

Acceptatiekader Woninghypotheken

april 2011

Inhoud:	Pagina
Infokaart.....	4
Algemeen.....	6
Gedragscode Hypothecaire Financieringen.....	7
Klachten & Geschillen.....	8
1. Verstrekkingsnormen (algemeen).....	9
1.1 Onderpand.....	9
1.1.1 acceptabele onderpanden.....	9
1.1.2 niet-acceptabele onderpanden.....	9
1.1.3 opstalverzekering.....	9
1.1.4 waardebepaling.....	9
1.1.5 eisen taxatierapport (zowel voor hypotheek met NHG als zonder NHG).....	10
1.1.6 bouwkundig rapport.....	10
1.1.7 depot.....	11
1.1.8 erfpacht.....	11
1.1.9 verkoop onder voorwaarden.....	11
1.2 Debiteuren.....	11
1.2.1 algemeen.....	11
1.2.2 eigenaarschap / schuldenaarschap.....	12
1.2.3 buitenlandse nationaliteit.....	12
1.3 Inkomen.....	12
1.3.1 inkomenstoets.....	12
1.3.2 soorten inkomen.....	13
1.3.3 explainregeling.....	14
1.3.4 toetsrente.....	15
1.3.5 buitenlands inkomen.....	15
1.3.6 financiële verplichtingen.....	15
1.3.7 verpanding reeds lopende polis.....	15
1.4 Overlijdensrisicoverzekering.....	15
1.5 Overbruggings hypotheek.....	15
1.6 Bankgarantie.....	16
1.7 Opschortende voorwaarden NHG.....	16
2. Offertes voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek.....	17
2.1 Geldigheidstermijn.....	17
2.2 Uiterlijke passeerdatum.....	17
2.3 Ingangsdatum verlenging.....	17
2.4 Definitieve rente.....	17
2.5 Annuleren.....	17
2.6 Onderhandse opname.....	17
3. Offertes voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek.....	18
3.1 Geldigheidstermijn.....	18
3.2 Uiterlijke passeerdatum.....	18
3.3 Ingangsdatum verlenging.....	18
3.4 Definitieve rente.....	18
3.5 Bereidstellingsprovisie.....	18
3.6 Annuleren.....	18
3.7 Onderhandse opname.....	19
4. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek..	20
4.1 Hogere inschrijving.....	20
4.2 Minimum hoofdsom.....	20
4.3 Verstrekkingspercentage.....	20
4.4 Rentevastperioden.....	20
5. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek.	21
5.1 Hogere inschrijving.....	21
5.2 Minimum hoofdsom.....	21
5.3 Verstrekkingspercentage.....	21

	Pagina
5.4 Rentevastperioden.....	21
6. Aflossingsvormen (Algemeen).....	22
6.1 Aflossingsvrije hypotheek.....	22
6.2 Beleggingshypotheek.....	22
6.2.1 looptijd.....	22
6.2.2 beleggingsfondsen.....	22
6.2.3 kosten beleggingsfondsen.....	22
6.2.4 te beleggen kapitaal.....	22
6.2.5 (eerste) storting / periodieke inleg.....	22
6.2.6 switchen en redirection.....	23
6.2.7 tussentijds opnemen.....	23
6.3 Spaarhypotheek.....	23
6.3.1 looptijd.....	24
6.3.2 aanvangs- en eindleeftijd.....	24
6.3.3 ingangsdatum.....	24
6.3.4 verzekerd kapitaal.....	24
6.3.5 premie.....	24
6.3.6 eerste hoge premiestortingen en vervolgstortingen.....	24
6.3.7 verzekeringnemer, verzekerde.....	24
6.3.8 begunstiging.....	24
6.3.9 verhuisregeling.....	24
6.3.10 medische waarborgen.....	25
6.3.11 voorlopige dekking.....	25
6.3.12 rentepercentage.....	25
6.3.13 fiscaal kader.....	25
6.3.14 kosten.....	25
6.3.15 extra premiestortingen (zie ook 6.3.6).....	25
6.4 Levenhypotheek.....	26
6.4.1 looptijd.....	26
6.4.2 algemeen.....	26
6.4.3 acceptabele aflossingspolissen.....	26
6.4.4 eerste premiestorting, vervolgstorting.....	26
6.5 Annuïteiten en lineaire hypotheek.....	26
6.5.1 looptijd.....	26
7. Bijzonderheden lopende leningen (Algemeen).....	27
7.1 Incasso.....	27
7.2 Aflossen.....	27
7.3 Verhogen.....	27
7.4 Afkoop rente.....	28
7.5 Looptijdverlenging.....	28
7.6 Wijzigen aflossingsvorm.....	28
7.7 Meeneemregeling bij verhuizing.....	28
7.8 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.....	29
8. Formulieren.....	30
8.1 Voorlegformulier Ondernemers Hypotheek.....	30
9. Belangrijke adressen & telefoonnummers.....	31

INFOKAART

	Syntrus Achmea Basishypotheek	Syntrus Achmea Comforthypotheek
Rente		
Rentestructuur	Bij renteherziening wordt het tarief gebaseerd op de tarieven die op onze website zijn terug te vinden.	Bij renteherziening wordt het tarief gebaseerd op de tarieven die op onze website zijn terug te vinden.
Rentevastperiode	1, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 17 en 20 jaar vast (1 jaar vast niet mogelijk bij aflossingsvorm spaar)	1, 2+1, 4+1, 5+1, 6+1, 9+1, 11+1, 14+1, 16+1 en 19+1 jaar vast en 1 jaar vast optierente (1 jaar vast en 1 jaar optierente niet mogelijk bij aflossingsvorm spaar)
Rente bij aktepassering	Offertrente = akterente	Dagrentegarantie
Overbruggingsrente	Vaste rente	Vaste rente

Aflossingsvormen		
Vormen	Annuiteit Lineair Aflossingsvrij Spaar (Reaal SpaarHypotheekVerzekering) Leven	Annuiteit Lineair Aflossingsvrij Spaar (Reaal SpaarHypotheekVerzekering) Leven

Productvoorwaarden		
Acceptatietermijn	3 weken	3 weken
Geldigheidsduur offerte	3 maanden	3 maanden
Verlenging mogelijk	Neen	Ja, met maximaal 6 maanden
Bereidstellingsprovisie	N.v.t.	0,15% per maand of gedeelte van de maand
Kosten bij annulering	Ja, na acceptatie van de offerte 0,5% over de hoofdsom	Ja, bij annulering in de verlengingsperiode 0,15% per maand met een minimum van 0,5% over de hoofdsom
Boete bij verkoop woning	N.v.t.	N.v.t.
Max. aflossingsvrij	100% EW (ook in combinatie)	100% EW (ook in combinatie)
ORV Verplichting	Ja, bij verstrekking boven 100% EW	Ja, bij verstrekking boven 100% EW
Afsluitkosten	Geen afsluitkosten (Syntrus Achmea verstrekt uitsluitend nettohypotheek)	Geen afsluitkosten (Syntrus Achmea verstrekt uitsluitend nettohypotheek)
Administratiekosten overbrugging	Geen afsluitkosten (Syntrus Achmea verstrekt uitsluitend nettohypotheek)	Geen afsluitkosten (Syntrus Achmea verstrekt uitsluitend nettohypotheek)
Boetevrij aflossen	10% van de oorspronkelijke hoofdsom incl. overbrugging	10% van de oorspronkelijke hoofdsom incl. overbrugging
Verhuisregeling	Ja, 6 maanden	Ja, 6 maanden
Bouwdepot	Ja	Ja
Kosten bouwdepot	N.v.t.	N.v.t.
Rentevergoeding bouwdepot	Hypotheekrente	Hypotheekrente
Taxatievrijstelling	Ja, tot 80% v/d WOZ waarde (80% WOZ = EW)	Ja, tot 80% v/d WOZ waarde (80% WOZ = EW)

Acceptatievoorwaarden	
Hogere inschrijving	Mogelijk
Verstrekkingsnorm bestaande bouw	Maximaal 125% EW (inclusief overbruggingshypotheek)

Verstrekkingsnorm nieuwbouw	Maximaal 125% EW (inclusief overbruggings hypotheek) EW nieuwbouw = (koopannemingsom + 50% meerwerk) x 90%)
Woonquotes	Conform NHG
Toetsmethodiek maximale hypotheek	Conform gedragscode
Explain-toetsen	Voorleggen bij acceptatie met schriftelijke kwalitatieve en kwantitatieve motivatie
Bankgarantie	Niet mogelijk
Maximale bruto renterendement leven	Bruto historisch fondsrendement met een maximum van 8%
Verstrekkingsnorm overbruggings hypotheek	Indien onvoorwaardelijk verkocht maximaal het verschil tussen verkoopopbrengst minus restantschuld Indien niet verkocht maximaal het verschil tussen 90% van de getaxeerde executiewaarde minus restant schuld

Wilt u meer weten?

Acceptatievoorwaarden	www.hdn.nl
HDN postbusnummer	200007
Website	www.syntrusachmeahypotheek.nl

Medewerk(st)ers acceptatie

Eric Kok	020 – 606 5830	Manager
Dennis Franken	020 – 606 5850	Team manager
Tom Groot	020 – 606 5833	Senior Acceptant
Clary Moerland	020 – 606 5837	Acceptant
Emine Aydin	020 – 606 5835	Acceptant
Gerda Straathof	020 – 606 5839	Acceptant
Irene van Wees	020 – 606 5843	Acceptant
Karin Pietersma	020 – 606 5838	Acceptant
Lilian Landwehr	020 – 606 5841	Acceptant
Petra Warmerdam	020 – 606 5842	Acceptant
Karin Hexspoor	020 – 606 5844	Acceptant
Peter Mannak	020 – 606 5840	Acceptant

Algemene gegevens

E-mail	hypotheek@achmeavastgoed.nl
Algemeen telefoonnummer	020 – 606 5858
Faxnummer	020 – 606 5848
Adresgegevens	Syntrus Achmea Vastgoed B.V. Postbus 59098 1040 KB Amsterdam

Accountmanager

Contactpersoon	Rob Buijs
Telefoonnummer	06 – 307 16 678
E-mail	rob.buijs@achmeavastgoed.nl

Algemeen

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. is een onderdeel van Achmea. Ons moederbedrijf Achmea is één van de grotere financiële dienstverleners in de Benelux. Achmea maakt deel uit van Eureka, een pan-Europees samenwerkingsverband van een aantal grote Europese financiële dienstverleners.

