



CHECKLIST

benodigde bescheiden en informatie bij hypotheekadvies & aanvraag

Voor het opstellen van een hypotheekadvies is grondige bestudering van uw persoonlijk situatie nodig. Daarom zal uw financieel adviseur veel informatie bij u opvragen. Voor de daadwerkelijke totstandkoming van uw nieuwe hypotheek(wijziging) kan de hypotheekverstrekker zelfs extra informatie opvragen bij u om te beoordelen of uw hypotheekaanvraag haalbaar, correct en gerechtvaardigd is.

Hieronder vindt u een checklist van de benodigde stukken waar uw hypotheekadviseur en de hypotheekverstrekker in de meeste gevallen om zal vragen. De benodigde stukken zijn ook terug te vinden in de hypotheekofferte. Bij uw hypotheekaanvraag zal uw adviseur duidelijk aangeven welke stukken u moet aanleveren.

Inkomen uit huidige of vroegere loondienst:

- **Salarisstrook (kopie)**

De kopie van de salarisstrook moet zo recent mogelijk zijn en niet ouder dan drie maanden. Ontvangt u alleen een salarisstrook bij een salarismwijziging, dan wordt er waarschijnlijk gevraagd om een schriftelijke bevestiging van de werkgever.

- **Bankafschrift (kopie)**

Op het recente bankafschrift moet de bijschrijving staan van het nettosalaris overeenkomend met de kopie van de recente salarisstrook die u aanlevert.

- **Werkgeversverklaring (origineel) bij loondienst voor onbepaalde of bepaalde tijd**

Vraag om een blanco verklaring conform NHG-model bij uw adviseur. De werkgeversverklaring moet door uw werkgever worden ingevuld. Alle gegevens moeten door dezelfde persoon, met één kleur inkt worden genoteerd. Doorhalingen of correcties zijn niet toegestaan. Er wordt ook om een firmastempel gevraagd.

Wanneer deze niet aanwezig is, is er een aparte verklaring nodig op briefpapier van de firma waarop staat dat het bedrijf niet beschikt over een firmastempel. Steeds meer hypotheekaanbieders werken ook met een opgave van uw SV-loon via UWV. U kunt dit sociaal verzekeringsloon controleren door zelf in te loggen bij UWV met uw Digi-D code. Vooral bij flexwerk en tijdelijk dienstverband kan het SV-loon inzicht bieden in de hoogte van het gemiddeld salaris over een aantal jaren.

- **Perspectiefverklaring (origineel) bij loondienst als uitzendkracht**

Uitzendkrachten die minstens een jaar aaneengesloten werken voor één uitzendbureau kunnen deze verklaring aanvragen. Het biedt hypotheekaanbieders inzicht in de mogelijkheden van de uitzendkracht inkomen te vergelijken. Bij flexwerkers wordt namelijk het toetsinkomen bepaald door het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar. Met een perspectiefverklaring wordt het huidige inkomen al na één jaar gehanteerd voor de hypotheekaanvraag.

- **Intentieverklaring (origineel) bij loondienst voor bepaalde tijd**

Het kan zijn dat de hypotheekverstrekker om een apart document vraagt waarin de werkgever verklaart dat de intentie aanwezig is om uw dienstverband voort te zetten. Van belang is dat deze verklaring ondertekend wordt en voorzien wordt van firmastempel. Wanneer firmastempel niet aanwezig is, is het ook mogelijk om de verklaring af te geven op briefpapier van de werkgever.

- **Pensioengegevens (kopie) indien AOW-leeftijd al bereikt of naderend pensioen en/of AOW binnen tien jaar**

Geniet u al AOW-pensioen dan dient u de AOW beschikking van de Sociale Verzekering Bank en de jaar- én maandopgaven van uw pensioenuitvoerder te overleggen. Bereikt u als geldnemer binnen tien jaar uw AOW-leeftijd? Dan wordt rekening gehouden met inkomen uit naderend pensioen. Uw kunt daarvoor uw pensioenoverzicht via www.mijnpensioenoverzicht.nl overleggen via de Sociale Verzekering Bank, mits deze niet ouder is dan drie maanden. Ook een levenslange lijfrente-uitkering uit een polis en/of een bancaire lijfrente mag onder voorwaarden ook tot pensioeninkomen worden gerekend voor uw hypotheekaanvraag.





