

Hypotheekenpocket

Versie 2212-10.2104.02

April 2021

Inhoudsopgave

De aanbieding	1	Hypotheekrente	8
Gang van zaken	1	Annuleringskosten	8
Akkoordbevinding stukken	1	Uitzonderingen	8
Buitenlands onderpand	2	Variabele rente	8
Internationale aspecten	2	Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening	9
Buitenlandse nationaliteit	2	Tariefklasse	9
Beleggingsactiviteiten voor staatsburgers en inwoners van		Renteherziening of verlenging	10
de Verenigde Staten	2	Oversluiten hypotheek binnen Nationale-Nederlanden	10
Hoofdelijke aansprakelijkheid	2	Tussentijdse rentewijziging	10
Samenwonend	2	Rentepauze	10
Onjuiste opgave	2	Hypotheekrenteaftrek	11
Geldigheidsduur	2	Bijleenregeling	11
Kosten van uitstel	2	Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) en	
Algemene Voorwaarden van geldlening	3	Spaarrekening Eigen Woning (SEW)	11
Verstreking van de lening	3	Fiscaal voortzetten	11
Verhoging van de lening	3	Tot slot	12
Tweede hypotheek	3		
Zelfregulering	3	Het onderpand	12
Rentedepot	3	Beperkt acceptabele onderpanden	12
Bankgarantie	3	Particuliere erfpacht	12
Partnerverklaring	3	Niet acceptabele onderpanden	12
Combinaties van hypotheeken	3	Waardebepaling	12
Minimale leningbedrag	3	Maximale leencapaciteit obv waarde onderpand	13
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	4	Voorwaarden taxatie	13
		Verzekering van het onderpand	13
Acceptatiecriteria	4	Omgevingsvergunning	14
Inleiding	4	Wijziging bouwplan en/of koopsom	14
Maximale leencapaciteit op basis van inkomen	4	Termijnfinanciering bij nieuwbouw en verbouwing	14
Maximale leencapaciteit - uitzonderingssituaties	5	Declareren uit bouwdepot	14
Aflopend krediet	5	Tijdelijke verhuur van het onderpand	14
Zakelijke kredieten	5		
Studieschulden	5	Omzetten	14
Restschuldkredieten	5	Omzetten van bestaande leningen	14
Hypothecair krediet overig onroerend goed	5	Verschillende mogelijkheden	14
Inkomen	5		
Inkomen uit dienstverband	5	Aflossingsvrije Hypotheek op contractuele einddatum	14
Proeftijd	6		
Inkomen uit eigen onderneming	6	Verhuizen/Overbruggen	15
Inkomen uit sociale uitkeringen	6	Meeneemregeling	15
Persoonsgebonden budget (pgb)	6	Overbruggen	15
Pensioeninkomen	6	Overbruggingskrediet	15
Senioren Verhuisregeling	7		
Tijdelijk tekort regeling	7	Bijlage: Fiscale regimes	17
Uitkerende saldolijfrente	7		
Inkomen uit vermogen	7	Bijlage: Stroomschema internationale aspecten	18
Inkomen uit verhuur	7		
Alimentatie	8	Bijlage: Stroomschema energiezuinig wonen	19
Afwijkende belastingdruk	8		
Overlijdensrisicoverzekering	8		
Acceptatiebeleid aflossingsvrij	8		
Acceptatiebeleid box 3	8		

In deze hypotheekpocket vindt u informatie over hypothecaire leningen zoals: de aanbieding, acceptatiecriteria, rentevormen, fiscaliteit, het onderpand, omzetten, verhuizen/overbruggen en wettelijke regelingen.

Actuele wijzigingen raadplegen?

Een overzicht van recente beleidswijzigingen is te vinden op de pagina '[Beleidswijzigingen 2021](#)' op [adviseur.nn.nl](#). Het kan voorkomen dat deze wijzigingen niet direct worden verwerkt in de hypotheekpocket. In dat geval zijn de voorwaarden zoals vermeld op de overzichtspagina leidend bij de beoordeling van de aanvraag.

De aanbieding

Gang van zaken

Acceptatie van aanvragen voor hypothecaire leningen gebeurt door Nationale-Nederlanden Bank. Alleen volledige en via HDN/Skydoo verstuurd aanvragen worden in behandeling genomen. Na beoordeling van de aanvraag sturen we u eerst een Rentevoorstel met zes weken rentegarantie. In dit voorstel staat ook welke stukken aangeleverd moeten worden voordat een offerte uitgebracht kan worden. Het Rentevoorstel hoeft niet door uw klant ondertekend te worden.

