

Documentenlijst

Voor adviseurs

Inhoud

Welkom bij Syntrus Achmea Hypotheken	4
Offerte	5
Renteaanbod	5
Offerte	5
SEPA machtiging	5
bewijs dat incassorekening op naam van aanvrager(s) staat	5
Opgave notaris	5
Akte van verpanding	5
Identiteit	6
Paspoort	6
Europees identiteitsbewijs, vreemdelingendocument en verblijfsvergunning	6
Uittreksel Basis Registratie Personen (BRP)	6
Huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden bij hypotheek op één naam	6
Inkomen	7
Werkgeversverklaring	7
UWV verzekeringsbericht / Inkomensbepaling Loondienst (IBL)	7
Salarisstrook	7
Jaaropgaven	7
Arbeidsovereenkomst	8
Bewijs van bijschrijving van het salaris	8
Pensioenoverzicht	8
Inkomen onderneming	8
Toekenningsbesluit uitkering	8
Betalingsspecificatie uitkering	8
Verklaring werkgever over onvoorwaardelijke inkomensstijging	8
Lijfrentepolis	9
Opgave van de hoogte van de toekomstige lijfrente uitkering	9
Zorgovereenkomst	9
Bewijs vermogen	9
Huurovereenkomst verhuurde woning	9
Bewijs toestemming verhuur geldverstrekker	9
Financiële verplichtingen	10
Duo studielening	10
Schuldrestopgave	10
Aflosbewijs	10
Onderhandse lening van derden	10
Betalingssafspraken restschuld	10
NHG brief finale kwijting	11
Kredietovereenkomst (voor toetsen op werkelijke last)	11
(Echt)scheiding	12
Echtscheidingsconvenant	12
Echtscheidingsvonnis/beschikking	12
Inschrijving echtscheiding	12
(Concept) akte van verdeling	12
IB aangifte	12
Onderpand	13
Taxatierapport	13
Syntrus Calcasa Desktoptaxatie	13
WOZ beschikking	13
Koopovereenkomst	14
Koop- aanneemovereenkomst	14
Omgevingsvergunning	14
Energie label	14

Termijnschema (bij bouw in eigen beheer)	14
Eigendomsbewijs / akte van levering	14
Saldo opgave huidige hypotheek	15
Meerwerkspecificatie	15
Bouwkundig rapport	15
Erfpachtovereenkomst	15
(Concept) vestigingsakte	15
Notariële opinie bij particuliere erfpacht	15
Verkoopakte	15
Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden	16
Waarborgcertificaat of afbouwgarantie	16
Voorwaarden koopgarant	16
Overig	17
Waarde opgave levenpolis	17
Financieringsopzet	17
Bewijs eigen middelen inclusief verklaring herkomst	17
Verklaring van erfrecht	17

Welkom bij Syntrus Achmea Hypotheken

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

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

Vragen? Stel ze gerust!

Telefoon

020 - 606 58 58

E-mail

Algemeen: hypotheken@syntrusachmea.nl

Beheer: beheer@syntrusachmea.nl

Preventief Beheer: preventiefbeheer@syntrusachmea.nl

Betalingsachterstanden: debiteurenbeheer@syntrusachmea.nl

Depot: depot@syntrusachmea.nl

Website

www.syntrusachmeahypotheken.nl

Offerte

Renteaanbod

Voorwaarden

- bij wijziging van het onderpand wordt een nieuw renteaanbod uitgebracht met het tarief op dat moment
 - verhoging hoofdsom kleiner of gelijk aan 10% is toegestaan
-
- ondertekening: plaats, datum en handtekening van aanvrager(s)
 - wijzigingen zijn door aanvrager(s) en adviseur bij geparafeerd

