

Acceptatiekader Woninghypotheken

1 januari 2014

Inhoud:	Pagina
Infokaart	4
Algemeen	7
Gedragscode Hypothecaire Financieringen	8
Klachten & Geschillen	9
1. Verstrekkingnormen (algemeen).....	10
1.1. Onderpand.....	10
1.1.1. acceptabele onderpanden.....	10
1.1.2. niet-acceptabele onderpanden.....	10
1.1.3. opstalverzekering	10
1.1.4. waardebepaling	10
1.1.5. taxatievrijstelling.....	12
1.1.6. eisen taxatierapport (zowel voor hypotheek met NHG als zonder NHG)	13
1.1.7. bouwkundig rapport	14
1.1.8. depot	14
1.1.9. zelfbouw en bouw in eigen beheer	14
1.1.10. erfpacht.....	15
1.1.11. verkoop onder voorwaarden	15
1.1.12. Restschuldfinanciering	15
1.2. Debiteuren	15
1.2.1. algemeen	15
1.2.2. eigenaarschap / schuldenaarschap.....	16
1.2.3. buitenlandse nationaliteit	16
1.3. Inkomen	16
1.3.1. inkomenstoets	16
1.3.2. soorten inkomen	17
1.3.3. explainregeling	19
1.3.4. toetsrente	22
1.3.5. buitenlands inkomen	22
1.3.6. financiële verplichtingen.....	22
1.3.7. verpanding reeds lopende polis	23
1.4. Overlijdensrisicoverzekering	23
1.5. Overbruggingssituatie	23
1.6. Bankgarantie	24
1.7. Opschortende voorwaarden NHG	24
2. Offertes voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek	26
2.1. Geldigheidstermijn	26
2.2. Uiterlijke passeerdatum	26
2.3. Ingangsdatum verlenging	26
2.4. Definitieve rente	26
2.5. Annuleren	26
2.6. Onderhandse opname.....	26
3. Offertes voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek	27
3.1. Geldigheidstermijn	27
3.2. Uiterlijke passeerdatum	27
3.3. Ingangsdatum verlenging	27
3.4. Definitieve rente	27
3.5. Bereidstellingsprovisie.....	27
3.6. Annuleren	27
3.7. Onderhandse opname.....	27
4. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek ...	28
4.1. Hogere inschrijving	28
4.2. Minimum hoofdsom	28
4.3. Verstrekkingpercentage	28
4.4. Rentevastperiodes	28

5. Inschrijving, hoofdsom en rentevastperiode voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek.	29
5.1. Hogere inschrijving	29
5.2. Minimum hoofdsom	29
5.3. Verstrekkingpercentage	29
5.4. Rentevastperiodes	29
6. Aflossingsvormen (Algemeen).....	31
6.1. Aflossingsvrije hypotheek	31
6.2. Beleggingshypotheek	31
6.2.1. looptijd	31
6.2.2. beleggingsfondsen	31
6.2.3. kosten beleggingsfondsen	31
6.2.4. te beleggen kapitaal	31
6.2.5. (eerste) storting / periodieke inleg	32
6.2.6. switchen en redirection	32
6.2.7. tussentijds opnemen	32
6.3. Spaarhypotheek	32
6.3.1. looptijd	33
6.3.2. aanvangs- en eindleeftijd	33
6.3.3. ingangsdatum	33
6.3.4. verzekerd kapitaal	33
6.3.5. premie	33
6.3.6. eerste hoge premiestortingen en vervolgstortingen	33
6.3.7. verzekeringnemer, verzekerde	33
6.3.8. begunstiging	34
6.3.9. verhuisregeling.....	34
6.3.10. medische waarborgen	34
6.3.11. voorlopige dekking	34
6.3.12. rentepercentage	34
6.3.13. fiscaal kader	34
6.3.14. kosten	34
6.3.15. extra premiestortingen (zie ook 6.3.6).....	34
6.4. Levenhypotheek	36
6.4.1. looptijd	36
6.4.2. algemeen	36
6.4.3. acceptabele aflossingspolissen	36
6.4.4. eerste premiestorting, vervolgstorting	36
6.5. Annuïteiten en lineaire hypotheek.....	36
6.5.1. Looptijd.....	36
7. Bijzonderheden lopende leningen (Algemeen).....	37
7.1. Incasso	37
7.2. Aflossen	37
7.3. Verhogen	37
7.4. Afkoop rente	38
7.5. Looptijdverlenging	38
7.6. Wijzigen aflossingsvorm	38
7.7. Meeneemregeling bij verhuizing	39
7.8. Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	39
8. Downloads	40
9. Belangrijke adressen & telefoonnummers	41

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 (www.syntrusachmeahypotheek.nl).	Bij renteherziening wordt het tarief gebaseerd op de tarieven die op onze website zijn terug te vinden (www.syntrusachmeahypotheek.nl).
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	Offerterente = akterente	Dagrentegarantie

Aflossingsvormen		
Vormen	Annuïteit Lineair Aflossingsvrij Spaar (Reaal SpaarHypotheekVerzekering) Leven	Annuïteit 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	50% marktwaarde (ook in combinatie)	50% marktwaarde (ook in combinatie)
ORV Verplichting	Ja, bij verstrekking boven 80% marktwaarde	Ja, bij verstrekking boven 80% marktwaarde
Tweede Hypotheek	Ja, alleen als de 1 ^e hypotheek ook bij Syntrus Achmea loopt	Ja, alleen als de 1 ^e hypotheek ook bij Syntrus Achmea loopt
Hogere inschrijving mogelijk?	Ja	Ja
Boetevrij aflossen	10% van de oorspronkelijke hoofdsom incl. overbruggingskrediet	10% van de oorspronkelijke hoofdsom incl. overbruggingskrediet
Verhuisregeling	Ja, binnen 6 maanden na aflossing 'oude' hypotheek	Ja, binnen 6 maanden na aflossing 'oude' hypotheek
Bouwdepot	Ja	Ja
Minimum bedrag eerste hypotheek	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Minimum bedrag verhoging	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Rentevergoeding bouwdepot	Hypotheekrente	Hypotheekrente
Taxatievrijstelling bestaande bouw	Ja, tot 80% v/d WOZ waarde (80% WOZ = 80% marktwaarde)	Ja, tot 80% v/d WOZ waarde (80% WOZ = 80% marktwaarde)
Taxatievrijstelling nieuwbouw	Ja, Marktwaarde = koopaannemingsom + meerwerk + bouwrente (+ renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 3% van de koop-/aannemingsom) + kosten aan/afsluiting nutsvoorzieningen)	Ja, Marktwaarde = koopaannemingsom + meerwerk + bouwrente (+ renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 3% van de koop-/aannemingsom) + kosten aan/afsluiting nutsvoorzieningen)

Acceptatievoorwaarden	
Toetsing maximale hypotheek en bepaling woonquotes	CHF en Ministeriële Regeling Hypothecair Krediet
Verstrekkingsnorm bestaande bouw	Maximaal 104% van de marktwaarde (incl. overbruggingskrediet). Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (incl. overbruggingskrediet)
Verstrekkingsnorm nieuwbouw	Maximaal 104% van de marktwaarde (incl. overbruggingskrediet)
Verstrekkingsnorm overbruggingskrediet	Indien onvoorwaardelijk verkocht maximaal het verschil tussen verkoopopbrengst minus restantschuld Indien niet verkocht maximaal het verschil tussen 80% van de getaxeerde marktwaarde van de 'oude' woning minus 100% van de restant schuld Looptijd bij koop nieuwbouw 24 maanden en bij koop bestaande bouw 12 maanden
Explainbeleid	Zie acceptatiekader hoofdstuk 1.3.3. Explainregeling
Bankgarantie	Niet mogelijk

Belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de NHG normen (deze afwijkingen gelden zowel voor hypotheeken met als zonder NHG)*	
(ver)bouwdepot	Voor nieuwbouw, verbouw, het herstel van achterstallig onderhoud of de woningverbetering wordt altijd een depot aangehouden indien dit naar oordeel van Syntrus Achmea noodzakelijk is. Voor het openen van een depot geldt een minimum van € 1.000,00. Verbouwingen e.d. onder de € 1.000,00 kunnen derhalve niet in depot gehouden worden, waardoor de hypotheek in principe niet verstrekt kan worden. Indien de verbouwing minder bedraagt dan € 1.000,00 bestaat er toch een mogelijkheid de hypotheek te kunnen verstrekken. De bouwnota's dienen dan voor finaal akkoord te worden overlegd, waardoor wij ons ervan kunnen vergewissen dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zal deze voorwaarde worden opgenomen in de offerte. De datum van de nota's dient uiteraard na de offertedatum te liggen.
Niet acceptabele onderpanden	<ul style="list-style-type: none"> - Onderpanden op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn niet acceptabel. - Verhuurd of deels verhuurd onroerend goed is niet acceptabel. - Onderpanden met koopconstructies zijn niet acceptabel, met uitzondering van Koopgarant. - Onderpanden op basis van MGE en MVE zijn niet acceptabel. - Onderpanden met een marktwaarde lager dan € 100.000,00 zijn niet acceptabel - Woonwagens en woonwagenstandplaatsen
Buitenlandse nationaliteit	Toegevoegd is dat het van belang is dat de financiële continuïteit van de aanvrager gewaarborgd is. Dit impliceert dat aanvragers met een buitenlandse nationaliteit in beginsel minimaal 3 jaar in Nederland wonen en 3 jaar inkomsten in Nederland hebben verworven. Door deze economische gebondenheid kan vastgesteld worden dat het inkomen voldoende solide en bestendig is. In deze situatie worden bijvoorbeeld de jaaropgaven en een uittreksel uit het GBA door ons opgevraagd.
A-coderingen	Geen verstrekking indien er sprake is van A-coderingen, ook niet met een 'H' code. Ook op basis van een HY codering is verstrekking niet mogelijk, ook niet als deze het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
Opschortende voorwaarden welke wij niet accepteren	Polis levensverzekering is nog niet te verpanden omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond. Echtscheiding is wel uitgesproken, maar nog niet ingeschreven in de openbare registers. Aankoop woning met voorgenomen samenvoeging van een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning welke nog niet gerealiseerd is.
Hoge storting of waarde in bestaande polis	Een (eerste) hoge storting of een reeds aanwezige waarde door een geruisloze voortzetting wordt voor de berekening van de maximale hypotheek niet in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek, en leidt derhalve niet tot een hogere verstrekking.
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. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% conform de overwerkregeling.
Financiële verplichtingen	Voor het bepalen van de maandlast van doorlopende kredieten gaan wij altijd uit van tenminste 2% van de kredietlimiet, ook al zijn de werkelijke lasten lager. Bij een aflopend krediet bepalen wij de maandlasten door het geregistreerde bedrag te delen door de looptijd in maanden.
Provisie en overwerk	Bij zowel provisie als overwerk hanteren wij het bedrag over de laatste 12 maanden met een maximum van 20% van het vaste inkomen.
Zelfstandigen	Bij de bepaling van het inkomen van zelfstandigen hanteren wij het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren, met als maximum het laatste kalenderjaar, waarbij het lopende jaar in lijn moet zijn met de voorgaande jaren. Voor zelfstandigen hanteren wij een renteopslag van 0,2%

	op de reguliere rentetarieven.
Flexwerkers (uitsluitend met NHG)	Bij flexwerkers wordt het gemiddelde jaarinkomen bepaald van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Indien het huidige inkomen lager is geldt dit als toetsinkomen.
De 'Blok' hypotheek	Deze wordt door Syntrus Achmea niet aangeboden.
Meefinancieren restschuld	De mogelijkheid om restschuld te financieren wordt door Syntrus Achmea niet aangeboden.

**deze lijst bevat de belangrijkste afwijkingen in ons acceptatiekader t.o.v. de NHG regels en bevat niet alle afwijkingen, voor de exacte voorwaarden verwijzen wij u naar ons acceptatiekader Woninghypotheke.*

Belangrijke adressen & telefoonnummers	
Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.	
Afdeling Woninghypotheke Postbus 59098 1040 KB Amsterdam Gatwickstraat 1 1043 GK Amsterdam	
Algemeen	hypotheke@achmeavastgoed.nl 020 – 606 58 58
Regulier beheer	whb@achmeavastgoed.nl
Vragen over provisie	fa@achmeavastgoed.nl
Depot (declaratie/vragen)	depot@achmeavastgoed.nl
Intensief Beheer	intensiefbeheer@achmeavastgoed.nl 020 – 606 55 00
Onze website	www.syntrusachmeahypotheke.nl (downloadsectie met alg. voorwaarden, declaratieformulier etc)
Ons rekeningnummer	Staalbankiers 's-Gravenhage IBAN NL24 STAL 0744309239 BIC STALNL2G t.n.v. St. PVF Particuliere Hypotheekfonds
Accountmanager	06 – 307 16 678 (Rob Buijs)

Algemeen

Syntrus Achmea Real Estate & Finance 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 Real Estate & Finance B.V. Achter onze naam schuilt dus een grote, solide onderneming.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. treedt op als beheerder van het PVF Particuliere Hypothekenfonds. De participanten in dit fonds zijn een groot aantal pensioenfondsen. De stichting Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds, in haar hoedanigheid van bewaarder van het PVF Particuliere Hypothekenfonds, treedt op als aanbieder van hypothecair krediet en is bekend in het register van de AFM onder vergunningnummer 12013136. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en de stichting Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds adviseren niet en werken uitsluitend via deskundige en onafhankelijke hypotheekadviseurs. Syntrus Achmea Real Estate & Finance 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 Real Estate & Finance B.V., t.a.v. afdeling Woninghypotheken, Postbus 59098, 1040 KB Amsterdam.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Syntrus Achmea Real Estate & Finance 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.

Naast hetgeen beschreven is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen stelt het Ministerie van Financiën middels de Tijdelijke regeling hypothecair krediet met ingang van 1 januari 2013 de normeringen vast met betrekking tot kredietverstrekking. In het bijzonder de inkomenscriteria (LTI) voor het vertrekken van hypothecair krediet en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (LTV).

Het Ministerie van Financiën doet dit op basis van artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft bij Ministeriële regeling.

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 Real Estate & Finance 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 - Geschillencommissie Financiële Dienstverlening
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 Real Estate & Finance 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 adviseur rechten worden ontleend.

Daarnaast is altijd het uitgangspunt dat er nooit meer verstrekt wordt dan mogelijk is op basis van beschreven in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en beschreven is in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën.

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 marktwaarde € 100.000,00 ;
- woon/winkelpand of woon/kantoorpand, mits winkel of kantoor in eigen gebruik is, en het woongedeelte voor eigen gebruik dient ten minste 75% van de getaxeerde marktwaarde te bedragen;
- onderpanden op erfpacht, mits de erfpacht is uitgegeven door de overheid of door een woningcorporatie;
- onderpanden met particuliere erfpacht, mits de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria voor particuliere erfpachtvoorwaarden;
- woningen met Koopgarant (alleen met NHG).

1.1.2 Niet-acceptabele onderpanden

- recreatiewoningen;
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- woonboten;
- onderpanden met agrarische bestemming;
- verhuurd of deels verhuurd onroerend goed;
- beleggingspanden (panden bestemd voor doorverkoop);
- dienstwoningen waarvan het recht tot bewoning afhankelijk is van een dienstbetrekking;
- onderpanden met koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant;
- maatschappelijk gebonden eigendom MGE (ook niet met NHG);
- maatschappelijk verantwoord eigendom MVE (ook niet met NHG);
- onderpanden op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap CPO.

1.1.3 Opstalverzekering

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

1.1.4 Waardebepaling

De marktwaarde van een woning kan op verschillende manieren bepaald worden, afhankelijk van de situatie welke van toepassing is.

