



Wanneer geven wij een hypotheek?

Informatie voor de adviseur

Inhoud

Voor mensen in zorg en welzijn	3	Toetsrente	19
Aanvrager	4	Het deel van de lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is	19
Partner van de aanvrager	4	Belastingplichtig in het buitenland	19
Ouders tekenen mee	5	Leencapaciteit bij energiebesparende voorzieningen	19
Niet-Nederlandse nationaliteit	5		
Inkomen	6	Onze hypotheekproducten	20
Inkomen uit vast dienstverband	6	Depot	22
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband	7	In deze situaties is er een depot	22
Inkomen van arts (niet) in opleiding tot specialist (AIOS en ANIOS)	7	Rentevergoeding	22
Inkomen van leerling verpleegkundige	7	Betalingen	22
Inkomen uit onderneming	8	Overbruggingssituatie	23
Inkomen uit (pre)pensioen	8	Overbruggingslening voor aankoop nieuwe woning	23
Inkomen uit lijfrente	9	Andere overbruggingssituaties	23
Inkomen uit uitkering	9	Extra en algehele aflossingen	24
Inkomen uit PGB	10	Kosten	24
Inkomen uit alimentatie	10	Aankondiging	24
Inkomen uit vermogen	11	Algehele aflossingen	24
Inkomen uit andere bronnen	11	Overig	24
Financiële verplichtingen	12	Wijzigingen in bestaande hypotheeken	25
Geregistreerde kredieten	12	Hypotheekbedrag verhogen	25
Studieleningen	13	Looptijd verlengen	25
Alimentatieverplichting	13	Aflosvorm wijzigen	25
Erfpachtcanon	13	Rente afkopen	25
Woning	14	Risico-opslag aanpassen	25
Nieuwbouw	14	Meenemen bij verhuizing	26
Appartement	15	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	26
Winkel- of kantoorfunctie	15	Contact	27
Koopgarant	15	Bijlage 1: Eisen aan documenten	28
Erfpacht	15	Bouwkundig rapport	28
Verkoop onder voorwaarden	16	Taxatierapport	28
Andere vorm van passeren	16	Waarborgcertificaat	28
Waarde van de woning	17	Werkgeversverklaring	28
Waardebepaling	17	Bijlage 2: Afwijkingen van NHG	29
LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving	18	Overzicht afwijkingen	29
Afwijken van maximale LTV en LTI	18	Opschortende voorwaarden	30
Hogere inschrijving	18		
Minimale en maximale hoofdsom	18		
Overlijdensrisicoverzekering	19		

Voor mensen in zorg en welzijn

Attens hypotheeken 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 onregelmatigheidstoeslag. 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.

Meer weten over Attens en ons bijzondere hypotheekaanbod? Bel gerust met onze accountmanagers! Onze contactgegevens staan achter in deze gids.

Uitsluitend via u

We bieden onze hypotheeken alleen aan op basis van deskundig hypotheekadvies. 'Execution only' is niet mogelijk bij Attens.

Wet- en regelgeving

Attens onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op attens.nl/privacyverklaring.

Over deze acceptatiegids

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek geven. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende opsommingstekens.

- ✓ toegestaan
- ✗ niet toegestaan
- document vereist

Aanvrager

Algemene voorwaarden

Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook:

- ✓ deelnemer Pensioenfonds Zorg & Welzijn (PFZW)
- ✓ lid van PGGM&Co (automatisch gratis lidmaatschap bij afsluiten hypotheek)
- ✓ meerderjarig
- ✓ handelingsbekwaam
- ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand

Let op: slechts 1 aanvrager hoeft deelnemer PFZW te zijn

Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die:

- ✗ onder curatele of onder bewind staat
- ✗ in een land buiten de eurozone woont

Deze documenten levert u aan

Van minimaal 1 aanvrager:

- bewijs van deelname aan het PFZW, zoals een afschrift uit mijnpensioenoverzicht.nl (op offertedatum niet ouder dan 3 maanden), of het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO)

Per aanvrager, door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen:

- geldig paspoort, of
- geldige Europese ID-kaart, of
- acceptabel vreemdelingendocument

Partner van de aanvrager

Voorwaarden

Is de aanvrager gehuwd of geregistreerd partner? De partner moet dan ook hoofdelijk aansprakelijk worden en tekenen voor de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als:

- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn
- het inkomen van 1 aanvrager voldoende is, en
- de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt

Deze documenten levert u aan

- huwelijkse voorwaarden, of
- partnerschapsvoorwaarden

Ouders tekenen mee

Voorwaarden

- ✓ 1e koopwoning voor aanvrager(s)
- ✓ geen NHG
- ✓ aanvragers moeten 70% van de lasten van een annuïteitenhypothek zelf kunnen betalen
- ✓ aanvragers moeten binnen 5 jaar de volledige lasten van de hypothek zelf kunnen betalen
- ✓ ouders zijn samen met de aanvragers hoofdelijk aansprakelijk
- ✓ ouders moeten, naast hun eigen lasten, het deel van de lasten kunnen betalen dat de aanvragers niet zelf kunnen betalen (maximaal 30% van de lasten van een annuïteitenhypothek)

Let op:

- verhoging van de hypothek is niet mogelijk zolang ook de ouders hoofdelijk aansprakelijk zijn
- zodra de aanvragers de lasten zelf kunnen betalen, hoeven de ouders niet langer hoofdelijk aansprakelijk te zijn. Hiervoor beoordelen we opnieuw de inkomens van de aanvrager. Er mogen geen betalingsachterstanden zijn. We doen een toets bij het BKR

Deze documenten levert u aan

- schriftelijke toelichting waarin u onderbouwt waardoor en met welk bedrag het inkomen van de aanvrager(s) de komende 5 jaar stijgt
- geldige legitimatiebewijzen ouders
- recente saldo-opgave hypothek / huurovereenkomst ouders
- inkomensstukken ouders

Bij aanvraag ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van ouders:

- actuele inkomensstukken van aanvrager(s)

Niet-Nederlandse nationaliteit

Voorwaarden

- Aanvragers met de niet-Nederlandse nationaliteit (waaronder expats) voldoen aan:
- ✓ 2 jaar ingeschreven en woonachtig in Nederland
 - ✓ 2 jaar inkomen in Nederland

Deze documenten levert u aan

Per aanvrager waarvan het inkomen nodig is:

- jaaropgaven van het inkomen in de laatste 2 jaar
- uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is

Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met:

- IND-vreemdelingendocument, of
- sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft, of
- officieel document met vermelding burgerservice nummer (BSN)

Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland? Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is:

- verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of
- verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of
- verblijfsvergunning voor Nederland voor een niet-tijdelijk verblijfsdoel (artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit), of
- document duurzaam verblijf burgers van de unie

Inkomen

Algemene voorwaarden

- ✓ inkomsten en vermogen in euro's

Wij rekenen niet met:

- ✗ inkomsten en vermogen in andere valuta
- ✗ salaris in contanten

Deze documenten levert u aan

Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW leeftijd bereikt:

- bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden

Wij tellen mee:

- ✓ dienstverband onbepaalde tijd
- ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring

Uitgezonderd:

- ✗ nog in proeftijd
zie bij andere / flexibele dienstverbanden
- ✗ voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen

Wij rekenen met:

- bruto loon of salaris
- vakantietoeslag
- vakantiebonnen bouwbedrijf (100%)
- structurele provisie: het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- structurele onregelmatigheidstoeslag / ploegentoeslag: het bedrag van de laatste 12 maanden
- regelmatig overwerk: het bedrag van de laatste 12 maanden
- vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- vergoeding levensloop
- onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden

Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur:

- maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur

Deze documenten levert u aan

- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris

Let op:

als een deel van het inkomen uit keuzebudget komt:

- uitsplitsing van het keuzebudget, in werkgeversverklaring of in bijlage werkgever

als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is:

- verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden

Wij tellen mee:

- ✓ seizoenswerk
- ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU
- ✓ oproep- en invalwerk
- ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband
- ✓ nog in proeftijd
- ✓ combinaties van bovenstaande dienstverbanden

Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: inkomen laatste kalenderjaar
- het berekende toetsinkomen en het huidige inkomen moeten met elkaar in lijn liggen

Deze documenten levert u aan

per dienstverband:

- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris
- jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

Let op:

als een deel van het inkomen uit een keuzebudget komt:

- uitsplitsing van het keuzebudget, in werkgeversverklaring of in bijlage van werkgever

Inkomen van arts (niet) in opleiding tot specialist (AIOS en ANIOS)

Wij rekenen met

- ✓ huidig inkomen alsof het vast inkomen is

Let op:

- niet voor NHG aanvragen
- aanvrager is geregistreerd in het BIG register
- individuele beoordeling