Na het uitbrengen van ons Rentevoorstel heeft u maximaal zes weken de tijd om ons de gevraagde informatie te sturen. Als we na deze periode nog niet alle gevraagde documenten hebben ontvangen, dan vervalt de rentegarantie. Uw relatie kan dan nog steeds het gestarte aanvraagproces volledig doorlopen, maar dan kan het zijn dat hij een bindende offerte ontvangt met een andere rente en voorwaarden. Dit is het geval wanneer de dan geldende rente hoger is dan de rente in het Rentevoorstel.

Nadat we alle informatie hebben ontvangen, bepalen we of we een bindende offerte uitbrengen. Bij de offerte voegen we dan ook het ESIS toe. Zodra we de getekende offerte hebben ontvangen, informeren wij de notaris.

Akkoordbevinding stukken

Aanbiedingen worden onder andere gedaan onder de volgende algemene voorbehouden/voorwaarden:

- Dat het onderpand naar oordeel van Nationale-Nederlanden acceptabel is.
- Dat de stukken die betrekking hebben op de eigendom(sverkrijging) akkoord zijn bevonden. Uit de stukken moet duidelijk blijken dat de aanvrager eigenaar van het onderpand is of wordt en het geheel ook zelf bewoont en gebruikt dan wel dit gaat doen. Verhuur is niet toegestaan.
- Dat het concern Nationale-Nederlanden de te sluiten verzekeringen zal accepteren.
- Dat de nieuwbouw of verbouwing gebeurt zoals aangegeven in de overgelegde stukken.
- Dat de eventueel te ontvangen informatie inclusief de toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) gunstig zijn. Op [bkr.nl](#) leest u welke leningen en kredieten worden geregistreerd. Nationale-Nederlanden verstrekt geen financiering als er sprake is van een RO, HY, SR of actieve RN/RH registratie en/of een achterstandscodering (ook niet indien sprake is van een herstel codering). Een uitzondering hierop is een HY-2 codering op een NHG lening. Het kwijtschelden van de oude hypothecaire restschuld door NHG moet aangetoond worden met de "Kwijtscheldingsbrief NHG". Een tweede uitzondering hierop is een actieve RN/RH registratie van een restschuld bij Nationale-Nederlanden. Deze restschuld moet meegefinancierd worden in de nieuwe hypotheek bij Nationale-Nederlanden.
- Dat Nationale-Nederlanden geldige identificatiestukken (geen rijbewijs) ontvangt. Nationale-Nederlanden verwerkt gegevens volgens de richtlijnen van de Autoriteit Persoonsgegevens. In het rentevoorstel vragen wij uw klant om het burgerservicenummer (BSN)

onzichtbaar te maken op de aan te leveren stukken. We vragen uw klant het BSN pas aan ons door te geven bij het accepteren van de hypotheekofferte. Hiervoor is een invulveld in de offerte opgenomen.

- Dat bij het aantonen van vermogen, de eigen middelen in euro's zijn.

Buitenlands onderpand

Nationale-Nederlanden verstrekt geen hypotheek op onderpanden die in het buitenland of in het Caribisch gebied gelegen zijn.

Internationale aspecten

Er is sprake van een aanvraag met internationale aspecten indien een of meer aanvragers de buitenlandse nationaliteit heeft/hebben (en niet ook de Nederlandse nationaliteit).

Buitenlandse nationaliteit

Voor aanvragers met een nationaliteit uit andere EU-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein), Zwitserland gelden de reguliere verstrekkingsmogelijkheden. Dit geldt ook voor aanvragers met een nationaliteit uit het Verenigd Koninkrijk, als deze in het bezit zijn van een geldig 'Residence Document Withdrawal Agreement'. Deze mogelijkheden gelden ook als één van de aanvragers de Nederlandse nationaliteit bezit of de nationaliteit van één van de andere EU-landen, EER-landen of Zwitserland. De aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van één van de andere EU-landen, EER-landen of Zwitserland moet minimaal een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben.

Acceptatiebeleid bij internationale aspecten

Dit beleid geldt voor aanvrager(s) zonder de nationaliteit van een EU-land, EER-land of Zwitserland.

