



# Kies de hypotheek die bij u past

Heldere uitleg over uw mogelijkheden



nationale  
nederlanden

# Inhoudsopgave

**Kies de hypotheek die bij u past** 3

**Wie zijn wij?** 4

**Wat u moet weten over hypotheek** 5

Wat is een hypotheek? 5

Hoeveel kan ik lenen? 5

Hoe moet ik de hypotheek terugbetalen? 5

Wat moet ik weten over rente? 6

Wat is de Nationale Hypotheek Garantie? 8

Wat is Koopgarant? 8

Wat moet ik betalen? 9

Mijn Hypotheekaanvraag 9

**Onze hypotheek** 10

Alle hypotheek vergelijken? 10

Annuiteiten Hypotheek 11

Lineaire Hypotheek 12

Aflossingsvrije Hypotheek 13

BankSpaar Plus Hypotheek 14

**Als er iets verandert in uw leven** 18

Arbeidsongeschiktheid 18

Overlijden 19

Verzeker uw huis 19

Verzeker uw inboedel 19

Uw hypotheek tussentijds beëindigen 19

Fiscaal Voortzetten: fiscaalvriendelijk uw

hypotheek omzetten 20

Wijzigingen doorgeven 20

**Wat moet ik weten over belastingen en hypotheekrenteaf trek?** 21

Wanneer is rente fiscaal aftrekbaar? 22

Hoelang mag ik hypotheekrente fiscaal aftrekken? 22

Belastingvrij vermogen opbouwen 22

**Aanvullende informatie** 23

Gedragscode Hypothecaire Financieringen en

Code Rendement en Risico 23

Bureau Krediet Registratie 23

Als u een klacht heeft 23

Toezicht 24

Meer informatie 24



# Kies de hypotheek die bij u past

**U bent op zoek naar een droomhuis. Of misschien heeft u dat huis zelfs al gevonden. Voordat u van het huis kunt gaan genieten, moet er nog wel wat geregeld worden. U krijgt te maken met verschillende partijen zoals de makelaar, de notaris, de verkoper en de Belastingdienst. En, niet te vergeten, u heeft een hypotheek nodig om de woning te financieren.**

U kunt kiezen uit verschillende hypotheekvormen van verschillende aanbieders. Natuurlijk wilt u een hypotheek die goed bij u past. Een hypotheekadviseur kan u daarbij helpen. Maar wilt u grip houden op uw situatie, lees dan deze brochure. Daarin vindt u de belangrijkste zaken die u moet weten als u een huis koopt. Ook geven we u een idee van de producten die wij hebben.

Wist u dat u als ondernemer met personeel, maar ook als zzp'er, bij Nationale-Nederlanden ook in aanmerking kunt komen voor een hypotheek? Met de **Ondernemershypotheek** vraagt u als ondernemer net zo makkelijk en snel een hypotheek aan als ieder ander.

Deze brochure geeft een algemeen beeld van onze producten en wat er bij het afsluiten van een hypotheek komt kijken. Deze uitgave is onlosmakelijk verbonden met onze brochure Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek. Deze voorwaarden zijn te downloaden op [www.nn.nl](http://www.nn.nl) of vraag erom bij uw hypotheek-adviseur.

De informatie in deze brochure is opgesteld op basis van de huidige (fiscale) wetgeving. Kijk hiervoor ook op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

De informatie in deze brochure is niet van toepassing op de Verhuurhypotheek van Nationale-Nederlanden. Wilt u als particulier een woning verhuren? Lees dan op [nn.nl](http://nn.nl) meer over onze **Verhuurhypotheek**. Daarmee kunt u tot wel vier verhuurde woningen financieren.

# Wie zijn wij?

Nationale-Nederlanden behoort met ruim 5 miljoen particuliere en zakelijke klanten tot de grootste en meest toonaangevende financiële dienstverleners van Nederland. We bieden een compleet assortiment aan producten waaronder verzekeringen, pensioenen, (bank-) sparen, hypotheek, beleggingen en leningen. We zijn één van de grotere hypotheekaanbieders.

Een hypotheek van Nationale-Nederlanden sluit u af via een hypotheekadviseur. Hiervoor werken wij o.a. samen met onafhankelijke, erkende adviseurs. Nationale-Nederlanden biedt haar dienstverlening online aan. U krijgt toegang tot mijn.nn: uw persoonlijke en beveiligde online omgeving. Zo heeft u altijd inzage in de details van uw hypotheek, wanneer het u uitkomt.

## Rechtspersoon

Hypotheek worden verstrekt door Nationale-Nederlanden Bank N.V. onder de merknaam Nationale-Nederlanden. Nationale-Nederlanden Bank N.V. is volledig eigendom van NN Group N.V.

Nationale-Nederlanden Bank N.V., statutair gevestigd te Den Haag, KvK handelsregisternummer 52605884.



# Wat u moet weten over hypotheeken

Bij Nationale-Nederlanden vindt u een hypotheek die bij u past. Bij uw situatie, bij uw wensen en bij uw huis. Maar wat is een hypotheek eigenlijk? En waarop moet u letten als u een hypotheek kiest?

## Wat is een hypotheek?

U wilt een huis kopen, en dat kost geld. Dat geld kunt u lenen. Een lening om een huis te kopen wordt een 'hypotheek' genoemd. Zoals bij elke lening, betaalt u rente over het bedrag van de hypotheek. Elke maand. En u moet de lening een keer aflossen. Bij een aantal hypotheeken lost u de lening tijdens de looptijd af. Bij andere hypotheeken lost u tijdens de looptijd niets af, maar bouwt u vermogen op om de lening aan het einde van de looptijd geheel of gedeeltelijk af te lossen.

Bij elke hypotheek hoort een 'onderpand'. Als u een hypotheek afsluit is uw huis het onderpand. Het huis wordt in onderpand gegeven aan de hypotheekverstrekker. Dat betekent: Nationale-Nederlanden kan uw huis verkopen als u zich niet houdt aan de voorwaarden die horen bij de hypotheek. Bijvoorbeeld als u niet elke maand de rente betaalt of als u het geleende geld niet op tijd terugbetaalt. Deze voorwaarden vindt u in onze brochure Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek.