Deze documenten levert u aan

- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris

Inkomen van leerling verpleegkundige

Wij rekenen met

- ✓ huidig inkomen alsof het vast inkomen is

Let op:

- niet voor NHG aanvragen
- minimaal 2 aanvragers
- aanvrager zit in 3^e / 4^e jaar van de opleiding
- 2^e aanvrager heeft bestendig inkomen dat hoger is dan het inkomen van de leerling verpleegkundige
- individuele beoordeling

Deze documenten levert u aan

- werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van bijschrijving van het salaris
- bewijs dat aanvrager in 3^e / 4^e jaar van de opleiding zit

Inkomen uit onderneming

Wij tellen mee

- ✓ eigenaar eenmanszaak
- ✓ lid van een maatschap
- ✓ venoot in vennootschap onder firma
- ✓ eigenaar BV met belang van meer dan 25%

In deze gevallen verstrekken wij geen Attens hypotheek

- ✗ bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland
- ✗ onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit
- ✗ negatief eigen vermogen in laatste kalenderjaar
- ✗ holding met meerdere werkmaatschappijen
- ✗ meer dan 1 BV met werkmaatschappijen
- ✗ onderneming in branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie
- ✗ onderneming waarvan inkomen onvoldoende solide en bestendig is. Dit geldt meestal voor horeca, autohandel, handel in onroerend goed en kantoren voor money transfer

Wij rekenen met:

inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren

Deze documenten levert u aan

- recent uittreksel van de Kamer van Koophandel

Bij een aanvraag met NHG:

- inkomensverklaring ondernemer, geldig op offertedatum, van een door NHG geselecteerde partij

Bij een aanvraag zonder NHG:

Van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met april, van de laatste 3 jaar ervoor:

- balans en verlies- en winstrekening
- IB-aangifte en -aanslag

Op ons verzoek:

- verklaring van de accountant over het resultaat van het lopend jaar of het aankomend jaar

In het geval van een BV:

- recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Let op:

- maximaal: netto winst (saldo fiscale winstberekening) van het laatste kalenderjaar
- wij corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto.

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee

- ✓ AOW
- ✓ (pre)pensioenuitkering

Deze documenten levert u aan

- jaaroverzicht(en) van inkomen
- pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking
- bewijs van bijschrijving van het pensioen
- maandspecificatie

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee

- ✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is
- ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule): prognoserendement van 4% of het historisch rendement als dat lager is, maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank

Let op:

- we houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van de hypotheekofferte ook al betaald is
- de einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel
- het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt

Deze documenten levert u aan

- lijfrentepolis

Bij lopende lijfrente-uitkering:

- bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering

Bij nog niet uitkerende lijfrente:

- opgave waaruit de hoogte van de toekomstige uitkering blijkt

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee

- ✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering waarbij:
 - de aanvrager geboren is voor 2 juli 1954, of
 - het toekenningsbesluit waaruit blijkt dat er op of na 1 oktober 2004 een (her)beoordeling was, of
 - het toekenningsbesluit waaruit blijkt dat de uitkering voor onbeperkte tijd is
- ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd
- ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoelage

Deze documenten levert u aan

- toekenningsbesluit van sociale verzekering
- meest recente betalingspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

Voorwaarden

- ✓ inkomen uit beroepsmatige PGB-zorgverlening

In deze situaties niet

- ✗ eigen PGB
- ✗ PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie

Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen uit PGB-zorg van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: PGB-inkomen laatste kalenderjaar

Deze documenten levert u aan

- bewijs dat er naast het PGB-inkomen een vast inkomen is in de zorg, of
 - bewijs dat er gelijktijdig of opeenvolgend meerdere zorgontvangers zijn
 - zorgovereenkomst
 - werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
 - recente salarisstroom, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
 - bewijs van bijschrijving van het salaris
 - jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren
- of
- zorgovereenkomst
 - IB-aangiftes van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee

- ✓ partneralimentatie niet hoger dan overig inkomen

Let op: krijgt de aanvrager nog minstens 10 jaar alimentatie? Dan rekenen wij daarmee voor de hele duur van de hypotheek

Wij rekenen niet met:

- ✗ kinderalimentatie

Deze documenten levert u aan

- echtscheidingsconvenant
- beschikking echtscheiding
- notariële akte van verdeling
- bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- bewijs van bijschrijving alimentatie