Algemene richtlijnen

De aanvrager(s) van de hypotheek is/zijn op het moment van het aanvragen van een financiering woonachtig in Nederland of wordt/worden bij de (op)levering van de woning woonachtig in Nederland en heeft/hebben een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.

Maximale verstrekking

De standaardregel luidt dat er netto niet meer dan 75% van de marktwaaarde geleend kan worden.

Een hogere verstrekking dan 75% marktwaaarde is mogelijk als:

- de aanvrager(s) is/zijn vijf jaar of langer woonachtig en werkzaam in Nederland en
- de aanvrager(s) heeft/hebben een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Uitzondering verblijfsvergunning bepaalde tijd

Een verstrekking tot maximaal 75% marktwaaarde is ook mogelijk indien aanvrager beschikt over een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd en het (gezins)inkomen is minimaal € 70.000,-. De verblijfsvergunning dient wel minimaal voor een periode van vijf jaar te zijn afgegeven.

In de bijlage van deze brochure vindt u een handig **stroomschema** van het beleid internationale aspecten.

Beleggingsactiviteiten voor staatsburgers en inwoners van de Verenigde Staten

Nationale-Nederlanden verzorgt geen beleggingsactiviteiten voor personen met een adres in de Verenigde Staten en voor personen met de Amerikaanse nationaliteit (ook met een adres buiten de Verenigde Staten). Onder beleggingsactiviteiten vallen bijvoorbeeld het aanbieden van effecten en/of effectengelerateerde producten, zoals het aanbieden van onze Fondsen Hypotheek en een beleggingsverzekering. Dit bieden we deze klanten niet aan omdat onze beleggingsactiviteiten niet geregistreerd staan onder de U.S. Securities wetgeving. De kosten van het inrichten van procedures en systemen om wel onder die wetgeving te vallen zijn te hoog om het bedrijfseconomisch verantwoord te laten zijn.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

De (toekomstige) eigenaren worden hoofdelijk aansprakelijk voor de lening. Bij gehuwde aanvragers wordt de lening verstrekt aan beide echtgenoten als hoofdelijke schuldenaren, bij samenwonenden aan de partners of de bewoners/gebruikers als hoofdelijke schuldenaren.

Samenwonend

(Ongehuwd) samenwonenden adviseren wij een samenlevingscontract en testament op te laten stellen. De notaris kan hen hierover nader informeren.

Onjuiste opgave

In het algemeen geldt dat de aanbieding kan worden gewijzigd of ingetrokken. Dit gebeurt als naar het oordeel van Nationale-Nederlanden blijkt dat de in verband met de aanvraag verstrekte en ontvangen gegevens onjuist, onvoldoende en/of niet acceptabel zijn.

Geldigheidsduur

De geldlening met zekerheidsstelling moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit drie maanden en voor nieuwbouw zes maanden na ontvangst van het Renteveroortel. De betreffende datum staat vermeld in de bindende offerte.

De bindende offerte moet binnen veertien dagen na dagtekening schriftelijk geaccepteerd zijn. Deze veertien dagen vallen binnen de eerder genoemde geldigheidstermijn van drie of zes maanden.

Kosten van uitstel

De uiterlijke passeerdatum is ten hoogste negen maanden bij bestaande bouw en ten hoogste twaalf maanden bij nieuwbouw na dagtekening van het Renteveroortel. Nationale-Nederlanden brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van drie maanden (in geval van bestaande bouw) of zes maanden (in geval van nieuwbouw). De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd. Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw geldt dat deze met maximaal zes maanden kan worden verlengd. Voor deze verlenging worden 0,2% kosten van uitstel per maand of een gedeelte van de maand in rekening gebracht. Wanneer de rente in de periode tussen het uitbrengen van het Renteveroortel en de passeerdatum niet is gestegen, worden deze kosten van uitstel niet in rekening gebracht.

Algemene Voorwaarden van geldlening

De Algemene Voorwaarden van geldlening zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek'.

Verstreking van de lening

Als een getekend exemplaar van de hypotheekofferte aan Nationale-Nederlanden is geretourneerd, wordt de notaris ingelicht dat de akte van geldlening met zekerheidstelling kan worden gepasseerd.

Het bedrag van de lening wordt via de notaris uitbetaald onder aftrek van de in de aanbieding genoemde kosten.

