VERSIENUMMER: 2022-03

Hypotheekwijzer Allianz Hypotheek

Inhoudsopgave

De Allianz Hypotheek 3
Acceptatie 3
Uw adviseur 3
Wat doet u als u een hypotheek van Allianz wilt? 3

Het product 4
1 De Allianz Hypotheek 4
1.1 De omvang 4
1.2 De looptijd 4
1.3 Leningdelen 4
1.4 De aflossingsvorm 4
1.5 Rentes 4
1.6 Het renteaanbod en het bindend kredietaanbod 5
1.7 Bouwdepot 5
1.8 Overbruggingskrediet 5
1.9 Oversluiten naar een Allianz Hypotheek 6
1.10 Verhuizen met een Allianz Hypotheek 6
1.11 NHG: Bijzondere koop en leenconstructies 6
1.12 NON-NHG : Consumptief deel

Acceptatiecriteria 6
2 Algemeen 6
3 De aanvrager(s) 6
3.1 Samenwonen 7
3.2 Echtscheiding / ontbinding geregistreerd partnerschap 7
3.3 Einde relatie 7
4 Inkomen 7
4.1 Loondienst 7
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 9
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
4.8 Seniorenregeling 9
4.9 NON-NHG: Oversluitregeling senioren 9
4.10 Niet toegelaten beroepen 10
4.11 Huurinkomsten en hypotheeklasten 10
5 Eigen middelen 10
5.1 Eigen geld 10
6 Financiële verplichtingen 11
6.1 Lopende kredieten 11
6.2 Codering 11
6.3 Studieschuld DUO 11
6.4 Partneralimentatie 11
6.5 Schulden bij eigen onderneming (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA) 11
6.6 Zakelijk pand (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA) 11
6.7 Vrijstellingen 11
6.7.1 Afgeloste kredieten 11
6.7.2 Energieneutrale woning (nul-op-de-meter) 11
7 Wonen 12
7.1 Taxatie: staat van onderhoud 12
7.2 Vereniging van Eigenaren (VvE) 12
7.3 Nieuwbouw 12
7.4 Erfpacht 12
7.5 Verbouwing 13
7.6 Waarde van het onderpand (de woning) 13
7.7 Energiebesparende voorzieningen (EBV) 13
8 Verzekeringen 13
8.1 Opstalverzekering 13
8.2 Overlijdensrisicoverzekering 13
9 Kosten 13

Stukkenlijst 14

Woordenlijst 18

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.

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.

Let op: u kunt alleen een Allianz hypotheek krijgen als u zelf in die woning gaat wonen of blijft wonen.

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?

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 het NHG kader 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

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.

Het product

1 De Allianz Hypotheek

Allianz Vermogen B.V. (verder Allianz) verstrekt hypotheken. 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 (Voor woningen waarin geïnvesteerd wordt in energiebesparende voorzieningen is dit maximum 106%).

NHG

Voor het maximaal hypotheekbedrag : zie de meest recente NHG Voorwaarden & Normen.

Non-NHG

Het maximale bedrag is € 1.000.000,-.Dit bedrag is inclusief bouwdepot (kosten van de verbouwing) maar exclusief overbruggingskrediet.

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,-, met uitzondering bij hoofdelijk ontslag.
- 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. U kunt dit opgeven bij de aanvraag.

1.2 De looptijd

De Allianz Hypotheek heeft een maximale looptijd van 30 jaar.

1.3 Leningdelen

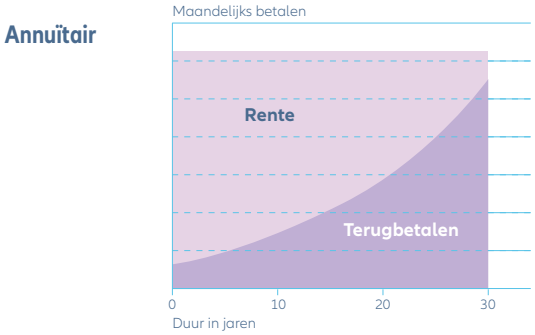
Een hypotheek kan uit verschillende delen bestaan (leningdelen). De delen hebben elk een eigen aflossingsvorm en rentevaste periode (de periode waarin de rente vaststaat).

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).

