

Hypotheek stukken 2023-9

In onderstaande tekst beschrijven we voor u de meest gevraagde hypotheekbescheiden, waarbij we uitgaan van de door de meeste geldverstrekkers gebruikte normen. Bij alle documenten geven we een toelichting waarin we beschrijven hoe de meeste hypotheekinstellingen de documenten graag wensen te ontvangen. Afhankelijk van de gekozen geldverstrekker, kunnen er meer of minder stukken gevraagd worden

Legitimatiebewijs

U kunt kiezen tussen een paspoort of een Europese identiteitskaart. Een rijbewijs wordt niet geaccepteerd. Let hierbij goed op de geldigheidsdatum; het legitimatiebewijs moet op de datum dat de hypotheek ingaat nog enige tijd geldig zijn. Bij een identiteitskaart dient u een kleurenscaan te maken van de voor en achterzijde. Bij een paspoort een kopie van de bladzijde waarop onder andere uw gelaatsfoto vermeld is. Tevens een kopie van de bladzijde ervoor (waar rechtsboven uw bsn nummer staat). Indien u geen EU ingezetene bent, dient u een kopie van de verblijfsvergunning aan te leveren. Er dient sprake te zijn van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, voor langdurig ingezetenen of voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit, EU-ingezetenen of aanvragers met de Zwitserse, IJslandse, Noorse of Liechtensteinse nationaliteit dienen het document "Duurzaam verblijf burgers van de Unie" of een inschrijving in Nederland als burger van de Europese Unie te overleggen.

Taxatierapport

Het taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn, op het moment van bindend hypotheekaanbod. Het rapport dient een (digitaal)origineel taxatierapport te zijn. De taxatie dient gedaan te zijn door een onafhankelijk taxateur. Het taxatierapport dient uitgebracht te zijn door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut, hiervoor geldt: raadpleeg de specifieke voorwaarden van de gekozen geldverstrekker. In veel gevallen is een Calcasa rapport voldoende. Bij een desktoptaxatie wordt de waarde van je woning bepaald op basis van online data. Een Calcasa desktoptaxatie kost €95. De hypotheek mag bij een desktoptaxatie niet hoger zijn dan 90% van de marktwaarde van de woning.

Koopovereenkomst/eigendomsbewijs

Scan (pdf kleur of zwart-wit) van de, door alle partijen, ondertekende (voorlopige) koopovereenkomst c.q. het eigendomsbewijs. Veel hypotheekbanken verlangen ook dat elke bladzijde door zowel koper als verkoper geparafeerd is. Is er sprake van erfpacht of splitsing, dan moet u een akte van erfpacht of een splitsingsakte aanleveren.

Kopie opstalverzekering

Deze dient u verplicht af te sluiten, zodat de hypotheekverstrekker zeker weet dat de woning verzekerd is tegen brandschade. U hoeft hiervan meestal geen bewijs bij te voegen, maar het is wel raadzaam dit vooraf al te regelen. Soms wordt het bewijs nog weleens opgevraagd. Bijvoorbeeld bij appartementen waarbij niet geheel duidelijk is of de vereniging van eigenaren een collectieve brandverzekering voor het gehele appartementencomplex heeft afgesloten.

Opgave van de lopende financiële verplichting(en)

Het is van belang alle financiële verplichtingen vooraf met ons/uw hypotheekadviseur te bespreken zodat wij/zij kunnen inschatten hoe de hypotheekinstelling er mee om zal gaan. Houdt aub rekening met het feit dat de hypotheekinstelling kan eisen dat u bepaalde schulden aflost of limieten van betaalrekeningen verwijdert! Lever een BKR overzicht aan, om zeker te weten wat er geregistreerd staat. Dit kan online worden ingezien op bkr.nl (maak schermafdruck). Bij lopende verplichtingen moet u denken aan:

- doorlopende Kredieten;
- persoonlijke leningen; let ook op telefoonabonnement met toestel, dit is een krediet
- creditcards;
- limieten op betaalrekeningen;
- lease overeenkomsten

Alimentatie

Indien u gescheiden bent, dienen stukken aangeleverd te worden van het echtscheidingsconvenant, de uitspraak van de rechtbank, de inschrijving in het echtscheidingsregister en een inschrijving burgerlijke stand. Vaak wordt ook een akte van verdeling gevraagd.

Studieschulden

Studieschulden staan niet vermeld in het BKR register. Voor een juiste beoordeling van uw financiële situatie dient de hypotheekadviseur echter wel rekening te houden met deze schulden.

Opgave inkomensgegevens

Voor de beoordeling van uw hypotheekaanvraag zijn uw inkomensgegevens enorm belangrijk. Allereerst zullen we beschrijven welke documenten u dient te verzamelen indien u een dienstverband heeft. Indien u op een andere wijze inkomen ontvangt, staan de benodigde bescheiden verder op de deze pagina.

Salarisstroom

Om uw inkomen te bepalen wordt een originele pdf van de meest recente salarisstroom gevraagd. Indien u ouder bent dan 56, dient u tevens een kopie van de meest recente pensioenopgave aan te leveren. Vanaf 56 wordt ook het pensioeninkomen meegenomen in de maximale leencapaciteit. Het adres op de salarisstroom moet overeenkomen met het adres op de werkgeversverklaring. Verder worden betalingen per kas vaak niet goedgekeurd. Indien per abuis betaling per kas vermeld staat, moet u meestal ook bankafschriften van de laatste 3 salarisbijschrijvingen aanleveren.