Verhoging van de lening

Wanneer een relatie de lopende lening wil verhogen, zal het aanvullende bedrag als afzonderlijk leningdeel worden verstrekt. Dit gebeurt tegen rente en voorwaarden die Nationale-Nederlanden op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert. Voor de verhoging dient hypothecaire zekerheid te worden verleend tenzij er bij de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving is genomen waarbinnen de nieuwe verstreking kan plaatsvinden.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 10.000,-. De voorwaarden van de reeds lopende lening blijven ongewijzigd; in bepaalde situaties kan het rentepercentage worden aangepast.

Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede hypotheek is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Nationale-Nederlanden loopt (Overbruggingskrediet uitgezonderd).

Let op:

Als naast een eerste hypotheek met NHG een aanvullende hypothecaire lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG wordt gesloten, geldt voor de aanvullende lening het reguliere tarief dat hoort bij de risicoklasse waarin de aanvullende lening valt. Voorwaarde is dat de verhoging minimaal zes maanden na de passeerdatum van de eerste hypotheek wordt aangevraagd. Daarnaast dient de verhoging, uitgezonderd de kostengrens NHG, te voldoen aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Indien dit niet het geval is en de totale lening wordt hoger dan 90% van de marktwaarde, dan geldt voor de aanvullende lening een topopslag van 2,0%. Een alternatief voor de topopslag van 2,0% op de aanvullende lening is het laten vervallen van de NHG-korting op de bestaande lening. Dan gelden de tarieven zonder NHG en is er over het geheel een topopslag van 0,2% van toepassing.

Zelfregulering

De geldverstrekkers in Nederland hebben gezamenlijk een gedragscode opgesteld voor hypothecaire financieringen. Dit houdt in dat de offertes van hypothecaire leningen, lasten berekeningen en consumentenbrochures aan een aantal criteria moeten voldoen. Indien een geldverstrekker

zich niet houdt aan deze gedragscode kan een klacht worden ingediend bij de Commissie van Toezicht.

Een (toekomstige) klant kan een exemplaar van de gedragscode aanvragen bij Nationale-Nederlanden.

Rentedepot

De mogelijkheid bestaat om de volledige maandtermijn - dus de verschuldigde hypotheekrente en de aflossing - tijdens de bouw van uw woning mee te financieren in een rentedepot. De rente over deze financiering is niet fiscaal aftrekbaar. De rentetermijnen verschuldigd over de grondprijs en de bouwtermijnen inclusief meerwerk zijn wel aftrekbaar. Deze gelden worden in een rentedepot gezet. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal 24 maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentage(s) van de lening(delen).

Bankgarantie

Nationale-Nederlanden is onder een aantal voorwaarden bereid een bankgarantie af te geven. De koper van een woning hoeft dan niet een waarborgsom van bijvoorbeeld 10% bij de notaris te storten. Het maximumbedrag van de garantie is € 90.000,-. De klant tekent een aparte overeenkomst voor de bankgarantie. Het tarief dat Nationale-Nederlanden in rekening brengt voor de bankgarantie is 1% van het te garanderen bedrag. Dit bedrag wordt verrekend bij het ondertekenen van de hypotheekakte. Een bankgarantie wordt alleen afgegeven ten behoeve van (toekomstige) relaties. De bankgarantie wordt uitsluitend bij aankoop bestaande bouw verstrekt. De kosten van de bankgarantie zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Partnerverklaring

In sommige gevallen kan de klant een regeling met een partnerverklaring overwegen. Dit komt erop neer dat de oorspronkelijke begunstiging van de partner van kracht blijft bij het overlijden van de verzekerde. Dit onder het voorbehoud dat de begunstigde een schriftelijke opdracht aan de verzekeringmaatschappij heeft gegeven voordat de verzekerde overlijdt. Hierin verklaart de partner dat hij/zij de hem/haar toekomstige uitkering zal aanwenden om de schuld te voldoen. Het gaat om een ingewikkeld onderwerp. De klant dient dit vooraf met zijn notaris en/of (fiscaal) adviseur te bespreken.

Combinaties van hypotheek

Alle hypotheekvormen zijn met elkaar te combineren. Dit geldt naast nieuwe verstrekkingen ook voor verhogingen van bestaande leningdelen.

Minimale leningbedrag

Het minimale leningbedrag van de totale hypotheek is € 25.000,-

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Aanvragen voor NHG dienen minimaal te voldoen aan de normen zoals deze zijn opgesteld door de Stichting

Waarborgfonds Eigen Woningen (Stichting WEW). Voor meer informatie over de normen en NHG verwijzen wij u naar de website van NHG: www.nhg.nl.