De waardebepaling van de woning is in hoofdzaak voor drie zaken van belang:

- 1 Voor de bepaling van de maximale hoogte van het te verstrekken aflossingsvrije deel van de hypotheek.
- 2 Om te kunnen bepalen in welke risicocategorie de totale hypotheek valt met betrekking tot de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaarde.
- 3 Voor de bepaling van de maximaal te verstrekken hypotheek, waarbij het uitgangspunt in ieder geval is dat de verstrekking nooit meer zal bedragen dan hetgeen noodzakelijk is voor de verwervings- en financieringskosten van de woning .

Ad 1: Waardebepaling ter bepaling hoogte aflossingsvrije hypotheek.

Ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning hoeft op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering geen schema voor aflossing van de hypothecaire financiering of vermogensopbouw bestemd voor

aflossing van de hypothecaire financiering te hebben. De marktwaarde kan bepaald worden op de volgende manieren:

- De marktwaarde van de woning is gelijk aan de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte;
- De marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde, die dient te blijken uit de meest recente WOZ-verklaring, welke voor conformiteit met het origineel is getekend door de adviseur (voor normen WOZ beschikking zie 1.1.5 Taxatievrijstelling).
- De marktwaarde (eventueel na verbouw) wordt vastgesteld door een door de hypothecair financier ter zake deskundig geacht taxateur, blijkend uit een taxatierapport (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).
- De koop en/of aannemingssom zoals blijkt uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf waar van toepassing vermeerderd met de waarde of de koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente (bouwrente over reeds vervallen termijnen, maar ook renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 3% van de koop/aannemingssom) en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

Indien wij in een aankoop situatie beschikken over een waarde in een taxatierapport en de koopsom, dan gaan wij altijd uit van de laagste van deze twee. Hetzelfde geldt voor de combinatie WOZ waarde en koopsom, ook dan gaan wij altijd uit van de laagste van deze twee.

Ad 2: Waardebepaling ter bepaling risicocategorie

Voor de bepaling van het rentepercentage van de hypotheek is de verhouding hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van belang. De marktwaarde kan bepaald worden op de volgende manieren:

- De marktwaarde (eventueel na verbouw) wordt vastgesteld door een door de hypothecair financier ter zake deskundig geacht taxateur, blijkend uit een taxatierapport (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).
- De marktwaarde is gelijk aan de WOZ waarde, welke blijkt uit de meest recente WOZ waarde, die dient te blijken uit de meest recente WOZ-verklaring, welke voor conformiteit met het origineel is getekend door de adviseur (voor normen WOZ beschikking zie 1.1.5 Taxatievrijstelling).

De berekening van de marktwaarde van een nieuwbouwwoning is als volgt: (koop/aannemingssom + meerwerk + bouwrente (bouwrente over reeds vervallen termijnen, maar ook renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 3% van de koop/aannemingssom) +kosten aan/afsluiting nutsvoorzieningen).

Ad 3: Waardebepaling maximaal te verstrekken hypotheek.

De maximaal te verstrekken hypotheek bedraagt niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (inclusief overbruggingskrediet).

In geval van verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).

De bovenstaande regeling met betrekking tot de maximaal te verstrekken hypotheek passen wij toe voor zowel leningen met als zonder NHG.

Daarnaast zal Syntrus Achmea voor leningen zonder NHG, ongeacht de hiervoor genoemde regel, nooit meer dan 104% dan wel 106% (met energiebesparende maatregelen) van de marktwaarde verstrekken.

De marktwaarde kan bepaald worden op de volgende manieren:

- De marktwaarde van de woning is gelijk aan de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte;
- De marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ waarde, die dient te blijken uit de meest recente WOZ-verklaring, welke voor conformiteit met het origineel is getekend door de adviseur (voor normen WOZ beschikking zie 1.1.5 Taxatievrijstelling).
- De marktwaarde (eventueel na verbouw) wordt vastgesteld door een door de hypothecair financier ter zake deskundig geacht taxateur, blijkend uit een taxatierapport (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).
- De koop en/of aannemingssom in geval van een nieuwbouwwoning, indien van toepassing vermeerderd met de waarde of de koopsom van de grond, de kosten van de bouw, meerwerk, bouwrente (bouwrente

over reeds vervallen termijnen, maar ook renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 3% van de koop/aannemingsom) en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

Indien wij in een aankoop situatie beschikken over een waarde in een taxatierapport en de koopsom, dan gaan wij altijd uit van de laagste van deze twee. Hetzelfde geldt voor de combinatie WOZ waarde en koopsom, ook dan gaan wij altijd uit van de laagste van deze twee.

1.1.5 Taxatievrijstelling

Taxatievrijstelling is in principe mogelijk, waarbij Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. zich overigens altijd het recht voorbehoudt om een volledig taxatierapport op te vragen indien wij dit noodzakelijk achten.

Taxatievrijstelling geldt nooit bij woon/winkelpanden, woon/kantoorpanden, zelfbouw, bouw in eigen beheer en combinaties waarbij er tevens een overbruggingskrediet wordt afgesloten.

Taxatievrijstelling is mogelijk onder de navolgende condities:

Aankoop bestaande woning

Het leningsbedrag mag maximaal 80% van de WOZ-waarde bedragen, waarbij de WOZ-waarde gelijk gesteld wordt aan de marktwaarde. Bij een verstrekking tot en met 60% van de WOZ-waarde is derhalve het tarief voor leningen tot en met 60% van de marktwaarde van toepassing. Bij een verstrekking van meer dan 60%, doch niet meer dan 80% van de WOZ waarde is het tarief van toepassing voor leningen tot en met 80% marktwaarde.

Is de koopsom lager dan de WOZ-waarde, dan is niet de WOZ-Waarde, maar de koopsom het uitgangspunt, waarbij de koopsom dan gelijkgesteld wordt aan de marktwaarde.

Bij verstrekking op basis van de WOZ-waarde dient een kopie van de meest recente WOZ-verklaring te worden overlegd, welke voor conformiteit met het origineel getekend is door de adviseur. In voorkomende gevallen kan Syntrus Achmea vragen om recente foto's van het onderpand.

Taxatievrijstelling is niet van toepassing indien er tevens een overbruggingskrediet wordt afgesloten.

Bestaande woning reeds in eigendom

Het leningsbedrag mag maximaal 80% van de WOZ-waarde bedragen, waarbij de WOZ-waarde gelijk gesteld wordt aan de marktwaarde.

Bij een verstrekking tot en met 60% van de WOZ-waarde is derhalve het tarief voor leningen tot en met 60% van de marktwaarde van toepassing. Bij een verstrekking van meer dan 60%, doch niet meer dan 80% van de WOZ waarde is het tarief van toepassing voor leningen tot en met 80% marktwaarde.

Bij verstrekking op basis van de WOZ-waarde dient een kopie van de meest recente WOZ-verklaring te worden overlegd, welke voor conformiteit met het origineel getekend is door de adviseur. In voorkomende gevallen kan Syntrus Achmea vragen om recente foto's van het onderpand.

Aankoop nieuwbouwwoning

Voor nieuwbouw is geen taxatie nodig, mits de woning door een erkend bouw- of aannemersbedrijf wordt gebouwd.

Daarnaast dient voor de nieuwbouwwoning, niet zijnde gebouwd in eigen beheer of zelfbouw of waarbij de verkoper een woningcorporatie is, het waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Het keurmerk dient te blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. De keurmerkhouders staan vermeld op www.garantiewoning.nl. Deze regel geldt voor zowel hypotheken met als zonder NHG.

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

De bovenstaande regel voor nieuwbouwwoningen gelden zowel voor leningen met als zonder NHG.