Naast bank- en verzekeringsproducten verzorgt Achmea onder andere de beleggingen en het vermogensbeheer voor een groot aantal pensioenfondsen. Een deel van dit vermogen wordt belegd via Syntrus Achmea Vastgoed B.V. Achter onze naam schuilt dus een grote, solide onderneming.

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. treedt op als beheerder van het PVF Particuliere Hypotheekfonds. De participanten in dit fonds zijn een groot aantal pensioenfondsen. De stichting Stichting PVF Particuliere Hypotheekfonds, in haar hoedanigheid van bewaarder van het PVF Particuliere Hypotheekfonds, treedt op als aanbieder van hypothecair krediet en is bekend in het register van de AFM onder vergunningnummer 12013136.

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. en de stichting Stichting PVF Particuliere Hypotheekfonds adviseren niet en werken uitsluitend via deskundige en onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. is ingeschreven in handelsregister KvK Amsterdam onder nummer 33306313.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

Bij de aanvraag van een verzekering of financiële dienst vragen wij om persoonsgegevens. Deze gegevens gebruiken wij binnen de Achmea Groep voor het accepteren van de aanvraag, het uitvoeren van een verzekeringsovereenkomst of financiële dienst, relatiebeheer en ten behoeve van preventie.

Ook kunnen wij deze gegevens gebruiken om te informeren over voor de klant relevante producten en diensten. Als de klant geen prijs stelt op informatie over producten of diensten, dan kan dit schriftelijk gemeld worden bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V., t.a.v. afdeling Woning hypotheek, Postbus 59098, 1040 KB Amsterdam.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. onderschrijft de gedragscode hypothecaire financieringen van het CHF (Contactorgaan Hypothecair Financiers).

Het CHF is de koepel waarbinnen hypotheekverstrekkers (banken, verzekeraars en pensioenfondsen) gedragsregels hebben afgesproken.

Op de website van de NVB (www.nvb.nl) -> dossiers -> hypotheek) treft u onder meer de gedragscode en de toetsrente aan.

Klachten & Geschillen

Uiteraard doen wij ons uiterste best om het proces van hypotheekverstrekking zo goed mogelijk uit te voeren. Mochten er toch klachten zijn over onze dienstverlening dan kan de klacht ingediend worden door een brief of e-mail te sturen aan:

Syntrus Achmea Vastgoed B.V.
t.a.v. de klachtencoördinator
Postbus 59098
1040 KB Amsterdam
hypotheken@achmeavastgoed.nl

Mochten wij (financier, intermediair en cliënt) er niet in slagen het probleem naar tevredenheid op te lossen dan kan de klacht voorgelegd worden aan:

Kifid
Postbus 93257
2509 AG DEN HAAG
Telefoon 0900-3552248
E-mail info@kifid.nl / www.kifid.nl

1. Verstrekkingnormen (Algemeen)

Aanvragen voor leningen zonder Nationale Hypotheek Garantie (hierna te noemen NHG) worden beoordeeld volgens de in dit acceptatiekader beschreven normen. Syntrus Achmea Vastgoed B.V. behoudt zich -zowel voor leningen met als zonder NHG- altijd het recht voor om, als zij dat nodig of nuttig oordeelt, van de normen in dit acceptatiekader af te wijken. Aan dit acceptatiekader kunnen overigens noch door de geldnemer zelf, noch door de hem vertegenwoordigende tussenpersoon rechten worden ontleend.

1.1 Onderpand

1.1.1 Acceptabele onderpanden

- juridisch en economisch eigendom van debiteuren;
- gelegen in Nederland;
- goede onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing);
- geen bodemverontreiniging;
- permanente woonbestemming en feitelijke bewoning door debiteuren;
- minimale executiewaarde € 100.000,00 ;
- niet verhuurd, tenzij het woongedeelte voor eigen gebruik tenminste 50% van de getaxeerde executiewaarde uitmaakt. De waardesplitsing eigen gebruik / verhuurd moet blijken uit het taxatierapport. Er geldt een afwijkend rentetarief;
- woningen met Koopgarant (alleen met NHG).

1.1.2 Niet-acceptabele onderpanden

- recreatiewoningen;
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- woonboten;
- onderpanden met agrarische bestemming;
- onderpanden met subsidie, met uitzondering van Koopgarant;
- maatschappelijk gebonden eigendom MGE (ook niet met NHG);
- maatschappelijk verantwoord eigendom MVE (ook niet met NHG);
- onderpanden op particuliere erfpacht of op erfpachtconstructies o.b.v. Grondvermogen

1.1.3 Opstalverzekering

Verplicht, op basis van herbouwwaarde, tegen tenminste de risico's van brand, blikseminslag, ontploffing en vliegtuigschade.

1.1.4 Waardebepaling

Bestaande woning: op basis van taxatie (voor afwijkingen zie hierna).

Taxatievrijstelling is in principe mogelijk onder de navolgende condities, waarbij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. zich overigens altijd het recht voorbehoud om een volledig taxatierapport op te vragen indien Syntrus Achmea Vastgoed B.V. dit noodzakelijk acht.:

- aankoop bestaande woning: leningbedrag maximaal 80% van WOZ-waarde. De regel is dat 80% van de WOZ waarde wordt gelijkgesteld aan de executiewaarde, vervolgens is de maximale verstrekking 100% van de executiewaarde, dus 80% van de WOZ waarde. Bij een verstrekking boven 60% van de WOZ-waarde is een opslag op de aangeboden rente van toepassing. Is de koopsom lager is dan de WOZ waarde, dan is niet de WOZ waarde, maar de koopsom het uitgangspunt.
- bestaande woning, reeds eigendom: leningbedrag maximaal 80% van WOZ-waarde. Bij een verstrekking boven 60% van de WOZ-waarde is een opslag op de aangeboden rente van toepassing;
- nieuwbouwwoning : geen taxatie, mits de woning door een erkend bouw- of aannemersbedrijf wordt gebouwd;
- er sprake is van een deugdelijke koop-/aannemingsovereenkomst, waaruit blijkt dat er een insolventieverzekering is afgesloten welke is goedgekeurd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG), deze regel geldt overigens ook voor aanvragen zonder NHG.

Bij verstrekking op basis van WOZ dient de meest recente WOZ-verklaring aan Syntrus Achmea Vastgoed B.V. overlegd te worden, welke voor conformiteit met het origineel getekend is door tussenpersoon.

Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie is, is een insolventieverzekering niet benodigd, mits de woningcorporatie in de koop-/aannemingsovereenkomst een afbouwgarantie heeft opgenomen.

Bij nieuwbouw wordt de executiewaarde gelijkgesteld aan de (koop-/aanneemsom + 50% meerwerk) x 90%. Indien in de koop-/aanneemsom bouwrente over de grond en/of over de reeds vervallen termijnen is begrepen, wordt dit bedrag niet meegenomen in de berekening van de executiewaarde.

Taxatievrijstelling bij bestaande bouw geldt niet indien er tevens een overbruggingskrediet bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. wordt gesloten.

Taxatievrijstelling geldt niet bij gedeeltelijk verhuurde onderpanden, en zelfbouw.

1.1.5 Eisen Taxatierapport (zowel voor hypotheek met NHG als zonder NHG)

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. accepteert alleen taxatierapporten welke door tussenkomst van een door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen erkend instituut is uitgebracht. Daarnaast mag een taxatierapport op de offertedatum van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum. Op de site www.nhg.nl staan de door de stichting erkende taxatie-instituten.

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag niet (in)direct betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Criteria

- de authenticiteit van taxateur en taxatierapport dienen te zijn gewaarborgd;
- alle taxateurs en de door hen uitgebrachte taxatierapporten worden centraal geregistreerd;
- ieder centraal geregistreerd taxatierapport heeft een unieke code;
- zowel de geldgever als het WEW heeft ten behoeve van controledoelinden, op basis van de unieke code, toegang tot de centraal geregistreerde taxatierapporten.

Verder dient het erkende instituut de volgende punten te waarborgen:

Het taxatierapport is volledig en naar waarheid ingevuld met dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte (januari 2011), vastgesteld door:

- het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM);
- de Vereniging VBO Makelaars (VBO) en
- VastgoedPro.

Het taxatierapport 'financiering woonruimte', model november 2002 vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT en VBO, wordt tot uiterlijk 1 juli 2011 geaccepteerd indien de taxatiedatum voor 1 januari 2011 ligt.