Bankafschrift

Een aantal hypotheekinstellingen vraagt om een recent bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris vermeld staat. Het bijgeschreven bedrag dient overeen te komen met het bedrag op de salarisstroom. Via internetbankieren kunt u deze pdf downloaden. Alleen de originele pdf download met vermelding van de NAW-gegevens wordt geaccepteerd. Doorhalingen of weglatingen zijn niet toegestaan. Ook benodigd eigen geld en de herkomst daarvan toont u aan via bankafschrift. Ingeval er sprake is van een schenking, aantonen met overeenkomst en legitimatie van de schenkers.

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring is een door uw werkgever in te vullen verklaring waarin uw inkomenssituatie toegelicht wordt. Aangezien de meeste discussies met hypotheekinstellingen ontstaan over de werkgeversverklaring, hebben wij hiervoor een uitgebreide instructie hoe de werkgeversverklaring naar onze mening ingevuld dient te worden. Hierbij wordt uitgegaan van het meest recente NHG model werkgeversverklaring. Een groot aantal hypotheekverstrekkers accepteert alleen werkgeversverklaringen zoals opgesteld door de NHG! Indien uw werkgever zich aan deze invulinstructie houdt, wordt de kans op discussies en vertragingen kleiner. Sinds 2019 accepteren enkele geldverstrekker ook zonder werkgeversverklaring, maar dan op basis van een UWV download. Dit systeem heet 'Handig'. Wij verwerken ook aanvragen op basis van 'Handig'. Bij een tijdelijk dienstverband, of flexibele arbeidsrelatie moet de intentieverklaring op de werkgeversverklaring worden ingevuld en levert u een kopie van de arbeids-overeenkomst aan.

U bent een ondernemer/zelfstandige

Indien u zelfstandige/ondernemer bent, dient u de volgende (extra) bescheiden aan te leveren:

Externe **inkomensverklaring** opgesteld door een aangewezen partij, of:

- cijfers over de laatste 3 jaar; U dient een kopie aan te leveren van de jaarrekeningen van de laatste 3 jaar;
- recent uittreksel KvK; U dient een kopie aan te leveren van een recent uittreksel van de KvK;
- aangifte/ aanslagen IB/VB; U dient een kopie aan te leveren van de laatste 3 aangiften en aanslagen van de belastingaangifte Inkomsten Belasting en Vermogens Belasting;

Aangezien veel hypotheekinstellingen niet goed weten om te gaan met zelfstandigen, doet u er verstandig aan om bovenstaande documenten zeer snel ter beoordeling voor te leggen. In de praktijk blijkt namelijk dat het beoordelen van de cijfers lang duurt en vaak tot vragen leidt die het proces verder vertragen.

U heeft een uitkering

Indien u een uitkering heeft gelden de volgende extra bescheiden:

Uitkering

In het geval van een uitkering, dient u een kopie bij te voegen van de uitkeringsbeschikking. Soms wordt tevens het meest recente bankafschrift met de bijschrijving van de uitkering opgevraagd (pdf telebankieren). Vraag bij ons op of uw uitkering wordt aangemerkt als bestendig inkomen, dat acceptabel is voor de geldverstrekker.

WAO/WIA uitkering

In het geval van een Arbeidsongeschiktheidsuitkering dient u een kopie bij te voegen van de uitkeringsbeschikking. Soms wordt tevens een kopie van het meest recente bankafschrift (pdf telebankieren) met de bijschrijving van de uitkering opgevraagd.

Het betreft de oversluiting van uw hypotheek

Indien het een oversluiting van een bestaande hypotheek betreft gelden de volgende extra bescheiden:

Kopie eigendomsbewijs

U dient een kopie van het eigendomsbewijs aan te leveren. Dit is ook wel bekend als de transportakte of leveringsakte welke u na levering bij de notaris heeft ontvangen. U kunt indien nodig altijd een kopie bij de desbetreffende notaris opvragen.

Saldo opgave huidige hypotheek

De meeste hypotheekinstellingen sturen u ieder jaar een jaaropgave van de lopende hypotheek. U dient een kopie aan te leveren van de meest recente jaaropgave. Tevens een opgave van het huidige saldo, niet ouder dan 3 maanden.

Levensverzekering

U dient een kopie van de polis of een acceptatieverklaring van de levensverzekeraar aan te leveren indien u uw huidige verzekering wilt koppelen aan de nieuwe hypotheek of indien u uw huidige verzekeringspolis wilt doorstorten in een nieuwe polis.

Overbrugging

Indien er een overbrugging benodigd is (als u uw huidige woning nog niet verkocht heeft), gelden de volgende extra bescheiden.

Verkoopakte

Indien u uw huis reeds verkocht heeft en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, dient u een kopie van de verkoopakte aan te leveren. Indien u de woning nog niet verkocht heeft of de hypotheek voor de nieuwe woning gaat in voordat de ontbindende voorwaarden van de verkoopakte van de oude woning zijn verlopen, wordt vaak een waardebeoordeling van de huidige woning gevraagd. Deze dient uitgevoerd te worden door een erkend taxateur die verder niet bij de verkoop betrokken is.