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden

- ✓ minimaal € 20.000 vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als:
 - het eenvoudig liquide te maken is
 - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft

In deze situaties niet

- ✗ vermogen dat verpand is
- ✗ vermogen in vreemde valuta

Wij rekenen met rendement op basis van:

- door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)

Deze documenten levert u aan

- bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

Inkomen uit andere bronnen

Wij tellen mee

- ✓ inkomsten uit de verhuur van vastgoed, afhankelijk van onze beoordeling
- ✓ overige bestendige, langlopende inkomsten

Deze documenten levert u aan

- bewijs van de omvang en de bestendigheid van het inkomen

Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet

- × BKR-codering A
- × BKR-codering 1 tot en met 5
- × BKR-melding SR, RO of HY
- × BKR-melding RN of RH als restschuld niet is kwijtgescholden en er geen afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt

Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) en BKR-code H (herstel) maken geen verschil voor onze beoordeling

Deze documenten levert u aan

Bij lopende BKR-melding RN of RH met betalingsafspraken:

- bewijs van de betalingsafspraken

Bij BKR-melding HY en kwijtgescholden restschuld:

NHG-brief finale kwijting

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met:

- ✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of
- ✓ de werkelijke last, als:
 - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en
 - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en
 - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en
 - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd, en/of
 - het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft

Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers.

Deze regels gelden niet als:

- de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en
- de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd

Deze documenten levert u aan

- kredietovereenkomst
- Bij lopende RN/RH: betalingsafspraken

- aflosbewijs
- bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

Studieleningen

Wij rekenen met

- ✓ minimaal 0,75% per maand over het oorspronkelijke leningbedrag, of
- ✓ als het een lening is conform de Wet Studievoorschot: 0,45% per maand over het oorspronkelijk leningbedrag

Let op: Is er extra afgelost en heeft DUO daarom een nieuwe annuïteit vastgesteld? Dan berekenen we de last over het oorspronkelijke leningbedrag min de extra aflossing

Deze documenten levert u aan

- overzicht van de oorspronkelijke hoofdsom van de studiefinanciering bij DUO

als er extra is afgelost en er is een nieuwe annuïteit vastgesteld:

- bewijs extra aflossing inclusief herberekening van nieuwe annuïteit door DUO

Alimentatieverplichting

Wij rekenen met

- ✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner

Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen

Deze documenten levert u aan

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

Erfpachtcanon

Wij rekenen met

- ✓ erfpachtcanon

Let op: wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 3 jaar? Dan rekenen wij met de hogere canon

Deze documenten levert u aan

- erfpachtovereenkomst

als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 3 jaar

- bewijs van nieuwe canon

Woning

Algemene voorwaarden onderpand

- ✓ in Nederland met:
 - goede onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing)
 - permanente woonbestemming
 - juridisch en economisch eigendom
 - opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde

In deze situatie niet

- ✗ bodemverontreiniging
 - ✗ marktwaarde minder dan € 75.000
 - ✗ recreatiewoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
 - ✗ onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
 - ✗ (deels) verhuurde woningen
 - ✗ woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
 - ✗ woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
 - ✗ woning met koopconstructie anders dan Koopgarant
 - ✗ maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE), koopsubsidie, starterslening en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
-

Nieuwbouw

Voorwaarden

- ✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf
- ✓ nieuwbouw in eigen beheer

In deze situatie niet

- ✗ zelfbouw

Deze documenten levert u aan

- koop- aaneemovereenkomst
- meerwerkspecificatie

als projectmatige nieuwbouw:

- waarborgcertificaat of afbouwgarantie in de koop-aaneemovereenkomst

als nieuwbouw in eigen beheer:

- gevalideerd taxatierapport
 - tussentijds en/of eindtaxatierapport
 - omgevingsvergunning
 - termijnschema
-

Appartement

Voorwaarden

- ✓ actieve VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel met
 - meerjarenonderhoudsplan (MJOP), óf
 - totale jaarlijkse inleg in reservefonds van minstens 0,5% van herbouwwaarde
- ✓ appartement zonder stortingen in reservefonds
 - 80% eigenaren akkoord
 - buitenonderhoud en bouwkundige constructie minimaal 'voldoende'
- ✓ VvE in oprichting
 - appartement ontstaan door splitsing

Deze documenten levert u aan

- als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is:*
- meerjarenonderhoudsplan
 - bouwkundig rapport
 - opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'voldoende' of 'goed'
- als er geen stortingen in het reservefonds worden gedaan:*
- VvE stukken waaruit blijkt dat meer dan 80% van de eigenaren akkoord is met afzien van stortingen

