

Allianz Vermogen B.V.

# Hypotheekwijzer Allianz Hypotheek

Versienummer: 2019-01



**Allianz** 

# Inhoudsopgave

<b>De Allianz Hypotheek</b>	3	<b>6 Financiële verplichtingen</b>	11
<b>Acceptatie</b>	3	6.1 Lopende kredieten	11
<b>Uw adviseur</b>	3	6.2 Studieschuld DUO	11
Wat doet u als u een hypotheek van Allianz wilt?	3	6.2.1 Lastenberekening	11
		6.2.2 Welke stukken heeft Allianz nodig?	11
<b>Het product</b>	4	6.3 Partneralimentatie	11
1 De Allianz Hypotheek	4	6.4 Schulden bij eigen onderneming (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA)	11
1.1 De omvang	4	6.5 Zakelijk pand (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA)	11
1.2 De looptijd	4	6.6 Vrijstellingen	11
1.3 Leningdelen	4	6.6.1 Afgeloste kredieten	11
1.4 De aflossingsvorm	4	6.6.2 Energieneutrale woning (nul-op-de-meter)	11
1.5 Rentes	5	7 Woning	12
1.6 Het renteaanbod en het bindend kredietaanbod	5	7.1 Taxatie: staat van onderhoud	12
1.7 Bouwdepot	5	7.2 Vereniging van Eigenaren (VvE)	12
1.8 Overbruggingskrediet	5	7.3 Nieuwbouw	12
1.9 Oversluiten naar een Allianz Hypotheek	5	7.4 Erfpacht	12
1.10 Verhuizen met een Allianz Hypotheek	5	7.5 Verbouwing	13
1.11 NHG: Bijzondere koop en leenconstructies	5	7.6 Waarde van het onderpand (de woning)	13
		7.7 NHG: Energiebesparende voorzieningen (EBV)	13
<b>Acceptatiecriteria</b>	6	8 Verzekeringen	13
2 Algemeen	6	8.1 Opstalverzekering	13
3 De aanvrager(s)	6	8.2 Overlijdensrisicoverzekering	13
3.1 Samenwonen	6	9 Kosten	13
3.2 Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap	6		
3.3 Einde relatie	6	<b>Stukkenlijst</b>	14
4 Inkomen	7		
4.1 Loondienst	7	<b>Woordenlijst</b>	18
4.2 Flexwerker / Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA	8		
4.2.1 Flexwerker	8		
4.2.2 Zelfstandige / IB ondernemers / DGA	8		
4.2.2.1 Meerdere ondernemingen	8		
4.2.3 Vermogen zelfstandige / IB ondernemers / DGA	8		
4.3 Uitkering	9		
4.3.1 Bijstandsuitkeringen / PGB / Wajong / Gastouder	9		
4.3.2 Arbeidsongeschiktheid uitkeringen	9		
4.3.3 WW-uitkering	9		
4.4 Pensioen en AOW	9		
4.5 Lijfrente	9		
4.6 Partneralimentatie	9		
4.7 NHG: Alleenstaande aanvrager (woonquoteverhoging)	9		
5 Eigen middelen	10		
5.1 Eigen geld	10		
5.2 Schenking	10		
5.3 Kapitaalverzekering	10		
5.4 Lening	10		

# Hypotheekwijzer Allianz Hypotheek

## Inleiding

U wilt graag een woning kopen. Hiervoor heeft u meestal een hypotheek nodig. Bij een hypotheek komt veel kijken. Daarom hebben wij alle productkenmerken en eisen overzichtelijk op een rijtje gezet. Ook leest u welke stukken u moet aanleveren en wat de kosten zijn. Zo weet u precies waar u aan toe bent.

### In deze Hypotheekwijzer vindt u een antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de Allianz Hypotheek?
- Waar krijg ik mee te maken als ik een hypotheek afsluit?
- Wat zijn onze acceptatievoorwaarden voor een Allianz Hypotheek?
- Hoe kan ik een Allianz Hypotheek afsluiten?

## De Allianz hypotheek

Gaat u een woning kopen of een woning bouwen of verbouwen? Dan kunt u ons om een lening vragen. Deze lening heet ook wel hypotheek. Ook als u al een lening voor uw woning heeft, kunt u die oversluiten naar Allianz. Verdere informatie hierover kunt u in deze hypotheekwijzer vinden. Om u te helpen, vindt u achterin een handige woordenlijst.

## Acceptatie

Om geld van Allianz te kunnen lenen, moet u aan een aantal eisen voldoen. Dat kunt u aantonen door stukken aan te leveren. In deze hypotheekwijzer leest u welke stukken. Wij volgen grotendeels regels van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG), waar het Allianz kader strikter is zijn deze regels leidend, waar de NHG strikter is zijn de NHG regels leidend.

In deze wijzer leest u welke eisen gelden en welke stukken Allianz van u (en uw eventuele partner) vraagt. Allianz hanteert een maximum van twee aanvragers.

## Uw adviseur

### Wat doet u als u een hypotheek van Allianz wilt?

Allianz werkt nauw samen met financiële adviseurs. Voor een hypotheekadvies en alles wat daarmee te maken heeft, kunt u terecht bij een financieel adviseur. Hij of zij verzamelt alle gegevens over uw situatie en wensen. Met deze gegevens geeft de financieel adviseur een advies op maat. De adviseur begeleidt u ook tijdens de aanvraag en alles wat daarbij hoort. Het kan zijn dat u van uw tussenpersoon een dienstverlening ontvangt die execution only wordt genoemd. In dat geval ontvangt u geen advies, maar helpt de tussenpersoon u met het vergelijken en bemiddelen van de hypotheek. Om een tussenpersoon te vinden waarmee wij samenwerken gaat u naar: [www.allianz.nl/algemeen/adviseur-zoeken](http://www.allianz.nl/algemeen/adviseur-zoeken).

# Het product

## De Allianz Hypotheek

Allianz Vermogen B.V. (verder Allianz) verstrekt hypotheek. Voor alle financieringen geldt: een (gedeeltelijk) andere doelstelling dan het financieren van de eigen woning is niet mogelijk.

Om een Allianz Hypotheek te krijgen moet worden voldaan aan de later genoemde acceptatiecriteria.

### 1.1 De omvang

#### Nieuwe Allianz Hypotheek

- Het hypotheekbedrag is minstens € 70.000,-.
- De woningwaarde is minimaal €100.000,-.
- Het hypotheekbedrag is maximaal 100% van de waarde van de woning.

#### NHG

Voor woning waarin geïnvesteerd wordt in energiebesparende voorzieningen is dit maximum 106%. Het maximale bedrag is € 290.000,- en € 307.400,- respectievelijk. Dit bedrag is inclusief bouwdepot (kosten van de verbouwing) en starterslening, maar exclusief overbruggingskrediet.<sup>1)</sup>

#### Non-NHG

Het maximale bedrag is € 500.000,-. Dit bedrag is inclusief bouwdepot (kosten van de verbouwing, maar exclusief overbruggingskrediet) Voor non-NHG geldt verder dat het laagste van de koopsom + verbouwing of taxatiewaarde als maximum wordt gehanteerd.

#### Verhuizen of verhoging bestaande Allianz Hypotheek

- Hierbij kan het gaan om een hypotheek die binnen of buiten de NHG valt.
- De verhoging is minimaal € 10.000,-.
- De rente die u zal betalen is gelijk aan uw contractrente + de op dat moment geldende risico opslag.

Inschrijven voor een hoger hypothecair bedrag dan het leningbedrag is mogelijk.

### 1.2 De looptijd

De Allianz Hypotheek heeft een maximale looptijd van 30 jaar.

### 1.3 Leningdelen

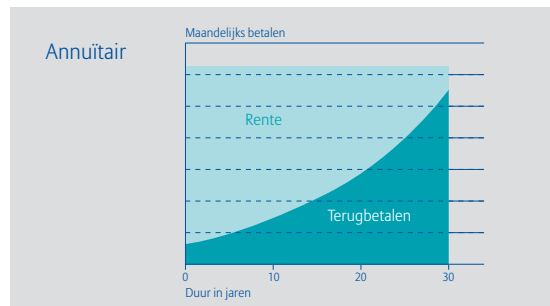
Een hypotheek kan uit verschillende delen bestaan (leningdelen). De delen hebben elk een eigen aflossingsvorm en rentevaste periode (de periode waarin de rente vaststaat).