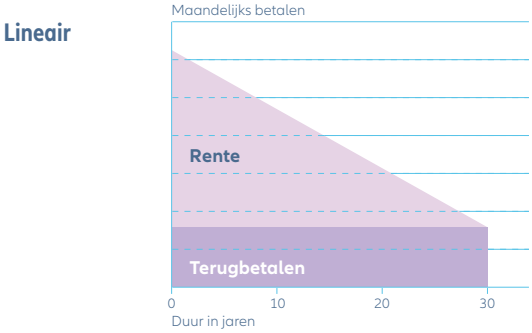
Annuïtair

- Het bedrag dat u maandelijks betaald blijft tijdens uw rentevaste periode gelijk.
- U betaalt iedere maand rente over uw lening. In het begin is het gedeelte dat u aan rente betaald hoog, maar deze daalt tijdens de looptijd.
- U lost iedere maand een bedrag af. In het begin is het gedeelte van het bedrag laag, maar het stijgt tijdens de looptijd.



Lineair

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



Aflossingsvrij

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

Non-NHG

Een aflossingsvrij krediet wordt toegestaan indien dit leningdeel 50% van de marktwaarde niet overschrijdt.

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/hypotheken.

1.6 Het renteaanbod en het bindend kredietaanbod

Als u een hypotheekaanvraag indient bij Allianz, ontvangt u van ons een renteaanbod. Hierin staat de looptijd, rentevaste periode en de (maximale) rente.

Nadat u het renteaanbod heeft teruggestuurd, en als uw dossier werd geaccepteerd, ontvangt u van Allianz een Bindend Krediet Aanbod, met 14 dagen bedenktijd.

We kijken naar de rente die in de offerte staat en de rente op het moment van passeren en u krijgt automatisch de laagste van deze twee. Is de rente hoger dan houdt u de rente in het aanbod en verandert de rente voor u niet.

Vanaf het moment van uitbrengen renteaanbod, heeft u 3 maanden (in geval van bestaande bouw) of 6 maanden (in geval van nieuwbouw) de tijd om de akte te laten tekenen bij de notaris. Is uw hypotheek nog niet gepasseerd bij de notaris, maar heeft u wel het Bindend Krediet Aanbod ondertekend? Dan zal het renteaanbod automatisch verlengd worden met maximaal 6 maanden voor bestaande bouw en 3 maanden voor nieuwbouw.

Let op: Als de rente op het moment van passeren hoger is dan in het aanbod, brengen wij kosten in rekening. Dit noemen wij bereidstellingsprovisie. U betaalt hiervoor 0,2% per maand over het lening bedrag naar rato verdeeld over de maand. U betaalt dus alleen de extra dagen die u nodig heeft. Wij brengen eventuele kosten hiervoor pas vlak voor passeren in rekening, omdat wij dan pas weten wat de rente heeft gedaan.

Als de akte niet binnen de vermelde perioden zoals vermeld hierboven passeert bij de notaris, dan vervalt het renteaanbod en moet u een nieuwe aanvraag doen.

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.
- U kunt 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

Als de hypotheek in beheer is genomen, ontvangt u van ons een welkomstbrief met inloggegevens voor onze portal. Hier kunt u de facturen declareren. Tevens ontvangt u informatie waar de declaraties aan moeten voldoen.
Dit kan ook via uw online omgeving. Deze kunt u aanmaken via https://allianz.mijnleninginzicht.nl.

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 de marktwaarde van uw huidige woning hoger is dan de restschuld van uw huidige lening. Als de verkoopovereenkomst reeds getekend is, is geen taxatie vereist, maar geldt de verkoopprijs als referentiewaarde.