## Hoeveel kan ik lenen?

Krijgt u zomaar een hypotheek? Nee, niet zomaar. We kijken eerst naar het huis dat u wilt kopen. Welke waarde heeft uw huis? Kan de hypotheek onder de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden verstrekt? En we kijken naar uw inkomen en uw vaste lasten. Bijvoorbeeld: heeft u voldoende inkomsten om elke maand rente te kunnen betalen. Ook controleren we bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) of u betalingsachterstanden heeft. Als we alle informatie bij elkaar hebben en we een hypotheek kunnen verstrekken, ontvangt u van ons een Rentevoorstel. Op onze site vindt u meer informatie over 'Mijn Hypotheekaanvraag'. Hiermee heeft u altijd en overal inzicht in de status van uw aanvraag.

## Hoe moet ik de hypotheek terugbetalen?

Zoals bij elke lening moet u de hypotheek een keer terugbetalen. U krijgt uw hypotheek voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld dertig jaar. Dat heet de 'looptijd'. Bij veel hypotheeken betaalt u elke maand een deel van het geleende geld terug. Bij sommige hypotheeken lost u het geleende geld pas aan het eind van de looptijd in een keer af.

Bij hypotheeken waarbij tussentijds niet wordt afgelost blijft de hypotheekschuld dus gedurende de gehele looptijd even hoog. Omdat u aan het einde van de looptijd toch de schuld moet terugbetalen, moet u vermogen opbouwen. De manier waarop u vermogen opbouwt, kan per hypotheekvorm verschillen. Bijvoorbeeld met een verzekering, door te beleggen of door middel van bank-sparen. Belangrijk is daarbij het 'doelkapitaal'. Dat is het bedrag dat we met u afspreken dat u aan het einde van de looptijd opgebouwd moet hebben. Dat doelkapitaal kan gelijk zijn aan de hypotheekschuld, maar het kan ook lager zijn.

Niet iedere vorm van vermogensopbouw biedt evenveel zekerheid dat u het doelkapitaal behaalt. Sommige hypotheeken geven meer financiële zekerheid dan andere. Verderop in deze brochure hebben we al onze hypotheeken voor u op een rij gezet. Bij iedere vorm leggen we uit hoe u vermogen opbouwt.

## Wat moet ik weten over rente?

Een hypotheek is een lening, u betaalt elke maand rente. De rente die u betaalt, hangt onder andere af van de hoogte van de hypotheek en de periode waarover u de rente vast zet: de 'rentevaste periode'.

### Rentevaste periode

De hoogte van de rente bepaalt voor een groot deel uw maandlasten. Bij het afsluiten van een hypotheek kiest u de rentevaste periode.

Bij Nationale-Nederlanden kunt u kiezen uit rentevaste perioden variërend van 1 tot en met 30 jaar. Ook bieden wij variabele rente aan. Tijdens de rentevaste periode weet u precies wat uw maandlasten zijn.

### Als de rentevaste periode afloopt

Na afloop van de rentevaste periode kan de rente wijzigen, waardoor uw maandlasten veranderen. Met een langere rentevaste periode kiest u voor meer zekerheid, omdat u precies weet hoeveel rente u gedurende die periode betaalt.

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode, ontvangt u een nieuw voorstel voor de rente. Indien u akkoord gaat met dat voorstel begint dan een nieuwe rentevaste periode. Is de rente gestegen ten opzichte van de vorige rentevaste periode, dan stijgen in veel gevallen uw maandlasten ook. Bij een lagere rente kunnen de maandlasten juist dalen. Dus: als u kiest voor een korte rentevaste periode kunnen uw maandlasten al op korte termijn veranderen. Aan het einde van uw rentevaste periode krijgt u ook de gelegenheid de hypotheek boetevrij aan te passen aan uw actuele situatie of voorkeuren. Uw hypotheekadviseur bespreekt graag met u wat de mogelijkheden zijn.

### Tariefklasse

Een hypotheek valt in een bepaalde tariefklasse. Welke tariefklasse hangt af van de verhouding tussen uw actuele hypotheekbedrag en de waarde van uw woning. Bij een tariefklasse hoort een risico-opslag. Die opslag hangt af van het risico dat de waarde van uw huis niet genoeg is om uw hele hypotheek af te lossen als u uw huis moet verkopen. Hoe hoger dat risico is, hoe hoger de risico-opslag op uw rente wordt. Tijdens de rentevaste periode kan uw risico-opslag en daarmee uw rente alleen dalen. Bijvoorbeeld als uw hypotheekbedrag lager is geworden omdat u heeft afgelost. Of als de waarde van uw woning is gestegen. Een tussentijdse stijging is niet mogelijk.

Meer weten over tariefklasse? Kijk op [nn.nl/tariefklasse](https://www.nn.nl/tariefklasse).

## Voorbeelden

### Uw doelkapitaal is gelijk aan de hoogte van de hypotheek

U heeft een hypotheek van € 200.000,-. Uw doelkapitaal is ook € 200.000,-. Met het doelkapitaal lost u de hypotheek volledig af.

### Uw doelkapitaal is lager dan de hoogte van uw hypotheek

U heeft een hypotheek van € 200.000,-. Uw doelkapitaal is € 100.000,-. Met het doelkapitaal lost u de hypotheek af, er blijft een restschuld over van € 100.000,-. U zult ervoor moeten zorgen dat u die schuld op een andere manier bij ons aflost. Bijvoorbeeld met vermogen dat u op een andere manier heeft opgebouwd. Of misschien is uw huis meer waard geworden en kunt u deze 'overwaarde' daarvoor gebruiken. U kunt ook het huis verkopen en de resterende hypotheek aflossen met de opbrengst van uw woning.

### Let op

Stel, u heeft onze offerte wel geaccepteerd, maar u besluit daarna om toch niet te kiezen voor een hypotheek van Nationale-Nederlanden. U betaalt dan annuleringskosten. Wij brengen ook annuleringskosten in rekening als wij hebben vastgesteld dat er onjuiste gegevens zijn verstrekt.