In geval van een lening voor een nieuwbouwwoning zonder NHG wordt de marktwaarde als volgt bepaald:

(koopaannemingsom + meerwerk + bouwrente (bouwrente over reeds vervallen termijnen, maar ook renteverlies tijdens de bouw met een maximum van 3% van de koop/aannemingsom) +kosten aan/afsluiting nutsvoorzieningen)

1.1.6 Eisen Taxatierapport (zowel voor hypotheken met NHG als zonder NHG)

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. accepteert alleen taxatierapporten welke door tussenkomst van een door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen erkend instituut is uitgebracht (www.stenv.nl). Daarnaast mag een taxatierapport op de offertedatum van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum. Daarnaast dienen de validatie-instituten te zijn gecertificeerd conform de regelgeving van de Stichting Taxaties en Validaties, tevens dienen de validatie instituten een 'aangesloten overeenkomst' te hebben met de Stichting Taxaties en Validaties. De validatie-instituten staan vermeld op www.stenv.nl. 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 modeltaxatierapport financiering woonruimte (januari 2013), 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.

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;
- De werkgebiedenregeling is van toepassing, deze ziet er als volgt uit:
 - Het Grote Stedengebied, voor Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht, dient als volgt te worden geïnterpreteerd, het te taxeren object ligt maximaal 10 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur. De afstand wordt gemeten met behulp van de meest recente postcode 6 tabel met XY coördinaten.
 - Voor de provincies Groningen, Friesland (inclusief de Waddeneilanden) en Zeeland dient een maximale straal van 30 km te worden gehanteerd.
 - Voor alle overige gebieden geldt een maximale straal van 20 km;
 In bijzondere gevallen kan een nadere invulling gegeven worden aan de bovenstaande richtlijn, mits partijen dit onderling afstemmen en die nadere invulling recht doet aan het uitgangspunt dat de taxateur beschikt over plaatselijke bekendheid.
- de marktwaarde 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.

1.1.7 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:

- opgesteld 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 offrenen niet ouder dan 12 maanden.

1.1.8 Depot

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

Voor het openen van een bouwdepot geldt een minimum van € 1.000,00. Bedraagt de verbouw, het herstel van achterstallig onderhoud of de woningverbetering minder dan € 1.000,00, dan kunnen wij dit bedrag helaas niet in depot houden, en kan de hypotheek in principe niet verstrekt worden.

Indien de verbouw, het herstel van achterstallig onderhoud of de woningverbetering minder bedraagt dan € 1.000,00 bestaat er toch een mogelijkheid de hypotheek te kunnen verstrekken. De cliënt dient dan bouwnota's te overleggen voor finaal akkoord zodat wij ons ervan kunnen vergewissen dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Indien de geldnemer van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken zal deze voorwaarde worden opgenomen in de offerte. Ook hier dient de datum van de nota's na de offertedatum te liggen. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente op het betreffende leningdeel. Betalingen worden altijd eerst ten laste van het overbruggingskrediet gedaan, en vervolgens ten laste van het leningsdeel met de hoogste rente. Indien het in te houden bouwdepot kleiner is dan de hoofdsom van de totale hypotheek, dan wordt het bouwdepot onderdeel van het leningdeel met de laagste rente.

Uitbetalingen ten laste van het depot:

- Nieuwbouw: uitbetaling op basis van de door de debiteur getekende kopie termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's, voorzien van het declaratieformulier (www.syntrusachmeahypotheek.nl/downloads).
- Bestaande bouw: uitbetaling op basis van kopie 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.
- Indien wij nota's rechtstreeks moeten uitbetalen aan de cliënt, dan dient de nota altijd voorzien te zijn van een betalingsbewijs waaruit blijkt dat de cliënt de nota reeds voorgesloten heeft.
- 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 van het depot wordt altijd op de hoofdsom afgeboekt.

1.1.9 Zelfbouw en bouw in eigen beheer

Bij zelfbouw of bouw in eigen beheer dient er ter beoordeling van de haalbaarheid van de hypotheek altijd een taxatierapport te worden overgelegd conform de voorwaarden welke wij hebben opgenomen in hoofdstuk 1.1.6.

Daarnaast dient er gedurende de periode van de bouw minimaal tweemaal een inspectie plaats te vinden door een taxateur, welke de op dat moment actuele situatie in een verkorte taxatie rapporteert. Hierbij dient de laatste inspectie uit te wijzen of de waarden uit het taxatierapport gerealiseerd zijn. De kosten van de inspectie en het opmaken van het verkorte taxatierapport komen voor rekening van de cliënt.

Bij zelfbouw en bouw in eigen beheer wordt een depot aangehouden. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente op het betreffende leningdeel. Betalingen worden altijd eerst ten laste van het overbruggingskrediet gedaan, en vervolgens ten laste van het leningsdeel met de hoogste rente.

- Uitbetalingen ten laste van het depot op basis van door debiteur getekende kopie bouwnota's, materiaalnota's of op basis van aanvullende taxatierapporten, voorzien van het declaratieformulier (www.syntrusachmeahypotheeken.nl/downloads). De bouwnota's dienen betrekking te hebben op de door cliënten opgemaakte bouwspecificatie.
- Indien wij nota's rechtstreeks moeten uitbetalen aan de cliënt, dan dient de nota altijd voorzien te zijn van een betalingsbewijs waaruit blijkt dat de cliënt de nota reeds voorgeschoten heeft.
- 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 van het depot wordt altijd op de hoofdsom afgeboekt.

1.1.10 Erfpacht

De looptijd van de lening mag nooit langer zijn dan de erfpachtduur. De looptijd van het erfpachtrecht dient altijd te blijken uit een notarieel document, bijvoorbeeld de vestigingsakte erfpachtrecht. Bij nieuwbouw volstaat een concept-transportakte waaruit de duur van het erfpachtrecht blijkt.

Uitzondering wat betreft de minimale looptijd van de erfpacht is dat indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, dat dan de (resterende) duur van de erfpacht niet korter mag zijn van de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd. In deze gevallen vervalt de voorwaarde dat de looptijd van de lening nooit langer mag zijn dan de erfpachtduur.

Onderpanden waarbij sprake is van particuliere erfpacht kunnen gefinancierd worden mits de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria voor particuliere erfpachtvoorwaarden. Het toetsen of de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria vindt plaats door de notaris in een 'opinie'. Wij kunnen onderpanden financieren met particuliere erfpacht als de beoordelingen in de 'opinie' allemaal groen zijn. Dit geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

1.1.11 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.

* Genoemde bedingen mogen niet van beïnvloeding zijn op de waarde of de courantheid van het te financieren object.

1.1.12 Restschuldfinanciering

Syntrus Achmea verstrekt geen hypotheeken ter financiering van een eventuele restschuld. Dit geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

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 adviseur dient deze kopie te hebben vergeleken met het origineel.

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

De adviseur zal deze identificatie namens Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. uitvoeren. Hiertoe verplicht de adviseur 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 Real Estate & Finance B.V. overlegd, voor conformiteit met het origineel getekend door de adviseur.

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 hypotheeken 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.

Verder is van belang dat de financiële continuïteit van de aanvrager gewaarborgd is. Dit impliceert dat aanvragers met een buitenlandse nationaliteit in beginsel minimaal 3 jaar in Nederland wonen en 3 jaar inkomsten in Nederland hebben verworven. Door deze economische gebondenheid kan vastgesteld worden dat het inkomen voldoende solide en bestendig is. In deze situatie worden bijvoorbeeld de jaaropgaven en een uittreksel uit het GBA door ons opgevraagd.

Mocht aan bovenstaande voorwaarden 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 Real Estate & Finance B.V. heeft als aanbieder van hypothecair krediet de verplichting tot het inwinnen van informatie. Aan de hand van die informatie dient Syntrus Achmea Real Estate & Finance 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 positie, 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 Real Estate & Finance B.V. hier rekening mee houden.

De hoogte van de maximale leensom hangt onder meer af van het inkomen en de gehanteerde rente. De brutolasten van een lening mogen niet meer bedragen dan de woonlastpercentages die het Ministerie van Financiën jaarlijks berekent (comply). In uitzonderingsgevallen, welke beschreven staan in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Een afwijking dient objectief gerechtvaardigd te zijn (explain). Voor de voor Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. acceptabele explainredenen zie hoofdstuk 1.3.3 Explainredenen.

