



Documentenlijst

Voor de adviseur

Inhoud

Attens voor mensen in zorg en welzijn	3	Duo studielening	9
Offerte	4	Schuldrestopgave	9
Renteaanbod	4	Aflosbewijs	9
Offerte	4	Onderhandse lening van derden	9
SEPA machtiging	4	Betalingsafspraken restschuld	9
bewijs dat incassorekening op naam van aanvrager(s) staat	4	NHG brief finale kwijting	10
Opgave notaris	4	Kredietovereenkomst (voor toetsen op werkelijke last) 10	10
Akte van verpanding	4	(Echt)scheiding	11
Identiteit	5	Echtscheidingsconvenant	11
Paspoort	5	Echtscheidingsvonnis/beschikking	11
Europees identiteitsbewijs, vreemdelingendocument en verblijfsvergunning	5	Inschrijving echtscheiding	11
Uittreksel Basis Registratie Personen (BRP)	5	(Concept) akte van verdeling	11
Huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden bij hypotheek op één naam	5	IB aangifte	11
Inkomen	6	Onderpand	12
Werkgeversverklaring	6	Taxatierapport	12
UWV verzekeringsbericht / Inkomensbepaling	6	Attens Calcasa Desktoptaxatie	12
Loondienst (IBL)	6	WOZ beschikking	12
Salarisstroom	6	Koopovereenkomst	13
Jaaropgaven	6	Koop- aanneemovereenkomst	13
Arbeidsovereenkomst	6	Omgevingsvergunning	13
Bewijs van bijschrijving van het salaris	7	Energielabel	13
Pensioenoverzicht	7	Termijnschema (bij bouw in eigen beheer)	13
Inkomen onderneming	7	Eigendomsbewijs / akte van levering	13
Toekenningsbesluit uitkering	7	Saldo opgave huidige hypotheek	14
Betalingspecificatie uitkering	7	Meerwerkspecificatie	14
Verklaring werkgever over onvoorwaardelijke inkomensstijging	7	Bouwkundig rapport	14
Lijfrentepolis	7	Erfpachtovereenkomst	14
Opgave van de hoogte van de toekomstige lijfrente uitkering	7	(Concept) vestigingsakte	14
Zorgovereenkomst	8	Notariële opinie bij particuliere erfpacht	14
Bewijs vermogen	8	Verkoopakte	14
Huurovereenkomst verhuurde woning	8	Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden	15
Bewijs toestemming verhuur geldverstrekker	8	Waarborgcertificaat of afbouwgarantie	15
Financiële verplichtingen	9	Voorwaarden koopgarant	15
		Overig	16
		Financieringsopzet	16
		Schenkingsovereenkomst	16
		Verklaring van erfrecht	16

Attens voor mensen in zorg en welzijn

Attens hypothekeken zijn exclusief. Alleen deelnemers aan het Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW) komen in aanmerking voor de bijzondere voordelen van een Attens hypotheek. En dat is niet zomaar: het geld voor Attens Hypotheken komt van het Pensioenfonds Zorg en Welzijn.

Mensen die in de sector zorg en welzijn werken, hebben vaak bijzondere financiële omstandigheden. Ze hebben bijvoorbeeld relatief veel inkomen uit onregelmatigheidstoelage. Of, zoals bijvoorbeeld een arts in opleiding tot specialist, slechts een tijdelijk dienstverband maar wel uitzicht op een prima inkomen. Met zulke bijzondere omstandigheden houden we rekening in ons acceptatiebeleid. En ook voor klanten die starten op de woningmarkt verlagen we de drempel voor de aankoop van een eigen huis: ouders mogen mee tekenen.

Met deze gids willen wij u op weg helpen met de stukken die wij opvragen.

Waar moeten ze volgens onze criteria aan voldoen? U leest het allemaal in deze gids. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken.

Vragen? Stel ze gerust!

Ons telefoonnummer:

020 318 96 50

Ons e-mailadres:

hypotheken@attens.nl

U bezoekt onze website via:

www.attens.nl

Offerte

Renteaanbod

Voorwaarden

- bij wijziging van het onderpand wordt een nieuw renteaanbod uitgebracht met het tarief op dat moment
- verhoging hoofdsom kleiner of gelijk aan 10% is toegestaan

- ondertekening: plaats, datum en handtekening van aanvrager(s)
- wijzigingen zijn door aanvrager(s) en adviseur bij geparafeerd

Offerte

- ondertekening: plaats, datum en handtekening van aanvrager(s)
- ✓ opschortende voorwaarden (NHG)? Deze nemen we op in de offerte
- x wijzigingen niet toegestaan