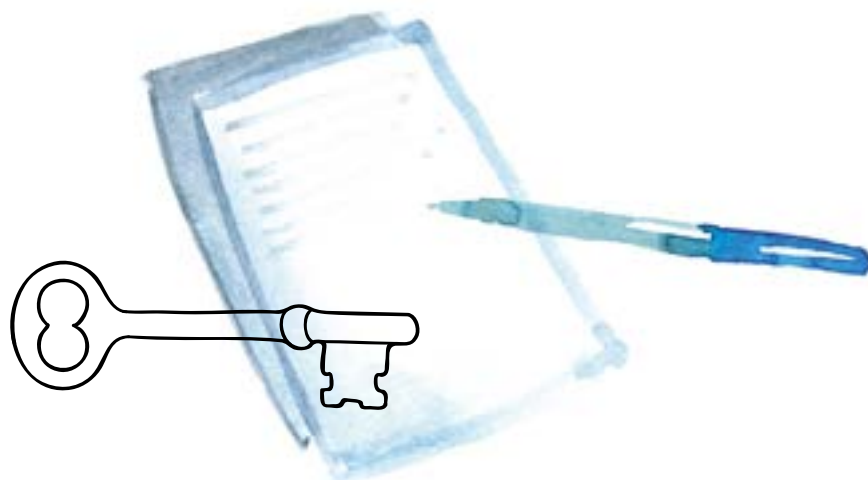
### **Variabele rente**

Variabele rente betekent dat de rente iedere maand kan wijzigen en dan wijzigen ook uw maandlasten. Hiermee loopt u een financieel risico. U kunt een variabele rente op ieder moment kosteloos omzetten naar een vaste rente. Ook kunt u leningdelen met variabele rente altijd kosteloos aflossen.

### **Welke rente betaalt u?**

U betaalt de rente die in de hypotheekofferte staat aangegeven. Ook als het rentepercentage stijgt of daalt tussen de datum van de offerte en het moment van tekenen van de hypotheekakte.

Komt uw hypotheek tijdens de rentevaste periode in aanmerking voor een lagere tariefklasse? Dan betaalt u direct de rente die past bij de lagere tariefklasse.



### Wanneer betaalt u annuleringskosten?

Wij brengen annuleringskosten in rekening als:

- u de hypotheekakte niet op tijd bij de notaris tekent (op of voor de afgesproken datum),
- u besluit, na de ondertekening van de offerte, af te willen zien van de overeenkomst.
- wij uw hypotheek afwijzen omdat er onjuiste gegevens zijn verstrekt.

De annuleringskosten bedragen 1% van het bedrag van de lening.

## Wat is de Nationale Hypotheek Garantie?

Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wil de overheid het eigenwoningbezit bevorderen. Als u een hypotheek kiest met NHG, dan stelt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zich borg (garant) voor de terugbetaling van de hypotheek. Zo heeft Nationale-Nederlanden meer zekerheid dat de hypotheek wordt afgelost. In ruil voor die zekerheid bieden we u een lagere rente.

Bij een hypotheek met NHG gelden aparte NHG voorwaarden. Voor het krijgen van een lening met NHG betaalt u éénmalig kosten van 0,6% over het hypotheekbedrag aan het Waarborgfonds. Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. Uw hypotheekadviseur weet alles van de NHG Voorwaarden en kan u goed adviseren. U kunt ook kijken op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## Wat is Koopgarant?

Voor huurders en starters op de woningmarkt is het op dit moment niet eenvoudig om een huis te kopen. Koopgarant kan dan uitkomst bieden. Koopgarant is een speciale regeling van Stichting OpMaat waarbij u een huis kunt kopen van onder andere een woningcorporatie. Bij Nationale-Nederlanden is het mogelijk om een hypotheek voor een woning met Koopgarant af te sluiten.

**Kijk ook op [www.opmaat.nl/koopgarant](http://www.opmaat.nl/koopgarant)  
voor meer informatie**



## Kenmerken

- Korting van minimaal 10% op de marktwaarde van de woning.
- Terugkoopgarantie van de woningcorporatie. U bent verplicht om de woning aan de woningcorporatie te verkopen en de corporatie is verplicht om de woning binnen drie maanden na aanbieding terug te kopen.
- Delen van winst of verlies met de woningcorporatie bij verkoop van de woning.
- Een eventuele waardestijging door woningverbeteringen, zoals een nieuwe keuken, badkamer, aangebouwde serre of dakkapel, hoeft u niet te delen met de corporatie.

## Belangrijkste randvoorwaarden

Alle hypotheeklen van Nationale-Nederlanden komen in aanmerking voor woningen met Koopgarant. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De hypotheek moet voldoen aan de voorwaarden van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De hypotheek kan niet worden verhoogd.
- U mag maximaal 10% aan verbouwkosten meefinancieren.
- U moet zelf in de woning wonen; de woning mag niet worden verhuurd of gebruikt worden als bedrijfsruimte.

## Wat moet ik betalen?

Als u een hypotheek afsluit, krijgt u te maken met kosten voor de aankoop van de woning, voor het afsluiten van de hypotheek en met periodieke kosten tijdens de looptijd van uw hypotheek.

Kosten zijn soms ook fiscaal aftrekbaar. De hoogte van de kosten is afhankelijk van veel factoren, dus laat u goed informeren door uw hypotheekadviseur.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de kosten die u kunt verwachten.

<b>Kosten voor aankoop woning</b>	<b>Kosten voor afsluiten hypotheek</b>	<b>Periodieke kosten</b>
Makelaarskosten	Advieskosten	Premie opstalverzekering
Kosten bouwkundige keuring	Taxatiekosten	Premie inboedelverzekering
Overdrachtsbelasting (bij bestaande bouw)	Kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Premie overlijdensrisicoverzekering
Kosten bankgarantie	Notariskosten hypotheekakte	
Notariskosten koopcontract		

## Mijn Hypotheekaanvraag

Vraagt u bij ons een hypotheek aan dan doorloopt u zes stappen. Via [Mijn Hypotheekaanvraag](#) houden wij u op de hoogte van elke stap. Op uw persoonlijke en beveiligde omgeving van mijn.nn vindt u de status van de aanvraag en welke stappen er nog komen. Ook staat er per stap een overzicht van wat wij doen en wat u samen met uw adviseur kunt doen.

# Onze hypotheeken

Onderstaande tabel geeft een beeld van enkele belangrijke eigenschappen van de verschillende hypotheekvormen. Zo krijgt u een overzicht van de hypotheeken die we aanbieden en hoe de hypotheeken onderling verschillen.

## Alle hypotheeken vergelijken?

Verderop in deze brochure leest u uitgebreidere informatie over iedere hypotheekvorm. Wilt u precies weten welke hypotheek het beste bij u past? Maak dan een afspraak met een hypotheekadviseur.

### Tip

U kunt uw hypotheek opsplitsen in verschillende delen, die delen heten 'leningdelen'. Voor ieder leningdeel kunt u dan een aparte hypotheekvorm en rentevaste periode (met bijbehorend rentepercentage) kiezen.

Zo combineert u dus binnen één hypotheek verschillende hypotheekvormen, rentevaste perioden en rentepercentages. Slim combineren kan voordelig zijn! Laat u adviseren door uw hypotheekadviseur.