In deze situatie niet

- ✗ appartement zonder VvE

Winkel- of kantoorfunctie

Voorwaarden

- ✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand
 - winkel of kantoor in eigen gebruik
 - woning in eigen gebruik
 - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde

Deze documenten levert u aan

- gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

Koopgarant

Voorwaarden

- ✓ woning met Koopgarant en NHG

Deze documenten levert u aan

- voorwaarden koopgarant

In deze situatie niet

- ✗ woning met Koopgarant zonder NHG

Erfpacht

Voorwaarden

- ✓ duurt nog minstens 10 jaar, of
- ✓ bij erfpachtovereenkomst gesloten voor 1 januari 1992: erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening, of
- ✓ onvoorwaardelijke verlenging erfpacht na (resterende) duur

Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven:

- uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie
- voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan

Deze documenten levert u aan

- bij erfpacht (nieuwbouw):*
- concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat
- bij erfpacht (geen nieuwbouw):*
- notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht
- bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven:*
- groene notariële opinie

Verkoop onder voorwaarden

Voorwaarden

- ✓ koperskorting
- ✓ aflopend speculatiebeding
- ✓ verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht
- ✓ voorkeursrecht van aanvrager

Deze documenten levert u aan

- documentatie over de voorwaarden van de verkoop

Let op: de voorwaarden mogen géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning

Andere vorm van passeren

Voorwaarden

- ✓ Groninger akte
-

Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de tariefklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een WOZ-beschikking voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een WOZ-beschikking volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen.

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde, bij

- bestaande woning, nog niet in eigendom
- bestaande woning, al wel in eigendom en lening meer dan 80% van marktwaarde
- appartement dat ontstaat door splitsing
- appartement zonder stortingen in reservefonds
- verbouwing
- overbruggingslening, als woning niet is verkocht
- nieuwbouw in eigen beheer
- woon/winkel- of woon/kantoorpand

Meest recente WOZ-waarde, bij

- bestaande woning, al wel in eigendom en lening niet meer dan 80% van marktwaarde

Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw projectmatig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf, inclusief

- meer- en minderwerk
- bouwrente over vervallen termijnen
- renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk)
- aansluiting op openbare nutsvoorzieningen

Let op: afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden.

Deze documenten levert u aan

bij getaxeerde marktwaarde:

- gevalideerd taxatierapport

als in het taxatierapport staat dat het achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde is of als de taxateur het adviseert of als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud:

- bouwkundig rapport

bij nieuwbouw in eigen beheer:

- gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en omgevingsvergunning
- tussentijds en/of eindtaxatierapport

bij meest recente WOZ-waarde:

- meest recente WOZ-beschikking of -aanslag
- op verzoek recente foto's van de woning

bij appartement:

- meest recente notulen van VvE-vergadering
- opgave financiële situatie reservefonds

bij koop- en of aannemingssom:

- koop/aannemingsovereenkomst
- meerwerkspecificatie

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV

- algemeen:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (incl. verbouwkosten)
- bij bouw in eigen beheer:	100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde
- bij 'vrij op naam' bestaande bouw:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de koopsom v.o.n.
- bij energiebesparende voorzieningen of woning met energielabel A++ of hoger:	106% marktwaarde <i>Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende voorzieningen</i>
- aflossingsvrije hypotheek:	50% marktwaarde

Afwijken van maximale LTV en LTI

We zijn zeer terughoudend met afwijken van de maximale LTI en LTV (explain).

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI en LTV als:

- een klant al een hypotheek bij ons heeft, en
- de nieuwe hypotheek voor de huidige woning is, en
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de resterende schuld op de oude hypotheek + de oversluitkosten (zoals een vergoeding wegens vervroegde aflossing, notariskosten, taxatiekosten en advieskosten)

Let op: zijn er achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VVE) die een negatieve invloed hadden op de waarde van de woning? Die kunnen soms worden meegefinancierd (explain). Voorwaarde is dat de klant na aankoop van de woning de achterstallige betalingen voldoet aan de VVE

Hogere inschrijving

Maximale inschrijvingsbedrag

€ 900.000

Minimale en maximale hoofdsom

Minimaal

- 1e hypotheek	€ 10.000
- verhoging 1e hypotheek	€ 5.000
- 2e hypotheek	€ 5.000
- onderhandse opname	€ 5.000

Maximaal

totale maximale hoofdsom € 900.000

Let op: de maximale hoofdsom is inclusief overbruggingslening, 2e hypotheek en onderhandse opnames

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Er kan geen overlijdensrisicoverzekering aan ons worden verpand.