Aanvragen die voldoen aan de normen van de NHG worden niet in alle gevallen gehonoreerd met een offerte. Nationale-Nederlanden hanteert uitzonderingen, die we in een overzicht voor u in kaart hebben gebracht. Dit overzicht vindt u in de brochure NHG bij Nationale-Nederlanden die te vinden is op adviseur.nn.nl onder Brochure en informatiekaarten.

Acceptatiecriteria

Inleiding

Onderstaand worden de criteria weergegeven voor de acceptatie van hypotheek, zowel voor een- als tweeverdieners met een dienstverband voor bepaalde of onbepaalde tijd. De uiteindelijke acceptatie vindt plaats door Nationale-Nederlanden.

Maximale leencapaciteit op basis van inkomen

Nationale-Nederlanden hanteert de financieringslast-percentages zoals opgesteld door het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting). Daarnaast wordt er rekening mee gehouden of de hypotheek, al dan niet volledig, aftrekbaar is in box 1. Voor leningdelen waarvan de rente niet aftrekbaar is in box 1 gelden aparte financieringslast-percentages. Deze financieringslastpercentages zijn afhankelijk van de leeftijd, het inkomen en de toetsrente.

Het financieringslastpercentage geeft het percentage van het inkomen aan dat mag worden besteed aan financieringslasten. Bij tweeverdieners wordt het financieringslastpercentage gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 80% van het laagste inkomen. Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 21.500,- en € 31.000,- is het mogelijk het financieringslastpercentage te verhogen met 3%-punt. Het verhoogde financieringslastpercentage mag echter niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-. Wij houden standaard rekening met deze mogelijkheid, dus u hoeft niet apart aan te geven dat u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken.

Nationale-Nederlanden houdt ook rekening met de verruiming van de financieringslast indien sprake is van een energiezuinige woning. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Bij de (her)financiering van een woning met energielabel A+++ of hoger of een EPC van maximaal 0,6 wordt € 9.000,- buiten beschouwing gelaten;
- Bij de (her)financiering van een woning met een energie-index of een EPC gelijk aan of lager dan nul, wordt een bedrag van € 15.000,- buiten beschouwing gelaten;
- Bij de (her)financiering van een nul-op-de-meter-woning wordt € 25.000,- buiten beschouwing gelaten als de energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar;
- Bij verbetering van een woning door middel van energiebesparende voorzieningen (EBV), wordt de investering (maximaal € 9.000,-) buiten beschouwing gelaten.

Buiten beschouwing laten betekent dat de annuïtaire lasten die horen bij een leningdeel van € 9.000,-, € 15.000,- of € 25.000,- worden opgeteld bij de toegestane financieringslast (NHG-methodiek wordt gevolgd). Deze verruiming is alleen toegestaan bij een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000,- en tot een maximum van 106% van de woningwaarde.

In de bijlage van deze brochure vindt u een handig **stroomschema** van het beleid bij energiezuinig wonen.

Het totaal van de financieringslast per leningdeel mag niet meer zijn dan de maximaal toegestane financieringslast. Als financieringslast van ieder leningdeel geldt het berekende bedrag aan rente en aflossing op basis van annuïteiten met een maandelijkse betaling achteraf.

Hierbij is het volgende van toepassing:

- de financieringslast van een annuïtair of lineair leningdeel wordt vastgesteld aan de hand van de restantschuld van het leningdeel en de resterende looptijd van dat leningdeel;
- de financieringslast van een aflossingsvrij leningdeel wordt vastgesteld aan de hand van de nog niet afgeloste hoofdsom van het leningdeel met een looptijd van 30 jaar;
- de financieringslast van een leningdeel met een opbouwcomponent (BankSpaar Plus Hypotheek, Spaar Hypotheek, en/of Leven Hypotheek met verpande euroverzekering van Nationale-Nederlanden) wordt vastgesteld aan de hand van de nog niet afgeloste hoofdsom van het leningdeel en een looptijd van 30 jaar. De financieringslast mag ook worden vastgesteld aan de hand van de restantschuld (hoofdsom van het leningdeel minus de opgebouwde waarde) en de resterende looptijd van dat leningdeel. In dat geval geldt het laagste bedrag als maandlast.