Regels

- De huidige woning mag alleen op naam staan van de aanvrager(s).
- Het overbruggingskrediet kan alleen in combinatie met een Allianz Hypotheek voor de nieuwe woning worden gesloten.
- U kunt alleen een overbruggingskrediet afsluiten voor de aankoop van uw nieuwe huis.
- Als het huidig pand verkocht is (ontbindende voorwaarden verstreken of niet) : het overbruggingskrediet is maximaal de verkoopprijs minus de restschuld van uw bestaande hypotheek minus de eventuele verkoopkosten.
- Als het huidig pand nog niet verkocht is : het overbruggingskrediet is maximaal 85% van de marktwaarde van de woning (taxatierapport, WOZ-waarde of Allianz Calcasa rapport https://allianz.calcasa.nl/) minus de restschuld.
- 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. Dat doen we door reguliere toetsing en/of door het aantonen van voldoende eigen middelen of door een werkelijke lastentoets.
- De betaalbaarheid wordt getoetst op 12 maanden voor bestaande bouw en op 24 maanden voor nieuwbouw wanneer het huis niet verkocht is. Indien reeds verkocht (kopie getekend verkoopovereenkomst te bezorgen), dan wordt de betaalbaarheid getoetst tot datum van overdracht bij akte.
- Bij een overbruggingskrediet wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op het te verkopen pand en het aan te kopen pand.
- Het is mogelijk dubbele lasten mee te financieren en een aflopend krediet af te lossen met het overbruggingskrediet zolang het overbruggingskrediet en de (eventuele) bestaande restschuld niet hoger zijn dan 85% van de marktwaarde bij een te verkopen pand en 100% indien het onderpand verkocht is.

Aan te leveren stukken voor een overbruggingskrediet

- Indien uw woning verkocht is : verkoopovereenkomst , ontbindende voorwaarden hoeven niet te zijn verstreken.
- Indien uw woning nog niet verkocht is : taxatierapport, WOZ-waarde of Allianz Calcasa rapport.
- Recente opgave restschuld van uw oude hypotheek (niet ouder dan 3 maanden).
- Recente opgave van uw eigen middelen (niet ouder dan 3 maanden - zie Eigen middelen).
- Wordt er een overbruggingshypotheek verstrekt op een woning, waarvan de ex-partner mede-eigenaar is, dan vragen we aanvullende documenten op.

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 (niet ouder dan 3 maanden).

Let op: norm 3.1.1. van de NHG 2021 Voorwaarden en Normen is niet toegelaten.

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 conform NHG. De actuele lijst met koop- en leenconstructies vindt u op www.nhg.nl.

1.12 NON-NHG : Consumptief deel

Consumptief lenen is alleen mogelijk op annuïtaire toetsing en als het totaal uitstaande krediet bij Allianz niet hoger is dan 80% van de marktwaarde.

Let op:

1° Met consumptief bedoelen we de kosten die betrekking hebben op de aanschaf van andere zaken als de eigen woning, bijvoorbeeld: aankoop auto, caravan, vakanties, televisie , niet-noodzakelijke verbouwingen aan het onderpand (Box3) of het aflossen van bestaande aflopende kredieten die daarvoor gediend hebben (bij doorlopende kredieten hebben we een bevestiging nodig van de financiële instelling dat het krediet zal worden afgemeld bij het BKR zodra zij de aflossing hebben ontvangen).
Kosten of boete die gelinkt zijn aan een oversluiting van een hypotheek met 100% onroerend doel zijn niet te beschouwen als consumptief.

2° Beide kredietnemers moeten 50% eigenaar zijn van het pand.

2 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:

- Bindend kredietaanbod
- Incassomachtiging
- Financieringsopzet (indien van toepassing)
- Verbouwspecificatie (indien van toepassing)

Allianz doet een kadastercheck om na te gaan of u een woning of andere panden in bezit heeft.

3 De aanvrager(s)

Eisen

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

- De klant moet een natuurlijk persoon, minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn.
- U woont in Nederland of aan de grens van Nederland. Een verblijfplaats binnen de overige landen van de eurozone kan worden voorgelegd.
- U gaat de woning gebruiken als hoofdverblijf.
- U bent geen familie (broer, zus, ouder of kind) van de andere aanvrager.

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.
  Zie ook: https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx. Allianz accepteert geen diplomaten en ambassadepersoneel.

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 beiden eigenaar en bewoner moeten zijn.

U kunt alleen een hypotheek afsluiten op naam van één van de aanvragers als het inkomen van de tweede aanvrager niet benodigd is voor de gevraagde hypotheeksom en 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.
- U bent niet getrouwd en heeft geen geregistreerd partnerschap.

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.
- Echtscheidingsconvenant (als deze is opgemaakt).
- Uw inschrijvingsbewijs of uittreksel uit de burgerlijke stand
- Bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als dat van toepassing is).

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

N.B. Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden, zie NHG voorwaarden.

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).