## Vergelijkingstabel

	<b>Annuiteiten Hypotheek</b>	<b>Lineaire Hypotheek</b>	<b>Aflossingsvrije Hypotheek</b>	<b>BankSpaar Plus Hypotheek</b>
<b>Productkenmerken</b>	Lening	Lening	Lening	Lening met geblokkeerde spaarrekening
<b>Bruto maandlasten</b>	Gelijkblijvend *	Dalend	Gelijkblijvend *	Gelijkblijvend *
<b>Opbouw hypotheeklasten</b>	U betaalt een vast bedrag aan rente en aflossing. *	U betaalt rente en aflossing.	U betaalt alleen rente.	U betaalt rente en u spaart een vast bedrag.
<b>Aflossing</b>	Tijdens de looptijd lost u af.	Tijdens de looptijd lost u af.	Tijdens de looptijd lost u niet af. U moet aan het einde van de looptijd de hypotheek ineens aflossen.	Tijdens de looptijd lost u niet af. U moet aan het einde van de looptijd de hypotheek ineens aflossen.
<b>Aflossingswijze</b>	Aflossing opgenomen in maandlasten.	Aflossing opgenomen in maandlasten	U moet zelf vermogen opbouwen voor de aflossing.	Met opgebouwd vermogen op geblokkeerde spaarrekening.
<b>Restschuld</b>	Aan het einde van de looptijd is de hypotheek volledig afgelost.	Aan het einde van de looptijd is de hypotheek volledig afgelost.	U heeft een restschuld aan het einde van de looptijd (gelijk aan de oorspronkelijke hypotheek).	Aflossing aan het einde van de looptijd ter grootte van het spaardoel.

\* Zolang de rente van uw hypotheek niet wijzigt.

## Annuiteiten Hypotheek

Wilt u direct al beginnen met terugbetalen van uw hypotheek? En wilt u de zekerheid dat u aan het einde van de looptijd de gehele hypotheek heeft terugbetaald? Dan kan de Annuiteiten Hypotheek interessant voor u zijn. Binnen de gekozen rentevaste periode betaalt u elke maand een vast bedrag, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

### Kenmerken

- U betaalt elke maand hetzelfde bedrag binnen de gekozen rentevaste periode.
- Uw hypotheek is volledig terugbetaald op de einddatum.

### Hypotheekrenteaf trek

Sinds 1 januari 2013 is deze hypotheekvorm, samen met de Lineaire Hypotheek, de enige hypotheekvorm waarbij de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is.

### Maandlasten

Met een Annuiteiten Hypotheek betaalt u elke maand een vast bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Binnen de gekozen rentevaste periode blijven uw maandlasten gelijk. In de loop van de tijd verandert de samenstelling van het bedrag: u betaalt steeds minder rente en u lost elke maand steeds meer af. Aan het einde van de looptijd heeft u de gehele lening terugbetaald.

Zoals de grafiek laat zien, verandert de verhouding tussen rente en aflossing in de loop van de tijd. Rente is fiscaal aftrekbaar. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken. Uw bruto maandlasten blijven gelijk, maar omdat u minder rente kunt aftrekken van de belasting zullen uw netto maandlasten stijgen.

### Belangrijkste risico's

- Pas aan het eind van de looptijd heeft u uw hypotheek terugbetaald. Als u de hypotheek tussentijds stopt, bijvoorbeeld omdat u uw huis verkoopt, blijft er een restschuld over. Een restschuld kan een probleem zijn als uw huis minder opbrengt dan het bedrag dat u moet terugbetalen.
- Bij het afsluiten van de hypotheek spreken we af hoelang u dezelfde rente blijft betalen (rentevaste periode). Ook spreken we af hoeveel rente u betaalt. Verandert de rente van uw hypotheek? Dan kunnen uw maandelijkse lasten veranderen. Gaat u een hogere rente betalen, dan stijgen uw maandelijkse lasten. Bij een lagere rente kunnen uw maandelijkse lasten juist dalen.

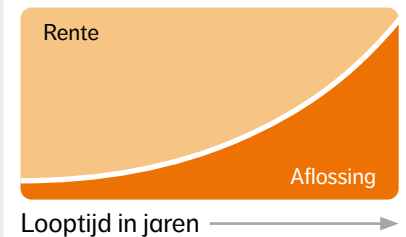
### Belangrijkste randvoorwaarden

- De maximale hypotheek mag niet hoger zijn dan de woningwaarde, dus 100%.
- U mag elk jaar tot 10% van de oorspronkelijke lening extra aflossen, zonder dat u daarvoor een boete hoeft te betalen. Deze vrijstelling geldt per kalenderjaar en voor elk leningdeel apart.

### Aanvullende informatie

Bij overlijden voor einddatum van de hypotheek kunt u de lening aflossen met een overlijdensrisicoverzekering. Deze verzekering moet u apart afsluiten. Bepaal met uw hypotheekadviseur of het verstandig is deze verzekering af te sluiten en voor welk bedrag u zich wilt verzekeren. U vindt hierover meer informatie in hoofdstuk 4 van deze brochure.

### Maandlasten Annuiteiten Hypotheek



NB Maandlasten bij gelijkblijvende hypotheekrente

## Lineaire Hypotheek

Betaalt u in het begin liever iets meer voor uw hypotheek, zodat u later geld overhoudt voor andere dingen? Dan kan de Lineaire Hypotheek iets voor u zijn.

### Kenmerken

- Uw schuld daalt sneller dan bij andere hypotheekvormen.
- Uw maandlasten dalen na verloop van tijd.
- Uw hypotheek is met zekerheid terugbetaald op de einddatum.

### Hypotheekrenteaf trek

Sinds 1 januari 2013 is deze hypotheekvorm, samen met de Annuïteiten Hypotheek, de enige hypotheekvorm waarbij de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is.

### Maandlasten

Uw maandlasten bestaan uit rente en een bedrag voor de aflossing van de hypotheek. U lost elke maand hetzelfde bedrag af. Omdat de schuld daardoor afneemt, gaat u in de loop van de tijd steeds minder rente betalen. Aan het eind van de looptijd heeft u de hele hypotheek terugbetaald.

U lost iedere maand een deel van de hypotheek af, de schuld wordt dus steeds kleiner. Daarom betaalt u ook iedere maand minder rente. Rente is fiscaal aftrekbaar. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken.