Overige voorwaarden:

- de taxateur is ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM, kamer wonen;
- de taxateur is lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro;
- het te taxeren onderpand ligt binnen 20 kilometer van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) van de taxateur. Alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen komen in aanmerking als vestigingsadres en een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren. Op 1 maart 2011 zal de 20 kilometerregeling worden vervangen door de nieuwe werkgebiedregeling voor taxateurs en zal deze regeling van toepassing zijn ;
- de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik wordt onderbouwd met 2 modelmatige rapporten zoals Calcasa, NBWO, Midas of Ortax: eventuele afwijkingen tussen de modelmatige waardebepaling en de waardebepaling van de taxateur worden door de taxateur verklaard;
- de marktwaarde wordt vergeleken met minimaal 3 referentiepanden per modelmatig rapport: eventuele afwijkingen tussen de referentiepanden en de waardebepaling van de taxateur, worden door de taxateur verklaard;
- het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven
- de bewijsstukken op basis waarvan kan worden vastgesteld dat externe bronnen, welke van belang zijn voor de taxatie (zoals grondkwaliteit, aanwezigheid van asbest, etc.), deugdelijk zijn geraadpleegd, worden bij het taxatierapport gevoegd.

1.1.6 Bouwkundig rapport

Indien het taxatierapport vermeldt dat het achterstallig onderhoud naar schatting meer dan 10% van de marktwaarde zal bedragen, wordt een bouwkundig rapport verplicht gesteld. Hetzelfde geldt indien de taxateur adviseert een bouwkundig rapport op te laten stellen.

Indien uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een aanschrijving van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud, wordt deze aanschrijving beschouwd als een verplicht bouwkundig rapport, en dient dit conform de onderstaande eisen te worden opgemaakt.

Eisen bouwkundig rapport

- opgemaakt door gemeente, VEH of een als zodanig bij de KvK ingeschreven bouwkundig bedrijf;
- indien opgesteld door de gemeente of VEH, geen vormvoorschrift, anders conform laatste model bouwkundig rapport van NHG;
- op moment van offereen niet ouder dan 12 maanden.

1.1.7 Depot

Bij nieuwbouw, verbouw, herstel van achterstallig onderhoud of woningverbetering wordt een depot aangehouden, indien dit naar het oordeel van Syntrus Achmea Vastgoed B.V. noodzakelijk is.

De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente op het betreffende leningdeel. Betalingen worden altijd eerst ten laste van de overbruggingshypotheek gedaan, en vervolgens ten laste van het leningsdeel met de hoogste rente.

Uitbetalingen ten laste van het depot:

- Nieuwbouw: uitbetaling op basis van door debiteur getekende originele termijnnota's.
- Bestaande bouw: uitbetaling op basis van originele bouwnota's, materiaalnota's of aanvullende taxatierapporten. De bouwnota's dienen betrekking te hebben op de door cliënten opgemaakte verbouwspecificatie en/of de specificatie welke in het bouwkundig rapport staat.
- Voor de uitbetaling van de gelden uit depot dient de datum van de nota na de offertedatum te liggen.
- Uitbetaling in termijnen van tenminste € 500,00, behalve de laatste termijn.

Looptijd maximaal 24 maanden, een eventueel restant wordt in principe op de hoofdsom afgeboekt.

1.1.8 Erfpacht

De looptijd van de lening mag nooit langer zijn dan de erfpachtsduur. Blijkt de looptijd van het erfpachtsrecht niet uit de koopakte, dan moet de vestigingsakte erfpachtsrecht worden overgelegd. Bij nieuwbouw volstaat een concept-transportakte waaruit de duur van het erfpachtsrecht blijkt.

Op basis van particuliere erfpacht/Grondvermogen verstrekken wij geen hypotheek.

1.1.9 Verkoop onder voorwaarden

Hypotheekverstrekking is mogelijk indien in de koopakte een of meerdere van de volgende bedingen zijn opgenomen:

- koperskorting;
- aflopend anti-speculatiebeding;
- verkoopverbod (tot ten hoogste 5 jaar na eigendomsoverdracht);voorkeursrecht.

1.2 Debiteuren

1.2.1 Algemeen

De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn, meerderjarig, handelingsbekwaam en niet onder curatele of bewind gesteld.

Van iedere aanvrager moet een kopie van een geldig paspoort, geldige Europese identiteitskaart of acceptabel vreemdelingendocument overgelegd worden. De tussenpersoon dient deze kopie te hebben vergeleken met het origineel.

Op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) dient Syntrus Achmea Vastgoed B.V. de juiste identiteit van de geldnemer vast te stellen.

De tussenpersoon zal deze identificatie namens Syntrus Achmea Vastgoed B.V. uitvoeren.

Hiermee verplicht de tussenpersoon zich om handtekening en identiteit van de aanvrager zorgvuldig te controleren aan de hand van een geldig origineel.

Een kopie van bedoeld legitimatiebewijs wordt aan Syntrus Achmea Vastgoed B.V. overlegd, voor conformiteit met het origineel getekend door tussenpersoon.

1.2.2 Eigenaarschap / schuldenaarschap

Iedere eigenaar van het te financieren onderpand wordt hoofdelijk aansprakelijk voor al hetgeen uit hoofde van de hypothecaire geldlening verschuldigd is. Eigenaren dienen bewoner van het onderpand te zijn. Degene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de hypothecaire geldlening moet bewoner van het onderpand zijn en is hoofdelijk schuldenaar voor de hypothecaire geldlening. Voor NHG hypotheek geldt hierbij de aanvullende voorwaarde dat degene wiens inkomen noodzakelijk is tevens eigenaar / bewoner moet zijn dan wel moet worden van het te financieren onderpand.

- Indien de aanvrager gehuwd is, dan wel indien er sprake is van een geregistreerd partnerschap dan dient de echtgenoot c.q. partner zich hoofdelijk mede te verbinden. Beide echtgenoten c.q. partners tekenen voor de lening.
- In afwijking van het hiervoor gestelde kan de geldlening alleen aan één van de beide echtgenoten/ partners verstrekt worden indien aan elk van onderstaande punten is voldaan:
 - het inkomen van de betrokken echtgenoot/partner is voldoende;
 - de aanvragers niet in gemeenschap van goederen gehuwd zijn maar onder huwelijkse voorwaarden (volledige uitsluiting) dan wel sprake is van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapvoorwaarden (volledige uitsluiting);
 - het onderpand alleen op naam van aanvrager staat. In dat geval is wettelijk geregeld dat de andere echtgenoot/partner schriftelijk toestemming dient te verlenen.

1.2.3 Buitenlandse nationaliteit

Indien aanvrager niet de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie (EU) of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER) bezit, dan dient een kopie van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier (verblijfsdocument type II, regulier onbepaalde tijd) op naam van aanvrager overgelegd te worden.

Mocht aan bovenstaande voorwaarde niet kunnen worden voldaan dan kan na individueel onderzoek ten aanzien van overige omstandigheden van de aanvrager door ons geconcludeerd worden dat sprake is van aanvaardbare risico's en kan van deze norm worden afgeweken. Wij ontvangen dan graag een uitgebreide schriftelijke motivatie.

De Europese Unie wordt thans gevormd door:

België	Frankrijk	Litouwen	Roemenië
Bulgarije	Griekenland	Luxemburg	Slovenië
Cyprus	Groot-Brittannië	Malta	Slowakije
Denemarken	Hongarije	Nederland	Spanje
Duitsland	Ierland	Oostenrijk	Tsjechië
Estland	Italië	Polen	Zweden
Finland	Letland	Portugal	

De Europese Economische Ruimte wordt gevormd door:

EU Landen	IJsland	Liechtenstein	Noorwegen
-----------	---------	---------------	-----------

1.3 Inkomen

1.3.1 Inkomenstoets

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft als aanbieder van hypothecair krediet de verplichting tot het inwinnen van informatie. Aan de hand van die informatie dient Syntrus Achmea Vastgoed B.V. te beoordelen of de kredietverlening verantwoord is voor de consument in verband met het risico van overkreditering. In de WFT is aangegeven dat de aanbieder van krediet om tot een goede beoordeling van de financiële positie van de consument te komen, inzicht moet hebben in zowel de inkomsten, als bepaalde uitgaven zoals de hypotheeklasten.

Een zwakke of onzekere positieve, bijvoorbeeld van jongeren met een laag inkomen, zal er eerder toe leiden dat het aangaan van een overeenkomst inzake krediet onverantwoord is in het kader van het voorkomen van overkreditering. In de inkomenstoets zal Syntrus Achmea Vastgoed B.V. hier rekening mee houden.

De hoogte van de maximale leensom hangt onder meer af van het inkomen en de gehanteerde rente. Onder de gedragscode mogen de brutolasten van een lening niet meer bedragen dan de woonlastpercentages die het NIBUD ten behoeve van de NHG jaarlijks berekent (comply). In uitzonderingsgevallen kan volgens artikel 6 lid 6 van de gedragscode hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Een afwijking dient objectief gerechtvaardigd te zijn (explain).

Wij kennen geen afwijkende woonquotes met betrekking tot explaingevallen. Op aanvraagniveau wordt de gevraagde afwijking ten opzichte gedragscodenorm beoordeeld. Het is hierbij van belang dat de afwijking zowel kwalitatief als kwantitatief wordt onderbouwd.

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt - ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van de hypothecaire financiering - uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening.

Voor tweeverdieners geldt: de woonquote die behoort bij het hoogste van beide inkomens wordt toegepast op het gezamenlijke jaarinkomen.

Wij zullen altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen, hierbij gaan wij uit van een overbruggingsperiode van 2 jaar. Met een rente gelijk aan de op dat moment geldende toetsrente. Indien de overbruggingshypothek binnen de inkomensstoets past, behoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Tot het toetsinkomen van € 110.000,00 worden de financieringslastpercentages van de NHG gevolgd.

Bij een toetsinkomen hoger dan € 110.000,00 gelden de financieringslastpercentages zoals deze van toepassing zijn in de NHG tabel bij inkomens van € 110.000,00.

1.3.2 Soorten inkomen

Loondienst

Een inkomen dient vast en bestendig te zijn. Bij een loondienstverband verstaan wij onder een vast en bestendig inkomen dat de aanvrager in dienst is bij een bedrijf/onderneming voor (on)bepaalde tijd waarbij er geen sprake is van een proeftijd en geen voornemen bestaat het dienstverband op korte termijn te beëindigen. De aanvrager ontvangt loon/salaris bestaande uit in ieder geval een vast maandsalaris en heeft recht op vakantietoeslag.