4 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 met intentieverklaring

- U heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd
- 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 (schoon) familie of uw (ex-)partner? Dan moet u ook het UWV werkverleden aanleveren om aan te tonen dat huidig inkomen in lijn is met het inkomen uit het uwv werkverleden. U moet in dienst zijn sedert minimum 6 maanden.
- Bij meerdere dienstverbanden is toegestaan een maximale werkweek van 48 uur (gezamenlijk, totaal dienstverbanden).
- 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.
- Individueel Keuze Budget (IKB): we hanteren de NHG normen.

Welke stukken heeft Allianz nodig?

- Werkgeversverklaring of UWV bericht indien u gebruikt maakt van Inkomensbepaling Loondienst (conform NHG, geldt ook voor non-NHG hypotheken)
- 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 (hieronder valt ook een fase A en fase B contract)
- 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-Grootaandeelhouder (DGA)
- U geldt als DGA als u meer dan 5% van de aandelen van een bedrijf in handen heeft.

4.2.1 Flexwerker

Bent u flexwerker?
Dan kijkt Allianz naar het gemiddelde jaarinkomen in de afgelopen 3 kalenderjaren. 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.

Let op: uitzend/payroll/detacheringkrachten met een fase A of fase B contract beschouwen we als flexwerkers.
Indien iemand in een fase C contract is, beschouwen we hem als vast dienstverband.

Welke stukken heeft Allianz nodig?
- Werkgeversverklaring of Inkomensbepaling Loondienst
- De drie laatste jaarlijkse inkomensverklaringen (IB60) of jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren.
  De jaaropgave of inkomens-verklaring over het afgelopen kalenderjaar kunnen, indien deze nog niet beschikbaar zijn, vervangen worden door de laatste salarisstrook van dat jaar (cfr: het cumulatieve loon).
- 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 hanteert Allianz als toetsinkomen het gemiddelde jaarinkomen uit zelfstandig beroep van de afgelopen 3 kalenderjaren.
NB: Alle overige inkomensbestanddelen (zoals sociale uitkeringen of loondienst inkomen) worden hierbij uitgesloten.
Als bedrag voor de nettowinst gaan we uit van het 'saldo fiscale winstberekening' van de aangifte Inkomstenbelasting.

Het inkomen moet blijken uit minimaal één aangifte IB.
Bij korter dan 3 jaar wordt het gemiddelde genomen van 3 jaar.

Voorbeeld: Indien 2016 het inkomen € 0,00 is (uit zelfstandig beroeps-inkomen), 2017 het inkomen € 0,00 is, 2018 het inkomen € 60.000,00, dan wordt er gerekend met € 20.000,00 aan toetsinkomen.

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 onder-nemingen dan is het aantal betrokken ondernemingen gemaximeerd. Een holding met maximaal 2 werkmaatschap-pijen wordt geaccepteerd. Indien er sprake is van een holding met een of twee werkmaatschappijen, moeten er geconsoli-deerde 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 (met als minimum één aangifte IB).
- Volledige jaarcijfers van de onderneming van de laatste 3 kalenderjaren (afhankelijk van de oprichtingsdatum).
- 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:

- 3 laatste jaarrekeningen (NHG volgend)
- 3 Laatste aangifte inkomstenbelasting (NHG volgend)

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 / Gastouder

Allianz telt een uitkering uit bijstand, PGB of inkomen van gastouders niet mee als inkomen.

4.3.2 Arbeidsongeschiktheid uitkeringen

WIA: WGA
Alllianz telt een WGA-uitkering niet mee als inkomen.

IVA of Wajong
Ontvangt u een IVA-uitkering of Wajong-uitkering voor onbepaalde tijd?
Dan neemt Allianz deze uitkering wel mee als inkomsten.
We ontvangen dan graag:

- Toekenningsbesluit

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

- Toekenningsbesluit

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

- 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 meetellen voor de bepaling van het gemiddelde inkomen over 3 jaar voor de flexwerkers.

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:

- Overzicht www.mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan 3 maanden).

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.
- Recent bankafschrift met bijschrijving partneralimentatie maximaal 3 maanden oud.

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 financierings-lastpercentage met 3% tot maximaal het percentage dat hoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-. Het financieringslastpercentages geeft aan welk deel van uw inkomen u maximaal aan uw hypotheek kunt besteden.

4.8 Seniorenregeling

NHG
Allianz aanvaardt de seniorenregeling zoals vastgelegd bij NHG. Tijdelijke Tekort Propositie is van toepassing.