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 jaarincome. Ter bepaling van de woonquote wordt een percentage van het tweede inkomen opgeteld bij het hoogste inkomen, dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld door het Ministerie van Financiën, en is voor 2014 vastgesteld op 33,3%. Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG.

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 overbruggingshypotheek binnen de inkomenstoets past, behoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

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 een aanvrager de AOW-leeftijd bereikt binnen de komende 10 jaar na offertedatum, dient naast de hierna te noemen inkomensbestanddelen, aangetoond te worden hoe hoog de te verwachten inkomsten na pensionering zullen zijn.

Op basis van inkomen uit een Persoons Gebonden Budget (PGB) zal geen hypotheek verstrekt worden en is daarmee een niet acceptabel inkomensbestanddeel.

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, vakantiebinnen 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;
- op verzoek, kopie dagafschriften met bijschrijving van het 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. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% conform de overwerkregeling.

Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie:

Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake indien het inkomen wordt genoten uit:

- seizoenswerk;
- uitzendwerk;
- oproep- of invalwerk;
- een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring vast dienstverband wordt afgegeven;
- een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken;
- een combinatie van het bovenstaande.

Als toetsinkomen wordt het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren genomen met als maximum het jaarincome van het laatste kalenderjaar. Indien het huidige inkomen lager is, geldt dit inkomen.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. accepteert inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie uitsluitend bij aanvragen met NHG.

Uitbetaling per kas:

Uitbetalingen per kas zijn niet acceptabel. Blijkt op de loonstrook geen bankbetaling te staan waarbij het salaris toch wordt overgemaakt op een rekeningnummer, dan ontvangen wij graag kopie dagafschriften met de bijschrijving van het salaris over de afgelopen 3 maanden.

Uitzendbureaus:

Uitzendbureaus zijn voor Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. acceptabel indien het betreffende uitzendbureau is aangesloten bij de branchevereniging voor uitzendondernemingen 'ABU' of bij de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen 'NBBU'. 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

Ook ondernemers kunnen hun eigen woning bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. financieren. Aangezien het beoordelen en beheren van ondernemershypotheken intensiever is en meer risico's met zich mee kan brengen, is een renteopslag van toepassing van 0,2% op de reguliere tarieven.

De inkomenstoets vindt plaats op basis van het gemiddelde van de nettowinst uit zelfstandig beroep of bedrijf over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin de hypotheek wordt geoffreerd of verstrekt.

Hierbij wordt het gemiddelde van de netto winst beperkt tot maximaal de netto winst van het laatste kalenderjaar.

De maximaal te verstrekken hypotheek bedraagt niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (inclusief overbruggingskrediet).

Op voorhand willen wij de relevante stukken ontvangen zodat wij de inkomenspositie van de klant(en) kunnen bepalen. Indien wij een aanvraag zonder stukken ontvangen, zullen wij de aanvraag gedurende 2 weken na dagtekening aanhouden, zodat de adviseur de mogelijkheid heeft de stukken te verzamelen en aan ons toe te sturen.

Over het algemeen te overleggen stukken zijn:

- kopie balansen en V&W-rekeningen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, eventueel voorzien van een prognose van de resultatenrekening voor het komende jaar, voorzien van een accountantsverklaring;
- kopie aangiften en aanslagen IB over de laatste 3 kalenderjaren;
- recente kopie 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);

- WAO
- AOW;
- Wajong.

WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of indien uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningsbesluit.

WAJONG mag ook als blijvende uitkering worden beschouwd indien deze is toegekend of aangevraagd voor 1 januari 2010 en uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningsbesluit.

Te overleggen:

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

Diversen

Inkomen uit vermogen:

- het vermogen dient vrij beschikbaar te zijn, d.w.z. de inkomsten dienen door de consument te kunnen worden besteed, zonder dat de vermogensbron wordt aangetast;
- de inkomsten moeten redelijker wijs te verwachten zijn;
- voor het bepalen van het inkomen uit vermogen zullen wij uitgaan van ten hoogste het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen percentage, thans bepaald op 3% van de waarde van het vermogen.
- Indien het rentepercentage voor de hypotheek lager is dan genoemd percentage zal worden uitgegaan van ten hoogste het rentepercentage van de hypotheek.

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

In de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' worden diverse explain redenen gegeven op grond waarvan een financier zou kunnen afwijken van de standaardnormen. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. heeft besloten om niet alle explainredenen te hanteren. Onderstaand treft u als eerste de standaardsituatie aan en daarna de wijze waarop wij omgaan met de diverse explainsituaties.

Standaardsituatie

Op basis van artikel 2 van de regeling worden in beginsel alleen vaste en bestendige inkomsten meegenomen.

Inkomstenbronnen kunnen zijn:

- jaarsalaris uit een arbeidsovereenkomst;
- jaarlijkse uitkering uit pensioen, AOW, VUT of een uitkering op grond van sociale wetgeving;
- vakantietoeslag;
- vaste dertiende maand;
- structurele onregelmatigheidtoeslag;
- structureel overwerk;
- vaste eindejaarsuitkering;
- overige bestendige langlopende inkomsten, bijvoorbeeld uit verhuur van registergoed.

Het toetsinkomen wordt vastgesteld als een bruto bedrag voor inhouding van belastingen en premies voor sociale verzekeringen. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele renteaftrek.

Daarnaast kan bij dit inkomen opgeteld worden:

- inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen. Dit vermogen mag alleen meegenomen worden als dit vermogen niet verpand is behoudens een eventuele verpanding aan de hypothecair financier zelf. Onder vrij vermogen wordt onder meer verstaan spaargeld en beleggingen. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. neemt maximaal 3% van het vrij beschikbaar vermogen als inkomen.
- Een inkomensstijging: Aanbieders kunnen bij het berekenen van het toetsinkomen tevens rekening houden met een te verwachten structurele inkomensstijging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt. Tevens kunnen aanbieders rekening houden met een toekomstige inkomensstijging van de consument indien de consument werkzaam is in een bepaalde beroepsgroep en op basis van objectieve informatie een reële inkomensstijging binnen een redelijke termijn is te verwachten. De lengte van de termijn zal afhangen van de persoonlijke situatie van de consument en kan variëren van zes maanden tot enkele jaren. De aanbieder zal wel moeten motiveren waarom van de desbetreffende termijn wordt uitgegaan alsmede op welke grondslagen de verwachte inkomensstijging is gebaseerd. De aanbieder stelt de toegestane financieringslast van de consument vast op basis van het verwachte toetsinkomen en de financieringslasttabellen.
- Als er geen vaste dienstbetrekking is, bijvoorbeeld bij freelancers, ondernemers, flexwerkers of uitzendkrachten, moet de financier voor de bepaling van de leencapaciteit bepalen welk deel van de inkomsten een vast en bestendig karakter heeft. Bij deze groep consumenten kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument van de laatste drie jaar voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld

Explainredenen in verband met afwijkingen op de norm ter bepaling van de maximale leencapaciteit (LTI).

a. Op basis van artikel 4 tweede lid:

Ook in gevallen waarin sprake is van een te hoge LTI ratio kan een aanbieder een hypothecair krediet verstrekken aan de consument voor de financiering van een woning die reeds in eigendom is van de consument, voor zover de consument in dezelfde woning, die tevens als onderpand dient, blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypothecair krediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het oversluiten van een hypothecair krediet (zoals onder meer notariskosten, taxatiekosten, advieskosten ter zake van het nieuwe hypothecair krediet en een eventuele boete voor vervroegde aflossing). Deze kosten kunnen worden meegefinancierd in het nieuwe hypothecair krediet.