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente.

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt

Het deel van de lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan is een financiering mogelijk tot maximaal 100% van de marktwaarde (incl. overbruggingslening). We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:

- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

Leencapaciteit bij energiebesparende voorzieningen

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven als het toetsinkomen minstens € 33.000 bedraagt. Hierbij volgen we de normen van de NHG

- tot € 9.000 bij besteding aan energiebesparende voorzieningen of bij aankoop woning met energielabel A++ of hoger
- tot € 15.000 bij aankoop van een woning met een energie-index of energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul
- tot € 25.000 bij aankoop van een NulopdeMeter-woning met een voor minstens 10 jaar gegarandeerde energieprestatie

Onze hypotheekproducten

Aflosvormen

- ✓ annuïteitenhypotheek
- ✓ lineaire hypotheek
- ✓ aflossingsvrije hypotheek
- ✓ overbruggingslening

Let op: een aflossingsvrije hypotheek is maximaal 50% van de marktwaarde

Rentevastperioden

- | | |
|-----------|-----------|
| ✓ 1 jaar | ✓ 12 jaar |
| ✓ 3 jaar | ✓ 15 jaar |
| ✓ 5 jaar | ✓ 17 jaar |
| ✓ 7 jaar | ✓ 20 jaar |
| ✓ 10 jaar | ✓ 30 jaar |
-

Groen leningdeel met 0,4% lagere rente op een woning met:

Deze documenten levert u aan

- ✓ energielabel A of EPC-waarde niet hoger dan 0,6

- definitief energielabel

de voorwaarden zijn:

- 0,4% lagere rente voor hele looptijd, en
- leningdeel is maximaal € 25.000, en
- leningdeel annuïtair of lineair

Let op: wordt de woning tijdens de looptijd van de hypotheek alsnog energiezuinig gemaakt? Dan passen wij de rentekorting toe zodra wij het nieuwe energielabel hebben ontvangen. De korting wordt dan gegeven over een af te splitsen leningdeel van maximaal € 25.000

Renteaanbod en offerte

Geldigheid

geldigheid renteaanbod: 3 weken

uiterlijke passeerdatum, vanaf datum renteaanbod: 4 maanden

geldigheid offerte: 2 weken

Let op:

- voor een onderhandse opname gelden dezelfde termijnen
 - de aanvrager kan geen nieuw renteaanbod aanvragen als er nog een geldig, getekend renteaanbod bij ons ligt
-

Definitieve rente

offertrente = passeerrente

Aanvragen en annuleren

Dat regelt u op deze manier

-
- | | |
|------------------------------------|---|
| - aanvragen renteaanbod / offerte: | - via HDN |
| - annuleren renteaanbod: | - zonder kosten |
| - annuleren geaccepteerde offerte: | - schriftelijk |
| | - met kosten: 0,5% van hoofdsom (exclusief overbruggingslening) |

Let op:

- wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt, zien we dit als annulering
 - vraagt u voor de passeerdatum een geannuleerde offerte opnieuw aan? Dan geldt de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum. Dit geldt ook bij een wijziging tijdens de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte
-

Depot

In deze situaties is er een depot

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende voorzieningen
- herstel van achterstallig onderhoud
- woningverbetering

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het depot boeken we af op de hoofdsom.

Let op: een vrijwillig depot is niet mogelijk

Rentevergoeding

- de rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de rente van het betreffende leningdeel
- het bouwdepot wordt onderdeel van het leningdeel of de leningdelen met de laagste rente

Betalingen

- we betalen altijd eerst ten laste van de overbruggingslening, vervolgens ten laste van het leningdeel met de hoogste rente
- gebruik het declaratieformulier op de website
- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgesloten heeft
- de datum van de nota moet na de aanvraagdatum liggen

Overbruggings situatie

Een overbruggings situatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Attens. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Attens? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden.