### Belangrijkste risico's

- Pas aan het eind van de looptijd is uw hypotheek volledig afgelost. Als u de hypotheek tussentijds stopt, bijvoorbeeld omdat u uw huis verkoopt, blijft er een restschuld over. Een restschuld kan een probleem zijn als uw huis minder opbrengt dan het bedrag dat u moet terugbetalen.
- Bij het afsluiten van de hypotheek spreken we af hoelang u dezelfde rente blijft betalen (rentevaste periode). Ook spreken we af hoeveel rente u betaalt. Verandert de rente van uw hypotheek? Dan kunnen uw maandelijkse lasten veranderen. Gaat u een hogere rente betalen, dan stijgen uw maandelijkse lasten. Bij een lagere rente kunnen uw maandelijkse lasten juist dalen.

### Belangrijkste randvoorwaarden

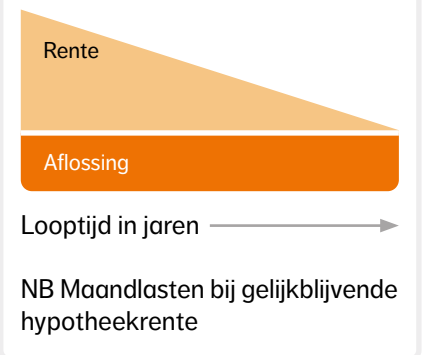
- De maximale hypotheek mag niet hoger zijn dan de woningwaarde, dus 100%.
- U mag elk jaar tot 10% van de oorspronkelijke lening extra aflossen, zonder dat u daarvoor een boete hoeft te betalen. Deze vrijstelling geldt per kalenderjaar en voor elk leningdeel apart.

### Aanvullende informatie

Bij overlijden voor einddatum van de hypotheek kunt u de lening aflossen met een overlijdensrisicoverzekering. Deze verzekering moet u apart afsluiten. Bepaal met uw hypotheekadviseur of het verstandig is deze verzekering af te sluiten en voor welk bedrag u zich wilt verzekeren.

U vindt hierover meer informatie in hoofdstuk 4 van deze brochure.

### Maandlasten Lineaire Hypotheek



## Aflossingsvrije Hypotheek

Houdt u uw maandelijkse lasten liefst zo laag mogelijk? Dan is een Aflossingsvrije Hypotheek misschien interessant voor u.

### Kenmerken

- De maandlasten zijn laag omdat u alleen rente betaalt.
- U moet zelf vermogen opbouwen om de hypotheek aan het einde van de looptijd te kunnen aflossen.

### Maandlasten

U betaalt tijdens de looptijd alleen rente over het bedrag dat u leent, u lost dus niets af. Daardoor zijn uw maandlasten laag. En de hypotheek lost u pas aan het einde van de looptijd af. Omdat u alleen rente betaalt, moet u zelf vermogen opbouwen om de hypotheek uiteindelijk terug te kunnen betalen.

### Belangrijkste risico's

- Omdat u niet aflost houdt u een restschuld over aan het einde van de looptijd. Bij verkoop van de woning kan blijken dat de woning minder opbrengt dan de hoogte van de hypotheekschuld. Het verschil zult u dan uit eigen middelen moeten betalen.
- Bij het afsluiten van de hypotheek spreken we af hoelang u dezelfde rente blijft betalen (rentevaste periode). Ook spreken we af hoeveel rente u betaalt. Verandert de rente van uw hypotheek? Dan kunnen uw maandelijkse lasten veranderen. Gaat u een hogere rente betalen, dan stijgen uw maandelijkse lasten. Bij een lagere rente kunnen uw maandelijkse lasten juist dalen.

### Geen hypotheekrenteaftrek

Per 1 januari 2013 is de hypotheekrente niet meer aftrekbaar als u voor de eerste keer een Aflossingsvrije Hypotheek sluit. Als u op 31 december 2012 een Aflossingsvrije Hypotheek had, kan deze aflossingsvrij blijven bestaan. Ook als u deze hypotheek wilt oversluiten naar een andere geldverstrekker. U behoudt dan uw hypotheekrenteaftrek.

### Belangrijkste randvoorwaarden

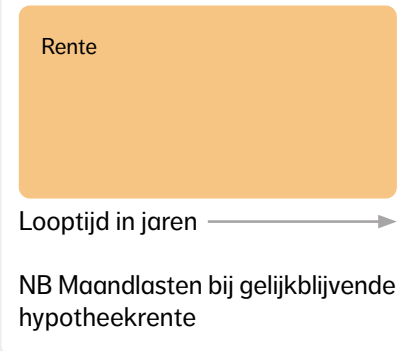
- Met een Aflossingsvrije Hypotheek kunt u tot maximaal 50% van de marktwaarde van het huis lenen.
- Mocht u gedurende de looptijd toch een deel van de schuld willen aflossen, kan dat. U mag elk jaar tot 10% van de oorspronkelijke lening aflossen, zonder dat u daarvoor een boete hoeft te betalen. Deze vrijstelling geldt per kalenderjaar en voor elk leningdeel apart.

### Aanvullende informatie

Bij overlijden voor einddatum van de hypotheek kunt u de lening aflossen met een overlijdensrisicoverzekering. Deze verzekering moet u apart afsluiten. Bepaal met uw hypotheekadviseur of het verstandig is deze verzekering af te sluiten en voor welk bedrag u zich wilt verzekeren.

U vindt hierover meer informatie in hoofdstuk 4 van deze brochure.

### Maandlasten Aflossingsvrije Hypotheek



## BankSpaar Plus Hypotheek

Wilt u precies weten waar u aan toe bent? En profiteren van een loyaliteitsbonus? Dan kan de BankSpaar Plus Hypotheek iets voor u zijn.

### Kenmerken

- Uw maandelijkse lasten blijven gelijk gedurende de rentevaste periode.
- Trouwe klanten ontvangen een bonus waardoor maandlasten lager zijn.
- U weet zeker hoeveel vermogen u aan het einde van de looptijd gespaard zult hebben.
- De rente die u betaalt voor de lening is gelijk aan de rente die u ontvangt op uw gespaarde vermogen.

### Mogelijkheden van Banksparen

In verband met de gewijzigde regels voor de hypotheekrenteaftrek per 1 januari 2013 is het vanaf 2013 nog maar beperkt mogelijk om een BankSpaar Plus Hypotheek met fiscaal voordeel te sluiten. Dit is alleen het geval als u een bestaande Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) heeft en deze voortzet bij Nationale-Nederlanden. Wij noemen dat 'Fiscaal Voortzetten'. Hierover vindt u meer informatie verderop in deze brochure.