Deze uitzondering wordt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. alleen geaccepteerd voor reeds bestaande Syntrus Achmea klanten. Hypotheken die van andere financiers worden overgesloten dienen te passen binnen de standaardnormen.

b. Op basis van artikel 4 derde lid:

Afwijking van de inkomenscriteria tot een bedrag van € 8.000,00 zijn toegestaan bij energiebesparende maatregelen, hetzij omdat een deel van het hypothecair krediet wordt aangewend voor energiebesparende voorzieningen hetzij omdat het een aankoop van een woning met een A++ label betreft. Dit bedrag kan buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de financieringslast van het hypothecair krediet.

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan het plaatsen in een woning van gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog rendement ventilatoren, een hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan. De lijst van energiebesparende voorzieningen kan jaarlijks worden aangepast zodat het treffen van dit soort voorzieningen wordt gestimuleerd.

Deze afwijking wordt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. gehonoreerd..

c. Op basis van artikel 4 vierde lid:

bij een zogenaamde overbruggings situatie waarbij een consument een hypothecair krediet aanvraagt voor de aankoop van een nieuwe woning terwijl de bestaande woning nog niet is verkocht. In dergelijke situaties kan een aanbieder van hypothecair krediet de lopende verplichtingen onder het bestaande hypothecair krediet, alsmede de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet, buiten beschouwing laten bij het bepalen van de financieringslast. Deze afwijking is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat de consument de verplichtingen uit beide kredieten, gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode, kan dragen. Hoe lang deze periode duurt, zal van geval tot geval verschillen en zal gebaseerd worden op de persoonlijke situatie. De aanbieder kan hierbij ook rekening houden met (locale) marktomstandigheden.

Deze afwijking wordt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat wij altijd een bewijs van 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 het overbruggingskrediet en de reeds lopende hypotheek binnen de inkomensvoets past, behoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Maatwerkexplain in verband met afwijking op de norm ter bepaling van de maximale leencapaciteit (LTI).

Op basis van artikel 4, eerste lid, onderdelen a, b, c en d:

een hypotheekfinancier kan in bepaalde gevallen afwijken van de inkomenscriteria zoals vastgelegd in artikel 3. Zodoende kan een financier maatwerk leveren en inspelen op de persoonlijke situatie van de consument die een dergelijke afwijking rechtvaardigt. In dit verband kan gedacht worden aan een consument wiens ouders zich borgstellen voor het hypotheekkrediet of een consument die werkzaam is in een sector waarin salarisstijgingen zijn te voorzien. Een afwijking op grond van het eerste lid is mogelijk indien:

- *de aanbieder en/of de adviseur alle berekeningen conform de tweede paragraaf van de regeling verricht;*
- *de aanbieder en/of de adviseur de juistheid van de gegevens controleert en gemotiveerd aantoont (met documenten en berekeningen) dat de afwijkende situatie getoetst is aan deze regeling;*
- *dat ondanks de afwijking sprake is van een verantwoorde kredietverlening;*
- *de aanbieder en/of de adviseur dient tevens aan te kunnen tonen dat de specifieke factoren die de afwijking van de inkomenscriteria rechtvaardigen een bestendig karakter hebben.*

Factoren die onzeker zijn of slechts een tijdelijk karakter hebben, kunnen een afwijking van de criteria niet rechtvaardigen.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. zal zeer terughoudend omgaan met het toepassen van de maatwerkexplain in verband met afwijking op de norm ter bepaling van de maximale leencapaciteit (LTI). Aanvragen welke aan de bovenstaande voorwaarden voldoen dienen, voorzien van de benodigde bescheiden, te worden voorgelegd bij de afdeling acceptatie. De afdeling acceptatie zal aan de hand van de aangeleverde aanvraag en documenten beoordelen of de betreffende afwijking acceptabel is.

Explainredenen in verband met de mogelijkheid om meer te verstrekken dan 104 % van de marktwaarde van de woning (LTV).

a. Op basis van artikel 5 derde lid:

als er bij verkoop van een woning van de consument een restschuld is uit hoofde van de hypothecaire financiering van die woning, mag het bedrag van die restschuld bij het verstrekken van een nieuwe hypothecaire financiering buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de 'loan to value' ratio. Het voorgaande neemt niet weg dat het deel van het hypotheekkrediet dat betrekking heeft op de nieuwe woning, moet voldoen aan de standaard normen.

Deze norm wordt niet door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. gehonoreerd. De financiering dient te vallen binnen de standaardnormen voor de maximale leencapaciteit op basis van de marktwaarde van het nieuw te financieren onderpand.

b. Op basis van artikel 5 vierde lid:

afwijking van de 'loan to value' ratio wanneer sprake is van energiebesparende voorzieningen. De kosten van de energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd in het hypotheekkrediet. Daarbij mag het krediet niet meer bedragen dan 106% van de marktwaarde van de woning.

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan het plaatsen in een woning van gevelisolatie, dakisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoog rendement ventilatoren, een hoog rendement ketel, een warmtepomp, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie daarvan. De lijst van energiebesparende voorzieningen kan jaarlijks worden aangepast zodat het treffen van dit soort voorzieningen wordt gestimuleerd.

Deze afwijking wordt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. gehonoreerd.

c. Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel a:

Ook in gevallen waarin sprake is van een te hoge LTV ratio kan een aanbieder een hypotheekkrediet verstrekken aan de consument voor de financiering van een woning die reeds in eigendom is van de consument, voor zover de consument in dezelfde woning, die tevens als onderpand dient, blijft wonen en de hoofdsom van het nieuwe hypotheekkrediet niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van het bestaande

hypothecair krediet en de kosten die verband houden met het oversluiten van een hypothecair krediet (zoals onder meer notariskosten, taxatiekosten, advieskosten ter zake van het nieuwe hypothecair krediet en een eventuele boete voor vervroegde aflossing). Deze kosten kunnen worden meegefinancierd in het nieuwe hypothecair krediet. Indien een deel van het bestaande hypothecair krediet reeds is afgelost, kan dat deel van het krediet niet opnieuw worden geleend.

Deze uitzondering wordt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. alleen geaccepteerd voor reeds bestaande Syntrus Achmea klanten. Hypotheken die van andere financiers worden overgesloten dienen te passen binnen de standaardnormen.

d: Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel b: de aanbieder van hypothecair krediet kan afwijken van de LTV ratio en een hoger hypothecair krediet verstrekken aan een consument als ten tijde van de aankoop van de woning sprake is van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hebben gehad op de waarde van de woning. De achterstallige betalingen, die onder meer verband kunnen houden met een Meerjaren Onderhouds Plan van de VvE, kunnen worden meegefinancierd in het hypothecair krediet indien de consument na aankoop van de woning overgaat tot het betalen van deze achterstallige betalingen.

Deze norm wordt door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. gehonoreerd.

e. Op basis van artikel 5 vijfde lid, onderdeel c: de aanbieder kan afwijken van de LTV ratio indien sprake is van een lage LTI ratio. Dit houdt in dat de financieringslasten van het hypothecair krediet substantieel lager zijn dan het toetsinkomen en de toegestane financieringslast van de consument. Aangezien consumenten in dit soort gevallen gemakkelijker de lasten van het hypothecair krediet kunnen dragen en het risico van betalingsonmacht kleiner is, kunnen aanbieders van hypothecair krediet afwijken van de LTV ratio, en een hoger hypothecair krediet verstrekken.

Deze norm wordt niet door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. gehonoreerd.

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 Ministerie van Financiën (Tijdelijke regeling hypothecair krediet) vastgesteld percentage dat gebaseerd is op een gemiddelde van de debetrentevoet die wordt gehanteerd door de tien grootste aanbieders eventueel verhoogd met een opslag. Syntrus Achmea Real Estate & Finance 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 Real Estate & Finance B.V. gedurende die rentevastperiode daadwerkelijk in rekening brengt.

Om de leencapaciteit te berekenen voor het eventuele gedeelte van de hypotheek waarbij geen sprake is van fiscaal aftrekbare rente geldt de volgende regel met betrekking tot het bepalen van het financieringslastpercentage: het bijbehorende financieringslastpercentage wordt verlaagd met de som van 1,6 keer de toetsrente plus 0,1%.