### 1.4 De aflossingsvorm

De Allianz Hypotheek is er in twee vormen: annuïtair en lineair. Onder bepaalde omstandigheden kunt u ook een deel van de lening aflossingsvrij maken (zie hieronder).

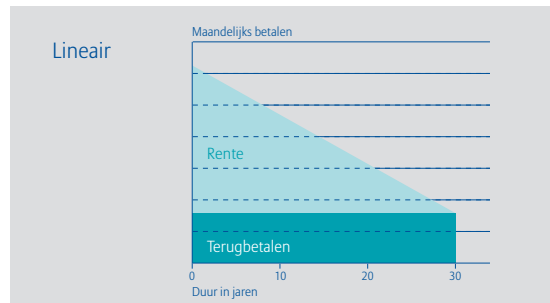
#### Annuïtair

- U betaalt iedere maand rente over uw lening. In het begin is de rente hoog, maar deze daalt tijdens de looptijd.
- U lost iedere maand een bedrag af. In het begin is dat bedrag laag, maar het stijgt tijdens de looptijd.
- De som van rente en aflossing blijft de gehele looptijd gelijk.



#### Lineair

- U betaalt iedere maand rente over uw lening.
- U lost iedere maand een vast bedrag af; namelijk het bedrag van de lening gedeeld door 360 maanden.
- Het totale maandelijkse bedrag is dus in het begin hoger dan aan het einde van de looptijd.



#### Aflossingsvrij leningdeel

Had u op 31 december 2012 een eigenwoningsschuld? Dan kunt een aflossingsvrij leningdeel afsluiten tot een maximum van 50% van de waarde van uw nieuwe woning (zie overgangsrecht).

### 1.5 Rentes

Allianz biedt verschillende rentevaste perioden aan met verschillende tarieven in verschillende risicoklassen. De risicoklasse daalt automatisch mee bij het aflossingsschema en extra aflossingen. Bij einde rentevaste periode is het mogelijk om de risicoklasse aan te passen door middel van een aan te leveren taxatierapport.

Voor het actuele aanbod aan rentes kunt u terecht bij uw adviseur of op [www.allianz.nl/hypotheek](http://www.allianz.nl/hypotheek).

<sup>1)</sup> In gevallen dat de koopsom + verbouwing lager is dan de marktwaarde van de woning, bijvoorbeeld bij aankoop van de huurwoning, kan tot maximaal 6% van de bijkomende kosten worden meegefinancierd. Indien de bestaande woning vrij op naam wordt aangekocht, dient de koopsom kosten koper te worden herberekend. De koopsom kosten koper is 97% van de koopsom vrij op naam.

## 1.6 Het renteaanbod en het bindend kredietaanbod

Als u een hypotheek aanvraagt van Allianz, ontvangt u van ons een aanbod met de rente. Dit aanbod is 21 dagen geldig. Hierin staat de looptijd, rentevaste periode en de (maximale) rente. Heeft u dit aanbod na 21 dagen niet geaccepteerd? Dan vervalt het en moet u opnieuw een aanvraag doen. Zodra u het renteaanbod heeft getekend, moet de hypotheek passeren (dat wil zeggen dat de hypotheekakte bij de notaris wordt getekend). Dit moet binnen een termijn van 3 maanden voor bestaande bouw en 6 maanden voor nieuwbouw, vanaf het uitbrengen van het renteaanbod. De passertermijn is te verlengen met 3 maanden. Dit moet uiterlijk 5 werkdagen voor het verlopen van de offerte worden aangegeven. Indien de rente in de tussentijd is gestegen betaalt u hiervoor kosten. De kosten hiervoor zijn 0,20% van de totale leningsom per maand, naar rato verdeeld over de dagen in de maand. Deze kosten moeten bij de notaris worden betaald. Als er niet binnen deze perioden wordt gepasseerd, dan vervalt het renteaanbod en moet u een nieuwe aanvraag doen.

Nadat de aanvraag door ons is geaccepteerd, ontvangt u van Allianz het bindend kredietaanbod. U heeft dan nog 14 dagen bedenktijd. Als u binnen deze termijn het bindend kredietaanbod accepteert, is dit definitief en ontvangt u de lening van Allianz.

## 1.7 Bouwdepot

Om verbouwingen te bekostigen, kunt u bij Allianz een bouwdepot opnemen. Dat is een onderdeel van de lening dat bestemd is voor de bouwkosten.

### Regels

- U kunt een bouwdepot maximaal 12 maanden aanhouden voor bestaande bouw en 24 maanden voor nieuwbouw.
- Per uitzondering kunt u het bouwdepot één keer met 6 maanden verlengen.
- Het minimum bedrag voor declaraties heeft een som van € 500,-.
  - Indien er in het uitstaande bouwdepot een bedrag zit dat lager is dan € 500,- wordt dit bedrag als minimum gehanteerd.
- U ontvangt rente over het deel van het bouwdepot dat u niet heeft opgenomen. Daarbij hanteren we hetzelfde rentepercentage als bij uw hypotheek. Als die rente varieert, hanteren we het gemiddelde rentepercentage.
- Bij beëindiging van het bouwdepot brengen we het resterende bedrag in mindering op de hypotheeksom.

### Declaraties

U ontvangt van ons formulieren voor de declaraties. Wilt u geld opnemen uit het bouwdepot? Stuur ons dan een ingevuld formulier met (een kopie van) de facturen.

## 1.8 Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet is een tijdelijke lening die nodig is om uw nieuwe woning te kopen, terwijl de eigendomsoverdracht van de oude woning nog niet heeft plaatsgevonden bij de notaris. U kunt een overbruggingskrediet afsluiten als uw huidige woning is verkocht en de verkoopopbrengst hoger is dan de restschuld van de huidige lening.

### Regels

- U kunt alleen een overbruggingskrediet afsluiten voor de aankoop van uw nieuwe huis.
- Het overbruggingskrediet is maximaal het verschil tussen de verkoopprijs van uw oude woning en de restschuld (het openstaande bedrag) van uw oude hypotheek.
- De maximale looptijd is 24 maanden. Zodra het geld van de verkoop van uw oude woning vrij komt, moet u het overbruggingskrediet aflossen.
- Vervroegd aflossen mag altijd (zonder extra kosten).
- U moet tijdens de overbruggingsperiode dubbele lasten betalen (van de oude hypotheek, de nieuwe hypotheek en het overbruggingskrediet). Hiervoor moeten uw middelen (inkomen en spaargeld) voldoende zijn.
- De huidige woning moet op naam staan van de aanvrager. Indien de woning ook op naam staat van een partner, moet deze meetekenen voor het overbruggingskrediet
- Overbrugging met een ex-partner als mede-eigenaar van de huidige woning is niet mogelijk.

### Aan te leveren stukken voor een overbruggingskrediet

- Verkoopovereenkomst van uw oude woning (ontbindende voorwaarden verstreken).
- Opgave restschuld van uw oude hypotheek.
- Opgave van uw eigen middelen (zie Eigen middelen).

## 1.9 Oversluiten naar een Allianz Hypotheek

U kunt uw hypotheek bij een andere bank oversluiten naar Allianz. Het kan zijn dat u hiervoor een vergoeding moet betalen aan deze bank. Als u wilt oversluiten, heeft Allianz de volgende stukken van u nodig:

- Opgave rentevergoeding.
- Opgave restschuld van uw oude hypotheek.

## 1.10 Verhuizen met een Allianz Hypotheek

Allianz heeft een verhuisregeling voor bestaande klanten. Meer informatie hierover staat in onze algemene voorwaarden.

## 1.11 NHG: Bijzondere koop en leenconstructies

Allianz accepteert bijzondere koop- en leenconstructies als de NHG deze accepteert. De actuele lijst met koop- en leenconstructies vindt u op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### Starterslening

Wilt u een starterslening afsluiten die op de bovenstaande lijst staat? Dan heeft Allianz de volgende stukken van u nodig:

- Offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN).
- Toekenningsbesluit van de gemeente.