### Maandlasten

De maandlasten bestaan uit rente en een vast spaarbedrag dat u stort op een geblokkeerde spaarrekening. U betaalt iedere maand hetzelfde bedrag binnen de gekozen rentevaste periode. De BankSpaar Plus Hypotheek betaalt u pas aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk) terug met het vermogen dat u op de geblokkeerde spaarrekening heeft opgebouwd.

Wanneer u een BankSpaar Plus Hypotheek heeft, kan de risico-opslag worden aangepast als uw hypotheek daarvoor in aanmerking komt. Wij passen de risico-opslag niet automatisch aan als uw hypotheek in een lagere tariefklasse valt. Bij een BankSpaar Plus Hypotheek is het namelijk niet altijd gunstig wanneer de hypotheekrente daalt, omdat de inleg door een lagere rente hoger wordt. Wanneer u wilt weten of een aanpassing in uw BankSpaar Plus Hypotheek voor u gunstig is, adviseren wij u om te zijner tijd advies in te winnen bij uw adviseur. De risico-opslag van uw (Bank)Spaar Hypotheek passen wij pas aan nadat u of uw adviseur ons laat weten dat u dit wilt.

### Maandlasten BankSpaar Plus Hypotheek



**Nationale-Nederlanden  
beloont trouwe klanten  
door met u mee te sparen**



### Loyaliteitsbonus

Nationale-Nederlanden belooft trouwe klanten door met u mee te sparen. U krijgt tot 7,5% bonus op het vermogen op de geblokkeerde spaarrekening. De voorwaarde is dat u tussentijds niet overstapt naar een andere hypotheek. Door deze 'loyaliteitsbonus' worden uw maandelijkse lasten lager. Omdat wij met u mee sparen hoeft u namelijk zelf minder in te leggen op uw spaarrekening.

U verdient deze bonus in drie termijnen zolang u de BankSpaar Plus Hypotheek en de spaarrekening bij ons voortzet. De termijnen zijn als volgt:

**2,5% na 11 jaar**

**2,5% na 16 jaar**

**2,5% na 21 jaar**

U moet minimaal 11 jaar deze hypotheek hebben om de eerste bonus te ontvangen. De loyaliteitsbonus is het hoogst als u minstens 21 jaar trouw blijft aan de BankSpaar Plus Hypotheek.

### Maandlasten na rentewijziging

U betaalt rente over uw hypotheek. En u ontvangt rente op uw spaargeld op de geblokkeerde spaarrekening. De rentepercentages zijn beide even hoog. Binnen de gekozen rentevaste periode betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag aan rente en spaarinleg op de spaarrekening. Na afloop van de rentevaste periode kan de rente bijvoorbeeld hoger worden. Dat betekent dat u meer aan rente betaalt. Maar u ontvangt bij een rentestijging ook een hogere spaarrente over het vermogen dat u opbouwt. Uw vermogen groeit daardoor sneller. Dat betekent dat uw maandelijkse spaarbedrag omlaag kan. Want dankzij de hogere spaarrente bereikt u toch op tijd het bedrag dat u nodig heeft. Meer rente betalen dus aan de ene kant. Maar een lagere spaarinleg aan de andere kant. Zo werkt een rentewijziging maar ten dele door in uw maandlasten.

### Belangrijkste risico's

- De verdiende loyaliteitsbonus wordt uitgekeerd aan het einde van de looptijd. Bij aanvang van de hypotheek wordt de nog te ontvangen bonus alvast verrekend met uw maandlasten. Door deze loyaliteitsbonus hoeft u minder in te leggen en zijn uw maandlasten lager. Als u besluit de hypotheek voor het einde van de looptijd te beëindigen, ontvangt u niet de volledige bonus zoals verwacht. Daardoor heeft u minder vermogen opgebouwd dan gepland. U ontvangt alleen de bonus die u tot dan toe verdiend heeft.
- Pas aan het eind van de looptijd betaalt u uw hypotheek geheel of gedeeltelijk terug met het opgebouwde vermogen op de geblokkeerde spaarrekening. Als u de hypotheek tussentijds stopt, bijvoorbeeld omdat u uw huis verkoopt, blijft er een restschuld over. Dat laatste kan een probleem zijn als uw huis minder opbrengt dan het bedrag dat u moet terugbetalen.
- Indien u besluit de hypotheek voor het einde van de looptijd te beëindigen, komt het gespaarde vermogen vrij. Als de geblokkeerde spaarrekening niet (meer) aan de fiscale voorwaarden voldoet, moet u eventueel inkomstenbelasting betalen over de rente in de spaarrekening. Indien u een nieuwe hypotheek sluit kunt u het opgebouwde vermogen ook meenemen naar die hypotheek, zo voorkomt u de fiscale afrekening.





#### **Belangrijkste randvoorwaarden**

- De maximale hypotheek mag niet hoger zijn dan de woningwaarde, dus 100%.
- U mag elk jaar tot 10% van de oorspronkelijke lening extra aflossen, zonder dat u daarvoor een boete hoeft te betalen. Deze vrijstelling geldt per kalenderjaar en voor elk leningdeel apart.

#### **Aanvullende informatie**

Bij overlijden voor einddatum van de hypotheek dient u het opgebouwde vermogen op de spaarrekening te gebruiken voor de aflossing van de lening. U kunt de (resterende) lening ook aflossen met een overlijdensrisicoverzekering. Deze verzekering moet u apart afsluiten. Bepaal met uw hypotheekadviseur of het verstandig is deze verzekering af te sluiten en voor welk bedrag u zich wilt verzekeren.

U vindt hierover meer informatie in hoofdstuk 4 van deze brochure.

# Als er iets verandert in uw leven

Bij het afsluiten van een hypotheek houden u en uw hypotheekadviseur zo goed mogelijk rekening met uw persoonlijke situatie. Maar niemand kan voorspellen hoe uw toekomst eruit ziet. Uw persoonlijke omstandigheden kunnen veranderen. En externe omstandigheden kunnen veranderen. Dat kan allemaal van invloed zijn op uw hypotheek. Daarom is het goed om vooraf na te denken over de risico's.

## Arbeidsongeschiktheid

U kunt (gedeeltelijk) arbeidsongeschikt worden waardoor u niet langer in staat bent uw werk (volledig) uit te voeren. Uw inkomsten kunnen dan drastisch teruglopen terwijl uw hypotheek gewoon doorloopt. Kunt u de hypotheek dan nog wel betalen? Met een arbeidsongeschiktheidsverzekering van Nationale-Nederlanden verzekert u zich tegen dit risico van inkomensdaling.