NON-NHG
Allianz aanvaardt de seniorenregeling zoals vastgelegd bij NHG mits de lening niet meer bedraagt dan 70% van de marktwaarde. Tijdelijke Tekort Propositie is van toepassing.

4.9 NON-NHG: Oversluitregeling senioren

Allianz accepteert de (zuivere) oversluitregeling. Bent u met pensioen of bereikt u dit binnen 10 jaar én wilt u de hypotheek oversluiten, dan toetsen wij de hypotheek op basis van de werkelijke lasten vanaf pensioendatum.Hiervoor gelden wel een aantal voorwaarden:

- Geen consumptieve opname mogelijk.
- De oversluiting gaat over een bestaande hypotheek en financieringskosten.
- U heeft een eigen woning in uw bezit en blijft in de woning wonen
- Voor het inkomen vanaf de AOW-leeftijd wordt uitgegaan van het al opgebouwde pensioen. Toekomstige lijfrentes tellen niet mee als pensioeninkomen.
- De maximale verstrekking bedraagt niet meer dan 70% van de marktwaarde van de woning.
- U uw bestaande hypotheek aflost met een hypotheek van Allianz.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek en de toegestane financieringslast.
- De schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de bestaande hypotheek.
- De rente wordt voor minimaal 20 jaar vastgezet. Hierop is een uitzondering mogelijk: Een kortere rentevastperiode mag als het hypotheekdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.
- Aflossingsvrij gedeelte is maximum 50% van de marktwaarde.

4.10 Niet toegelaten beroepen

De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragen van ondernemers of werknemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- (vb: werknemer coffeeshop) en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd.

4.11 Huurinkomsten en hypotheeklasten

Het is mogelijk de hypotheeklasten van een verhuurd pand weg te strepen tegenover de huurinkomsten. Deze huur-inkomsten worden voor 75% meegenomen. Indien hypotheeklasten - 0,75* huurinkomsten nog een positief verschil geeft, dient deze als last meegenomen te worden. De inkomsten worden bewezen door een getekend huurovereenkomst en bewijs huurontvangst van de twee laatste maanden op rekeninguittreksel.

5 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

- Bankafschrift van uw spaarsaldo (met naam rekeninghouder) niet ouder dan 3 maanden.
- € 15.000,- of meer: Bankafschrift en herkomst te bewijzen door bijvoorbeeld een aflosnota verkoop woning, spaarritme, laatste IB aangifte, bankafschrift van 6 maanden geleden.

Let op: Allianz behoudt zich steeds het recht voor om extra uitvraag te doen naar de herkomst van de eigen middelen.

5.2 Schenking / Erfenis
- Schenkingsovereenkomst of bijschrijving van de schenking.
- Testament of legaat

5.3 Kapitaalverzekering
- Afkoopwaarde lopende kapitaalverzekering.

5.4 Lening
- Leenovereenkomst (bij onderhandse leningen)
- Bankafschrift
  - Saldo lening zichtbaar op (spaar)rekening.
  - Rekening op naam van aanvrager(s).
  - Niet ouder dan 3 maanden.

6 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.

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

6.2 Codering
Allianz accepteert geen enkele BKR-codering behalve de kwijtschelding restschuld door NHG : RN-codering
RN-codering als gevolg van een restschuld waarvoor kwijtschelding is verleend, is toegestaan indien:
- De restschuld betrekking heeft op een hypotheek met NHG.
- Er géén achterstands- of herstelmeldingen geregistreerd zijn.
- De RN-codering een praktische einddatum heeft.

6.3 Studieschuld DUO
Lastenberekening
- Allianz hanteert dezelfde berekening als NHG.

Welke stukken heeft Allianz nodig?
- Overzicht van het oorspronkelijke leenbedrag bij DUO.
- Correspondentie van DUO waaruit extra aflossingen blijken.

6.4 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:
- Recent bankafschrift met bijschrijving partneralimentatie maximaal 3 maanden oud.
- Vastlegging in een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst.

6.5 Schulden bij eigen onderneming (Zelfstandigen / Inkomsten Belasting (IB) ondernemers / DGA)
Schulden bij de eigen onderneming worden meegenomen als een lopend krediet (zie 6.1).

6.6 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).

6.7 Vrijstellingen
6.7.1 Afgeloste kredieten
Had u een lening die is afgelost op het moment dat u het bindend krediet-aanbod 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 wordt afgemeld bij de BKR.
- Contract lening.

