



## CHECKLIJST

### 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 checklijst van de benodigde stukken waar uw hypotheekadviseur en de hypotheekverstrekker in de meeste gevallen om zal vragen. De benodigde stukken voor *uw* individuele situatie zijn terug te vinden in het indicatieve rentevoorstel dat u ontvangt van uw hypotheekverstrekker. Na controle én definitieve goedkeuring van de hypotheekdocumenten door de geldgever ontvangt u de bindende hypotheekofferte.

#### Persoonlijke identificatie

Uw adviseur zal aan het begin van het intakegesprek een identificatiecontrole uitvoeren via een geldig paspoort, Nationaal ID document of Europees verblijfsdocument. U mag één van deze ID documenten aanleveren:

- Nederlands paspoort:** bij de fotopagina paspoort openvouwen en van beide pagina's een kopie maken **zonder** zwart gemaakt of afgeplakt BSN nummer.
- Nederlands Nationaal ID document:** Vóór- en achterzijde van het ID-document kopiëren, **zonder** zwart gemaakt of afgeplakt BSN nummer.
- Europees ID document met verblijfstitel:** Vóór- en achterzijde van het ID-document kopiëren, **zonder** zwart gemaakt of afgeplakt BSN nummer.

#### U bent in loondienst of gepensioneerd vanuit vroegere loondienst:

- Salarisstrook van beiden**  
De kopie van de salarisstrook moet zo recent mogelijk zijn en niet ouder dan drie maanden. Ontvangt u alleen een salarisstrook bij een salariswijziging, 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 van beiden**  
Vraag om een blanco verklaring conform het meeste recente NHG-model bij uw adviseur. De werkgeversverklaring moet door uw werkgever worden ingevuld. Doorhalingen of correcties zijn niet toegestaan.
- 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 vergaren. 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.
- Opgave SV-loon UWV**  
Steeds meer hypotheekaanbieders gaan over op een loonopgave volgens uw Sociaal Verzekeringsloon via UWV. U kunt dit salaris 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.
- Intentieverklaring bij loondienst voor bepaalde tijd**  
De werkgever verklaart bij afgifte van de werkgeversverklaring dat de intentie aanwezig is om uw dienstverband voort te zetten. Van belang is dat de verklaring aangevinkt en ondertekend wordt door de werkgever.



- **Pensioengegevens (Uniform Pensioenoverzicht en/of overzicht via [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl)) van beiden**

Uw hypotheekadviseur checkt o.a. de haalbaarheid van de hypotheek zowel bij een onverhoopt tussentijds overlijden van u of uw partner, maar ook bij bereiken van uw pensioen. Dat is wel zo veilig.

Bovendien, 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](http://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 ondernemer:

- **Directeur Grootaandeelhouder in een holdingstructuur al dan niet via een Fiscale Beleggingseenheid**

Uw adviseur zal u informeren welke informatie benodigd is om uw inkomenspositie te kunnen bepalen voor de toetsing.
- **Inkomensverklaring Ondernemer (origineel)**

Vrijwel alle hypotheekverstrekkers toetsen uw inkomen door middel van een gekwalificeerde inkomensverklaring ondernemer. In overleg met uw adviseur wordt u naar één van de vijf onafhankelijke rekenbureaus doorverwezen voor de opmaak van uw persoonlijke inkomensverklaring. U ontvangt aanvullende informatie over dit traject.
- **Jaarcijfers, aangiften-/ en aanslagen inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen (kopie)**

In plaats van een inkomensverklaring ondernemer vragen sommige hypotheekverstrekkers om uw jaarrekening, aangifte én aanslag inkomstenbelasting (IB) en premie volksverzekeringen (PVV) van de laatste drie boekjaren op bij u. Vanaf 1 juli van het lopende jaar daarbij tevens de jaarrekening en aangifte IB en PVV van het recente afgelopen boekjaar. En in ieder geval de prognosecijfers van het lopende boekjaar, opgesteld door een accountant.

*Let op: Ook indien uw hypotheekverstrekker een Inkomensverklaring Ondernemer opvraagt, kan gevraagd worden om de hierboven genoemde rapportages en belastinginformatie..*
- **Prognose lopende boekjaar vanaf 1 juli (kopie)**

Dit betreft de prognosecijfers van het lopende boekjaar. Gebaseerd op een orderboek of ondertekende opdrachten. De prognose dient te worden opgesteld en ondertekend door uw accountant.
- **Naderend pensioen als ondernemer (kopie)**

Bereikt u vanuit uw ondernemerschap 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](http://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. Dit geldt ook voor uw (levenslange) stakingslijfrente.
- **Uittreksel Kamer van Koophandel (kopie)**

### U ontvangt een sociale uitkering? Dan levert u deze informatie/documenten aan:

- **Toekenningbesluit, jaaropgave van de uitkeringsinstantie en netto uitkeringsspecificatie (kopie)**

Wanneer u een sociale uitkering ontvangt, zal de hypotheekverstrekker vragen om een toekenningbesluit, en/of een recente jaaropgave van de uitkeringsinstantie en/of de meest recente uitkeringsspecificatie. Sommigen vragen ook een overschrijfbewijs van uw netto uitkering op via een recent bankafschrift (niet ouder dan 3 maanden).