Indien aanvrager 56 jaar of ouder is, dient naast de hierna te noemen inkomensbestanddelen, aangetoond te worden hoe hoog de te verwachten inkomsten na pensionering zullen zijn.

Soorten dienstverbanden:

- Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd;
- Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met verklaring vast dienstverband conform model NHG.

Inkomenscomponenten:

- bruto loon of salaris;
- vakantietoeslag, vakantiebonnen bouwbedrijf voor 100%;
- provisie (mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden, met een maximum van 20% van het vaste inkomen);
- onregelmatigheidstoeslag / ploegentoeslag (mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden);
- overwerk (mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden, met een maximum van 20% van het vaste inkomen);
- 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering.

Te overleggen:

- originele werkgeversverklaring, model NHG;
- meest recente salarisstrook;
- kopie van laatst ontvangen jaaropgave van opgebouwd pensioen indien aanvrager 56 jaar of ouder is;
- op verzoek, originele dagafschriften bank met bijschrijving salaris over afgelopen 3 maanden.

Inkomen uit meerdere dienstverbanden:

Als het inkomen bestaat uit meerdere dienstverbanden, waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, dient als maximum inkomen uitgegaan te worden van het inkomen dat de klant zou hebben op basis van een 40 uren werkweek.

Uitbetaling per kas:

Uitbetalingen per kas zijn niet acceptabel.

Uitzendbureaus:

Uitzendbureaus zijn voor Syntrus Achmea Vastgoed B.V. acceptabel indien het betreffende uitzendbureau is aangesloten bij de branchevereniging voor uitzendondernemingen 'ABU'. Mocht aan deze voorwaarde niet kunnen worden voldaan, dan kan na individueel onderzoek, toch worden geconcludeerd dat wij van deze voorwaarde afwijken. Dit geldt voor zowel aanvragen met, als zonder NHG.

Ondernemers

Speciaal voor ondernemers/zelfstandigen is de Syntrus Achmea Ondernemers Hypotheek ontwikkeld.

Middels een voorlegformulier wordt bekeken of wij een offerte kunnen verstrekken en tegen welke condities. Aangezien het beoordelen en beheren van ondernemers hypotheek intensiever is en meer risico's met zich mee kan brengen, is een renteopslag van toepassing van 0,2%.

De inkomenstoets vindt plaats op basis van het gemiddelde van de nettowinst uit zelfstandig beroep of bedrijf over de laatste drie kalenderjaren tot maximaal de netto winst van het laatste kalenderjaar.

De maximale verstrekking bedraagt 125% van de executiewaarde.

Over het algemeen te overleggen stukken zijn:

- kopie balansen en V&W-rekeningen over een aantal jaren inclusief een prognose van de resultatenrekening voor het komende jaar, voorzien van een accountantsverklaring;
- kopie aangiften en aanslagen IB over een aantal jaren;
- uittreksel KvK.

Uitkeringsgerechtigde

Inkomen dat wordt genoten uit een sociale uitkering welke geldt voor een onbeperkte periode kan worden meegenomen.

Voorbeelden hiervan zijn;

- IVA (Inkomens Voorziening Arbeidsongeschikten);
- AOW;
- Wajong.

Te overleggen:

- toekenningsbesluit van sociale verzekering;
- laatste afrekening van uitkering.

diversen

Pensioen- of vut-gerechtigde:

- jaaroverzicht(en) van inkomen(s);
- kopie van laatst ontvangen jaaropgave van opgebouwd pensioen (bij vut-gerechtigde);
- kopie van pensioentoekekningsbesluit/pensioenbeschikking

Alimentatie gerechtigde:

- kopie echtscheidingsconvenant;
- kopie beschikking echtscheiding;
- kopie notariële akte van verdeling;
- kopie bewijs van inschrijving echtscheiding bij de Burgerlijke Stand.

Inkomsten uit ingegane lijfrente:

- kopie lijfrentepolis;
- dagafschrift meest recente uitbetaling.

1.3.3 Explainregeling

Er is geen standaard explainregeling. Belangrijk bij het indienen van aanvragen waarbij een overschrijding is ten opzichte van de CHF norm, is dat er bij het indienen van de hypotheekaanvraag een schriftelijke toelichting wordt gegeven waarbij de aanvraag zowel kwalitatief als kwantitatief wordt onderbouwd. In de onderbouwing moet naar voren komen dat er, ondanks de overschrijding van de CHF norm, toch sprake is van een verantwoordelijke kredietverlening.

Indien er twijfel is met betrekking tot de haalbaarheid van een aanvraag, dan verzoeken wij u contact op te nemen met één van de acceptanten.

1.3.4 Toetsrente

De leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van korter dan tien jaar wordt berekend op basis van een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgesteld percentage dat gebaseerd is op de marktrente over leningen aan de Nederlandse staat met een resterende looptijd van tien jaar, te verhogen met een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen opslag. Syntrus Achmea Vastgoed B.V. zal de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van tien jaar of langer berekenen op basis van het rentepercentage dat Syntrus Achmea Vastgoed B.V. gedurende die rentevastperiode daadwerkelijk in rekening brengt.

Ter uwer informatie delen wij mede dat op de website van de NVB (=> dossiers => hypotheek) u onder meer informatie aantreft over de vastgestelde toetsrente.

1.3.5 Buitenlands inkomen

Woonquote 20%. Bij twee debiteuren waarvan één in Nederland belastingplichtig is gelden de normale woonquotes.

1.3.6 Financiële verplichtingen

Aanvragen ten behoeve van debiteuren met een A-codering, een code 1 tot en met 4 of een van onderstaande meldingen bij het Bureau Krediet Registratie worden in principe afgewezen:

SR = schuldregeling
RO = overige obligo's

Alimentatieverplichtingen aan de ex-echtgeno(o)t(e) wordt op het inkomen in mindering gebracht ter bepaling van de maximale leencapaciteit. De bepaling van de woonquote wordt gedaan voor aftrek van de partner-alimentatie, conform de normen NHG.

De erfpachtcanon wordt op de maximale financieringslast in mindering gebracht ter bepaling van de maximale leencapaciteit.

De jaarlasten van een doorlopend krediet worden gesteld op 24% van de kredietlimiet. Dit geldt zowel voor leningen met NHG als zonder NHG. Toetsen op de werkelijke last van het krediet is niet mogelijk.

1.3.7 Verpanding reeds lopende polis

Uiteraard kan een reeds lopende polis worden verpand aan de hypotheek ter meerdere zekerheid. Bij de bepaling van de hoofdsom van de hypotheek zullen wij echter geen rekening houden met de opgebouwde waarde in de te verpanden polis. Dit geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

1.4 Overlijdensrisicoverzekering

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 100% van de executiewaarde moet een overlijdensrisicoverzekering aanwezig en verpand zijn, waarvan het bedrag minimaal gelijk is aan de overschrijding. Dit vereiste geldt voor iedere hypotheekgever wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening.

Uitzondering: wanneer het verplicht te verzekeren bedrag minder dan € 5.000,00 bedraagt vervalt bovenstaande verplichting.

1.5 Overbruggingshypotheek

Voorwaarden:

- alléén in combinatie met een nieuwe Syntrus Achmea hypotheek;
- indien de "oude" woning nog niet is verkocht: maximaal het verschil tussen 90 % van de executiewaarde van de "oude" woning minus 100% van de restantschuld van de lopende geldlening(en). Deze regeling is ook van toepassing indien de woning wel is verkocht, maar de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken;
- indien de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken: maximaal 100% van de verkoopprijs van de "oude" woning minus 100% van de restantschuld van de lopende geldlening(en);
- is de "oude" hypotheek een spaarhypotheek, dan mag het opgebouwde spaarkapitaal van de oorspronkelijke hoofdsom worden afgetrokken ter bepaling van de netto restantschuld (geldt niet voor bestaande Syntrus Achmea Spaarhypotheek, waarbij polis wordt meegenomen naar volgende hypotheek);
- totaal van de nieuwe lening, inclusief overbruggingshypotheek is maximaal 125% van de executiewaarde van het "nieuwe" onderpand;

- looptijd maximaal 12 maanden bij aankoop van een bestaande woning en 24 maanden bij aankoop / bouw van een nieuwbouwwoning. De overbruggings hypotheek dient onmiddellijk na levering van de "oude" woning te worden afgelost;
- de overbruggings hypotheek wordt uitsluitend hypothecair ingeschreven op het 'nieuwe' onderpand;
- positieve / negatieve hypotheekverklaring;
- rentepercentage van de overbruggings hypotheek blijft ongewijzigd gedurende de looptijd.

Te overleggen:

- kopie van getekende verkoopovereenkomst van huidige woning, indien deze reeds is verkocht;
- origineel taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, opgemaakt conform het beschreven taxatiebeleid in artikel 1.1.5 van dit acceptatiekader. Degene die het taxatierapport opmaakt mag niet (in)direct betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever;
- meest recente saldo-opgave huidige hypotheek;
- verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van verkopend makelaar;
- in principe zullen wij altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Hierbij gaan wij uit van een overbruggingsperiode van 2 jaar met een rente gelijk aan de op dat moment geldende toetsrente. Indien de overbruggings hypotheek binnen de inkomenstoets past, behoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Instandhouding lopende Syntrus Achmea hypotheek

Een bestaande Syntrus Achmea hypotheek op de "oude" woning kan tijdelijk doorlopen onder de condities van een Syntrus Achmea overbruggings hypotheek. Indien de rente van deze lening lager is dan het percentage voor een nieuwe overbruggings hypotheek, geldt laatstgenoemd percentage.