1.3.5 Buitenlands inkomen

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), wordt het bij het (gezamenlijke) inkomen behorende financieringslastpercentage verlaagd met de som van 1,6 keer de toetsrente plus 0,1%.

Indien blijkt een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of één van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

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
HY = hypothecair krediet

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 partneralimentatie, conform de normen NHG.

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

Bij de bepaling van de lasten uit een consumptief krediet (RK, doorlopend krediet, VK verzendhuiskrediet, TC telecommunicatievoorzieningen) houden wij rekening met een last van ten minste 2% per maand (24% per jaar) van de kredietlimiet, ook al zijn de werkelijke lasten lager..

Bij een AK (aflopend krediet) houden wij rekening met de lasten, zijnde het geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd in maanden.

Bij een AK (uitgestelde betaling) gaan wij voor wat betreft de bepaling van de last uit van het totale kredietbedrag.

Bij de bepaling van de lasten uit een studielening houden wij rekening met een last van 0,75% van de hoofdsom van de studielening als maandlast (9% per jaar).

Het voorgaande is niet van toepassing als de consument uiterlijk op de datum van het verstrekken van de hypothecaire financiering de financiële verplichting aflost uit eigen middelen en de overeenkomst inzake de financiële verplichting wordt beëindigd

Dit geldt voor zowel hypotheek met als zonder NHG.

1.3.7 Verpanding reeds lopende polis

Uiteraard kan een reeds lopende polis worden verpand aan de hypotheek ter meerdere zekerheid. Voor de berekening van de financieringslast wordt de reeds opgebouwde waarde NIET in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek. Dit geldt voor zowel leningen met als zonder NHG.

1.4 Overlijdensrisicoverzekering

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde 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 Overbruggingssituatie

Bij het bepalen van de leencapaciteit bij een zogenaamde overbruggingssituatie mogen de verplichtingen van de consument uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de hypothecaire financieringen gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode door de consument kunnen worden gedragen.

Hierbij onderscheiden wij twee situaties:

Situatie 1: Er wordt een overbruggingskrediet bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. afgesloten.

Voorwaarden:

- alleen in combinatie met een nieuwe Syntrus Achmea hypotheek;
- indien de "oude" woning nog niet is verkocht: maximaal het verschil tussen 80 % van de marktwaarde 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 overbruggingskrediet, is niet meer dan 104% van de marktwaarde van

- de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (inclusief overbruggingskrediet).;
- looptijd maximaal 12 maanden bij aankoop van een bestaande woning en 24 maanden bij aankoop / bouw van een nieuwbouwwoning. Het overbruggingskrediet dient onmiddellijk na levering van de "oude" woning te worden afgelost;
- het overbruggingskrediet wordt uitsluitend hypothecair ingeschreven op het 'nieuwe' onderpand;
- positieve / negatieve hypotheekverklaring;
- rentepercentage van het overbruggingskrediet blijft ongewijzigd gedurende de overeengekomen 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 1.1.6 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 indien de woning onvoorwaardelijk is verkocht;
- in principe zullen wij altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten van de 'oude' hypotheek en het overbruggingskrediet tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Hierbij gaan wij uit van een overbruggingsperiode van 24 maanden met een rente gelijk aan de op dat moment geldende toetsrente. Indien het overbruggingskrediet binnen de inkomenstoets past, behoeven er geen eigen middelen te worden overlegd.

Situatie 2: Er wordt geen overbruggingskrediet bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. afgesloten, maar er is wel sprake van een te verkopen of reeds verkochte eigen woning.

Te overleggen:

- kopie van getekende verkoopovereenkomst van huidige woning, indien deze reeds is verkocht, voorzien van een verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van verkopend makelaar indien de woning onvoorwaardelijk is verkocht ;
- kopie getekende verkoopopdracht indien nog niet verkocht;
- meest recente saldo-opgave huidige hypotheek;
- in principe zullen wij altijd een bewijs eigen middelen opvragen, waaruit moet blijken dat de middelen voldoende zijn om de lasten van de 'oude' hypotheek tijdens de overbruggingsperiode te kunnen voldoen. Hierbij gaan wij uit van een overbruggingsperiode van 24 maanden uitgaand van een rente gelijk aan de op dat moment geldende toetsrente. Indien de 'oude' 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 overbruggingskrediet. Indien de rente van deze lening lager is dan het percentage voor een nieuwe overbruggingskrediet, geldt laatstgenoemd percentage.

1.6 Bankgarantie

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. verstrekt geen bankgaranties.

1.7 Opschortende voorwaarden NHG

Onder verwijzing naar blz. 15 van de Voorwaarden & Normen 2013-2 van NHG volgt hier een opgave hoe Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. omgaat met deze opschortende voorwaarden.

- a) Feitelijke bewoning van de aangekochte woning is nog niet mogelijk er worden geen aanvullende bepalingen gesteld. Deze opschortende voorwaarde is ook van toepassing voor aangekochte nieuwbouwwoningen die gebouwd worden in eigen beheer of zelfbouw;
- b) reeds garantie (gemeentegarantie dan wel Nationale Hypotheek 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 moet worden;

- c) polis levensverzekering is nog niet te verpanden omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond: deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. **Het passeren van de akte is derhalve niet mogelijk;**
- d) bestaande polis of beleggingsovereenkomst cq. de (afkoop)waarde van een bestaande polis of beleggingsovereenkomst welke nog niet verpand kan worden omdat deze nog verpand is aan een andere lening: na ontvangst van de polis met de aantekening van verpanding vervalt deze opschortende voorwaarde.
- e) echtscheiding is wel uitgesproken, maar nog niet ingeschreven in de openbare registers: deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. **Het passeren van de akte is derhalve niet mogelijk;**
- f) aankoop woning met voorgenomen samenvoeging van een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning welke nog niet gerealiseerd is: deze opschortende voorwaarde wordt niet toegepast door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. **Het passeren van de akte is derhalve niet mogelijk.**

Bij verstrekking van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie onder opschortende voorwaarde(n) zullen wij de betreffende opschortende voorwaarde(n) benoemen in de offerte, met daarbij de vermelding dat de borgtocht pas in werking treedt nadat de opschortende voorwaarde(n) is (zijn) vervuld.

2. Offertes voor de Syntrus Achmea Basis Hypotheek

Aanvragen voor offertes dienen per HDN(Hypotheek Data Network) te worden ingediend.

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.

Overbruggingskredieten:

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 Real Estate & Finance B.V. in bezit te zijn.

3. Offertes voor de Syntrus Achmea Comfort Hypotheek

Aanvragen voor offertes dienen per HDN (Hypotheek Data Netwerk) te worden ingediend.

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.

Overbruggingskredieten:

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 Real Estate & Finance 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 het overbruggingskrediet) 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 Real Estate & Finance 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 Real Estate & Finance B.V. loopt.

4.3 Verstrekkingpercentages

De maximaal te verstrekken hypotheek bedraagt niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (inclusief overbruggingskrediet).

De maximaal te verstrekken hypotheek uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde zal de komende jaren afgebouwd worden met 1% per jaar naar een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde per 1 januari 2018.

- 104 procent vanaf 1 januari 2014
- 103 procent vanaf 1 januari 2015
- 102 procent vanaf 1 januari 2016
- 101 procent vanaf 1 januari 2017
- 100 procent vanaf 1 januari 2018

In geval van verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).

De bovenstaande regeling met betrekking tot de maximaal te verstrekken hypotheek passen wij toe voor zowel voor leningen met als zonder NHG.

Aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Voor de bepaling van de marktwaarde zie hoofdstuk 1.1.4.

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 Real Estate & Finance B.V. loopt.

5.3 Verstrekkingpercentages

De maximaal te verstrekken hypotheek bedraagt niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (inclusief overbruggingskrediet).

De maximaal te verstrekken hypotheek uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde zal de komende jaren afgebouwd worden met 1% per jaar naar een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde per 1 januari 2018.