6.7.2 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).

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 courant zijn en 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.
- Het gemeentelijk bestemmingsplan omschrijft de bestemming 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.
- Uitgesloten woningen : hoofdzakelijk uit hout opgebouwd (zonder gemetselde muren en beton verdiepingen), woon/winkelpand, dubbele bewoning, woonwagen, woonboot, (ex-)recreatiewoning, deels voor verhuur geschikte onderpanden, woning met mantelzorg, tiny houses, collectief particulier opdrachtgeverschap en andere niet courante onderpanden.

Welke stukken heeft Allianz nodig?
- Koopovereenkomst
- Taxatierapport (conform NHG voorwaarden)

Let op: Desktoptaxaties zijn toegestaan voor aanvragen met NHG tot maximaal 90% LTV (dus niet mogelijk met verbouwing).

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 herstelkosten). 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 appartementen-complex een Vereniging van Eigenaren (VvE) zijn.

Actieve VvE
- De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK)
- De staat van onderhoud is volgens het taxatierapport minimaal voldoende.
- De VvE minimaal 1 maal per jaar vergadert.
- Er een gezamelijke opstalverzekering is.
- Het onderhoud wordt uitgevoerd volgens een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), of er wordt jaarlijks minimaal 0,5% van de bouwwaarde gespaard.
- Er wordt gespaard voor toekomstig onderhoud in een reservefonds.

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 aanneemovereenkomst.

Allianz financiert nieuwbouw in eigen beheer onder voorwaarden. Deze aanvragen worden onafhankelijk beoordeeld door Allianz. Hiervoor dienen wij de volgende documenten te ontvangen:
- Koop-aanneemovereenkomst
- Definitieve omgevingsvergunning
- Afbouwgarantie
- Nieuwbouwtaxatierapport inclusief tekeningen en bestek

7.4 Erfpacht

Betaalt u erfpacht voor uw nieuwe woning? Dan stelt Allianz de volgende voorwaarden:
- De erfpacht wordt geheven door een (semi-) overheidsinstantie.
- Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken.
- 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 met vermelding van de duur van het erfpacht.

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:

- Taxatierapport met verbouwings- of meerwerkspecificatie.

Let op: panden die volledig verbouwd worden, worden per dossier individueel beoordeeld door onze overruledesk.

7.6 Waarde van het onderpand (de woning)

NHG : Bestaande bouw

Conform NHG, is de waarde van het onderpand gelijk aan de getaxeerde marktwaarde (inclusief verbouwing) zoals vermeld in het taxatierapport.

NON-NHG : Bestaande bouw

De verstrekking is maximaal 100% van de getaxeerde marktwaarde (incl. verbouwing of aankoopprijs indien lager). De waardebepaling van het onderpand kan op basis van de WOZ-waarde of het Allianz Calcasa rapport indien de lening maximaal 80% van de markwaarde bedraagt. Indien de lening meer dan 80% van de marktwaarde bedraagt, dan is een taxatierapport verplicht.

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, verminderd met de kosten van minderwerk.

7.7 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Voor de financiering van energiebesparende voorzieningen kunt u bij Allianz extra lenen. Dit kan tot 106% van de marktwaarde van de woning na reguliere verbouwing en EBV. 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. Een energiebespaarbudget, geldt dat de lening niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen.

Voor meer informatie over energieneutrale woningen zie artikel 6.6.2.

8 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 geldnemers van 70 jaar of ouder 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 passeren van de akte 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.

9 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.

Stukkenlijst

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

A. Algemeen

- Bindend hypotheekaanbod
  - Getekend door aanvrager(s)
- Incassomachtiging
  - SEPA incassomachtiging getekend door aanvrager(s)
- Financieringsopzet (niet verplicht bij hypotheek uitsluitend dienend tot aankoop van een woning en non-NHG hypotheken mits de lening niet meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde)
  - Kostenoverzicht kloppend met daadwerkelijke kosten
- Exact kloppend voor verhogingen en verhuizingen.
- Bij aankoop mogen de feitelijk gemaakte kosten afwijken van dit overzicht.