# Acceptatiecriteria

## Algemeen

In dit hoofdstuk leest u de acceptatiecriteria per onderwerp. Daarbij vindt u steeds welke bewijsstukken we van u vragen. Verder ontvangt u van Allianz de volgende stukken, die u ingevuld moet retourneren:

- Renteaanbod
- Bindend kredietaanbod
- Incassomachtiging
- Financieringsopzet

Allianz doet een kadastercheck voordat we een renteaanbod doen. Dit doen we om na te gaan of u een woning of andere panden in bezit heeft. Als u een andere woning in bezit heeft, moet deze zijn verkocht (ontbindende voorwaarden moeten zijn verstreken).

Wij vragen dan de volgende twee stukken op:

- Verkoopovereenkomst (ontbindende voorwaarden verstreken)
- Opgave schuldrestant huidige hypotheek

Verder moet u kunnen laten zien dat u de tijdelijke extra kosten voor deze woning kunt betalen met eigen middelen of dat u voldoende inkomen heeft om deze tijdelijke extra kosten te betalen. (zie Inkomen en Eigen Middelen).

## De aanvrager(s)

### Eisen

Als u (eventueel samen met uw partner of andere aanvrager) een hypotheek wilt aanvragen, gelden voor u de volgende eisen:

- U bent 18 jaar of ouder.
- U woont in Nederland of aan de grens van Nederland.
- U gaat de woning gebruiken als hoofdverblijf.
- U bent geen familie (broer, zus, ouder of kind) van de andere aanvrager.

Komt u niet uit Nederland, maar wel uit een land dat behoort tot de Europese Unie (EU) of de Europese Vrijhandels Associatie (EVA)? Dan geldt als eis dat u de afgelopen 12 maanden in Nederland heeft gewerkt, tenzij uw inkomen niet nodig is voor de aanvraag van de hypotheek<sup>3)</sup>.

Komt u niet uit een land dat behoort tot de Europese Unie (EU) of de Europese Vrijhandels Associatie (EVA)? Dan kunt u een hypotheek aanvragen als u aan een van de volgende eisen voldoet:

- U heeft een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd.
- U heeft een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen.
- U heeft een document 'Duurzaam verblijf in de Unie'.
- U heeft een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Allianz accepteert geen kennismigranten, expats, diplomaten en ambassadepersoneel. Aanvragers worden gezien als kennismigranten als ze geen permanente binding hebben met Nederland. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de periode die de aanvrager heeft gewoond / gewerkt in Nederland.

En:

- U heeft de afgelopen 12 maanden in Nederland gewerkt, tenzij uw inkomen niet nodig is voor de aanvraag van de hypotheek.

### Aan te leveren stukken

- Heeft u de nationaliteit van een land dat behoort tot de EU of EVA? Stuur ons dan een kopie van uw legitimatiebewijs.
- Heeft u de nationaliteit van een land dat niet behoort tot de EU of EVA? Stuur ons dan naast een kopie van uw legitimatiebewijs tevens een document met daarop het Nederlandse BSN (bijvoorbeeld zorgpas). Verder ontvangen wij graag een kopie van het volgende document:
  - Verblijfsvergunning of document 'Duurzaam verblijf in de Unie'.

### 3.1 Samenwonen

Woont u samen met de andere aanvrager en bent u getrouwd of heeft u een geregistreerd partnerschap? Dan zult u beide eigenaar en bewoner moeten zijn.

U kunt alleen een hypotheek afsluiten op naam van één van de aanvragers als:

- U koude uitsluiting heeft opgenomen in de huwelijkse voorwaarden/ partnerschapsvoorwaarden. Er is dan geen sprake van gemeenschap van goederen.
- U samenwoont met of zonder samenlevingscontract.

De woning moet dan wel uitsluitend op naam van de aanvrager staan. De andere partner moet dan een ontruimingsverklaring tekenen. Dit houdt in dat deze partner de woning vrijwillig zal verlaten bij gedwongen verkoop. In dit geval heeft Allianz de volgende stukken nodig:

- De ontruimingsverklaring.
- Een identificatiebewijs (zie De aanvrager(s)).
- Akte van huwelijkse voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden (als dat van toepassing is)

### 3.2 Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap

Bent u gescheiden of heeft u een geregistreerd partnerschap gehad dat ontbonden is? Dan heeft Allianz de volgende stukken nodig:

- Echtscheidingsvonnis- of beschikking of overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap. Is de scheiding langer dan 12 jaar geleden en heeft de klant de scheidingsstukken niet meer? Dan volstaat de laatste IB aangifte om de eventuele alimentatieverplichting aan te tonen.
- Echtscheidingsconvenant (als deze is opgemaakt).
- Uw inschrijvingsbewijs of uittreksel uit de burgerlijke stand
- Bewijs ontslag hoofdlijke aansprakelijkheid (als dat van toepassing is).

Als de woning toebedeeld is aan u of uw ex-partner, heeft Allianz ook de akte van verdeling nodig.

2) Onder een woning verstaat Allianz het pand waarin u woonachtig bent (geweest). Recreatiewoningen of andere panden worden waar nodig meegenomen in de financieringslast.

3) Aanvragers met een EU of EVA nationaliteit die aan de grens van Nederland werken, kunnen ook een aanvraag doen. Er wordt per aanvraag bekeken of dit acceptabel is of niet.



### 3.3 Einde relatie

Heeft u samengewoond en is uw relatie beëindigd?

Dan heeft Allianz de volgende stukken nodig:

- Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als dat van toepassing is).
- Akte van verdeling (als dat van toepassing is).

## Inkomen

Gegevens over uw inkomen zijn nodig om te kunnen berekenen wat het bedrag is dat u maximaal kunt lenen. Allianz accepteert geen inkomsten in buitenlandse valuta.

### 4.1 Loondienst

Welke dienstverbanden accepteert Allianz?

**Vast dienstverband**

- U heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- Uw proeftijd is voorbij op het moment dat uw werkgever een werkgeversverklaring afgeeft.
- Uw werkgever is niet van plan u te ontslaan.

**Tijdelijk dienstverband**

- U heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. (met intentieverklaring).
- Uw proeftijd is voorbij op het moment dat uw werkgever een werkgeversverklaring afgeeft.
- Uw werkgever is van plan om u hierna in vaste dienst te nemen.

Welk inkomen nemen we mee in de berekening?

- Uw bruto jaarsalaris.
- Uw vakantietoeslag of de waarde van uw tijdspaarfonds of vakantiebonnen.

- Vaste dertiende maand of eindejaarsuitkering (onafhankelijk van het bedrijfsresultaat).
- Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk. Hierbij hanteren we de volgende regels:
  - De uitkering heeft een structureel karakter en mag niet afhankelijk zijn van het bedrijfsresultaat.
  - We gaan uit van de uitkering die u in de laatste 12 maanden heeft ontvangen, zoals blijkt uit uw werkgeversverklaring en laatste salarisstrook.

Welke regels gelden er nog meer?

- Allianz neemt geen kasbetalingen mee in de berekening. Het loon moet worden overgemaakt op uw rekening.
- Bent u in loondienst bij familie of uw (ex-)partner? Dan moet u ook het UWV werkverleden aanleveren.
- Heeft u meerdere dienstverbanden? Dan gaat Allianz uit van het inkomen dat u in een 40-urige werkweek kunt verdienen. Werkt u meer dan 40 uur? Dan geldt de rest als overwerk.
- Krijgt u een nieuwe baan? Dan kunnen we uw inkomen uit die nieuwe baan meenemen in de berekening als u aan de volgende eisen voldoet:
  - Het gaat om een dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd.
  - Het dienstverband start binnen 6 maanden na het bindend kredietaanbod.

Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Werkgeversverklaring
- Uw meest recente loonstrook.

## 4.2 Flexwerker / Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA

### Definities

#### Flexwerker

Een flexwerker is in loondienst zonder intentie om te blijven.

Dat geldt in de volgende gevallen:

- Seizoenswerk
- Uitzendwerk
- Oproep- of invalwerk
- Tijdelijke arbeidsovereenkomst
- Arbeidsovereenkomst in proeftijd
- Een combinatie van het bovenstaande

#### Zelfstandige / IB ondernemer

U bent zelfstandige als u een zelfstandig beroep uitoefent (u bent dus niet in loondienst). U handelt voor eigen rekening en risico.

Freelancers worden ook als zelfstandige behandeld.