1.6 Bankgarantie

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. verstrekt geen bankgaranties.

1.7 Opschortende voorwaarden NHG

Onder verwijzing naar blz. 17 van de Voorwaarden & Normen 2011 van NHG volgt hier een opgave hoe Syntrus Achmea Vastgoed B.V. omgaat met deze opschortende voorwaarden.

- a) nieuwbouwwoning nog niet opgeleverd: er worden geen aanvullende bepalingen gesteld;
- b) reeds garantie op de huidige woning of financieringslasten van beide woningen vallen niet binnen de NHG-normen: na ontvangst van "het aflossingsbewijs van de hypotheek op de huidige woning" vervalt deze opschortende voorwaarde. In de hypotheekakte zal een bepaling opgenomen worden dat genoemd dossierstuk na passeren overlegd wordt;
- c) polis levensverzekering nog niet te verpanden omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond: deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Syntrus Achmea Vastgoed B.V. Het passeren van de akte is derhalve niet mogelijk;
- d) bestaande polis of beleggingsovereenkomst welke nog niet verpand kan worden omdat deze nog verpand is aan een andere lening: werkwijze conform b) met als toevoeging dat de lening tevens omgezet wordt naar een annuïtaire aflossing;
- e) echtscheiding nog niet ingeschreven in de openbare registers: deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Syntrus Achmea Vastgoed B.V. Het passeren van de akte is derhalve niet mogelijk;
- f) aankoop woning met voorgenomen samenvoeging van een andere woningen een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning welke nog niet gerealiseerd is: deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Syntrus Achmea Vastgoed B.V.. Het passeren van de akte is derhalve niet mogelijk.

2. Offertes voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek

Aanvragen voor offertes die per Hypotheken Data Netwerk worden ingediend, worden met voorrang behandeld.

2.1 Geldigheidstermijn

Drie weken vanaf de offertedatum.

2.2 Uiterlijke passeerdatum

Drie maanden na de offertedatum.

2.3 Ingangsdatum verlengingsperiode

Geen verlenging van de offerte mogelijk.

2.4 Definitieve rente

De in de offerte genoemde rente is tevens de definitieve rente, dus passeerrente = offerterente.

Overbruggings hypotheek:

De in de offerte genoemde rente is tevens de definitieve rente, dus passeerrente = offerterente.

2.5 Annuleren

Het annuleren van een, door aanvrager(s), reeds geaccepteerde hypotheekofferte is mogelijk tegen betaling van annuleringskosten welke 0,5% van de hoofdsom bedragen (exclusief overbrugging).

Annuleren van een reeds geaccepteerde hypotheekofferte dient altijd middels een aangetekend schrijven gemeld te worden. Wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt wordt dit gezien als een annulering.

Als een reeds geaccepteerde offerte wordt geannuleerd en vervolgens voor de uiterlijke passeerdatum opnieuw wordt aangevraagd, zal in de nieuwe offerte de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum van toepassing zijn. Dit geldt tevens voor een wijzigingsverzoek binnen de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte.

2.6 Onderhandse opname

Bij een onderhandse opname is de geldigheidsduur van de offerte ook de offertedatum + 3 weken. De door klant getekende geldleningovereenkomst dient uiterlijk 3 maanden na de offertedatum bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. in bezit te zijn.

3. Offertes voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek

Aanvragen voor offertes die per Hypotheken Data Netwerk worden ingediend, worden met voorrang behandeld.

3.1 Geldigheidstermijn

Drie weken vanaf de offertedatum.

3.2 Uiterlijke passeerdatum

Negen maanden na de offertedatum.

3.3 Ingangsdatum verlengingsperiode

Offertedatum + 3 maanden + 1 dag.

3.4 Definitieve rente

Een stijging van de hypotheekrente heeft geen invloed op de geoffreerde rente mits de offerte, voor de geldigheidsduur is verstreken, is geaccepteerd en door ons ontvangen.

Indien op de passeerdatum de rente voor een vergelijkbare geldlening lager is dan de in deze offerte genoemde rente, wordt de geoffreerde rente automatisch aan dit verlaagde percentage aangepast.

Overbruggings hypotheek:

Wanneer de passeerdatum ligt vóór de ingangsdatum van de verlengingsperiode en de dagrente is lager dan de geoffreerde rente, dan wordt de geoffreerde rente automatisch aan dit verlaagde percentage aangepast. Een stijging van de rente heeft geen invloed op het geoffreerde percentage.

Bij passeren op of na de ingangsdatum van de verlengingsperiode is altijd de dagrente van toepassing.

3.5 Bereidstellingsprovisie

Indien de rente voor een vergelijkbare geldlening op de passeerdatum hoger is dan het te betalen rentepercentage en de passeerdatum ligt op of na de ingangsdatum van de verlengingsperiode, zal Syntrus Achmea Vastgoed B.V. bereidstellingsprovisie inhouden op de hoofdsom.

De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,15% over de hoofdsom (exclusief overbruggingskrediet) per verlengingsmaand. Bij de berekening van de bereidstellingsprovisie wordt een gedeelte van een maand als een gehele maand gerekend.

3.6 Annuleren

Het annuleren van een, door aanvrager(s), geaccepteerde hypotheekofferte is kosteloos mits dit vóór de ingangsdatum van de verlengingsperiode geschiedt.

Indien de hypotheekofferte reeds (automatisch) verlengd is en de hypotheekakte toch geen doorgang vindt binnen de verlengingsperiode van 6 maanden, zullen de kosten voor de annulering gelijk zijn aan de bereidstellingsprovisie, alsof de hypotheek gepasseerd zou zijn op het moment van annulering. De kosten zullen minimaal 0,5% over de hoofdsom (exclusief de overbruggings hypotheek) bedragen.

Annuleren van een reeds geaccepteerde hypotheekofferte dient altijd middels een aangetekend schrijven gemeld te worden. Als berekeningsdatum voor de annuleringskosten zal de datum van binnenkomst van het annuleringsbericht bepalend zijn. Wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt wordt dit gezien als een annulering. De berekeningsdatum voor de annuleringskosten wordt dan gesteld op de datum van de uiterste passeerdatum.

Als een reeds geaccepteerde offerte wordt geannuleerd en vervolgens voor de uiterlijke passeerdatum opnieuw wordt aangevraagd, zal in de nieuwe offerte de oorspronkelijke ingangsdatum verlengingsperiode en uiterlijke

passeerdatum van toepassing zijn. Dit geldt tevens voor een wijzigingsverzoek binnen de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte.

3.7 Onderhandse opname

Bij een onderhandse opname is het verlengen van de offerte en daarmee de bereidstellingsprovisie niet van toepassing. De geldigheidsduur van de offerte is ook hier de offertedatum + 3 weken. De door klant getekende geldleningovereenkomst dient uiterlijk 3 maanden na de offertedatum bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. in bezit te zijn.

4. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek

4.1 Hogere inschrijving

Op verzoek van de toekomstige debiteur(en) kan het hypotheekrecht voor een hoger bedrag worden ingeschreven dan de te verstrekken hoofdsom (buiten de door de geldgever geëiste hogere inschrijving).

Voorwaarden:

- inschrijving kan tot een onbeperkt bedrag;
- aan een hogere inschrijving kunnen geen rechten worden ontleend op een latere verstrekking. Iedere verstrekking wordt volgens onze normale acceptatiecriteria beoordeeld.

4.2 Minimum hoofdsom

- nieuwe lening / 1e hypotheek.....	€ 25.000,00
- verhoging 1e hypotheek.....	€ 5.000,00
- 2e hypotheek.....	€ 5.000,00
- onderhandse opname.....	€ 5.000,00

Tweede hypotheek uitsluitend mogelijk indien ook de eerste hypotheek bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. loopt.

4.3 Verstrekkingpercentages

Maximaal 125% van de executiewaarde, met uitzondering van aflossingsvrije hypotheek (100%).

4.4 Rentevastperioden

- 1 jaar vast (niet mogelijk met een Reaal SpaarHypotheekVerzekering)
- 3 jaar vast
- 5 jaar vast
- 6 jaar vast
- 7 jaar vast
- 10 jaar vast
- 12 jaar vast
- 15 jaar vast
- 17 jaar vast
- 20 jaar vast.

5. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek

5.1 Hogere inschrijving

Op verzoek van de toekomstige debiteur(en) kan het hypotheekrecht voor een hoger bedrag worden ingeschreven dan de te verstrekken hoofdsom (buiten de door de geldgever geëiste hogere inschrijving).

Voorwaarden:

- inschrijving kan tot een onbeperkt bedrag;
- aan een hogere inschrijving kunnen geen rechten worden ontleend op een latere verstrekking. Iedere verstrekking wordt volgens onze normale acceptatiecriteria beoordeeld.

5.2 Minimum hoofdsom

- nieuwe lening / 1e hypotheek.....	€ 25.000,00
- verhoging 1e hypotheek.....	€ 5.000,00
- 2e hypotheek.....	€ 5.000,00
- onderhandse opname.....	€ 5.000,00

Tweede hypotheek uitsluitend mogelijk indien ook de eerste hypotheek bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. loopt.

5.3 Verstrekkingpercentages

Maximaal 125% van de executiewaarde, met uitzondering van aflossingsvrije hypotheek (100%).