U bent zelfstandig ondernemer:

- **Jaarstukken (kopie)**
De zelfstandig ondernemer levert jaarrekeningen, aangiften inkomstenbelasting en aanslagen inkomstenbelasting aan van de laatste drie jaar. Vanaf 1 juli van het lopende jaar daarbij tevens de jaarrekening van het afgelopen jaar. En in ieder geval de prognosecijfers van het lopende boekjaar, opgesteld door een accountant.
- **Jaarstukken startende ondernemer en langer dan 1 jaar (kopie)**
Naast de beschikbare gegevens zoals hierboven, dient een inkomensverklaring overlegd te worden via Raadhuis Tax Legal Accounting. Dit is een leidende externe partij die voor vele hypotheekaanbieders een inkomensverklaring afgeeft met een garantie over het vastgestelde (toets)inkomen.
- **Uittreksel Kamer van Koophandel (kopie)**
De hypotheekverstrekker kan vragen om een recent uittreksel van de inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel.
- **Prognose lopende boekjaar (kopie)**
Sommige hypotheekverstrekkers vragen ook om prognosecijfers van het volgende boekjaar. Gebaseerd op een orderboek of ondertekende opdrachten. Zorg er dan voor dat deze is opgesteld en ondertekend door uw accountant.

U bent uitkeringsgerechtigde:

- **Toekenningbesluit of jaaropgave van de uitkeringsinstantie (kopie)**
Wanneer u een uitkering ontvangt, zal de hypotheekverstrekker vragen om een toekenningbesluit of een recente jaaropgave van de uitkeringsinstantie.

Bovendien indien voor de beoordeling van uw aanvraag van toepassing:

Algemeen

Gegevens te kopen woning

- **Koopovereenkomst (kopie)**
Kopie van de door alle partijen ondertekende koopovereenkomst. Is er sprake van erfpacht of splitsing, dan moet u een akte van erfpacht of een splitsingsakte aanleveren. Als er sprake is van een financiering met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan moet het bedrag van roerende goederen expliciet in de koopakte worden genoemd, ook wanneer dat nihil is.
- **Koop-/aannemingsovereenkomst (nieuwbouwwoning) (kopie)**
Kopie van de door alle partijen ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. Is er sprake van erfpacht of splitsing, dan moet u een akte van erfpacht of een splitsingsakte aanleveren.
- **Eigendomsbewijs (kopie)**
Het eigendomsbewijs is het door het kadaster gewaarmerkte bewijsstuk, waarin staat wie de eigenaar is van de woning. Vaak is dit toegevoegd aan de koopovereenkomst.
- **Meerwerksspecificatie/verbouwingsspecificatie (origineel)**
De specificaties voor meer- en minderwerken bij nieuwbouw of verbouwing dienen per onderwerp te worden gespecificeerd. Er kan gevraagd worden om een schriftelijke onderbouwing doormiddel van officiële prijsopgaven van de (onder)aannemer(s) of andere uitvoerende bouwondernemers. In eigen beheer (ver)bouwen dient aan speciale voorwaarden te voldoen. Vraag naar de aan te leveren informatie in uw situatie.





Eigen vermogen, schenkingen en familieleningen

- **Bankafschrift/ kopie beleggingsrekening (kopie) ***

Als er sprake is van (deel)financiering uit eigen middelen, dan kan de hypotheekverstrekker vragen om een kopie van een recent bankafschrift of een kopie van de vermogensrekening waaruit blijkt dat de eigen middelen aanwezig zijn. Er kan ook naar de samenstelling en groei van uw vermogen over een tijdreeks gevraagd worden.

* Let op: Sommige hypotheekverstrekkers eisen inzage in de samenstelling en groei van het vermogen door verschillende afschriften op te vragen: van bijvoorbeeld 1 jaar geleden én een van bijvoorbeeld 6 maanden geleden en een recent afschrift.

- **Schenking en familieleningen (kopie)**

De (notariële) contracten van schenking en/of lening. Gevraagd kan worden naar een aangifte schenkingsbelasting.

Financiële verplichtingen

- **Uitdraai doorlopend krediet, creditcard of persoonlijke lening (kopie)**

Bij financiële verplichtingen vraagt de hypotheekverstrekker om een opgave van de schuld van het krediet of de lening. Deze opgave moet gegevens bevatten over de kredietlimiet, het eventuele aflossingsbedrag per maand en het rekening- of contractnummer.