SEPA machtiging

- ingevuld IBAN, mag aangepast worden door aanvragers
- ondertekening: plaats, datum en handtekening van aanvrager(s)

bewijs dat incassorekening op naam van aanvrager(s) staat

- Kopie bankafschrift van de incassorekening, of
- Foto van bankpas met naam en rekeningnummer

Opgave notaris

- opgave door adviseur, of
- verwijzing naar de notaris in de koopakte

Akte van verpanding

- ondertekening: plaats, datum en handtekening van verzekeringnemer(s)
- paraaf op elke pagina door aanvrager(s)
- ondertekening: plaats, datum en handtekening van aanvrager(s)

Identiteit

Paspoort

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> voor- en achterkant inclusief perforatierand aan bovenkant | - voor uitbrengen van de offerte zonder burgerservicenummer (BSN) |
| <input type="checkbox"/> geldig op offertedatum | - na uitbrengen van de offerte mét BSN |
| <input type="checkbox"/> 'geïdentificeerd en geverifieerd' getekend en gedateerd door een bevoegde medewerker | |

Europees identiteitsbewijs, vreemdelingendocument en verblijfsvergunning

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> voor- en achterkant | - voor uitbrengen van de offerte zonder BSN |
| <input type="checkbox"/> geldig op offertedatum | - na uitbrengen van de offerte mét BSN |
| <input type="checkbox"/> 'origineel gezien' getekend door de adviseur | |

Uittreksel Basis Registratie Personen (BRP)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> datum vestiging | - hieruit blijkt dat de aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is |
| <input type="checkbox"/> naam van de aanvrager | |
| <input type="checkbox"/> verstrekt door de gemeente waar de aanvrager woonachtig is | |

Huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden bij hypotheek op één naam

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> opgemaakt door een notaris | |
| <input checked="" type="checkbox"/> woning valt niet onder de gemeenschap van goederen | |

Inkomen

Werkgeversverklaring

Voorwaarden

Let op:

- volledig ingevuld
- volgens NHG-model
- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- KvK nummer van de werkgever
- datum in dienst is gelijk aan die op de salarisstrook
- eventuele intentieverklaring ondertekend
- voetnoot bij elk inkomensbestandsdeel aanwezig
- keuzebudget (vakantiegeld en 13e maand)
- naam ondertekenaar werkgever
- naam voor verificatie
- telefoonnummer voor verificatie
- plaats, datum en handtekening van ondertekenaar

x mag niet “in opdracht van”, “bij afwezigheid van” of “per order” ondertekend zijn

UWV verzekeringsbericht / Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Let op:

- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- zonder BSN

- Bij opvragen verzekeringsbericht in Mijn UWV: BSN uitvinken

Salarisstrook

Let op:

- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- datum in dienst is gelijk aan die op de werkgeversverklaring
- onregelmatigheidstoeslag, overwerk of provisie
- het inkomen wordt naar een bankrekening overgemaakt

- moet blijken dat deze structureel is

- wordt het loon naar meerdere rekeningnummers overgemaakt? Dan ook aantonen dat alle rekeningen op naam van de aanvrager staan

Jaaropgaven

- naam van de aanvrager
- volledige inkomen en de betaalde belasting en premies

Arbeidsovereenkomst

Let op:

- handtekening van de werkgever
- ingangsdatum en einddatum van het dienstverband
- als er diploma-afspraken zijn gemaakt mogen deze het voortzetten van het dienstverband niet in de weg staan

- uitzendbureaus moeten aangesloten zijn bij ABU of NBBU

Bewijs van bijschrijving van het salaris

- bijschrijving van het salaris is van dezelfde periode als de aangeleverde salarisstroom óf het maandbedrag komt overeen met dat op de aangeleverde salarisstroom
- IBAN staat op naam van de aanvrager
- IBAN is leesbaar
- bijschrijving afkomstig van de werkgever
- maximaal 3 maanden oud op offertedatum

Pensioenoverzicht

- laatste UPO óf mijnpensioenoverzicht.nl maximaal 3 maanden oud op offertedatum

Let op: is er sprake van scheiding? de pensioenverevening moet blijken uit de UPO of het mijnpensioenoverzicht.nl

Inkomen onderneming

Let op:

- balans en winst- en verliesrekening
 - kopie IB aangiften
- In geval van een BV:
- salarisstroom van de DGA
- inkomensstukken van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en wij ontvangen de aanvraag in de periode januari t/m april, van de laatste 3 jaar ervoor
 - op ons verzoek kan worden opgevraagd:
 - verklaring van de accountant over het resultaat van het lopend jaar of het aankomende jaar