Offerte

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

SEPA machtiging

- ingevuld IBAN, mag aangepast worden door aanvragers
- ondertekening: plaats, datum en handtekening van aanvrager(s)
- bewijs dat incassorekening op naam van aanvrager(s) staat

bewijs dat incassorekening op naam van aanvrager(s) staat

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

Opgave notaris

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

Akte van verpanding

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

Identiteit

Paspoort

- voor- en achterkant inclusief perforatierand aan bovenkant
 - geldig op offertedatum
 - 'geïdentificeerd en geverifieerd' getekend en gedateerd door een bevoegde medewerker
- voor uitbrengen van de offerte zonder burgerservicenummer (BSN)
 - na uitbrengen van de offerte mét BSN

Europees identiteitsbewijs, vreemdelingendocument en verblijfsvergunning

- voor- en achterkant
 - geldig op offertedatum
 - 'origineel gezien' getekend door de adviseur
- voor uitbrengen van de offerte zonder BSN
 - na uitbrengen van de offerte mét BSN

Uittreksel Basis Registratie Personen (BRP)

- datum vestiging
 - naam van de aanvrager
 - verstrekt door de gemeente waar de aanvrager woonachtig is
- hieruit blijkt dat de aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is

Huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden bij hypotheek op één naam

- opgemaakt door een notaris
- woning valt niet onder de gemeenschap van goederen

Inkomen

Werkgeversverklaring

Voorwaarden

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

Let op:

- Is de werkgever familie van de aanvrager? Dan moet een accountant of administratiekantoor de werkgeversverklaring invullen en ondertekenen
- wordt alleen meegenomen als deze is uitgesplitst op de werkgeversverklaring of in een bijlage van de werkgever
- × mag niet "in opdracht van", "bij afwezigheid van" of "per order" ondertekend zijn

UWV verzekeringsbericht / Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- zonder BSN
- Bij opvragen verzekeringsbericht in Mijn UWV: BSN uitvinken.

Salarisstrook

- maximaal 3 maanden oud op offertedatum
- datum in dienst is gelijk aan die op de werkgeversverklaring
- onregelmatigheidstoeslag, overwerk of provisie
- het inkomen wordt naar een bankrekening overgemaakt
- moet blijken dat deze structureel is
- wordt het loon naar meerdere rekeningnummers overgemaakt? Dan ook aantonen dat alle rekeningen op naam van de aanvrager staan

Jaaropgaven

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

Arbeidsovereenkomst

Let op:

- handtekening van de werkgever
 - ingangsdatum en einddatum van het dienstverband
 - als er diploma-afspraken zijn gemaakt mogen deze het voortzetten van het dienstverband niet in de weg staan
- uitzendbureaus moeten aangesloten zijn bij ABU of NBBU

Bewijs van bijschrijving van het salaris

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

Pensioenoverzicht

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

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

Inkomen onderneming

Let op:

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

Toekenningsbesluit uitkering

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

Betalingspecificatie uitkering

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

Verklaring werkgever over onvoorwaardelijke inkomensstijging

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

Lijfrentepolis

- duur van de uitkering
- hoogte van de uitkering

Opgave van de hoogte van de toekomstige lijfrente uitkering

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

Zorgovereenkomst

- volgens model van de SVB
- volledig ingevuld en ondertekend

Bewijs vermogen

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

Huurovereenkomst verhuurde woning

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

Bewijs toestemming verhuur geldverstrekker

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

Financiële verplichtingen

Duo studielening

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

Schuldrestopgave

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

Aflosbewijs

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

Onderhandse lening van derden

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

Betalingsafspraken restschuld

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

NHG brief finale kwijting

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

Kredietovereenkomst (voor toetsen op werkelijke last)

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

- × krediet kan niet worden verhoogd en niet opnieuw opgenomen worden

(Echt)scheiding

Echtscheidingsconvenant

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

Echtscheidingsvonnis/beschikking

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

Inschrijving echtscheiding

- compleet aanleveren
- datum van inschrijving van de echtscheiding

(Concept) akte van verdeling

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

IB aangifte

- van het laatste kalenderjaar

Onderpand

Taxatierapport

Voorwaarden

Let op:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> volgens laatst uitgegeven model taxatierapport financiering woonruimte <input type="checkbox"/> uitgebracht door gecertificeerd validatie instituut <input type="checkbox"/> niet ouder dan 6 maanden op offertedatum <input type="checkbox"/> maximale afstand taxateur/onderpand
 <input type="checkbox"/> als er verbouwd wordt:

 <input type="checkbox"/> opdrachtgever is aanvrager <input type="checkbox"/> de taxateur is lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro en ingeschreven in het taxateursregister van NRVT (kamer Wonen) <input type="checkbox"/> het onderpandadres is hetzelfde als in de aanvraag <input type="checkbox"/> onderhoud is minimaal voldoende/goed <input type="checkbox"/> ten minste 4 afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur (keuken en badkamer) in beeld zijn gebracht <input type="checkbox"/> geen verkoop belemmerende voorwaarden <input type="checkbox"/> een nieuwbouw taxatierapport moet opgemaakt worden aan de hand van het bestek en tekeningen <input type="checkbox"/> bewijsstukken op basis waarvan kan worden vastgesteld dat externe bronnen, welke van belang zijn voor de taxatie (zoals grondkwaliteit, aanwezigheid van asbest, etc.), deugdelijk zijn geraadpleegd <input type="checkbox"/> bij appartementen moet er een actieve VVE zijn | <ul style="list-style-type: none"> - vastgesteld door NRVT
 - geregistreerd bij NRVT
 - gerekend vanaf waardepeildatum
 - grote stedenbeleid: 10km - Groningen/Friesland/Zeeland: 30km - overige gebieden: 20km
 - waarde na verbouw - werkzaamheden en bedrag komen zijn hetzelfde als in de verbouwspecificatie |
|--|---|
- de taxateur is niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met koper, verkoper, bemiddelaar en geldgever

Syntrus Calcasa Desktoptaxatie

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

WOZ beschikking

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

Koopovereenkomst

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

Koop- aanneemovereenkomst

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

Omgevingsvergunning

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

Energielabel

- moet definitief zijn
- moet geldig zijn op offertedatum

Termijnschema (bij bouw in eigen beheer)

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

Eigendomsbewijs / akte van levering

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

Saldo opgave huidige hypotheek

- niet ouder dan 12 maanden op offertedatum
- restant schuld

Meerwerkspecificatie

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

Bouwkundig rapport

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

Erfpachtovereenkomst

- opgemaakt door notaris (dit kan ook een eigendomsbewijs zijn)
- bij vestiging van het recht van erfpacht bij een nieuwbouwwoning moet de (concept) akte van vestiging aangeleverd worden waaruit de erfpachtbepalingen blijken
- duur (tijdelijk of eeuwigdurend) en de hoogte van de canon
- erfpachtvoorwaarden van voor 1992?
 - het hypotheekrecht mag niet langer duren dan de resterende duur van het recht van erfpacht of
 - er moet blijken dat het recht van erfpacht op de einddatum onvoorwaardelijk wordt verlengd
- erfpachtvoorwaarden van na 1992? Het recht van erfpacht loopt minimaal nog 10 jaar
- particuliere erfpacht alleen toegestaan in combinatie met een groene opinie opgemaakt door een notaris
- wijzigt de canon binnen 3 jaar? Aantonen wat de canon gaat worden

(Concept) vestigingsakte

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

Notariële opinie bij particuliere erfpacht

- geldig op offertedatum
- alle onderdelen zijn groen

Verkoopakte

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

Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden

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

Waarborgcertificaat of afbouwgarantie

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

Voorwaarden koopgarant

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

Overig

Waarde opgave levenpolis

- niet ouder dan 12 maanden
- prognose eindkapitaal o.b.v. bruto historisch rendement (max. 8%)

Financieringsopzet

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

Bewijs eigen middelen inclusief verklaring herkomst

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

Schenkingsovereenkomst

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

Verklaring van erfrecht

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

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

Lever dan aan:

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