- **Bankafschrift met krediet op een betaalrekening (kopie)**

Wanneer u een kredietfaciliteit heeft op uw betaalrekening, dan staat dit vermeld op uw bankafschrift. Overzicht studiefinanciering (kopie) Is er sprake van een studieschuld, overleg dan een opgave met de hoogte van de studieschuld en het bedrag aan aflossing per maand.

- **Uitdraai BKR (Bureau Krediet Registratie) (kopie)**

Wanneer u een overzicht wilt hebben van de kredieten met de eventuele coderingen is het verstandig om een uitdraai op te vragen bij het Bureau Krediet Registratie. Dit is aan te vragen bij een willekeurige bank of aan de balie bij het BKR in Tiel.

- **Bedrag partneralimentatie (kopie)**

Heeft u alimentatieverplichtingen aan een ex-partner, dan moet u dat aangeven door het aanleveren van de echtscheidingsstukken. Welke stukken er nodig zijn, vindt u terug bij het kopje echtscheidingsstukken. Het gaat hierbij niet om de alimentatie voor de kinderen, maar om alimentatie voor de ex-partner zelf.

Vermogens(opbouw) producten gekoppeld aan de hypotheek

- **Huidige verzekeringspolis Kapitaal Verzekering Eigen Woning of andere verzekeringspolissen (kopie)**

U dient een kopie aan te leveren van de lopende polis wanneer u deze wilt koppelen (verpanden) aan de nieuwe hypotheeklening (onder voorwaarden).

- **Sparen/Beleggen Box 3 (kopie)**

U heeft een recent afschrift van uw polis of bancaire rekening nodig als u de opgebouwde waarde wilt inbrengen in uw nieuwe hypotheek of wilt laten uitkeren aan het einde van de looptijd van uw (deel)hypotheeklening. (onder voorwaarde).

- **Voorbeelduitkeringen gebaseerd op een rendementsprognose 4% rendement/historisch rendement (kopie)**

Als het om een vermogensopbouwproduct gaat die u wilt koppelen (verpanden) aan de nieuwe hypotheek, dient u een recent overzicht van de verzekeringsmaatschappij of bank aan te leveren waarop de verwachte uitkeringen op vermeld staan van uw lopende polissen of bancaire rekening bij de vereiste prognoserendementen.





Gegevens huidige woning, hypotheek, eerdere aankopen en hypotheekwijzigingen

- **Bewijs van uw Eigen Woning Schuld op 31 december 2012 (benutten fiscaal overgangsregime renteaftrek)**
Indien u in het belastingjaar 2012 al een fiscaal aftrekbaar hypotheekdeel had, dan mag u dit deel voortzetten na wijziging van uw hypotheek vanaf 2013 tot aan de oorspronkelijke looptijd. Er zijn ingewikkelde voorwaarden aan verbonden (!) U bent verplicht de stand van uw Eigen Woning Schuld op 31 december 2012 aan te tonen door een kopie van uw aangifteformulier van uw inkomstenbelasting 2012 waarin u dit bedrag opgeeft aan de belastingdienst.
- **Saldo-opgave bestaande totale hypotheekleningsom (kopie)**
Dit zijn de gegevens van uw huidige hypotheek. Een recente opgave van de resterende lopende hypotheekschuld volstaat. Dit kan bijvoorbeeld de meest recente jaar- of halfjaaropgave zijn. Let op: dit is niet hetzelfde als het hierboven gevraagde bewijsstuk Eigen Woning Schuld op 31-12-2012.
- **Notariële aankoopnota's van uw huidige en voormalige woning(en) en hypotheeklening(en) van eerdere aankopen vanaf 2001:**
Deze gegevens zijn voor de toets van fiscale renteaftrek en correcte weergave van uw hypotheeklasten onmisbaar voor het samenstellen van ons hypotheekadvies en een verplichte opgave aan uw hypotheekaanbieder.
- **Taxatierapport (origineel)**
Een origineel document met daarin de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en de executiewaarde vrij van huur. Is er sprake van een verbouwing, dan moeten ook deze kosten zijn verwerkt in het rapport. Sommige geldverstrekkers stellen zeer specifieke eisen aan de taxatie. Overleg daarom altijd eerst met uw hypotheekadviseur. Voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is er sprake van bepaalde criteria. Eén daarvan is dat het rapport niet ouder mag zijn dan 6 maanden en daarnaast dient het rapport gevalideerd te zijn.
- **WOZ-beschikking (kopie)**
In sommige gevallen is een kopie van de WOZ-beschikking voldoende. De WOZ-beschikking bevat de getaxeerde waarde door de gemeente. Uw adviseur weet of dit voor u van toepassing is.
- **Bouwkundig rapport (origineel)**
Dit is een rapport waarin de bouwkundige staat van de woning wordt beschreven en de consequenties van het herstel van eventuele gebreken.
- **Verbouwingsspecificatie (origineel)**
De specificaties voor verbouwing moeten per onderwerp worden gespecificeerd. Het totaalbedrag dient eveneens vermeld te worden. Daarnaast dienen (beide) aanvrager(s) van de hypotheek, de originele meerwerksspecificatie te ondertekenen. Sommige geldverstrekkers leveren bij de offerte een blanco model van de verbouwingsspecificatie.
- **Erfpachtovereenkomst (kopie)**
De erfpachtovereenkomst is de overeenkomst tussen erfpachter als gebruiker en de eigenaar van de grond. De eigenaar kan de gemeente zijn maar ook een particulier of vastgoedbedrijf.
- **Pro-forma opgave van de boeterente vanwege tussentijdse aflossing van uw huidige hypotheek:** Deze opgave kunt u bij uw huidige hypotheekverstrekker aanvragen indien voor u van toepassing. Uw hypotheekadviseur zal met deze extra kosten rekening houden in zijn hypotheekadvies. Indien u vooraf niet beschikt over deze informatie, zal uw adviseur u sowieso hierover informeren, indien voor u van toepassing.