#### Directeur-Grotoaandehouder (DGA)

- U geldt als DGA als u meer dan 50% van de aandelen van een bedrijf in handen heeft.
- Of als u meer dan 25% van de aandelen van een bedrijf heeft en binnen deze onderneming management verantwoordelijkheid heeft.
- Heeft u samen met uw partner (mede-aanvrager) meer dan 50% van de aandelen van een bedrijf in handen? Dan behandelt Allianz u en uw partner als DGA.

### 4.2.1 Flexwerker

Bent u flexwerker? Dan kijkt Allianz naar het gemiddelde inkomen in de afgelopen 3 kalenderjaren. Dit bedrag delen we door 3. Dit bedrag is gemaximeerd tot het laatste jaarsalaris. Het inkomen moet blijken uit jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar. Is op de datum van het bindend kredietaanbod de jaaropgave van het afgelopen kalenderjaar nog niet beschikbaar? Dan gaan we uit van het cumulatieve loon (het totale loon dat u in een kalenderjaar ontvangt). Daarvoor gebruiken we de laatste loonstrook van het afgelopen kalenderjaar.

Een alternatief hiervoor is een perspectief-verklaring, uitgegeven door een bij de Stichting Perspectief-verklaring aangesloten instantie.

#### Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Werkgeversverklaring
- Jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren. De jaaropgave over het afgelopen kalenderjaar kunt u, indien deze nog niet beschikbaar is, vervangen door de meest recente salarisstrook van dat jaar.
- Perspectiefverklaring

## 4.2.2 Zelfstandige / IB ondernemers / DGA

### NHG

Bent u en/of uw partner zelfstandige of DGA? Dan wordt uw inkomen vastgesteld aan de hand van de Inkomensverklaring Ondernemer, uitgegeven door een door NHG geaccepteerde instantie. Deze Inkomensverklaring mag niet ouder dan 6 maanden zijn op datum bindend kredietaanbod.

### Non-NHG

Bent u en/of uw partner zelfstandige of DGA? Dan gaat Allianz uit van de gemiddelde nettowinst over de afgelopen 3 kalenderjaren. Dit bedrag delen we door 3 en als maximum gaan we uit van de nettowinst van het afgelopen jaar. Als bedrag voor de nettowinst gaan we uit van het 'saldo fiscale winstberekening' van de aangifte Inkomstenbelasting.

Het inkomen moet blijken uit aangiftes IB over de afgelopen 3 jaar. Zijn de gegevens van het afgelopen jaar nog niet beschikbaar en is de datum uiterlijk 1 juli? Dan gaan we uit van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

### Eisen

Als u (eventueel samen met uw partner of andere aanvrager) een hypotheek wilt aanvragen, gelden voor u de volgende eisen:

- Het inkomen moet worden gegenereerd uit één bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten.
- Het bedrijf is in Nederland gevestigd.
- Geen negatief eigen vermogen in het laatste jaar.
- De kerngetallen van het laatste jaar zijn niet lager dan:
  - Solvabiliteit: 0,2
  - Quick ratio: 1
  - Current ratio: 1

### 4.2.2.1 Meerdere ondernemingen

Indien de ondernemingsstructuur is opgebouwd uit meerdere ondernemingen dan is het aantal betrokken ondernemingen gemaximeerd. Een holding met maximaal 2 werkmaatschappijen wordt geaccepteerd. Indien er sprake is van een holding met een of twee werkmaatschappijen, moeten er geconsolideerde jaarcijfers worden aangeleverd. Als alternatief voor de geconsolideerde cijfers kan ook een overzicht van de balansen en winst & verliesrekeningen van de BV's worden aangeleverd met eliminatie van onderlinge balansposten en de onderlinge baten – en lastenboekingen.

#### Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Aangifte Inkomstenbelasting over de afgelopen 3 jaar.
- Aanslagen inkomstenbelasting over de afgelopen 3 jaar.
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel van uw onderneming.
- Organogram met onderliggende Kamer van Koophandel uittreksels (als er sprake is van meerdere ondernemingen).



#### 4.2.3 Vermogen zelfstandige / IB ondernemers / DGA

Bent u en/of uw partner zelfstandige of DGA? Dan mag u geen negatief eigen vermogen (schuld) hebben. Dit blijkt uit een van de volgende stukken:

- Jaarrekening
- Aangifte Inkomstenbelasting.

Verder moet worden aangeleverd:

- Uittreksel Kamer van Koophandel.

Dit geldt ook als een van de aanvragers naast bijvoorbeeld inkomsten uit loondienst ook als zelfstandige of DGA werkt.

#### 4.3 Uitkering

##### 4.3.1 Bijstandsuitkeringen / PGB / Wajong / Gastouder

Allianz telt een uitkering uit bijstand of PGB of Wajong of Gastouder niet mee als inkomen.

##### 4.3.2 Arbeidsongeschiktheid uitkeringen

WIA: WGA

Allianz telt een WGA-uitkering niet mee als inkomen.

WIA: IVA

Ontvangt u een IVA-uitkering voor onbepaalde tijd? Dan neemt Allianz deze uitkering mee als inkomsten. We ontvangen dan graag een van de volgende stukken:

- Toekenningsbesluit

WAO

Ontvangt u een WAO-uitkering voor onbepaalde tijd? Dan neemt Allianz deze uitkering mee als inkomsten. We ontvangen dan graag een van de volgende stukken:

- Toekenningsbesluit

WAZ

Ontvangt u een WAZ-uitkering voor onbepaalde tijd? Dan neemt Allianz deze uitkering mee als inkomsten. We ontvangen dan graag een van de volgende stukken:

- Toekenningsbesluit

Bij alle uitkeringen verzoeken we u ons daarnaast te sturen:

- De laatste maandspecificatie van uw uitkering.

##### 4.3.3 WW-uitkering

Allianz telt een WW-uitkering niet mee als inkomen. Als deze in het verleden ontvangen is en er nu sprake is van een ander inkomen dan kan de ww-uitkering meettellen voor de bepaling van het gemiddelde inkomen over 3 jaar.

#### 4.4 Pensioen en AOW

Inkomen

Ontvangt u en/of uw partner een pensioen- en/of AOW-uitkering? Dan neemt Allianz deze uitkering mee als inkomsten.

We ontvangen dan graag een van de volgende stukken:

- Toekenningsbesluit
- Overzicht [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl).
- Uniform pensioenoverzicht en/of opgave door de Sociale Verzekeringsbank (SvB).

##### Daling van inkomsten bij de AOW-leeftijd

Bereikt u of uw partner binnen 10 jaar na de datum van het bindend kredietaanbod de AOW-leeftijd? Dan houdt Allianz hier rekening mee bij de berekening van het maximale leenbedrag.

#### 4.5 Lijfrente

Ontvangt u een lijfrente-uitkering? Dan neemt Allianz deze uitkering mee als inkomsten (voor de duur van de looptijd). We ontvangen dan graag de volgende stukken:

- Een schriftelijke verklaring van de instantie die de lijfrente uitkeert.

#### 4.6 Partneralimentatie

Ontvangt u alimentatie? Dan neemt Allianz deze uitkering mee als inkomsten (voor de duur van de looptijd). Dat geldt alleen als deze alimentatie voor uzelf is (dus niet voor uw kinderen). We ontvangen dan graag de volgende stukken:

- Vastlegging in een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst.

#### 4.7 NHG: Alleenstaande aanvrager (woonquoteverhoging)

Bent u alleenstaand? En is uw toetsinkomen hoger dan € 20.000,- maar lager dan € 31.000,-? Dan verhogen we het financieringslastpercentage met 3% tot maximaal het percentage dat hoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-. Het financieringslastpercentage geeft aan welk deel van uw inkomen u maximaal aan uw hypotheek kunt besteden.

## Eigen middelen

De volgende eigen middelen neemt Allianz mee bij de berekening van het maximum bedrag dat u voor een huis kunt betalen:

- Eigen geld.
- Schenking (of een schenk-leenovereenkomst).
- Kapitaalverzekering
- (onderhandse) Lening

Welke stukken heeft Allianz nodig?

### 5.1 Eigen geld

- Onder de € 15.000,-: Uw huidige spaarsaldo.
- € 15.000,- of meer: Uw spaarritme van de afgelopen 3 maanden, of een aflosnota van de eigen woning.

### 5.2 Schenking

- Schenkingsovereenkomst
- Identificatiebewijs van de schenker.

### 5.3 Kapitaalverzekering

- Afkoopwaarde lopende kapitaalverzekering.