Toekenningsbesluit uitkering

- de hoogte van de uitkering moet overeenkomen met de betalingsspecificatie
- hieruit blijkt wat voor uitkering het betreft en op welke datum deze is ingegaan

Betalingsspecificatie uitkering

- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- de hoogte van de uitkering komt overeen met het toekenningsbesluit
- BSN op de betalingsspecificatie is hetzelfde als die op het identiteitsbewijs

Verklaring werkgever over onvoorwaardelijke inkomensstijging

- de inkomensstijging is onvoorwaardelijk
- de inkomensstijging gaat in binnen 6 maanden na offertedatum
- de inkomensstijging moet door de werkgever apart worden vernoemd
- handtekening van de werkgever

Lijfrentepolis

- duur van de uitkering
- hoogte van de uitkering

Opgave van de hoogte van de toekomstige lijfrente uitkering

- duur van de toekomstige uitkering
- hoogte van de toekomstige uitkering
- rekenrendement staat vermeld
- duur van de reeds betaalde premie

Zorgovereenkomst

- volgens model van de SVB
- volledig ingevuld en ondertekend

Bewijs vermogen

- vermogen is eenvoudig liquide te maken
 - vermogen is in euro's
 - op naam van aanvrager(s)
 - maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- x Niet verpand aan derden

Huurovereenkomst verhuurde woning

- helemaal ingevuld en ondertekend
- lengte van de huurperiode
- afgesproken huur

Bewijs toestemming verhuur geldverstrekker

- toestemmingsbrief van geldverstrekker
- Of
- hypotheekakte of -offerte waaruit blijkt dat er toestemming is om het onderpand te verhuren

Financiële verplichtingen

Duo studielening

- op naam van de aanvrager
- de oorspronkelijke studieschuld aantonen door een recente opgave
- ✓ als er extra is afgelost en er is een nieuwe annuïteit vastgesteld, dan mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom min de extra aflossing

Schuldrestopgave

- op naam van kredietnemer en kredietgever
- contractnummer
- kredietlimiet
- meest recente stand van het openstaande saldo
- ✓ wordt het krediet met de hypotheekgelden afgelost? Dan moet een notaris bevestigen dat hij/zij hieraan meewerkt op passeerdatum

Aflosbewijs

- op naam van kredietnemer en kredietgever
- contractnummer
- bevestiging van de beëindiging en het opheffen van het krediet met datum en afmelding bij BKR
- kredietlimiet en/of oorspronkelijke kredietbedrag
- bewijs dat de aflossing uit eigen middelen is gedaan

Onderhandse lening van derden

- notariële akte of onderhandse overeenkomst
- niet direct opeisbaar binnen de looptijd van de hypotheek
- marktconforme rente
- looptijd en aflosvorm
- er zijn geen beperkingen die nadelig zijn voor de hypotheek
- ondertekening door kredietnemer en kredietgever

Betalingsafspraken restschuld

- hoogte van de restschuld
- de bedragen van de termijnen
- de betalingsdata
- recent bewijs van goed betaalgedrag

NHG brief finale kwijting

- afgegeven door NHG aan de aanvrager(s)
- datum van aflossing en hoogte van het bedrag komen overeen met de BKR melding

Kredietovereenkomst (voor toetsen op werkelijke last)

- bedrag is hetzelfde als de BKR melding
- krediet wordt tijdens de looptijd afgelost
- maandlast staat vast voor de rest van de looptijd

- krediet kan niet worden verhoogd en niet opnieuw opgenomen worden

(Echt)scheiding

Echtscheidingsconvenant

- compleet aanleveren
- plaats, datum en handtekening van beide partijen

Echtscheidingsvonnis/beschikking

- compleet aanleveren
- ondertekend en gestempeld door de rechtbank
- moet overeenkomen met gegevens uit het convenant

Inschrijving echtscheiding

- compleet aanleveren
- datum van inschrijving van de echtscheiding

(Concept) akte van verdeling

- compleet aanleveren
- opgemaakt door een notaris
- het bedrag in de akte, van uitkopen ex partner, is hetzelfde als het bedrag in de financieringsopzet