104 procent vanaf 1 januari 2014
103 procent vanaf 1 januari 2015
102 procent vanaf 1 januari 2016
101 procent vanaf 1 januari 2017
100 procent vanaf 1 januari 2018

In geval van verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur (voor normen taxatierapport zie 1.1.6).

De bovenstaande regeling met betrekking tot de maximaal te verstrekken hypotheek passen wij toe voor zowel voor leningen met als zonder NHG.

Aflossingsvrije hypotheek worden verstrekt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Voor de bepaling van de marktwaarde zie hoofdstuk 1.1.4.

5.4 Rentevastperioden

- 1 jaar optie hypotheek (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 optie hypotheek kan debiteur tijdens de rentevastperiode éénmalig een nieuwe rentevastperiode kiezen (de 1 jaars rentevast optie hypotheek 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 optie hypotheek geldt uitsluitend voor een nieuw te verstrekken lening, uitgezonderd een onderhandse opname.

6. Aflossingsvormen

Wij willen u erop attent maken dat wij buiten de hieronder beschreven aflossingsvormen geen andere aflossingsvormen hanteren. Dit geldt tevens voor de zogenaamde 'Blok' hypotheek, deze bieden wij niet aan.

6.1 Aflossingsvrije hypotheek

Looptijd

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

Maximale verstrekking

Voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering behoeft geen schema voor aflossing van de hypothecaire financiering of vermogensopbouw bestemd voor aflossing van de hypothecaire financiering te worden overeengekomen, zowel los gesloten als in combinatie met andere aflossingsvormen.

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 50% van de marktwaarde. Het doelkapitaal is altijd 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.

Een éénmalige (premie)storting in de polis welke tegelijk met het afsluiten van de hypotheek plaatsvindt, wordt voor de berekening van de financieringslast NIET in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek. Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG.

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 Real Estate & Finance 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 Real Estate & Finance B.V. nodig. Bij akkoord licht Syntrus Achmea Real Estate & Finance 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 uitgedrukt 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 adviseur 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 adviseur 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 aktedatum.

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.

Een éénmalige (premie)storting in de polis welke tegelijk met het afsluiten van de hypotheek plaatsvindt, wordt voor de berekening van de financieringslast NIET in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek. Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG.

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 € 300.000,00	Verkorte gezondheidsverklaring, indien één vraag met ja is beantwoord dan dient tevens de standaard gezondheidsverklaring ingevuld te worden
€ 300.001,00 tot en met € 500.000,00	Verkorte gezondheidsverklaring en kort aanvullend medisch onderzoek (uitgebreide GV+aanvullend lichamelijk onderzoek en bloedonderzoek)
€ 500.001,00 tot en met € 2.500.000,00	Verkorte gezondheidsverklaring en AMO= aanvullend medisch onderzoek (uitgebreide GV+ aanvullend lichamelijk onderzoek en bloedonderzoek)
€ 2.500.001,00 en hoger	Internistenkeuring

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. Wij willen u erop attent maken dat het fiscale regime met ingang van 1 januari 2013 is aangepast, waardoor de fiscale mogelijkheden met betrekking tot de SpaarHypotheek Verzekering drastisch zijn ingeperkt.

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 IBAN NL11ABNA0637793404 of NL51INGB0003938563 ten name van Reaal Verzekeringen.

6.4 Levenhypotheek

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

6.4.2 Algemeen

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. verstrekt (deel)leningen met aflossing op basis van levensverzekering tot niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning. Indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen maximaal 106% van de marktwaarde (inclusief overbruggingskrediet). 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 Real Estate & Finance 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.

Een éénmalige (premie)storting in de polis welke tegelijk met het afsluiten van de hypotheek plaatsvindt, wordt voor de berekening van de financieringslast NIET in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek. Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG.

6.5 Annuïteiten- en lineaire hypotheek

6.5.1 Looptijd

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

7. Bijzonderheden lopende leningen

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 Real Estate & Finance B.V. minimaal vijf werkdagen van tevoren schriftelijk bericht van de notaris te hebben ontvangen.

Indien een verzoek tot algehele aflossing gedaan wordt binnen een periode van 5 werkdagen voor de datum van algehele aflossing, brengen wij € 75,00 aan kosten in rekening.

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. De dagrente als volgt gedefinieerd:

Als dagrente geldt de rente voor een nieuwe lening met dezelfde aflossingsvorm en hetzelfde verstrekkingpercentage 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 Real Estate & Finance B.V. is gesloten.

Indien er bij de verhoging sprake is van een aflossingsvrij leningdeel dan mag dit aflossingsvrije deel niet meer bedragen dan 50 % van de marktwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele reeds lopende hypotheek. Als er bijvoorbeeld een verhoging afgesloten wordt dan is het van belang om te weten dat het extra te lenen geld alleen aflossingsvrij kan worden aangeboden als hiermee de grens van 50 % van de dan geldende marktwaarde niet wordt overschreden. Is er in de reeds lopende hypotheek sprake van een aflossingsvrij gedeelte wat groter of gelijk is aan 50% van de marktwaarde, dan kan de verhoging niet aflossingsvrij afgesloten worden. De reeds lopende hypotheek wordt in dit geval wel gerespecteerd, hier behoeft derhalve geen aanpassing plaats te vinden van het aflossingsvrije gedeelte.

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 / marktwaarde;
- de 1 jaar rentevastperiode met bedenktijd optiejaar is niet mogelijk, wel 1 jaar vast zonder bedenktijd, indien de verhoging een spaarhypotheek betreft is de minimale rentevast periode 3 jaar;

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 60% van de marktwaarde, 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) / marktwaarde;

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.

7.5 Looptijdverlenging

Looptijdverlenging is mogelijk m.u.v. spaar- en leven hypotheek. Een consument kan nooit zelfstandig een verzoek doen tot looptijdverlenging, dit dient altijd door een adviseur te worden gedaan, aangezien deze mogelijke mutatie een adviesgevoelig moment is.

Voorwaarden:

- eventuele gemeentegarantie vervalt. Het tarief wordt aangepast aan dat voor leningen zonder garantie;
- maandbetaling en automatische incasso zijn verplicht;
- met ingang van 1 januari 2013 zijn er geen administratiekosten meer verschuldigd.

7.6 Wijzigen van aflossingsvorm

Een consument kan nooit zelfstandig een verzoek doen tot wijzigen van aflossingsvorm, dit dient altijd door een adviseur te worden gedaan, aangezien deze mogelijke mutatie een adviesgevoelig moment is. 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;

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;

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 50% van de op dat moment geldende marktwaarde;
- lopende rentevastperiode blijft ongewijzigd;

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. Het bestaande leningdeel wordt meegenomen tegen de restant rentevast periode, en het 'nieuwe' geld tegen dagrente. Eventueel wordt de meegenomen rente verhoogd met een opslag vanwege het verstrekkingspercentage.

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 normen. De administratiekosten bedragen € 150,00.

8. Downloads

Op www.syntrusachmeahypotheek.nl kunt u diverse documenten downloaden, zoals bijvoorbeeld het declaratieformulier uitbetalingen ten laste van bouwdepot, maar ook onze algemene voorwaarden.

9. Belangrijke adressen & telefoonnummers

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

Afdeling Woninghypotheken
Postbus 59098
1040 KB AMSTERDAM
Gatwickstraat 1
1043 GK AMSTERDAM

Algemeen:	hypotheken@achmeavastgoed.nl 020-6065858
Intensief Beheer:	intensiefbeheer@achmeavastgoed.nl 020-6065500
Vragen over provisie:	fa@achmeavastgoed.nl
Depot (declaratie/ vragen):	depot@achmeavastgoed.nl
Beheer:	whb@achmeavastgoed.nl
Onze website:	www.syntrusachmeahypotheken.nl
Ons bankrekeningnummer :	Staalbankiers s'-Gravenhage IBAN: NL24 STAL 0744 3092 39 BIC: STALNL2G tnv: St. PVF Particuliere Hypothekenfonds