

Het afsluiten van een tweede hypotheek

Als u momenteel een koopwoning heeft en u wilt bijvoorbeeld een uitbouw realiseren, maar u beschikt over onvoldoende of geen spaargeld, dan zijn er verschillende mogelijkheden om extra geld te lenen.

U kunt een verbouwing financieren door het aangaan van een doorlopend krediet of een persoonlijke lening. Het is vaak voordeliger om een tweede hypotheek af te sluiten, doordat de rente hiervoor lager is. Een tweede hypotheek is een extra lening op uw huidige woning. Voor elke vorm van lenen geldt dat wanneer u de lening gebruikt voor verbetering of verbouwing van de eigen woning, de betaalde rente over deze lening fiscaal aftrekbaar is.

Kunt u de hypotheek krijgen en wilt u deze?

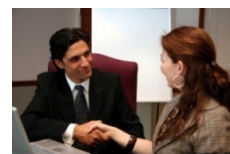
Allereerst is het van belang om te weten of u een tweede hypotheek *kunt* krijgen en of u de extra lasten wel wilt/kunt dragen. De hypotheekverstrekker beoordeelt bij het verstrekken van een 2^e hypotheek opnieuw uw inkomensgegevens. Daarnaast is de *executiewaarde*¹ van de woning ná de verbouwing van belang. De meeste hypotheekverstrekkers lenen u namelijk maximaal 125 % van de executiewaarde na verbouwing en sommigen verstrekken überhaupt geen 2^e hypotheek. *(Als u uw woning wenst te verbouwen en de waarde van de woning is (veel) hoger dan u aan hypotheek heeft uitstaan, zijn er vaak voldoende mogelijkheden voor het verkrijgen van een financiering)*

Wij raden u aan om in een vroeg stadium een afspraak te maken met uw hypotheekadviseur. Voor dit gesprek neemt u mee een ingevulde werkgeversverklaring², een recente loonstrook en een document waar de waarde van de huidige van uw woning uitblijkt. Een makelaar kan een gratis waardebepaling afgeven. Ook kunt u gebruik maken van de door de gemeente afgegeven WOZ-waarde. Vaak is deze lager dan de werkelijke waarde. Voor een officiële waardebepaling kunt u een taxatierapport door een erkend taxateur laten opmaken; dit is echter niet kosteloos.

De hypotheekofferte

Als u de totale kosten van de verbouwing in kaart heeft gebracht, vraagt uw adviseur een offerte bij een hypotheekverstrekker aan. Ter beoordeling van uw hypotheekaanvraag heeft de hypotheekverstrekker enkele gegevens van u nodig. Een overzicht met documenten die vaak gevraagd worden, vindt u op onze pagina met wegwijzers³.

Zodra uw adviseur de hypotheekofferte heeft ontvangen, zal hij deze met u bespreken. Besluit u akkoord te gaan, dan ondertekent u de offerte en stuurt u deze samen met de door de hypotheekverstrekker gevraagde documenten retour. Na definitieve goedkeuring stuurt de hypotheekverstrekker de noodzakelijke stukken naar de notaris.



¹ Zie ook: <http://www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord/antwoord/46-Wat-is-executiewaarde>

² Deze kunt u vinden op www.hypotheekbond.nl/download/werkgeversverklaring

³ Meer informatie hierover vindt u in de wegwijzer “Lijst met benodigdheden afsluiten hypotheek” op: www.hypotheekbond.nl/wegwijzers

De notaris

Indien u de hypotheekakte voor de tweede hypotheek bij de notaris ondertekent, zorgt de hypotheekverstrekker ervoor dat op dat moment het geld tot uw beschikking staat. Meestal wil dit zeggen dat het geld op een depotrekening wordt gestort. Van deze rekening worden de facturen betaald.

Wel of niet naar de notaris?

Mocht het zo zijn dat u de tweede hypotheek afsluit bij de hypotheekverstrekker waar u destijds uw eerste hypotheek met een *hogere inschrijving* (zie het kopje “verhoogde inschrijving”) heeft afgesloten, dan kan het zo zijn dat u niet naar de notaris hoeft. In dit geval wordt de lening ‘onderhands’ verstrekt. Dit betekent dat de hypotheekverstrekker u, zonder tussenkomst van een notaris, een lening tot maximaal € 50.000,- verstrekt.

Tot slot: de verhoogde inschrijving

In de vorige alinea werd er gesproken over een verhoogde inschrijving. Wat is dat nu eigenlijk?

Als u een hypotheek afsluit, zorgt de notaris dat de hoogte van de door u afgesloten hypotheek in het Kadaster wordt geregistreerd. Nu kunt u de hypotheekverstrekker verzoeken om de notaris een hoger bedrag te laten inschrijven. In het Kadaster staat dan bijvoorbeeld vermeld dat de hypotheek €150.000,- bedraagt, terwijl dat daadwerkelijk €100.000,- is. Dit gebeurt uiteraard wel onder voorbehoud van voldoende overwaarde op de woning, toereikend inkomen, enzovoorts.

In het kort:

1. U bereidt zich voor door kennis te nemen van alle hypotheekvormen (zie de [uitleg](#)⁴ over hypotheekvormen op onze site).
2. U maakt een afspraak met uw hypotheekadviseur.
3. U neemt de benodigde gegevens zoals loonstrook, werkgeversverklaring⁵ en identiteitsbewijs mee naar het gesprek.
4. U vraagt offertes voor de verbouwing aan.
5. Uw adviseur vraagt de hypotheekofferte aan.
6. U ondertekent en retourneert de offerte samen met de gegevens (zoals recente loonstrook, recente werkgeversverklaring, geldig identiteitsbewijs e.d.⁶).
7. U maakt een afspraak met een notaris (eventueel in samenwerking met uw adviseur).
8. U ondertekent de hypotheekakte bij de notaris.
9. De nota's worden uit het depot betaald.

⁴ Deze kunt u ook vinden op www.hypotheekbond.nl/download/hypotheekvormen

⁵ Deze kunt u vinden op www.hypotheekbond.nl/download/werkgeversverklaring

⁶ Meer informatie vindt u in de wegwijzer “Lijst met benodigdheden afsluiten hypotheek” op www.hypotheekbond.nl/wegwijzers