### 5.4 Lening

- Leenovereenkomst (bij onderhandse leningen)



## Financiële verplichtingen

Heeft u financiële verplichtingen (leningen of schulden)? Dan brengt Allianz die in mindering op het maximale te lenen bedrag. Als u een hypotheek aanvraagt, worden uw gegevens gecontroleerd bij het Bureau Kredietregistratie (BKR). Staat u bij het BKR geregistreerd omdat u bij een eerdere lening niet aan uw betalingsverplichtingen heeft voldaan? Dan accepteren we uw aanvraag niet. Als u in het buitenland heeft gewoond, controleren we uw gegevens bij de buitenlandse dienst die de leningen registreert. U moet ook leningen en schulden opgeven die niet bij de BKR zijn geregistreerd. Allianz brengt alle schulden en leningen in mindering op de toegestane financieringslast. Dat geldt ook voor leningen voor een boot, een lening van ouders of een studielening. Ook de eventuele lening voor de restschuld na de verkoop van uw vorige woning valt hieronder.

### 6.1 Lopende kredieten

Voor zowel onderhandse als aflopende kredieten hanteert Allianz een maandlast van 2% van het oorspronkelijke leenbedrag, tenzij de werkelijke lasten lager zijn én de verplichting niet wijzigt. Dit blijkt uit de volgende stukken:

- Contract lening.
- Huidige schuldopgave.

Voor doorlopende kredieten gaan we altijd uit van een maandlast van 2% van het oorspronkelijke leenbedrag.

### 6.2 Studieschuld DUO

#### Lastenberekening

- Voor een studieschuld bij DUO hanteert Allianz een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijke leenbedrag.
- Heeft u een lening conform de wet Studievoorschot Hoger Onderwijs? Dan hanteren we een maandlast van 0,45%.
- Betaalt u een extra aflossing van uw studieschuld en wordt daardoor uw maandelijkse aflossing lager? Dan trekken we uw extra aflossing van het oorspronkelijke leenbedrag af.

#### Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Overzicht van het oorspronkelijke leenbedrag bij DUO.
- Correspondentie van DUO waaruit extra aflossingen blijken.

### 6.3 Partneralimentatie

Bent u gescheiden en moet u uw ex-partner alimentatie betalen? Dan tellen we die mee bij de berekening van uw maximale leenbedrag. We ontvangen dan graag de volgende stukken:

- Uw laatste bankafschrift.
- Vastlegging in een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst.

### 6.4 Schulden bij eigen onderneming (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA)

Schulden bij de eigen onderneming worden meegenomen als een lopend krediet (zie 6.1).

### 6.5 Zakelijk pand (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA)

Heeft u een zakelijk pand in eigendom en staat deze niet op de balans? Dan zullen de kosten van de lening hiervoor (als deze er is) worden meegenomen als een lopend krediet (zie 6.1).

### 6.6 Vrijstellingen

#### 6.6.1 Afgeloste kredieten

Had u een lening die is afgelost op het moment dat u het bindend kredietaanbod ontvangt? Dan telt die lening niet mee. Als de aflossing niet blijkt uit onze controle bij de BKR, ontvangen we graag de volgende stukken:

- Opgave kredietverstrekker (aflossingsbewijs), plus een melding dat het krediet is afgemeld bij de BKR.
- Contract lening.

#### 6.6.2 Energieneutrale woning (nul-op-de-meter)

##### Eisen

Koopt u een energieneutrale woning? Dan kunt u vaak een hogere hypotheek krijgen. U moet dan aan de volgende eisen voldoen:

- De in- en uitgaande energiestromen voor uw woning zijn bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk aan of lager dan nul.
- Uw nieuwe woning heeft de capaciteit om minimaal de volgende hoeveelheden energie op te wekken:
  - 3.150 kWh voor vrijstaande of half-vrijstaande woningen
  - 2.700 kWh voor rijwoningen
  - 1.780 kWh voor appartementen
- Uw toetsinkomen is minimaal € 33.000,-.
- De energieprestatie moet minimaal 10 jaar gegarandeerd zijn.

Voor deze woningen is tot € 25.000,- vrijgesteld van de financieringslast.

Indien u een woning heeft aangekocht waarvoor:

- een door een gecertificeerde energielabeladviseur energielabel A++ of hoger is afgegeven voor 1 januari 2015;
- of een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,6 is afgegeven;
- en uw toetsinkomen minimaal € 33.000,- is, is er een mogelijkheid tot vrijstelling van financieringslast van maximaal € 9.000,-.

Dit geldt tevens voor de in de lening als kwaliteitsverbetering of extra meerwerk begrepen kosten indien u investeert in energiebesparende voorzieningen (zie 7.7).

# Woning

Hieronder leest u de eisen die Allianz aan de woning stelt om voor een hypotheek in aanmerking te komen. Allianz moet het eerste recht hebben op het onderpand. Dat wil zeggen dat bij een gedwongen verkoop Allianz als eerste recht heeft op het ontvangen geld.

## Eisen

- De woning staat in Nederland.
- De waarde (eventueel na verbouwing) is minimaal € 100.000,-.
- De woning moet binnen 12 maanden te verkopen zijn.
- U (en uw partner) gaan in de woning wonen (als hoofdverblijf).
- De woning bestaat uit grond en gebouwen, plus eventueel appartementsrechten en het recht op erfpacht.
- De woning is bestemd voor permanente bewoning.
- De woning niet hoofdzakelijk uit hout opgebouwd, en is bijvoorbeeld geen woon/winkelpand, woonwagen of woonboot.
- In het kadaster staat de bestemming omschreven als 'wonen'.
- De woning heeft een keuken en sanitair.
  - Koopt u een nieuwbouwwoning en moet de keuken en het sanitair nog gebouwd worden? Dan ontvangt Allianz graag een van de volgende stukken om dit aan te tonen:
    - Projectdocumentatie
    - Verklaring aannemer
  - Koopt u een (nieuwbouw)woning zonder keuken of sanitair? Dan moet u een bouwdepot aanvragen om keuken en sanitair te bouwen.

## Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Koopovereenkomst
- Taxatierapport

## 7.1 Taxatie: staat van onderhoud

De woning mag geen achterstallig onderhoud vertonen.

Als de woning wel achterstallig onderhoud vertoont, verstrekt Allianz alleen een hypotheek als u een bouwdepot aanvraagt om de woning te herstellen (direct noodzakelijke herstellkosten).

Dit is nodig als een van de onderstaande problemen zich voordoet:

- De kosten voor direct noodzakelijk herstel bedragen meer dan 10% van de marktwaarde.
- De taxateur beveelt reparaties aan.

Om inzicht te krijgen in de herstelwerkzaamheden en de hoogte van het bouwdepot heeft Allianz het volgende stuk nodig:

- Bouwkundig rapport.

## 7.2 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Koopt u een appartement? Dan moet er in uw appartementencomplex een Vereniging van Eigenaren (VvE) zijn.

### Actieve VvE

- De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK)
- De staat van onderhoud is volgens de taxatie (punt 12a) minimaal voldoende is.

Is de staat van onderhoud onvoldoende? Dan heeft Allianz een MeerJaren Onderhouds Plan (MJOP) nodig en moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is om het onderhoud uit te voeren. De VvE moet wel altijd ingeschreven zijn bij de KvK.

### Slapende VvE

Is de VvE niet actief, maar wordt deze opnieuw actief gemaakt? Dan gelden dezelfde eisen als bij een actieve VvE. Ook moet u het volgende stuk aanleveren:

- Een uittreksel van de Kamer van Koophandel.

### VvE in oprichting (bestaande bouw)

Is de VvE in oprichting in verband met splitsingen van bestaande bouw? Dan gelden dezelfde eisen als bij een actieve VvE.

### VvE in oprichting (nieuwbouw)

Wordt bij nieuwbouw een nieuwe VvE opgericht?

Dan controleert de notaris de oprichting van de VvE.

## Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Taxatierapport inclusief VvE stukken (voor bestaande bouw)
- MJOP (bij onvoldoende staat van onderhoud)
- Bouwkundig rapport (bij onvoldoende staat van onderhoud)

## 7.3 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is ook een afbouwgarantie nodig. Dit blijkt uit het volgende stuk:

- koop- en/of aannemovereenkomst.