IB aangifte

- van het laatste kalenderjaar

Onderpand

Taxatierapport

Voorwaarden	Let op:
<input type="checkbox"/> volgens laatst uitgegeven model taxatierapport financiering woonruimte	- vastgesteld door NRVT
<input type="checkbox"/> uitgebracht door gecertificeerd validatie instituut	- geregistreerd bij NRVT
<input type="checkbox"/> niet ouder dan 6 maanden op offertedatum	- gerekend vanaf waardepeildatum
<input type="checkbox"/> maximale afstand taxateur/onderpand	- grote stedenbeleid: 10km - Groningen/Friesland/Zeeland: 30km - overige gebieden: 20km
<input type="checkbox"/> als er verbouwd wordt:	- waarde na verbouw - werkzaamheden en bedrag komen zijn hetzelfde als in de verbouwspecificatie
<input type="checkbox"/> opdrachtgever is aanvrager	
<input type="checkbox"/> de taxateur is lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro en ingeschreven in het taxateursregister van NRVT (kamer Wonen)	
<input type="checkbox"/> het onderpandadres is hetzelfde als in de aanvraag	
<input type="checkbox"/> onderhoud is minimaal voldoende/goed	
<input type="checkbox"/> ten minste 4 afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur (keuken en badkamer) in beeld zijn gebracht	
<input type="checkbox"/> geen verkoop belemmerende voorwaarden	
<input type="checkbox"/> een nieuwbouw taxatierapport moet opgemaakt worden aan de hand van het bestek en tekeningen	
<input type="checkbox"/> 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	
<input type="checkbox"/> bij appartementen moet er een actieve VVE zijn	
<input checked="" type="checkbox"/> de taxateur is niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met koper, verkoper, bemiddelaar en geldgever	

Attens Calcasa Desktoptaxatie

- aanvragen via app.desktoptaxatie.nl/taxatie/attens
- niet ouder dan 6 maanden op offertedatum
- waarde mag niet meer dan 20% afwijken van de koopsom
- betrouwbaarheidsscore Calcasa minimaal 5 uit 7
- geen acceptatie als woningwaarde lager dan € 90.000, lening boven € 750.000, appartement dat ontstaat door splitsing, appartement zonder stortingen in reservefonds, woon/winkel- of woon/kantoorpand, woningen op erfpachtgrond

WOZ beschikking

- meest recente WOZ beschikking of aanslag
- geen acceptatie als het om een bijzonder object gaat. Bijvoorbeeld: woon/winkelpand, (woon)boerderij, bijzondere ligging of belendingen, woningen op erfpachtgrond

Koopovereenkomst

- namen kopende en verkopende partij
- onderpandadres en de kadastrale gegevens zijn hetzelfde als in het renteaanbod en in het taxatierapport
- koopsom is hetzelfde als de koopsom in de financieringsopzet
- het bedrag aan roerende goederen wordt in mindering gebracht op de koopsom
- geen verplichtingen t.o.v. derden
- economische en juridische levering vinden tegelijk plaats (behalve bij Groninger akte)
- de woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd
- alle pagina's zijn aanwezig en geparafeerd als er een paraafmogelijkheid is
- plaats, datum en handtekening van koper(s) en verkoper(s)

Koop- aanneemovereenkomst

- de overeenkomst moet overeenkomstig zijn met het bekende model dat afgegeven wordt door een instelling aan wie Stichting Garantiewoningen haar keurmerk heeft gegeven
 - ✓ het keurmerk moet blijken uit de koop- aanneemovereenkomst
 - ✓ als de overeenkomst niet conform het bekende model is, dan moet zijn vermeld dat het bouwplan is geregistreerd en ingeschreven onder een planregistratienummer
- naam verkopende partij
- de kopende partij is de aanvrager
- bouwplan
- koopsom van de grond en de aanneemsom
- erfpacht? Aanvullend de concepttransportakte van de grond i.v.m. erfpachtgegevens
- de opleveringstermijnen
- alle pagina's zijn aanwezig en geparafeerd als er een paraafmogelijkheid is
- plaats, datum en handtekening van alle partijen

Omgevingsvergunning

- afgegeven door de gemeente waar de woning wordt gebouwd
- moet onherroepelijk zijn voor offertedatum

Energie label

- moet definitief zijn
- moet geldig zijn op offertedatum

Termijnschema (bij bouw in eigen beheer)

- de termijnen moeten zo gedetailleerd mogelijk zijn
- ondertekend door aanvrager

Eigendomsbewijs / akte van levering

- aanvrager(s) zijn eigenaar
- onderpandadres is hetzelfde als in het renteaanbod
- kadastrale gegevens zijn hetzelfde als in het taxatierapport of de WOZ beschikking
- de woning heeft de bestemming 'wonen'
- opgemaakt door een notaris