5.4 Rentevastperioden

- 1 jaar optiehypotheek (niet mogelijk met een Reaal SpaarHypotheekVerzekering)
- 1 jaar zonder rentebedenktijd (niet mogelijk met een Reaal SpaarHypotheekVerzekering)
- 2+1 jaar rentebedenktijd
- 4+1 jaar rentebedenktijd
- 5+1 jaar rentebedenktijd
- 6+1 jaar rentebedenktijd
- 9+1 jaar rentebedenktijd
- 11+1 jaar rentebedenktijd
- 14+1 jaar rentebedenktijd
- 16+1 jaar rentebedenktijd
- 19+1 jaar rentebedenktijd

Bij de 1 jaar rentevaste optiehypotheek kan debiteur tijdens de rentevastperiode éénmalig een nieuwe rentevastperiode kiezen (de 1 jaars rentevast optiehypotheek en de 1 jaars rentevast periode zonder rentebedenktijd is niet mogelijk in combinatie met een Reaal SpaarHypotheekVerzekering).

Voor de rentevastperioden met de aanduiding "+1" geldt een rentebedenktijd van één jaar achteraf.

In de rentebedenktijdperiode kan debiteur op ieder moment een nieuwe rentevastperiode kiezen. Als rentepeildatum geldt de dag van ontvangst van het aangetekende schriftelijk verzoek hiertoe. Een gemaakte keuze is onherroepelijk en gaat in per eerstvolgende maand na ontvangst van het verzoek.

De optiehypotheek geldt uitsluitend voor een nieuw te verstrekken lening, uitgezonderd een onderhandse opname.

6. Aflossingsvormen

6.1 Aflossingsvrije hypotheek

Looptijd

- minimaal..... 10 jaar
- maximaal..... 30 jaar

Maximale verstrekking

De maximale aflossingsvrije verstrekking is 100% executiewaarde, zowel los als in combinatie.

6.2 Beleggingshypotheek

Met ingang van 1 januari 2009 wordt dit product niet meer actief door ons gevoerd, en is dit product uit ons assortiment genomen, de onderstaande informatie is dan ook uitsluitend van toepassing op nog lopende beleggings hypotheek.

6.2.1 Looptijd

- minimaal..... 10 jaar
- maximaal..... 30 jaar

6.2.2 Beleggingsfondsen

De geldlening wordt (gedeeltelijk) afgelost met de waarde van een Avéro Achmea Beleggingsrekening. De rechten van de beleggingsrekening worden verpand aan de geldgever. Gekozen kan worden uit (een mix van) de volgende beursgenoteerde beleggingsfondsen:

Achmea Nederland Aandelenfonds;
Achmea Eurolanden Aandelenfonds;
Achmea Wereld Aandelenfonds;
Achmea Eurolanden Obligatiefonds;
Achmea Eurolanden Mixfonds.

Over geld op de beleggingsrekening dat tijdelijk niet in een van de genoemde fondsen is belegd, wordt een variabele rente vergoed.

6.2.3 Kosten beleggingsfondsen

Kosten die samenhangen met de koop en verkoop van effecten en andere activa (transactiekosten) kunnen bestaan uit belastingen, kosten van de (effecten)makelaar, spreads tussen bied- en laatprijzen en de verandering in de marktprijs als gevolg van de transactie. De hoogte van de transactiekosten is niet met voldoende nauwkeurigheid in te schatten. Veelal zijn de transactiekosten verwerkt in de (bruto)prijs. Daarnaast zijn veranderingen in marktprijs als gevolg van een transactie moeilijk te berekenen. Uitgangspunt voor transactiekosten is dat deze marktconform moeten zijn. De aankoopkosten maken deel uit van de verkrijgingprijs van de desbetreffende effecten en worden indien de waardering plaatsvindt tegen beurswaarde verwerkt in de ongerealiseerde koersresultaten. Verkoopkosten worden verantwoord in het gerealiseerde koersresultaat.

6.2.4 Te beleggen kapitaal

Het kapitaal in de beleggingsfondsen moet voldoende zijn om op basis van een bruto historisch rendement, met een maximum van 8%, het leningdeel "beleggingshypotheek" aan het einde van de looptijd te kunnen aflossen (het doelkapitaal).

Het minimale doelkapitaal is gelijk aan het gedeelte van de totale geldlening boven 100% van de executiewaarde. Het doelkapitaal is gelijk aan 100% van het leningdeel beleggingshypotheek.

6.2.5 (Eerste) storting /periodieke inleg

Het doelkapitaal kan door een eenmalige eerste storting en/of door periodieke inleg met verplichte automatische incasso worden opgebouwd. Een eerste storting moet voorafgaand aan, of door de notaris uiterlijk bij het passeren van de hypotheekakte zijn of worden gedaan op de beleggingsrekening.

Hierbij moet duidelijk zijn aangegeven voor welk(e) beleggingsfonds(en) de storting bedoeld is. Gebeurt dit niet, dan wordt de storting "geparkeerd" op de Servicerekening en wordt hierover variabele rente vergoed.

6.2.6 Switchen en redirection

Switchen houdt in dat geld binnen de verpande beleggingsrekening wordt overgeheveld naar één of meer andere fondsen. Dit kan onbeperkt tussen de vijf genoemde fondsen, zonder toestemming van Syntrus Achmea Vastgoed B.V..

Redirection houdt in, dat de toekomstige inleg anders over de vijf fondsen worden verdeeld. Ook dit kan onbeperkt zonder toestemming.

6.2.7 Tussentijds opnemen

Bij verzoeken tot tussentijdse opname van geld van de beleggingsrekening, wordt berekend welk bedrag op dat moment op de beleggingsrekening aanwezig moet zijn om het doelkapitaal te bereiken (het groeikapitaal). Hierbij wordt rekening gehouden met toekomstige maandelijkse inleg en het op dat moment gehanteerde prognoserendement. Het meerdere boven 120% van dit groeikapitaal kan door de klant worden opgenomen. Hiervoor is toestemming van Syntrus Achmea Vastgoed B.V. nodig. Bij akkoord licht Syntrus Achmea Vastgoed B.V. Avéro Achmea in, waarna het bedrag wordt overgemaakt op de tegenrekening van de klant.

Voorbeeld:

- Waarde beleggingsrekening = € 175.000,00
- Groeikapitaal = € 100.000,00
- Maximale opname = € 175.000,00 -/-(€ 100.000,00 + 20%) = € 55.000,00.

Indien de klant een eerste storting op de beleggingsrekening heeft moeten doen, teneinde een hoger bedrag te kunnen lenen dan op grond van de geldende woonquote mogelijk zou zijn geweest, kan het bedrag van deze verplichte eerste storting nimmer opgenomen worden.

Voorbeeld:

- Maximale hypotheek o.b.v. inkomen = € 200.000,00
- Maximale hypotheek met verplichte storting van € 50.000,00 = € 250.000,00
- Waarde beleggingsrekening = € 175.000,00
- Groeikapitaal = € 100.000,00
- Maximale opname = € 175.000,00 -/-(€ 100.000,00 + 20%) = € 55.000,00 -/-(verplichte eerste storting van € 50.000,00 = € 5.000,00.

Bij leningen met NHG is tussentijds opnemen niet toegestaan.

6.3 Spaarhypotheek

Het aanvraagproces van de Spaarhypotheek kent een aantal stappen:

- De hypotheekofferte wordt via HDN aangevraagd bij Syntrus Achmea. De offerte voor de SpaarHypotheekVerzekering dient aangevraagd te worden via 'Mijn Reaal Offerte' (www.mijnreaal.nl): **aan de slag => leven => de SpaarHypotheekVerzekering behorende bij Syntrus Achmea**.
- Als de klant accoord gaat met de hypotheekofferte, dan ondertekent hij deze. Via Mijn Reaal Offerte wordt de offerte van de SpaarHypotheekVerzekering omgezet in een aanvraag. De aanvraag wordt via 'Mijn Reaal' digitaal naar Reaal doorgezeten. De offerte en het aanvraagformulier dienen uitgeprint te worden. De offerte, het aanvraagformulier en de gezondheidsverklaring dienen te worden ondertekend door de klant. Deze 3 documenten dienen vervolgens per post te worden verstuurd naar Reaal.
- Bij de digitale aanvraag van de SpaarHypotheekVerzekering wordt het polisnummer verstrekt. Deze dient op het aanvraagformulier van de SpaarHypotheekVerzekering te worden gezet. Als de verzekering medisch en technisch accoord is, stuurt Reaal een acceptatieverklaring per fax of per e-mail (indien het e-mailadres op het aanvraagformulier is gezet) naar de tussenpersoon en Syntrus Achmea. Reaal verstrekt gelijktijdig met de acceptatieverklaring een voorlopige dekking van 6 maanden.
- Na ontvangst van het passeerbericht van Syntrus Achmea, administreert Reaal de SpaarHypotheekVerzekering en verstrekt daadwerkelijk de verzekering.

Om de SpaarHypotheekVerzekering te kunnen aanvragen dient de tussenpersoon zelf een rechtstreekse aanstelling te hebben bij Reaal Verzekeringen.

Voor vragen met betrekking tot de Reaal SpaarHypotheekVerzekering neemt u contact op met uw vaste aanspreekpunt voor Reaal Verzekeringen.

6.3.1 Looptijd

- minimaal..... 15 jaar
- maximaal..... 30 jaar

Let op: de minimale rentevaste periode bedraagt 3 jaar.

6.3.2 Aanvangs- en eindleeftijd

- aanvangsleeftijd minimaal 18 jaar en maximaal 60 jaar;
- eindleeftijd maximaal 75 jaar.

6.3.3 Ingangsdatum

Ingangsdatum van de verzekering is de eerste van de maand na het passeren van de hypotheekakte. Indien de hypotheekakte passeert op de eerste van de maand, dan is de ingangsdatum gelijk aan de akte datum.

6.3.4 Verzekerd kapitaal

Het verzekerde kapitaal bij overlijden is **minimaal** gelijk aan 50% van het kapitaal bij leven en kan op één of twee levens worden gesloten. Het verzekerde kapitaal bij overlijden is niet gemaximaliseerd, en mag derhalve meer bedragen dan het kapitaal bij leven.