## Overlijden

Met uw partner deelt u veel. Vaak ook de hypotheek. Maar heeft u al eens nagedacht over later? Als één van beiden er niet meer is, kan de ander dan in het huis blijven wonen? Een overlijdensrisicoverzekering zorgt ervoor dat bij overlijden van één van u beiden een afgesproken bedrag wordt uitgekeerd. In combinatie met een hypotheek kan zo'n verzekering handig zijn.

Stel, u en uw partner hebben een hypotheek. Een van u beiden overlijdt en daarmee valt een inkomen weg. De overlijdensrisicoverzekering keert dan het afgesproken bedrag uit. Daar wordt een deel van de hypotheekschuld mee afgelost. Zo blijft er een lagere schuld over en worden de maandelijkse lasten van uw hypotheek lager. Dat maakt het makkelijker om in de woning te blijven wonen. U kunt ook afspreken dat het uitgekeerde bedrag voldoende is om de volledige hypotheekschuld mee af te betalen. Kortom, de hoogte van het bedrag waarvoor u zich verzekert, bepaalt of de hypotheek gedeeltelijk of volledig afgelost kan worden met de uitkering van de overlijdensrisicoverzekering.

Het is belangrijk dat u samen met uw hypotheekadviseur bekijkt welk bedrag er nodig zou zijn bij overlijden van één van de partners. U sluit dan een overlijdensrisicoverzekering ter hoogte van dat bedrag. Bij sommige hypotheekvormen (bijvoorbeeld spaar- en levenhypotheek) is een overlijdensrisicoverzekering inbegrepen. U kunt het bedrag meestal wel verhogen.

## Verzeker uw huis

Als u een hypotheek bij ons sluit, is een opstalverzekering verplicht. De woning moet verzekerd zijn op basis van de herbouwwaarde en op indexbasis tegen materiële schade door bijvoorbeeld brand of storm. Deze verzekering moet lopen gedurende de gehele looptijd van de hypotheek.

## Verzeker uw inboedel

Hoe voorzichtig u ook bent, er kan altijd schade aan uw inboedel ontstaan. Bijvoorbeeld door brand of inbraak. Maar ook door waterschade. U kunt zich verzekeren tegen de financiële gevolgen van deze risico's.

## Uw hypotheek tussentijds beëindigen

Een hypotheek heeft vaak een lange looptijd. Maar uw leven is niet volledig te plannen. Het kan dus voorkomen dat u uw hypotheek voor het einde van de looptijd beëindigt. Als u besluit te beëindigen gedurende een rentevaste periode gaan daar soms kosten mee gepaard.

Als u een hypotheek afsluit, gaat u namelijk een verplichting aan. Om uw huis te kunnen financieren, moet Nationale-Nederlanden ook verplichtingen aangaan. Wij lenen het geld op de kapitaalmarkt om het vervolgens aan u uit te lenen. Wij betalen ook rente over dat geleende geld. Dat doen we met de rente die u aan ons betaalt. Ook als u uw hypotheek voortijdig stopzet, moeten wij de oorspronkelijk afgesproken rente blijven betalen. Die kosten lopen dus door.

Om die kosten te dekken, proberen we het geld dat we aan u hadden uitgeleend weer opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevast periode. Maar soms is de hypotheekrente gedaald en lijden we verlies. Dit verlies wordt aan u doorberekend. Mocht dit voor u gaan spelen, dan kan uw hypotheekadviseur een berekening voor u maken om eventuele kosten inzichtelijk te maken. U vindt hierover ook meer informatie in onze Voorwaarden.

In de brochure 'Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek' vindt u meer informatie over veranderingen in uw situatie die financiële gevolgen kunnen hebben. Kijk op [nn.nl](https://www.nn.nl) onder Downloads om de brochure te bekijken of vraag erom bij uw hypotheekadviseur.

## Fiscaal Voortzetten: fiscaalvriendelijk uw hypotheek omzetten

Er zijn diverse redenen om eens kritisch naar uw huidige hypotheek te kijken:

- Uw uitgavenpatroon is gewijzigd.
- Uw inkomsten zijn gewijzigd.
- U wilt verbouwen.
- U denkt na over een andere hypotheekvorm.

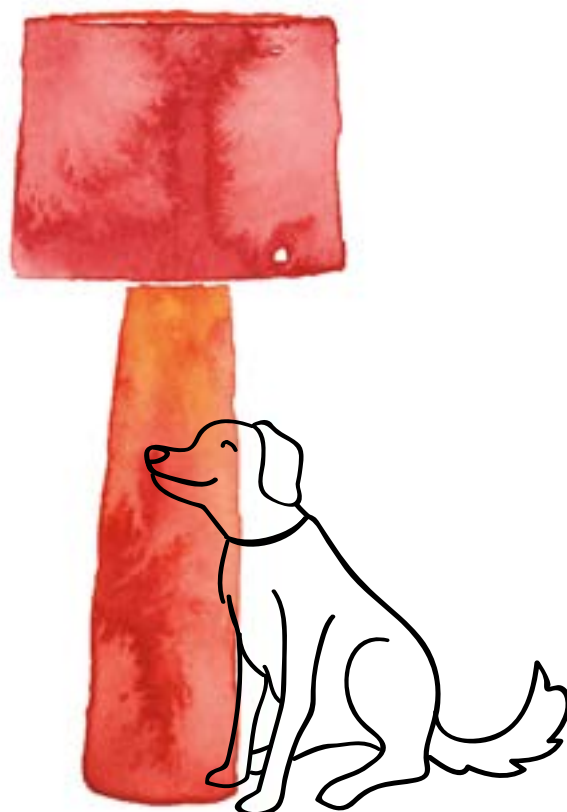
Heeft u vermogen opgebouwd met uw huidige hypotheek en wilt u uw hypotheek omzetten naar een andere aanbieder of hypotheekvorm? Dan neemt u het opgebouwde vermogen niet automatisch mee naar de nieuwe hypotheek.

Wilt u het opgebouwde bedrag toch belastingvrij meenemen naar uw nieuwe hypotheek? Dat kan bij Nationale-Nederlanden met Fiscaal Voortzetten. Hierbij houdt u de fiscale voordelen van het vermogen dat u al heeft opgebouwd. Ook na de wijzigingen in de wettelijke voorwaarden voor hypotheekrenteaf trek die sinds 1 januari 2013 van kracht zijn, is Fiscaal Voortzetten nog steeds mogelijk. Als u uw hypotheek oversluit naar een andere aanbieder, brengt dat ook kosten met zich mee. U betaalt opnieuw taxatie- en notariskosten. Bij het oversluiten tijdens de rentevaste periode moet u in veel gevallen een boete betalen. Uw hypotheekadviseur kan u toelichten wat de voorwaarden zijn en naar welke hypotheekvormen u fiscaal kunt voortzetten.