Saldo opgave huidige hypotheek

- niet ouder dan 12 maanden op offertedatum
- restant schuld

Meerwerkspecificatie

- werkzaamheden en bedragen volledig gespecificeerd
- diversen en/of overige werkzaamheden zijn niet toegestaan

Bouwkundig rapport

- niet ouder dan 12 maanden op offertedatum
- opgemaakt door bouwkundig bedrijf, gemeente of Vereniging Eigen Huis (VEH)
- opgemaakt door de gemeente of VEH? Geen vormvoorschrift, anders volgens NHG-model
- bouwkundige onafhankelijk van taxateur

Erfpachtovereenkomst

- opgemaakt door notaris (dit kan ook een eigendomsbewijs zijn)
- bij vestiging van het recht van erfpacht bij een nieuwbouwwoning moet de (concept) akte van vestiging aangeleverd worden waaruit de erfpachtbepalingen blijken
- duur (tijdelijk of eeuwigdurend) en de hoogte van de canon
- erfpachtvoorwaarden van voor 1992?
 - het hypotheekrecht mag niet langer duren dan de resterende duur van het recht van erfpacht of
 - er moet blijken dat het recht van erfpacht op de einddatum onvoorwaardelijk wordt verlengd
- erfpachtvoorwaarden van na 1992? Het recht van erfpacht loopt minimaal nog 10 jaar
- particuliere erfpacht alleen toegestaan in combinatie met een groene opinie opgemaakt door een notaris
- wijzigt de canon binnen 1 jaar? Aantonen wat de canon gaat worden

(Concept) vestigingsakte

- duur van de erfpacht
- hoogte van de canon
- eigenaar van de grond

Notariële opinie bij particuliere erfpacht

- geldig op offertedatum
- alle onderdelen zijn groen

Verkoopakte

- aanvrager(s) zijn ook de verkoper(s)
- onderpandadres is dezelfde als die van aanvrager(s)
- verkoopprijs
- notaris waar het transport van de woning plaatsvindt
- is er een paraafmogelijkheid? Op iedere pagina paraferen
- plaats, datum en handtekening van alle verkoper(s) en koper(s)

Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden

- verklaring van verkopend makelaar dat de ontbindende voorwaarden verlopen zijn en daarmee de verkoop definitief is
- is de koopakte zonder verkopend makelaar opgemaakt? Dan moet in een verklaring afgezien worden van de ontbindende voorwaarden. Deze moet door beide partijen getekend zijn

Waarborgcertificaat of afbouwgarantie

- afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft gegeven. De keurmerkhouders staan vermeld op www.stichtinggarantiewoning.nl. Het keurmerk moet blijken uit de koop- aaneemovereenkomst
- als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie is, is een waarborgcertificaat niet nodig. Er moet dan wel een afbouwgarantie zijn opgenomen in de koop/aanemingsovereenkomst

Voorwaarden koopgarant

- uit de Erfpacht- en koopgarantbepalingen blijkt hoe hoog de koperskorting was
- voorwaarden over het terugkopen van de woning en de waardedeling

Overig

Financieringsopzet

- koopsom is dezelfde als de koopsom in de koopakte
- restschuld is dezelfde als de restschuldoopgave van de geldverstrekker
- leningbedrag is dezelfde als in het renteaanbod
- box 1 en box 3 gedeelte zijn uitgesplitst
- alle te betalen kosten zijn opgenomen: advies, taxatie, notaris, NHG etc.

Bewijs eigen middelen inclusief verklaring herkomst

- naam aanvrager
- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- bewijs of verklaring van herkomst
- de waarde in een spaarverzekering kan ook volstaan als bewijs eigen middelen
 - ✓ aantonen met een recent overzicht aangeleverd worden van de opgebouwde waarde
 - ✓ aantonen dat de spaarwaarde aanwezig is op de aktedatum

Schenkingsovereenkomst

- naam van de begunstigde en de schenker
- bedrag van de schenking
- kopie identiteitsbewijs schenker(s) (zonder BSN)
- hoeft niet opgemaakt te zijn door een notaris
- geen voorwaarden m.b.t. de schenking
- plaats, datum en handtekening van alle partijen

Verklaring van erfrecht

- opgemaakt door de notaris
- naam overledene
- of er een testament is opgemaakt en de inhoud van het testament
- erfgenamen of gemachtigden

Is er geen verklaring van erfrecht opgemaakt en het overlijden is na 1-1-2003?

Lever dan aan:

- een akte van overlijden
- een uittreksel van het Centraal Testament Register waaruit blijkt dat er geen testament is opgemaakt en partners geregistreerd of gehuwd waren