Bijzondere persoonlijke situaties

- **Waardeverklaring huidige woning (origineel)**

Dit is een verklaring over de waarde van de huidige woning. U kunt deze vaak kosteloos door een taxateur of makelaar laten opstellen. De verklaring is alleen nodig wanneer de woning nog niet (definitief) is verkocht. Deze verklaring is mede noodzakelijk voor de aanvraag van een overbruggingsfinanciering.

De waardeverklaring moet de volgende gegevens bevatten:

- verwachte verkoopwaarde en verkooptermijn
- executiewaarde
- register- en inschrijfnummer taxateur/makelaar
- foto onderpand

- **Echtscheidingsstukken:**

- **Door beiden ondertekend echtscheidingsconvenant (indien opgemaakt) (kopie)**

Het echtscheidingsconvenant is een document waarin de afspraken staan die u en uw ex-partner hebben gemaakt. Onderwerpen die daar in besproken worden zijn vaak afspraken over de gezamenlijke woning, partneralimentatie, kinderalimentatie, verdelen van het vermogen en afspraken over het pensioen.

- **Conceptakte van scheiding en deling (kopie)**

Dit is een notariële akte waarin beschreven wordt aan wie de woning wordt toebedeeld. De akte wordt na ondertekening ingeschreven bij het kadaster.

- **Uittreksel van de inschrijving van de echtscheiding bij de burgerlijke stand (kopie)**

Dit is het schriftelijke bewijs van de echtscheiding die u kunt opvragen bij de gemeente.

- **Echtscheidingsvonnis of beschikking (kopie)**

Hierin staat de uitspraak van de rechter dat daarna wordt ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

- **Expats:**

U heeft speciale documenten via uw werkgever nodig om uw fiscale positie aan te tonen in Nederland.

- **Directeur Grootaandeelhouder binnen een holdingstructuur:**

U dient aanvullende bescheiden aan te leveren. Uw hypotheekadviseur informeert u daarover.

Overige stukken

- **Legitimatiebewijs (kopie)**

Het legitimatiebewijs moet een goed leesbare kopie van een geldig paspoort of een geldig Europese identiteitsbewijs zijn. Bij de nieuwe versies van de identiteitsbewijzen moet de voor- en achterkant gekopieerd worden. Rijbewijzen worden niet geaccepteerd als legitimatiebewijs.

- **Opzegbrief oude hypotheek (alleen bij oversluiten) (origineel)**

Bij het oversluiten van uw hypotheek moet u rekening houden met een opzegtermijn. U dient uw hypotheek schriftelijk op te zeggen.