Allianz financiert geen nieuwbouw in eigen beheer of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

## 7.4 Erfpacht

Betaalt u erfpacht voor uw nieuwe woning? Dan stelt Allianz de volgende voorwaarden:

- De erfpacht wordt geheven door een (semi-)overheidsinstantie.
- Er is een erfpachtovereenkomst.
- Dateert de erfpachtovereenkomst van voor 1 januari 1992? Dan mag de resterende duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

## Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Erfpachtovereenkomst

## 7.5 Verbouwing

Gaat u uw woning verbouwen? Geef dit dan aan bij de taxateur. De taxateur neemt dit mee in de bepaling van de marktwaarde. Voor deze verbouwing moet u een bouwdepot aanhouden bij Allianz. Om de hoogte van dit bouwdepot vast te stellen heeft Allianz het volgende stuk nodig:

- Verbouwings- of meerwerkspecificatie
- Deze specificatie moet overeenkomen met de informatie over de verbouwing in het taxatierapport.

## 7.6 Waarde van het onderpand (de woning)

### Bestaande bouw

Bij een bestaande woning is de waarde van het onderpand gelijk aan de getaxeerde marktwaarde (inclusief verbouwing) zoals vermeld in het taxatierapport.<sup>4)</sup>

### Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is de waarde van het onderpand gelijk aan de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met: de kosten van de grond en/of de kosten van meerwerk, de bouwrente, het renteverlies tijdens de bouwperiode, de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen en de kosten van de bouw.

## 7.7 NHG: Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Voor de financiering van energiebesparende voorzieningen kunt u bij Allianz extra lenen. Dit kan tot 106% van de marktwaarde van het woning.

Indien u gebruik wilt maken van het verruimde leenbedrag voor energiebesparende voorzieningen, heeft Allianz één van de volgende stukken nodig:

- Een taxatierapport waaruit de investering voor de energiebesparende voorzieningen blijkt

### Energie bespaarbudget

Indien u de woning wilt verduurzamen zonder precies te weten hoe, kan het energie bespaarbudget gebruikt worden. De regels zijn hetzelfde als voor reguliere EBV financieringen, met de uitzondering dat het energie bespaarbudget niet gebruikt kan worden in combinatie met reguliere verbouwingen.

Voor energieneutrale woningen zie 6.6.2.

## Verzekeringen

Allianz vraagt alle kopers die voor een hypotheek in aanmerking willen komen om de onderstaande verzekeringen af te sluiten.

### 8.1 Opstalverzekering

Een opstalverzekering verzekert uw woning tegen brand en andere schade. De gehele waarde van het onderpand en de fundering moet in de opstalverzekering zijn opgenomen.

### 8.2 Overlijdensrisicoverzekering

#### NHG

Het is mogelijk om een overlijdensrisicoverzekering te verpanden aan Allianz. Dit kan het risico verlagen van een restschuld bij het overlijden van een aanvrager. Dit is echter niet verplicht.

Uw adviseur kan u bij vragen hierover helpen.

Indien u dit wilt, moet de overlijdensrisicoverzekering worden verpand aan: Allianz Vermogen B.V. Deelverpanding is bij ons ook mogelijk. Graag ontvangen wij dan het volgende stuk:

- Acceptatiebevestiging door verzekeraar.

#### Non-NHG

Allianz vraagt kopers een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten bij non-NHG. Het verzekerde bedrag (de uitkering bij overlijden) moet ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen het geleende bedrag en 80% van de marktwaarde. (Deelverpanding is toegestaan) De verzekering moet uiterlijk op het moment van definitief akkoord verpand zijn aan Allianz; Allianz Vermogen B.V. moet pandhouder van de verzekering zijn. Dit blijkt uit het volgende stuk:

- Acceptatiebevestiging door verzekeraar.  
Allianz accepteert geen lopende verpande overlijdensrisicoverzekering.

## Kosten

Voor het aanvragen van een hypotheek betaalt u kosten. Denk bijvoorbeeld aan de advieskosten, notariskosten, taxatiekosten en kosten voor een NHG-garantie. Ook Allianz brengt kosten in rekening.

Bent u klant bij Allianz? Dan brengt Allianz de volgende kosten in rekening:

- Kosten voor de behandeling van uw hypotheekwijziging of omzetting van een bestaande hypotheek: € 250,-.
- Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid bij echtscheiding: € 250,-.
- Annuleringskosten als u een bindend kredietaanbod weigert dat u eerder had geaccepteerd: € 750,-. Als u er niets aan kunt doen dat u het aanbod moet afslaan, brengt Allianz geen kosten in rekening.

Verder brengt Allianz u kosten in rekening als Allianz iets voor u moet betalen, bij executieverkoop of bij het openbreken van het contract. Deze kosten staan in de algemene voorwaarden.

4) Alleen voor NHG: In gevallen dat de koopsom + verbouwing lager is dan de marktwaarde van de woning, bijvoorbeeld bij aankoop van de huurwoning, kan tot maximaal 6% van de bijkomende kosten worden meegefinancierd. Indien de bestaande woning vrij op naam wordt aangekocht, dient de koopsom kosten koper te worden herberekend. De koopsom kosten koper is 97% van de koopsom vrij op naam.

## Stukkenlijst

In dit overzicht is aangegeven welke stukken Allianz van u nodig heeft.

### A. Algemeen

- Renteaanbod
  - Getekend door aanvrager(s)
- Bindend hypotheekaanbod
  - Getekend door aanvrager(s)
- Incassomachtiging
  - SEPA incassomachtiging getekend door aanvrager(s)
- Financieringsopzet
  - Kostenoverzicht kloppend met daadwerkelijke kosten
- Exact kloppend voor verhogingen en verhuizingen.
- Bij aankoop mogen de feitelijk gemaakte kosten afwijken van dit overzicht. De afwijkingen moeten dan wel blijken uit andere stukken.

### Eerdere woning

- Verkoopovereenkomst (ontbindende voorwaarden verstreken).
- Opgave schuldrestant huidige hypotheek.

### B. De aanvrager(s)

#### Identificatie EU / EVA-nationaliteit

- Legitimatie
  - Kopie van paspoort of identiteitskaart, géén rijbewijs

#### Identificatie geen EU / EVA nationaliteit

- Legitimatie
  - Kopie van paspoort of identiteitskaart, géén rijbewijs
- Document “Duurzaam verblijf in de Unie”  
of
- Verblijfsvergunning Nederland.
  - Onbepaalde tijd
  - of
  - Niet tijdelijk in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.  
maar altijd
- Document met daarop het Nederlandse BSN (bijvoorbeeld zorgpas).

#### Samenwonen met één aanvrager

- Ontruimingsverklaring, getekend door inwonende.
- Identificatie inwonende (kopie van paspoort of identiteitskaart).
- Akte van huwelijkse voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden (als dat van toepassing is).

### Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap

- Echtscheidingsvonnis- of beschikking / overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap.
  - Aangevuld met echtscheidingsconvenant (als deze is gemaakt).
  - Dit hoeft alleen indien de scheiding korter dan 12 jaar geleden is.
- Inschrijvingsbewijs / uittreksel burgerlijke stand.
- Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als dit van toepassing is).

### Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap met woning toebedeeld aan één van de (ex-) partners

- Akte van verdeling (als dit van toepassing is).

### Einde relatie

- Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als dit van toepassing is).
- Akte van verdeling.

### C. Inkomen

#### Loondienst

- Werkgeversverklaring
  - Model-werkgeversverklaring NHG.
  - Via NHG-tool of schriftelijk.
  - Uitgegeven na proeftijd.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.
- Loonstrook
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

#### Loondienst bij familie / (ex-)partner

- UWV werkverleden.

#### Flexwerker

- Werkgeversverklaring
  - Model-werkgeversverklaring NHG.
  - Via NHG-tool of schriftelijk.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.
- Jaaropgave afgelopen 3 kalenderjaren.
  - Jaaropgave afgelopen kalenderjaar kan, indien deze nog niet beschikbaar is, worden vervangen door meest recente salarisstrook van dat jaar.
- of
- Perspectiefverklaring uitgegeven door een bij de Stichting Perspectiefverklaring aangesloten instantie.

## Zelfstandige / IB-ondernemers / DGA

### NHG

- Inkomensverklaring Ondernemer.
  - Uitegegeven door NHG geaccepteerde instantie.
  - Niet ouder dan 6 maanden op datum bindend kredietaanbod.