### Individuele situaties en benodigde stukken voor de beoordeling van uw aanvraag:

- **Koopovereenkomst (kopie) bij een nieuw te kopen bestaande woning**

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 (kopie) bij een nieuw te kopen nieuw te bouwen woning**  
Kopie van de door alle partijen ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. Is er sprake van erfpacht of splitsing in appartementsrechten, dan moet u een akte van erfpacht of een splitsingsakte aanleveren.
- Aankoop van een bestaand appartement (Actieve Vereniging van Eigenaren is verplicht)**
  - Opgave en overdracht in eigendom van uw aandeel in de onderhoudsvoorziening van de Vereniging van Eigenaren via een clause in de koopovereenkomst appartement;
  - Meerjaren Onderhoudsplan en notulen van de meest recente vergadering van Vereniging van Eigenaren.
- Notarieel eigendomsbewijs van uw huidige woning (kopie)**  
Het eigendomsbewijs is door een notaris opgemaakt en door het kadaster gewaarmerkt. Hierin staat wie de eigenaar is van de woning.
- Meerwerkspecificatie (origineel)**  
De specificaties voor meer- en minderwerken bij nieuwbouw dienen per onderwerp te worden gespecificeerd en ondertekend. Er kan gevraagd worden om een schriftelijke onderbouwing doormiddel van officiële prijsopgaven van de (onder)aannemer(s) of andere uitvoerende bouwondernemers. Meerwerk na oplevering dient altijd gespecificeerd te worden.
- Verbouwingsspecificatie (origineel)**  
De verbouwing dient gespecificeerd per onderdeel met kosten per onderdeel aangetoond te worden. Sommige geldverstrekkers leveren bij de offerte een blanco model aan voor de verplichte verbouwingsspecificatie. Indien u tijdens uw verbouwing energie besparende voorzieningen aanbrengt aan uw woning, dient u deze afzonderlijk te specificeren.

### Bij inbreng eigen spaargeld en of via schenkingen en familieleningen, partneralimentatie

- 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 door de schenker.
- Bedrag partneralimentatie (kopie)**  
Ontvangt u alimentatie van een ex-partner voor uzelf, dan moet u dat aantonen door het aanleveren van de echtscheidingsstukken en een recent bankafschrift (niet ouder dan 3 maanden) met bewijs van storting. Het gaat hierbij niet om de alimentatie voor de kinderen. Soms vraagt de hypotheekverstrekker om een aangifte en aanslag IB/PVV.

### Bij lopende financiële verplichtingen: indien ja, zie hieronder de aan te leveren document(en)

- Uitdraai telefoonkrediet, doorlopend krediet, creditcard of persoonlijke lening (kopie)**  
Bij lopende 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, oorspronkelijke leensom 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.
- 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.

**Alimentatieverplichting**

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.

### Bij lopende 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.

### Huidige woning & hypotheek en hypotheekverleden

**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 huidige hypotheek (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) sinds 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 bij verbouw of uw nieuwe aankoop (origineel)**

Een uitgebreid origineel document met o.a. vermelding van de huidige marktwaarde van uw (toekomstige) woning. In overleg met uw adviseur is de verwerking van verbouwingskosten in de taxatie mogelijk. De taxateur berekend dan tevens de marktwaarde na verbouwing. Tip: Laat uw adviseur uw taxatieopdracht verzorgen om onnodig extra taxatiekosten te voorkomen! Geldverstrekkers stellen zeer specifieke eisen aan de taxatie. Overleg daarom altijd eerst met uw hypotheekadviseur. Voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bijvoorbeeld, is er sprake van meerdere eisen. Eén daarvan is dat het rapport niet ouder mag zijn dan 6 maanden en daarnaast dient het rapport gevalideerd te zijn door een erkend validatie instituut.

**WOZ-beschikking (kopie)**

In sommige gevallen is een kopie van de gemeentelijke WOZ-beschikking voldoende. De WOZ-beschikking bevat de getaxeerde waarde door de gemeente. Uw adviseur weet of dit voor u van toepassing is.

**Modelmatig taxatierapport (Calcasa)**

In sommige gevallen volstaat een modelmatig taxatierapport. De vaststelling van de marktwaarde van uw (toekomstige) woning wordt dan vanuit databaseonderzoek verricht. 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.

**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 globale inschatting van een makelaar van de waarde van de huidige woning. U kunt deze tegen een gereduceerd tarief door een taxateur of makelaar laten opstellen. Voor de aanvraag van een overbruggingsfinanciering wordt de verklaring soms opgevraagd als uw woning verkocht is via een verkoopakte, maar het financieringsvoorbewoud nog niet verlopen is.

De waardeverklaring moet de volgende gegevens bevatten:

- huidige marktwaarde, inschatting van de verkoopprijs en verkooptermijn;
- register- en inschrijfnummer taxateur/makelaar;
- foto's van het object.

**Nieuwbouw in eigen beheer:**

Voor de financiering van uw woning die u in eigen beheer (gaat) bouw(en)(t), gelden specifieke voorwaarden en eisen aan de documentatie. Dit is afhankelijk van de hoogte van de totale stichtingskosten. Vraag naar de aan te leveren informatie over uw bouwplannen indien dit uw situatie is.

**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 en hypotheek, partneralimentatie, kinderalimentatie, verdelen van het vermogen en afspraken over het pensioen. Het ouderschapsplan is **niet nodig** voor uw hypotheekaanvraag.

- **Conceptakte van de verdeling (kopie)**

Dit is het concept van de notariële eigendomsakte waarin beschreven wordt aan wie de woning wordt toebedeeld en wie de daarmee samenhangende hypotheek voortzet. Hiermee onlosmakelijk verbonden is de afzonderlijke notariële akte van het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de gezamenlijke hypotheek voor de vertrekkende ex-partner. Die wordt met dit document bevrijd van de lopende hypotheek.

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

Het schriftelijke bewijs van uw echtscheiding. Op te vragen bij de gemeente waar uw echtscheiding werd ingeschreven.

- **Echtscheidingsvonnis of beschikking (kopie)**

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

- **Bedrag partneralimentatie (kopie)**

Volledig bankafschrift (inclusief alle bladen) met bewijs van de bijschrijving van uw partneralimentatie.

**Expats:**

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