Eerdere woning

- Verkoopovereenkomst (indien voorhanden).
- Indien uw woning nog niet verkocht is : taxatierapport, WOZ-waarde of Allianz Calcasa rapport.
- 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 NHG

- Echtscheidingsvonnis- of beschikking / overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap.
  - Aangevuld met echtscheidingsconvenant (als deze is gemaakt).
- Inschrijvingsbewijs / uittreksel burgerlijke stand (enige document noodzakelijk voor NHG hypotheken indien scheiding meer dan 12 jaar geleden).
- 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) of concept notariële akte van verdeling mits bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

Einde relatie

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

Non-NHG

- Indien echtscheiding <12jaar : NHG voorwaarden
- Indien echtscheiding >12jaar : Enkel inschrijvingsbewijs / uittreksel burgerlijke stand

C. Inkomen

Loondienst

- Werkgeversverklaring of uitdraai mijnuwv.nl voor de Inkomensbepaling Loondienst (conform NHG)
  - 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 (schoon) familie / (ex-)partner

- UWV werkverleden.
- In dienst sinds minimaal 6 maanden
- Loonstrook
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod

Flexwerker

- Werkgeversverklaring of Inkomensbepaling Loondienst (conform NHG)
  - Model-werkgeversverklaring NHG.
  - Via NHG-tool of schriftelijk.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.
- Jaaropgave van de afgelopen 3 kalenderjaren of Inkomensverklaring (IB60)
  - Jaaropgave afgelopen kalenderjaar of Inkomens-verklaring (IB60)kunnen, indien deze nog niet beschikbaar zijn, worden vervangen door de laatste salarisstrook van dat jaar met vermelding van het cumulatieve loon (of de salarisstroken over het afgelopen jaar waaruit het totaal ontvangen loon van dat jaar kan worden opgemaakt).

  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.
- Jaarcijfers van de onderneming van de laatste 3 kalenderjaren (afhankelijk van de oprichtingsdatum).
- 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
- Jaarcijfers
  - 3 laatste kalenderjaren.
- Aangifte Inkomstenbelasting.
  - 3 laatste kalenderjaren
- 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.

Pensioen en AOW als inkomen
- Overzicht www.mijnpensioenoverzicht.nl.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

Pensioen en AOW in de toekomst
- Overzicht www.mijnpensioenoverzicht.nl.
  - Niet ouder dan 3 maanden op datum bindend kredietaanbod.

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.
- Rekeninguittreksel van de laatste 3 maanden met bewijs ontvang

Huurinkomsten
- Getekend huurovereenkomst.
- Bewijs huurontvangst van de 2 laatste maanden op rekeninguittreksel.

D. Eigen middelen
Bankafschrift van uw spaarsaldo (met naam rekeninghouder) niet ouder dan 3 maanden.

Eigen geld €15.000,- of hoger
Bankafschrift en herkomst te bewijzen door bijvoorbeeld een aflosnota verkoop woning, spaarritme, laatste IB aangifte, bankafschrift van 6 maanden geleden.

Allianz behoudt zich steeds het recht voor om extra uitvraag te doen naar de herkomst van de eigen middelen.

Schenking / Erfenis
- Schenkingsovereenkomst
  - Datum overeenkomst.
  - Persoonsgegevens schenker, begiftigde en diens eventuele partners.
  - Getekend door schenker, begiftigde en diens eventuele partners.
  - Het bedrag.
  - Bijschrijving (indien van toepassing)
- Testament / legaat

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

E. Financiële verplichtingen
Lopende kredieten (onderhands en aflopend)
- Contract lening (als dit van toepassing is).
  - Oorspronkelijk kredietbedrag zichtbaar.

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

Partneralimentatie
- 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 afgelost en wordt afgemeld bij BKR.

F. Onderpand

Bestaande bouw

- Koopovereenkomst
  - Getekend door alle partijen.
  - Eventueel aangekochte roerende zaken en de waarde hiervan.
- Taxatierapport (conform NHG voorwaarden)

Non-NHG

- Als de lening lager is dan 80 % van de marktwaarde van de woning kunt u ook een WOZ waarde of een Allianz Calcasa rapport indienen in plaats van een taxatierapport.