Het verzekerd kapitaal bij leven kan nooit meer bedragen dan de hoofdsom van het betreffende leningdeel Spaarhypotheek.

De uitkering bij overlijden is gelijk aan het verzekerd kapitaal bij overlijden of het aanwezige spaarsaldo bij overlijden indien dit hoger is.

6.3.5 Premie

De premie is per maand vooraf verschuldigd en wordt door Reaal automatisch geïncasseerd.

De spaarpremie is het bedrag dat nodig is voor het bereiken van het verzekerde kapitaal op de einddatum van de verzekering. Het te vergoeden nominale rentepercentage over het spaarsaldo is gelijk aan het te betalen nominale hypotheekrentepercentage.

De risicopremie is het bedrag dat nodig is voor verzekerde kapitaal bij overlijden. De risicopremie wordt maandelijks vastgesteld op basis van het werkelijke risico (leeftijd + verschil tussen risicokapitaal en de opgebouwde waarde).

6.3.6 Eerste hoge premiestorting en vervolgstortingen.

Eerste hoge premiestorting en/of (een) vervolgstorting(en) is/zijn mogelijk. Standaard wordt de spaarpremie, herberekend na een extra aflossing en bij verlaging van de verzekerde som als gevolg van een extra aflossing. De minimale extra storting is € 130,00 per storting, en kan meerdere keren per jaar plaatsvinden .

Bij de bepaling van het rentepercentage voor de hypotheek wordt met een eerste premiestorting rekening gehouden, mits de storting tenminste vijf werkdagen voor de passeerdatum van de hypotheekakte door de verzekeraar ontvangen is.

Een premiedepot is niet mogelijk.

6.3.7 Verzekeringnemer, verzekerde

Hoofdkostwinner is in ieder geval verzekerde. Aanvulling met dekking op het leven van de partner is mogelijk. Verzekeringnemer en verzekerde, zo dit verschillende personen zijn, moeten beiden als hoofdelijk schuldenaar in de hypotheekakte worden opgenomen.

6.3.8 Begunstiging

De geldgever is eerste begunstigde. Op verzoek wordt de partner van verzekerde als eerste begunstigde voor de uitkering bij overlijden aangewezen. De partner geeft de verzekeraar volmacht om de uitkering rechtstreeks aan de geldgever uit te betalen.

6.3.9 Verhuisregeling

De SpaarHypotheekVerzekering kan binnen 24 maanden na beëindiging van de hypotheek opnieuw worden gekoppeld aan een Syntrus Achmea Spaarhypotheek. De rentevergoeding over het opgebouwde kapitaal gedurende de verhuisregeling is gelijk aan het U-rendement minus 1%.

6.3.10 Medische waarborgen

Hoogte verzekerd kapitaal	Medische waarborgen
€ 0,00 tot € 125.000,00	Verkorte gezondheidsverklaring, indien één vraag met ja is beantwoord dan dient tevens de standaard gezondheidsverklaring ingevuld te worden
€ 125.001,00 tot € 300.000,00	Gezondheidsverklaring
€ 300.001,00 tot € 500.000,00	kort aanvullend medisch onderzoek (uitgebreide GV+aanvullend lichamenlijk onderzoek en bloedonderzoek)
€ 500.001,00 en hoger	AMO= aanvullend medisch onderzoek (uitgebreide GV+ aanvullend lichamenlijk onderzoek en bloedonderzoek)

6.3.11 Voorlopige dekking

Er is onder voorwaarden een gratis overlijdensrisicodekking mogelijk bij de SpaarHypotheekVerzekering tussen de datum van de ondertekening van de SpaarHypotheekVerzekering offerte en de passeerdatum. Het verzekerd kapitaal is gelijk aan de verzekerde hoofdsom met een maximum van € 250.000,00 en een maximale duur van 12 maanden.

6.3.12 Rentepercentage

Voor **nieuwe** spaarhypotheek en voor bestaande spaarhypotheek waarbij de rentevaste periode afloopt hanteren wij met ingang van 1 januari 2009 geen renteopslag van 0,2% meer.

6.3.13 Fiscaal kader

Fiscaal gezien kan de SpaarHypotheekVerzekering zowel in Box 1 als Box 3 geplaatst worden.

6.3.14 Kosten

Poliskosten:

De poliskosten gedurende de premiebetalingsperiode bedragen	€ 10,00 per maand
De poliskosten gedurende de premievrije periode bedragen	€ 5,00 per maand
Afkoopkosten	€ 100,00.

Mutatiekosten:

Voor het uitvoeren van mutaties worden door Reaal mutatiekosten in rekening gebracht. Bij afgifte van de polis krijgt de verzekeringnemer een overzicht van de mutatiekosten. De mutatiekosten worden uit de waarde van de verzekering onttrokken. Indien meerdere mutaties gelijktijdig worden uitgevoerd, dan wordt alleen het hoogste bedrag in rekening gebracht.

6.3.15 Extra premiestortingen (zie ook 6.3.6)

Bij extra premiestortingen wordt een onderscheid gemaakt bij extra premiestortingen bij aanvang, of extra premiestortingen tijdens de looptijd.

Bij aanvang:

De klant kan de extra premiestorting overmaken naar Reaal onder vermelding van naam en geboortedatum. Bij de berekening van het doelkapitaal is al rekening gehouden met de ontvangst van de extra premiestorting. Indien de extra premiestorting later binnenkomt dan de ingangsdatum, dan heeft dit invloed op het doelkapitaal op de einddatum.

Tijdens de looptijd:

De klant kan ook tijdens de looptijd een extra premiestorting doen. Deze extra premiestorting dient overgemaakt te worden onder vermelding van naam en polisnummer. De extra premiestorting wordt aangetekend op de verzekering en de premie wordt verlaagd. Voor deze mutatie brengt Reaal mutatiekosten in rekening.

Extra premiestortingen kunnen worden overgemaakt op rekeningnummer 63.77.93.404 of 39.38.563 ten name van Reaal Verzekeringen.

6.4 Levenhypotheek

6.4.1 Looptijd

- minimaal..... 10 jaar
- maximaal..... 30 jaar

6.4.2 Algemeen

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. verstrekt (deel)leningen met aflossing op basis van levensverzekering tot 125% van de executiewaarde. De rechten uit de polis worden verpand aan de geldgever.

Voor leningen, waarbij het verzekerde kapitaal op de einddatum niet wordt gegarandeerd gelden de volgende eisen:

- het minimale kapitaal bij leven is zo hoog, dat op basis van een bruto historisch rendement, met een maximum van 8%, de lening volledig afgelost kan worden op de einddatum van de lening;
- uit een kopie van de verzekeringsofferte of (bestaande) polis dient voor het passeren van de hypotheekakte te kunnen worden opgemaakt of de polis aan deze eis voldoet;
- vóór passering van de hypotheekakte dienen medisch akkoord en polisnummer in het bezit van Syntrus Achmea Vastgoed B.V. te zijn.

Indien de lening wordt gesloten zonder NHG en er sprake is van een gegarandeerde uitkering (traditionele gemengde verzekering), dient het gegarandeerde verzekerde kapitaal bij in leven zijn van de verzekerde op de einddatum van de verzekering bij een looptijd van 30 jaar tenminste 60% van het leningdeel op basis van levenhypotheek te bedragen. Bij een kortere looptijd gelden afwijkende dekkingpercentages.

6.4.3 Acceptabele aflossingspolissen

Alle verzekeringspolissen van in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappijen die door de Verzekeringkamer zijn toegelaten, kunt u aan een Syntrus Achmea Levenhypotheek koppelen.

6.4.4 Eerste hoge premiestorting, vervolgstorting

Eerste hoge premiestorting en/of (een) vervolgstorting(en) is/zijn mogelijk, afhankelijk van de verzekeringsmaatschappij.

6.5 Annuïteiten- en lineaire hypotheek

6.5.1 Looptijd

- minimaal..... 10 jaar
- maximaal..... 30 jaar

7. Bijzonderheden lopende leningen

Bij meerdere gelijktijdige onderhandse aanpassingen wordt eenmaal administratiekosten in rekening gebracht.

7.1 Incasso

Rente- en aflossingsbedragen worden per maand achteraf automatisch geïncasseerd. De over de in de passeermaand verschuldigde rente en aflossing wordt geïncasseerd rond de eerste dag van de maand, volgend op de eerste volledige kalendermaand na passering.

7.2 Aflossen

Algehele aflossingen

Van algehele aflossingen dient Syntrus Achmea Vastgoed B.V. minimaal vijf werkdagen van tevoren schriftelijk bericht van de notaris te hebben ontvangen.

Voor bijzonderheden inzake de eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing wordt verwezen naar de paragraaf "Extra aflossingen".

Extra aflossingen

- aankondiging minimaal één volledige kalendermaand voor de gewenste vervaldatum, de gewenste vervaldatum dient altijd per de eerste van de maand te zijn;
- minimumbedrag € 250,00;
- standaard aanpassing maandbedrag, op verzoek inkorting van de looptijd van de lening;
- spaarhypotheek: premie-aanpassing per aflossingsvervaldatum (zie hoofdstuk 6.3).

In de volgende situaties kan vervroegd afgelost worden zonder vergoeding:

- eenmaal per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom;
- volledig aan het einde van de rentevastperiode;
- onbeperkt indien de dagrente voor leningen met dezelfde aflossingsvorm en rentevastperiode hoger is dan of gelijk is aan de contractrente;
- onbeperkt binnen één jaar na overlijden van cliënt;
- volledig bij zowel vrijwillige als gedwongen verkoop ex art. 3:268 BW en bij volledige levering van het onderpand aan derden;
- volledig door een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt ex art. 3:229 BW.