Overbruggingslening voor aankoop nieuwe woning

Voorwaarden

- ✓ combinatie met een nieuwe hypotheek
- ✓ aflossing direct na levering van de oude woning
- ✓ inschrijving hypotheek uitsluitend op de nieuwe woning
- ✓ positieve / negatieve hypotheekverklaring voor oude woning
- ✓ vaste rente
- ✓ maximale looptijd 24 maanden
- ✓ maximaal bedrag:
 - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken:
het verschil tussen 90% van de marktwaarde van de oude woning en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek
 - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn:
het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning en de resterende schuld van de lopende hypotheek

Deze documenten levert u aan

- bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een periode van 12 maanden de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen. Voor de berekening van de lasten van de oude hypotheek houden wij rekening met een rente van minimaal 3%
- of
- bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen. Voor de berekening van de lasten van de oude hypotheek houden wij rekening met een rente van minimaal 3%

Let op: vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomstenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig

Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:

- getekende verkoopovereenkomst
- verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar
- meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht:

- gevalideerd taxatierapport of getekende verkoopovereenkomst
- getekende verkoopopdracht
- meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Let op: is de oude hypotheek een spaarhypotheek?

Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

Andere overbruggings situaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Attens? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- Is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens de getekende verkoopopdracht. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- Is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- De klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

Extra en algehele aflossingen

Kosten

Voor deze aflossingen brengen we niets in rekening:

- ✓ aflossingen tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
- ✓ als het huis onder water staat: aflossingen uit eigen middelen tot de actuele marktwaarde (actuele WOZ-waarde of getaxeerde marktwaarde op basis van een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden)
- ✓ aflossingen aan het einde van een rentevastperiode
- ✓ aflossingen wanneer de dagrente voor leningen met dezelfde aflosvorm en resterende rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente
- ✓ aflossingen binnen één jaar na overlijden van de klant of de partner
- ✓ aflossingen na vrijwillige of gedwongen verkoop en levering
- ✓ aflossingen met een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt

Bij andere extra aflossingen brengen we in rekening:

De contante waarde van ons renteverlies over de resterende rentevastperiode, exclusief het renteverlies over het jaarlijks boetevrij af te lossen bedrag (voor zover nog niet verbruikt)

Aankondiging

De aankondiging van een extra aflossing moet minstens 1 kalendermaand voor de gewenste aflosdatum bij ons binnen zijn. De aflosdatum is altijd op de 1e dag van de maand.

Algehele aflossingen

Het verzoek moet minstens vijf werkdagen vooraf bij ons binnen zijn.

Overig

- het minimumbedrag van een extra aflossing is € 250
- na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan. Op verzoek kunnen we in plaats daarvan de looptijd verkorten

Wijzigingen in bestaande hypotheeken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Dit is alleen mogelijk via een adviseur en kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Voorwaarden

- minimale verhoging € 5.000
- verhoging bestaat uit 1 leningdeel

- ✓ als de 1e hypotheek bij Attens loopt: een 2e hypotheek. Het rentepercentage van de 1e hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Voorwaarden

- minimale verhoging € 5.000

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:

De grens van 50% van de actuele (bij niet NHG hypotheeken) of oorspronkelijke (bij NHG hypotheeken) marktwaarde mag niet worden overschreden. Is een al lopend aflossingsvrij leningdeel hoger dan 50% marktwaarde? Dat mag wel zo blijven

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. De eventuele NHG vervalt. De rente wijzigt in de rente voor een hypotheek zonder NHG.

Aflosvorm wijzigen

Wijziging van de aflosvorm is alleen mogelijk via een adviseur. Hiervoor is geen notariële akte nodig. Gaat het om een NHG-lening? Dan is een positieve hertoetsing vereist.

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele (bij niet NHG hypotheeken) of oorspronkelijke (bij NHG hypotheeken) marktwaarde

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden.

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere tariefklasse komt.

Bij een waardeinstijging van de woning waardoor de lening in een lagere tariefklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met de meest recente WOZ-beschikking of met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden.