## Wijzigingen doorgeven

U kunt uw adreswijziging doorgeven in [mijn.nn](https://mijn.nn.nl), uw persoonlijke en beveiligde online omgeving, of via het [verhuisformulier](#). Loopt uw product via uw adviseur, vergeet dan niet deze ook te informeren over uw verhuizing.

Wilt u wilt een ander rekeningnummer doorgeven? Op de pagina [rekeningnummer wijzigen](#) kiest u welk rekeningnummer u wilt wijzigen en ziet u hoe u dit kunt regelen.



# Wat moet ik weten over belastingen en hypotheekrenteaftrek?

Een hypotheek afsluiten heeft een aantal belangrijke fiscale gevolgen. De fiscale wetgeving verandert voortdurend. Houd er rekening mee dat veranderingen in deze wetgeving van invloed kunnen zijn op bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor kunnen uw maandlasten in de toekomst stijgen.

De fiscale informatie is gebaseerd op actuele wetgeving. Kijk ook op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

Laat u door uw hypotheekadviseur goed informeren, ook gedurende de looptijd van uw hypotheek.



## Wanneer is rente fiscaal aftrekbaar?

Alleen rente over een lening die wordt aangegaan voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van de eigen woning is aftrekbaar. Daarnaast dient deze lening in 30 jaar lineair of annuïtair afgelost te worden. Bij hypotheekleningen die afgesloten zijn voor 1 januari 2013 hoeft u fiscaalrechtelijk tijdens de looptijd niet verplicht af te lossen om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

Wanneer u uw eigen huis verkoopt, de woning overwaarde had en u binnen drie jaar weer een nieuwe woning koopt, krijgt u te maken met de 'bijleenregeling'. De renteaftrek is dan misschien beperkt. U kunt door de bijleenregeling bij de financiering van de nieuwe woning namelijk de rente over het bedrag van de overwaarde niet aftrekken. Zie voor meer informatie [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

## Hoelang mag ik hypotheekrente fiscaal aftrekken?

Binnen de huidige wetgeving mag u onder bepaalde voorwaarden het bedrag dat u aan hypotheekrente betaalt van uw inkomen aftrekken. Hierdoor betaalt u minder belasting. Hieraan is een maximum van 30 jaar verbonden. Als uw hypotheek na 30 jaar nog loopt, mag u de rente niet meer aftrekken en worden uw netto maandlasten aanzienlijk hoger.

## Belastingvrij vermogen opbouwen

Binnen de fiscale wetgeving moet er belasting over vermogen worden betaald als dat vermogen boven een bepaald bedrag uitkomt. Dit wordt 'vermogensrendementsheffing' genoemd. De opbrengst van een spaarrekening die is gekoppeld aan een hypotheek is vrijgesteld van belasting. De spaarrekening moet daarvoor wel aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo moet bijvoorbeeld de opbrengst worden gebruikt voor de aflossing van de hypotheek. Uw hypotheekadviseur kan u precies vertellen of uw spaarrekening aan de voorwaarden voldoet.

# Aanvullende informatie

## Gedragscode Hypothecaire Financieringen en Code Rendement en Risico

Nationale-Nederlanden onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Code Rendement en Risico. Deze gedragscode met toelichting, het reglement Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de door het Contactorgaan Hypothecaire Financieringen vastgestelde voorlichtingsbrochure worden u op aanvraag toegezonden.

## Bureau Krediet Registratie

Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Nationale-Nederlanden is aangesloten bij het BKR. Als u een hypotheek af wilt sluiten, kijken wij of u andere leningen heeft. Bij het BKR is ook geregistreerd of u betalingsachterstanden heeft of heeft gehad. Als u een betalingsachterstand op uw hypotheek krijgt, melden wij dat bij het BKR. Kijk voor meer informatie op [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl).

## Als u een klacht heeft

Wij doen ons uiterste best om u als klant tevreden te stellen. Maar er kan altijd iets anders lopen dan verwacht, of het kan gebeuren dat wij onbedoeld een fout maken. Mocht u daarover een klacht hebben, kunt u op [nn.nl](http://nn.nl) een klachtenformulier downloaden. Ook vindt u meer informatie over onze klachtenprocedure in de brochure Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek. Nationale-Nederlanden is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening ([www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)).adviseurs bij u in de buurt op [nn.nl](http://nn.nl).

## Toezicht

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. en Nationale-Nederlanden Bank N.V. zijn geregistreerd bij De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in het Register. Neem voor informatie over toezicht contact op met DNB ([www.dnb.nl](http://www.dnb.nl)) of de AFM ([www.afm.nl](http://www.afm.nl)).

## Meer informatie

We hebben ook een brochure met meer informatie over de voorwaarden bij onze hypotheek. Vraag hierom bij uw hypotheekadviseur. Of kijk onder Downloads op [nn.nl](http://nn.nl).

Uw hypotheekadviseur kan u helpen. Bel om een [afspraak](#) te maken. Heeft u nog geen hypotheekadviseur? U vindt onafhankelijke erkende adviseurs bij u in de buurt op [nn.nl](http://nn.nl).



U wilt een huis kopen. En daarom heeft u een hypotheek nodig. Er zijn veel soorten hypotheek. Elke hypotheek heeft voordelen, maar ook zijn aandachtspunten. Als u uw hypotheek kiest: denk dan goed na over wat u het belangrijkste vindt. Uw hypotheekadviseur kan u daarbij helpen. Maar één ding is zeker: bij Nationale-Nederlanden vindt u een hypotheek die bij u past. Bij uw situatie, bij uw wensen en bij uw huis.

#### Disclaimer

Deze brochure is algemeen van aard. De inhoud van deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De mogelijkheid bestaat dat bepaalde informatie in de loop der tijd niet meer juist is. Aan die informatie, als ook aan kennelijke fouten, vergissingen en zetfouten kunnen geen rechten worden ontleend. Deze uitgave is onlosmakelijk verbonden met onze brochure Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek. Deze brochure is te downloaden op [nn.nl](http://nn.nl) of vraag erom bij uw hypotheekadviseur.

## Meer weten?

 **Bel uw hypotheekadviseur**

 **Kijk voor meer informatie op [www.nn.nl/hypotheken](http://www.nn.nl/hypotheken)**