Over het niet-boetevrije afgeloste bedrag wordt een vergoeding berekend ter grootte van de contante waarde van het renteverlies met een minimum van drie maanden rente. De dagrente als volgt gedefinieerd:

Als dagrente geldt de rente voor een nieuwe lening met dezelfde aflossingsvorm en hetzelfde verstrekkingspercentage als de lopende lening en met een rentevastperiode die zoveel mogelijk overeenkomt met de resterende rentevastperiode van de lening.

Met het jaarlijks boetevrij af te lossen bedrag, voor zover nog niet verbruikt in dat kalenderjaar, wordt bij deze berekening rekening gehouden met inachtneming van de aankondigingstermijn.

7.3 Verhogen

Mits inkomen en waarde van het onderpand voldoende zijn, kan de lening worden verhoogd door het sluiten van een:

- nieuwe eerste hypotheek voor het totale leningbedrag tegen een gemiddeld rentepercentage, of door inbreng bestaand leningdeel tegen restant rentevast periode, en 'nieuw' geld tegen dagrente;
- onderhandse verhoging, indien een hogere hypothecaire inschrijving hiervoor ruimte biedt;
- tweede hypotheek, mits de eerste hypotheek ook bij Syntrus Achmea Vastgoed B.V. is gesloten.

Nieuwe eerste hypotheek

- minimale verhoging € 5.000,00;
- nieuwe rentevastperiode naar keuze, minimaal gelijk aan de restant rentevastperiode.

Onderhandse verhoging

- één aflossingsvorm / leningdeel;
- de minimale verstrekking € 5.000,00;
- het rentepercentage van eerdere verstrekkingen wordt eventueel aangepast aan de verhouding totale geldlening / executiewaarde;
- de 1 jaar rentevastperiode met bedenktijd (optiejaar) is niet mogelijk, wel 1 jaar vast zonder bedenktijd (indien Comfort hypotheek);

Tweede hypotheek

- minimale hoofdsom € 5.000,-;
- aflossingsvorm en rentevastperiode naar keuze;
- gemeentegarantie op de eerste hypotheek kan gehandhaafd blijven, mits de gemeente hiermee akkoord gaat. Bedraagt de hoofdsom van de eerste + tweede hypotheek minder dan 75% van de executiewaarde, dan is toestemming van de garant niet nodig;
- NHG op de eerste hypotheek kan gehandhaafd blijven, mits beide leningen binnen de NHG-normen vallen;
- het rentepercentage van de eerste hypotheek wordt eventueel aangepast aan de verhouding totale geldleningen (1e en 2e hypotheek samen) / executiewaarde;

7.4 Afkoop rente

Op verzoek kan de contractrente tussentijds worden verlaagd naar de dagrente en een nieuwe rentevastperiode worden gekozen, tegen betaling van de contante waarde van het renteverlies over de resterende rentevastperiode, met een minimum van drie maanden rente, verhoogd met € 150,00 administratiekosten.

7.5 Looptijdverlenging

Looptijdverlenging is mogelijk m.u.v. spaar- en levenhypotheek.

Voorwaarden:

- eventuele gemeentegarantie vervalt. Het tarief wordt aangepast aan dat voor leningen zonder garantie;
- maandbetaling en automatische incasso zijn verplicht;
- administratiekosten € 150,00

7.6 Wijzigen van aflossingsvorm

De aflossingsvorm van een bestaande lening kan, zonder tussenkomst van de notaris, worden gewijzigd onder de navolgende condities:

Wijziging in spaarhypotheek

- leningen met gemeentegarantie, nieuw gemeentegarantiebesluit;
- leningen met NHG, positieve uitkomst hertoetsing;
- voor de verzekeraar acceptabele gezondheidstoestand welke uit een ingevulde gezondheidsverklaring en/of medische keuring moet blijken;
- lopende rentevastperiode blijft ongewijzigd;
- administratiekosten € 250,00.

Wijziging in leven-, annuïtaire of lineaire hypotheek

- leningen met gemeentegarantie, nieuw gemeentegarantiebesluit;
- leningen met NHG, positieve uitkomst hertoetsing;
- aanpassing van de contractrente aan de aflossingsvorm;
- lopende rentevastperiode blijft ongewijzigd;
- administratiekosten € 150,00.

Wijziging in aflossingsvrije hypotheek

- eventuele gemeentegarantie vervalt;
- eventuele NHG vervalt indien de resterende lening meer dan 50% van de oorspronkelijke onderhandse vrije verkoopwaarde van de woning bedraagt, hetgeen uit het taxatierapport, welke overgelegd is bij het sluiten van de hypotheek, moet blijken;
- restant-hoofdsom van de lening mag niet meer bedragen dan 100% van de executiewaarde;
- lopende rentevastperiode blijft ongewijzigd;
- administratiekosten € 150,00.

7.7 Meeneemregeling bij verhuizing

Bij verhuizing kan het geldende rentepercentage over maximaal de restant-hoofdsom onmiddellijk voor aflossing van de "oude" lening worden "meegenomen" naar de nieuwe lening voor het restant van de rentevastperiode. Is de hoofdsom van de nieuwe lening hoger dan de restant-hoofdsom van de oude lening, dan geldt voor het meerdere de dagrente. Er wordt een gemiddelde rente berekend op basis van de nieuwe hoofdsom en nieuwe rentevastperiode ook kan er gekozen worden voor inbreng van een bestaand leningdeel tegen restant rentevast periode, en 'nieuw' geld tegen dagrente. Eventueel wordt de gemiddelde rente of de meegenomen rente verhoogd met een opslag vanwege het verstrekkingpercentage.

Van de meeneemregeling kan gebruik worden gemaakt, indien de nieuwe lening passeert binnen zes maanden na aflossing van de oude lening.

7.8 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Op verzoek kan een debiteur uit de hoofdelijke aansprakelijkheid ontslagen worden. Uiteraard kan dit alleen als de overblijvende debiteur de lasten van de lening kan dragen conform de CHF norm/NHG norm. De administratie kosten bedragen € 150,00.

8. Formulieren

8.1 Voorlegformulier Ondernemershypotheek (zie www.hdn.nl).

syntrus achmea		Voorlegformulier Ondernemershypotheek			
Toelichting	Door middel van dit voorlegformulier kunt u bij ons toetsen of de aanvraag in principe haalbaar is. Dit formulier zal binnen 24 uur behandeld worden, en wij zullen u in eerste instantie telefonisch op de hoogte brengen van de uitslag. U hoort dan of de aanvraag gehonoreerd kan worden, en tegen welke condities. Wij verzoeken u dit formulier per email te versturen naar ondernemershypotheek@achmeavastgoed.nl.				
Tussenpersoon	Naam tussenpersoon				
	Naam adviseur				
	Tel. adviseur				
	E-mailadres				
Gegevens aanvrager(s)		Aanvrager 1		Aanvrager 2	
	Naam				
	Voornamen				
	Geslacht	M/V		M/V	
	Adres				
	Postcode/woonplaats				
	Geboortedatum				
	Nationaliteit				
	Beroep partner				
	Naam werkgever partner				
	Dienstverband partner				
	Jaarinkomen partner	€			
	Jaarlast cons. verplichtingen	€		€	
	Te betalen partner alimentatie	€		€	
	Aanvrager zelfstandig sinds				
Onderneming	Naam onderneming				
	Vestigingsplaats				
	Ondernemingsvorm				
	Nummer Kamer van Koophandel				
	Korte omschrijving aard en branche				
Inkomen		Jaar 1	Jaar 2	Lopend jaar	Prognose
	Gem. Winst of salaris	€	€	€	€
	Eigen vermogen	€	€	€	€
	Balans totaal	€	€	€	€
	Omzet	€	€	€	€
Te financieren onderpand	Adres				
	Postcode/woonplaats				
	Gemeente				
	Eigen grond	J/N			
Overige gegevens	Verstrekkings% t.o.v. de executiewaarde				%
	Gewenste hoofdsom	€			
	Besteding eigen woning	€			
	Besteding consumptief	€			
Toelichting (motivatie van de adviseur waarom Syntrus Achmea de hypotheek zou moeten verstrekken)					
Beslissing Syntrus Achmea					
	Het besluit is onder voorbehoud v.d. beoordeling van de volledige aanvraag inclusief de voorbehouden.				

9. Belangrijke adressen & telefoonnummers

Syntrus Achmea Vastgoed B.V.		
Eric Kok	020 - 606 58 30	Manager
Dennis Franken	020 - 606 58 50	Team manager
Tom Groot	020 - 606 58 33	Senior acceptant
Clary Moerland	020 - 606 58 37	Acceptant
Emine Aydin	020 - 606 58 35	Acceptant
Gerda Straathof	020 - 606 58 39	Acceptant
Irene van Wees	020 - 606 58 43	Acceptant
Karin Pietersma	020 - 606 58 38	Acceptant
Lilian Landwehr	020 - 606 58 41	Acceptant
Petra Warmerdam	020 - 606 58 42	Acceptant
Karin Hexspoor	020 - 606 58 44	Acceptant
Peter Mannak	020 - 606 58 40	Acceptant
Rob Buijs	06 - 30 71 66 78	Account Manager

Algemeen telefoonnummer	020 - 606 58 58
Faxnummer	020 - 606 58 48
E-mail algemeen	hypotheken@achmeavastgoed.nl
E-mail Ondernemershypothek	ondernemershypothek@achmeavastgoed.nl
E-mail vragen over provisie	fa@achmeavastgoed.nl
Website	www.syntrusachmeahypotheken.nl

Adresgegevens	Syntrus Achmea Vastgoed B.V.
	T.a.v. afdeling Woninghypotheke
	Postbus 59098
	1040 KB AMSTERDAM