Nieuwbouw

- Koop- en/of aanneemovereenkomst.
  - 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
- Meerjaren onderhoudsplanning (bij onvoldoende staat van onderhoud)
- Bouwkundig rapport (bij onvoldoende staat van onderhoud)

Erfpacht

- Erfpachtovereenkomst

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 (als dit van toepassing is)
  - Getekend door aanvrager(s).
  - Getekend door kopende partij.
- Saldo-opgave voormalige hypotheek.
  - Maximaal drie maanden oud.
- Indien uw woning nog niet verkocht is : taxatierapport, WOZ-waarde
  of Allianz Calcasa rapport
- Eigen middelen (als beschreven onder D. Eigen middelen).

Oversluiten naar Allianz

- Opgave rentevergoeding voormalige hypotheek.
- Opgave restantschuld voormalige hypotheek.
- Eigendomsbewijs.

Woordenlijst

aflopend krediet	Een lening met een vaste looptijd en een vast maandbedrag (rente en aflossing).
aflossingsvorm	De manier waarop u uw hypotheek aflost (bijvoorbeeld lineair of annuïtair).
aflossingsvrij	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.
afkoopwaarde (verzekering)	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.
akte van verdeling	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.
annuïtaire hypotheek	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.
bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	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.
bindend kredietaanbod	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.
bouwdepot	Een bouwdepot is een aparte rekening bij uw hypotheek, waarmee u een verbouwing betaalt.
Burgerservicenummer	Het Burgerservicenummer (BSN) is uw persoonsnummer voor contact met de overheid. U krijgt een BSN als u zich inschrijft in de Basisregistratie Personen (BRP).
doorlopend krediet	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.
echtscheidingsconvenant	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.
executieverkoop	Een executieverkoop (gedwongen verkoop) vindt plaats als u schulden heeft en de hypotheek niet meer kunt betalen.
Europese Vrijhandelsassociatie	De Europese Vrijhandelsassociatie (EVA) is een vrijhandelszone waarvan Liechtenstein, Noorwegen, IJsland en Zwitserland lid zijn.
financieringslastpercentage	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.
financieringsopzet	In een financieringsopzet staan alle kosten die bij de hypotheekaanvraag horen. Iedereen die een hypotheek aanvraagt, ontvangt zo'n opzet.
incassomachtiging	Toestemming aan Allianz (in dit geval) om periodiek (meestal maandelijks) de hypotheeklasten te incasseren.
intentieverklaring	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.
kapitaalverzekering	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.
koude uitsluiting	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.
lineaire hypotheek	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.
maandlasten (bij hypotheken)	De maandlasten zijn het bedrag dat u per maand betaalt voor uw woning: een combinatie van aflossing, rente en/of premie.
nota van afrekening	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.
onderhands krediet	Zie onderhandse lening

onderhandse lening	Bij een onderhandse lening leent u geld zonder tussenkomst van een bank, bijvoorbeeld bij familie, vrienden of bekenden.
ontruimingsverklaring	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.
onregelmatigheidstoeslag	Een onregelmatigheidstoeslag is een toeslag die een werknemer krijgt wanneer hij of zij op onregelmatige tijden moet werken.
overbruggingskrediet	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.
oversluiten	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.
pandhouder	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.
passeren (van een hypotheek)	Het passeren van de hypotheek houdt in dat koper en verkoper bij de notaris samenkomen om de koopakte te ondertekenen.
rentevaste periode	Een periode (bijvoorbeeld 5 of 10 jaar) dat de rente niet wijzigt.
rentevergoeding	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.
restschuld	De schuld die nog open staat na aflossing van de hypotheek
starterslening	Speciale lening voor starters op de arbeidsmarkt
tijdspaarfonds	Het tijdspaarfonds 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.
toegestane financieringslast	Het percentage van uw bruto-inkomen dat u mag gebruiken voor uw hypotheek. Op basis hiervan berekent Allianz hoeveel u kunt lenen.
toekenningsbesluit (bij uitkering)	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.
toetsinkomen	Het toetsinkomen is het inkomen waarmee de hoogte van de maximale hypotheek berekend wordt.
Uniform Pensioenoverzicht	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.
verpanden (van een verzekering)	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.
werkgeversverklaring	De werkgeversverklaring is een verklaring van uw werkgever waarin uw inkomen en dienstverband wordt toegelicht.

Allianz Vermogen B.V.

Coolsingel 120
Postbus 1044, 3000 BA Rotterdam
tel: 088 - 577 43 95

Inschrijfnummer KvK 30144446
Inschrijfnummer AFM 12043289

www.allianz.nl/hypotheken

500083-47-20