### Non-NHG

- Aangifte Inkomstenbelasting.
  - Afgelopen 3 kalenderjaren.
  - Als de meest recente nog niet beschikbaar is (uiterlijk tot 1 juli van dat jaar), dan van de voorgaande 3 kalenderjaren.
- Aanslagen Inkomstenbelasting.
  - Afgelopen 3 kalenderjaren.
  - Als de meest recente nog niet beschikbaar is, dan van de voorgaande 3 kalenderjaren.
- Uittreksel Kamer van Koophandel.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

### Meerdere ondernemingen

- Organogram met onderliggende Kamer van Koophandel uittreksels.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

### Vermogen zelfstandige / IB ondernemers / DGA

- Jaarrekening
  - Meest recente.
  - Zelf opgesteld of door een accountant.of
- Aangifte Inkomstenbelasting.
  - Meest recente maar altijd
- Uittreksel Kamer van Koophandel.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

### Uitkering

- Toekenningsbesluit / schriftelijke verklaring uitkerende instantie.
  - Getekend door uitkerende instantie.
- Maandspecificatie
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.
- Bankafschrift
  - Uitkering zichtbaar op het afschrift.
  - Rekening op naam van aanvrager(s).
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

### Pensioen en AOW als inkomen

- Overzicht [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl).
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.of
- Uniform pensioenoverzicht en/of opgave door de Sociale Verzekeringsbank.
  - Meest recenteof
- Toekenningsbesluit

### Pensioen en AOW in de toekomst

- Overzicht [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl).
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.of
- Uniform pensioenoverzicht en/of opgave door de Sociale Verzekeringsbank.
  - Meest recent.

### Lijfrente

- Schriftelijke verklaring uitkerende instantie.
  - Hoogte lijfrente-uitkering.
  - Duur lijfrente-uitkering.

### Partneralimentatie

- Vastlegging in een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst.
  - Hoogte van alimentatie.
  - Vastgestelde periode.

## D. Eigen middelen

### Eigen geld onder de €15.000,-

- Bankafschrift
  - Saldo eigen geld zichtbaar op (spaar)rekening.
  - Rekening op naam van aanvrager(s).
  - Niet ouder dan 3 maanden.

### Eigen geld €15.000,- of hoger

- Spaarritme van de afgelopen 3 maanden:
  - Saldo eigen geld zichtbaar op (spaar)rekening.
  - Rekening op naam van aanvrager(s).of
- Aflosnota eigen woning

### Schenking

- Schenkingsovereenkomst
  - Datum overeenkomst.
  - Persoonsgegevens schenker, begiftigde en diens eventuele partners.
  - Getekend door schenker, begiftigde en diens eventuele partners.
  - Het bedrag.
- Identificatie schenker (zoals aangegeven in B. De aanvrager(s)).

## Kapitaalverzekering

- Afkoopwaarde lopende kapitaalverzekering.
  - Bedrag moet uiterlijk beschikbaar zijn op moment van tekenen hypotheekakte.

## Lening

- Lening overeenkomst (onderhandse lening).
  - Bedrag
  - Looptijd
  - Rente
  - Aflossingsvorm
  - Opeisbaarheid
  - Bijzondere bepalingen
- Bankafschrift
  - Saldo lening zichtbaar op (spaar)rekening.
  - Rekening op naam van aanvrager(s).
  - Niet ouder dan 3 maanden.

## E. Financiële verplichtingen

### Lopende kredieten (onderhands en aflopend)

- Contract lening (als dit van toepassing is).
  - Oorspronkelijk kredietbedrag zichtbaar.
- Huidige schuldopgave.
  - Niet ouder dan 3 maanden.

### Studieschuld DUO

- Overzicht oorspronkelijke hoofdsom DUO.
- Correspondentie van DUO waaruit extra aflossingen blijken.

### Partneralimentatie

- Bankafschrift
  - Alimentatiestorting zichtbaar op het afschrift.
  - Rekening op naam van aanvrager(s).
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.
- Vastlegging in een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst.
  - Hoogte van alimentatie.
  - Vastgestelde periode.

### Vrijstellingen: afgeloste kredieten (als dit niet blijkt uit de BKR-toets)

- Opgave kredietverstrekker (aflossingsbewijs).
  - Contractbedrag
  - Melding dat het krediet is afgemeld bij BKR.

## F. Onderpand

### Bestaande bouw

- Koopovereenkomst
  - Getekend door alle partijen.
  - Eventueel aangekochte roerende zaken en de waarde hiervan.
- Taxatierapport
  - Opgesteld door een gecertificeerde taxateur.
  - Inclusief alle bijlagen (bijvoorbeeld kadastraal uittreksel).
  - Niet ouder dan zes maanden op datum bindend kredietaanbod.

### Nieuwbouw

- Koop- en/of aaneemovereenkomst.
  - Getekend door alle partijen.
  - Garantie- en waarborgregeling in titel/aanhef opgenomen / een los garantiecertificaat.
  - Projectdocumentatie / verklaring aannemer / verplicht bouwdepot bij woning zonder keuken en/of wc/badkamer.

### Aanmerkingen staat van onderhoud

- Bouwkundig rapport
  - Volgens NHG-model.
  - Niet ouder dan zes maanden op datum bindend kredietaanbod.

### VvE (excl. in oprichting bij nieuwbouw)

- Taxatierapport (VvE stukken)
  - Opgesteld door een gecertificeerde taxateur.
  - Inclusief alle bijlagen (bijvoorbeeld kadastraal uittreksel).
  - Niet ouder dan zes maanden op datum bindend kredietaanbod.
  - Inclusief de VvE-Stukken, zoals:
    - (Concept) Splitsingsakte
    - Splitsingsreglement
- MJOP (bij onvoldoende staat van onderhoud)
- Bouwkundig rapport (bij onvoldoende staat van onderhoud)

### Erfpacht

- Erfpachtovereenkomst
  - Duur van de erfpacht.
  - Hoogte erfpachtcanon.
  - Geheven door (semi-)overheidsinstanties.

### Verbouwingen

- Verbouwings- of meerwerkspecificatie.
  - Getekend door aanvrager(s).
  - Komt overeen met taxatierapport.

### Energiebesparende voorzieningen

- Een taxatierapport waaruit de investering voor de energiebesparende voorzieningen blijkt.



## G. Verzekeringen

### Overlijdensrisicoverzekering

- Acceptatiebevestiging door verzekeraar.
  - Verpand aan: Allianz Vermogen B.V.

## H. De Allianz Hypotheek

### Overbruggingskrediet

- Verkoopovereenkomst
  - Getekend door aanvrager(s).
  - Getekend door kopende partij.
  - Verklaring makelaar dat woning definitief verkocht is.
- Saldo-opgave voormalige hypotheek.
  - Maximaal drie maanden oud.
- Eigen middelen (als beschreven onder D. Eigen middelen).

### Oversluiten naar Allianz

- Opgave rentevergoeding voormalige hypotheek.
- Opgave restantschuld voormalige hypotheek.
- Akte van Levering (eigendomsbewijs).

### Starterslening

- Offerte van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVN.
- Toekenningsbesluit gemeente.