Let op: bij een verhoging en bij een 2e hypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom

Meenemen bij verhuizing

Bij verhuizing kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheeken
- De nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- Geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere tariefklasse? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan
- Een eventuele korting voor energiezuinige woningen vervalt, tenzij ook de nieuwe woning energiezuinig is

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen

Contact

Ons adres:

Gatwickstraat 1
1043 GK AMSTERDAM

Postbus 59098
1040 KB AMSTERDAM

Ons telefoonnummer:

020 318 96 50

U bereikt onze afdelingen via e-mail:

Algemeen: hypotheeken@attens.nl
Beheer: whb@attens.nl
Intensief Beheer: ib@attens.nl
Bouwdepot (declaratie/vragen): depot@attens.nl
Vragen over incasso: klantbeheer@attens.nl

Onze accountmanagers:

Tom Groot 06 22 27 58 19 (voor adviseurs in de kustprovincies en flevoland)
Rob Buijs 06 30 71 66 78 (voor adviseurs in de andere provincies)



Ons bankrekeningnummer is:

Rabobank IBAN NL16RABO 03035333 31
Op naam van: Stichting Attens Hypotheeken
BIC: RABONL2U

U bezoekt onze website via:

www.attens.nl

Attens Hypotheeken is:

een handelsnaam van Attens Hypotheeken B.V., gevestigd in Amsterdam, KvK 62564307.
Attens Hypotheeken B.V. is bekend in het register van de AFM onder vergunningnummer 12043439.

Bijlage 1: Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgemaakt door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op offertedatum niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Alle taxaties (de eerste en een eventuele tussentijdse- of eindtaxatie) moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten van taxaties komen voor rekening van de aanvrager(s).

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- bevat dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut moet zijn geregistreerd bij de NRVT
- op de offertedatum van de lening niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum

De taxateur moet aan deze eisen voldoen:

- niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro
- ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op www.stichtinggarantiewoning.nl.

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Let op: is de werkgever familie van de aanvrager? Dan moet een accountant of administratiekantoor de werkgeversverklaring invullen en ondertekenen

Bijlage 2: Afwijkingen van NHG

Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend.

De woning	<p>Bij ons niet mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) - koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant - maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE), koopsubsidie of startersleningen - marktwaarde lager dan € 75.000,00 - woonwagens en woonwagenstandplaatsen - woning op een industrie- of bedrijventerrein
Buitenlandse nationaliteit of expat	<p>Aanvragers met een buitenlandse nationaliteit moeten bij ons aan deze eisen voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 2 jaar in Nederland wonen, en - minimaal 2 jaar inkomsten hebben verworven in Nederland
BKR-codering	<p>Aanvragers met deze coderingen accepteren we <u>niet</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - herstelcoderingen - A-codering - Code 1 tot en met 5 - SR (schuldregeling) - HY (hypothecair krediet) - RO (overige obligo's) - RN (restschuld NHG-hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt - RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt <p>We accepteren <u>wel</u> aanvragers met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HY-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting
Opschortende voorwaarden	<p>We verstrekken geen hypotheek in deze situaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers - aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen
Inkomen uit loondienst	Dat kan alleen met de werkgeversverklaring
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, gaan we uit van maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur
Inkomen uit WAO en WAZ	Wij beschouwen de WAO en WAZ niet per definitie als blijvende uitkeringen. Dit moet blijken uit het toekenningsbesluit. Maar een toekenningsbesluit is niet nodig als de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren.
Inkomen uit provisie	Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen

Inkomen uit onderneming	<p>Wij rekenen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren - maximaal de nettowinst van het laatste kalenderjaar <p>Let op: het inkomen van het lopende jaar moet in lijn zijn met de voorgaande jaren</p>
Directeur/groootaandeelhouder (DGA)	<p>Wij beschouwen een aanvrager als DGA als zijn aandeel in de BV meer dan 25% is (NHG: 50%)</p>
Inkomen uit flexibel dienstverband	<p>Wij tellen mee:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren - maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar <p>Let op: het inkomen op de werkgeversverklaring moet in lijn zijn met het berekende toetsinkomen</p>
Meefinancieren restschuld	<p>Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons.</p>
Verbeteren individuele klantsituatie	<p>Wij verstrekken niet meer dan 100% van de markwaarde.</p>
Renteverlies bij nieuwbouw	<p>Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is maximaal 4% van de koop/aannemingsom inclusief meer- en minderwerk.</p>

Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan 'Opschortende voorwaarden'. Hieronder staat hoe Attens omgaat met deze opschortende voorwaarden

<p>De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer</p>	<p>Deze voorwaarde geldt ook bij ons</p>
<p>De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de 2^e hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de 1^e hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de 2^e hypotheek</p>	<p>Deze voorwaarde geldt ook bij ons</p>
<p>De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering</p>	<p>Deze voorwaarde geldt niet bij ons</p>
<p>De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven</p>	<p>Deze voorwaarde geldt niet bij ons</p>
<p>De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor</p>	<p>Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan</p>