## Woordenlijst

<b>aflopend krediet</b>	Een lening met een vaste looptijd en een vast maandbedrag (rente en aflossing).
<b>aflossingsvorm</b>	De manier waarop u uw hypotheek aflost (bijvoorbeeld lineair of annuïtair).
<b>aflossingsvrij</b>	U kunt een deel van uw hypotheek soms aflossingsvrij maken: dan lost u dit deel niet af (u betaalt wel rente). Aan het einde van de looptijd moet u het aflossingsvrije deel terugbetalen.
<b>afkoopwaarde (verzekering)</b>	U kunt een levensverzekering of kapitaalverzekering vóór het einde van de looptijd opzeggen. De verzekeringsmaatschappij keert dan een afkoopwaarde uit: de waarde van de verzekering op dat moment.
<b>akte van verdeling</b>	Een akte van verdeling wordt vaak opgesteld bij echtscheiding. Als u woont in een huis dat eigendom was van u en uw ex-echtgenoot/partner samen, kunt u dat laten toedelen aan een van beiden. De woning komt dan op één naam te staan.
<b>annuïtaire hypotheek</b>	Bij een annuïtaire hypotheek betaalt u een vast maandbedrag (aflossing en rente). In het begin betaalt u veel rente en weinig aflossing, aan het einde is dat omgekeerd.
<b>bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid</b>	Dit bewijs is van belang als u en uw echtgeno(o)t(e) of partner uit elkaar gaan. Als u in het huis blijft wonen, is de vertrekkende partner geen eigenaar meer en is hij/zij niet meer aansprakelijk voor de terugbetaling van de hypotheek. Voor de vertrekkende partner vraagt u ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid aan.
<b>bindend kredietaanbod</b>	U ontvangt een bindend kredietaanbod van Allianz als wij alle stukken hebben ontvangen en hiermee akkoord zijn. U ontvangt dan een bindend aanbod voor een hypotheek. Als u hiermee akkoord gaat, is de financiering rond.
<b>bouwdepot</b>	Een bouwdepot is een aparte rekening bij uw hypotheek, waarmee u een verbouwing betaalt.
<b>Burgerservicenummer</b>	Het Burgerservicenummer (BSN) is uw persoonsnummer voor contact met de overheid. U krijgt een BSN als u zich inschrijft in de Basisregistratie Personen (BRP).
<b>doorlopend krediet</b>	Een doorlopend krediet is een lening waarbij u een kredietlimiet krijgt (het maximum bedrag dat u kunt lenen). Tot die limiet kunt u geld opnemen. U betaalt rente over het opgenomen gedeelte. Daarnaast betaalt u een maandelijkse aflossing.
<b>echtscheidingsconvenant</b>	Het echtscheidingsconvenant is een schriftelijke overeenkomst tussen u en uw ex-echtgeno(o)t(e) of -partner. In het convenant staan alle afspraken die te maken hebben met de echtscheiding. Bijvoorbeeld afspraken over de alimentatie, de woning en het pensioen.
<b>executieverkoop</b>	Een executieverkoop (gedwongen verkoop) vindt plaats als u schulden heeft en de hypotheek niet meer kunt betalen.
<b>Europese Vrijhandelsassociatie</b>	De Europese Vrijhandelsassociatie (EVA) is een vrijhandelszone waarvan Liechtenstein, Noorwegen, IJsland en Zwitserland lid zijn.
<b>financieringslastpercentage</b>	Het financieringslastpercentage geeft aan welk percentage van uw inkomen u maximaal mag gebruiken voor de hypotheeklasten. Hoe hoger uw inkomen, hoe hoger dit percentage is.
<b>financieringsopzet</b>	In een financieringsopzet staan alle kosten die bij de hypotheekaanvraag horen. Iedereen die een hypotheek aanvraagt, ontvangt zo'n opzet.
<b>incassomachtiging</b>	Toestemming aan Allianz (in dit geval) om periodiek (meestal maandelijks) de hypotheeklasten te incasseren.
<b>intentieverklaring</b>	Een intentieverklaring van uw werkgever is nodig als u een tijdelijk contract heeft. Uw werkgever geeft in deze verklaring aan dat hij van plan is uw contract om te zetten in een vast contract.
<b>kapitaalverzekering</b>	Een 'kapitaalverzekering eigen woning' is een verzekering die gekoppeld is aan uw hypotheek. U betaalt maandelijks premie. Aan het eind van de looptijd keert de verzekering een bedrag uit, dat u gebruikt om uw hypotheek af te lossen.
<b>koude uitsluiting</b>	Koude uitsluiting bij een huwelijk houdt in dat er geen sprake is van gemeenschap van goederen. Ook de woning is in dit geval van één van de partners.
<b>lineaire hypotheek</b>	Bij een lineaire hypotheek lost u een vast bedrag per maand af. Daardoor daalt het hypotheekbedrag en dus ook de rente. In het begin zijn de maandelijkse kosten dus hoger dan aan het einde.
<b>maandlasten (bij hypotheeken)</b>	De maandlasten zijn het bedrag dat u per maand betaalt voor uw woning: een combinatie van aflossing, rente en/of premie.
<b>nota van afrekening</b>	Bij aankoop van een woning ontvangt u een nota van afrekening van de notaris. Daarin staan de bedragen die u betaalt voor uw woning, plus de kosten voor bijvoorbeeld makelaar en adviseur.
<b>onderhands krediet</b>	Zie onderhandse lening

<b>onderhandse lening</b>	Bij een onderhandse lening leent u geld zonder tussenkomst van een bank, bijvoorbeeld bij familie, vrienden of bekenden.
<b>ontruimingsverklaring</b>	Als u samenwoont en uw partner is geen mede-eigenaar, moet hij/zij een ontruimingsverklaring tekenen. Hiermee geeft uw partner aan dat hij/zij bij gedwongen verkoop de woning vrijwillig zal verlaten.
<b>onregelmatigheidstoeslag</b>	Een onregelmatigheidstoeslag is een toeslag die een werknemer krijgt wanneer hij of zij op onregelmatige tijden moet werken.
<b>overbruggingskrediet</b>	Bij een overbruggingskrediet leent u tijdelijk het bedrag dat vrij komt uit de verkoop van uw huidige woning. U kunt dit bedrag dan gebruiken voor de aankoop van uw nieuwe woning.
<b>oversluiten</b>	Als u uw hypotheek oversluit, heft u de bestaande hypotheek op en sluit u een nieuwe af. Daaraan zijn kosten verbonden: een vergoeding voor het vervroegd aflossen van de bestaande hypotheek en kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek.
<b>pandhouder</b>	Bij een hypotheek hoort een onderpand: de woning. De pandhouder is de partij die recht heeft op dit onderpand als u niet aan uw verplichtingen voldoet. In dit geval is Allianz de pandhouder.
<b>passeren (van een hypotheek)</b>	Het passeren van de hypotheek houdt in dat koper en verkoper bij de notaris samenkomen om de koopakte te ondertekenen.
<b>rentevaste periode</b>	Een periode (bijvoorbeeld 5 of 10 jaar) dat de rente niet wijzigt.
<b>rentevergoeding</b>	U krijgt soms te maken met rentevergoeding als u een hypotheek niet op tijd betaalt, een hypotheek oversluit of als u een rentevaste periode wilt beëindigen voordat deze is afgelopen. De bank loopt dan rente mis en brengt die bij u in rekening met een rentevergoeding.
<b>restschuld</b>	De schuld die nog open staat na aflossing van de hypotheek
<b>starterslening</b>	Speciale lening voor starters op de arbeidsmarkt
<b>tijdsparfonds</b>	Het tijdsparfonds is een voorziening voor medewerkers in de bouw. In dit fonds stort de werkgever voor deze medewerkers het loon over een deel van de vakantiedagen, roostervrije dagen en 8% vakantietoeslag.
<b>toegestane financieringslast</b>	Het percentage van uw bruto-inkomen dat u mag gebruiken voor uw hypotheek. Op basis hiervan berekent Allianz hoeveel u kunt lenen.
<b>toekenningsbesluit (bij uitkering)</b>	Een toekenningsbesluit is een verklaring van de uitkeringsinstantie waarin alle belangrijke gegevens over uw uitkering staan. Bijvoorbeeld de ingangsdatum, hoogte en duur van de uitkering.
<b>toetsinkomen</b>	Het toetsinkomen is het inkomen waarmee de hoogte van de maximale hypotheek berekend wordt.
<b>Uniform Pensioenoverzicht</b>	Als u pensioen opbouwt, ontvangt u elk jaar een Uniform Pensioenoverzicht (UPO). Elk UPO bevat een vergelijkbare set met gegevens over de opbouw van uw pensioen.
<b>verpanden (van een verzekering)</b>	Een levensverzekering 'verpanden' betekent dat u zekerheid geeft aan Allianz op de rechten uit uw levensverzekering en Allianz het recht heeft om bij overlijden de uitkering te gebruiken als aflossing voor de hypotheekschuld.
<b>werkgeversverklaring</b>	De werkgeversverklaring is een verklaring van uw werkgever waarin uw inkomen en dienstverband wordt toegelicht.

Allianz Vermogen B.V.  
Coolsingel 139  
Postbus 1044  
3000 BA Rotterdam  
tel: 088 - 577 43 95  
[www.allianz.nl/hypotheek](http://www.allianz.nl/hypotheek)  
Inschrijfnummer KvK 30144446  
Inschrijfnummer AFM 12043289