Voor het gedeelte van de lening waarvoor geen hypotheek-renteaftrek mogelijk is en voor buitenlandse belastingplichtigen, wordt de financieringslast vermenigvuldigd met de reguliere woonquote gedeeld door de woonquote voor een niet aftrekbaar leningdeel.

Indien de hypotheekrente van de lening tien jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente. Bij een lening met een rentevaste periode van minder dan tien jaar, toetst Nationale-Nederlanden in beginsel ook met het geoffreerde rentepercentage. Indien de geoffreerde rente echter lager is dan het periodiek door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vastgestelde rentepercentage, wordt getoetst met het door de AFM vastgestelde rentepercentage. Nationale-Nederlanden toetst op het geoffreerde rentepercentage bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar, als de lening aan het einde van de rentevaste periode volledig afgelost is.

Betalingsverplichtingen zoals de jaarlijkse erfpachtcanon, aflossing van studiefinanciering en de verplichtingen uit hoofde van betalingscontracten, zoals onder andere persoonlijke leningen, doorlopende kredieten en leningen verstrekt door de werkgever en/of familie worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

De lasten van een krediet worden standaard getoetst op 2% per maand over de hoofdsom of de werkelijke lasten als deze hoger zijn. Er zijn vier uitzonderingen:

- aflopend krediet
- studieschulden
- restschuldkredieten
- hypotheccair krediet overig onroerend goed

Maximale leencapaciteit - uitzonderingssituaties

Een aanvraag toetsen we op basis van de annuïtaire toets. Past een aanvraag niet op basis van de annuïtaire toets, dan kan in een aantal situaties gebruik worden gemaakt van de werkelijke lasten toets in combinatie met explain. Voor aanvragen zonder NHG maximeert Nationale-Nederlanden de leencapaciteit op basis van de werkelijke lasten toets op zes keer het inkomen. In bepaalde klantsituaties en onder bepaalde aanvullende voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

- Klanten van 55 jaar of ouder, die doorstromen naar een 'goedkopere' woning. De maandlasten van de nieuwe woning moeten lager zijn dan de maandlasten van de huidige woning.
- Klanten van 55 jaar of ouder die hun hypotheek oversluiten naar Nationale-Nederlanden. Het gaat daarbij om een zuivere oversluiting, waarbij alleen de oversluitkosten en een eventueel te betalen boeterente worden meegefinancierd
- Een hypotheekaanvraag met twee aanvragers, waarbij een tijdelijk tekort ontstaat bij de ingangsdatum AOW oudste aanvrager tot ingangsdatum AOW jongste aanvrager (Zie ook: Tijdelijk tekort regeling).
- Klanten die een lopende hypotheek bij Nationale-Nederlanden willen oversluiten en de te betalen vergoeding voor vervroegd aflossen mee willen financieren.
- Klanten met een hypotheek bij Nationale-Nederlanden die willen doorstromen naar een goedkopere woning.
- Een achterblijvende partner die de hypotheek bij Nationale-Nederlanden wil overnemen na overlijden van de schuldenaar.
- Een klant die een lopende hypotheek bij Nationale-Nederlanden op de einddatum wil verlengen.
- Een klant van Nationale-Nederlanden die de partner wil ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de hypotheek in verband met relatiebeëindiging.

Is de klant 55 jaar of ouder? Dan geldt als voorwaarde dat de rentevaste periode minimaal 20 jaar is, of duurt tot de einddatum van de hypotheek.

Is de klant jonger dan 55 jaar? Dan geldt als voorwaarde dat de rentevaste periode minimaal 10 jaar is, of duurt tot de einddatum van de hypotheek.

Als de rentevaste periode afwijkt van deze voorwaarden, maximeren we de leencapaciteit op basis van de werkelijke lasten toets op zes keer het inkomen.

Aflopend krediet

In geval van een aflopend krediet kan ook getoetst worden op de werkelijke lasten als deze lager zijn.

Zakelijke kredieten

Heeft één van de aanvragers een Zakelijk Krediet (ZK) en heeft u geen zelfstandig inkomen opgevoerd in de hypotheekaanvraag? Dan vragen wij uw klant om de volgende extra documenten aan te leveren:

- Uittreksel Kamer van Koophandel
- Kredietovereenkomst van het Zakelijk Krediet of een document waaruit blijkt dat het Zakelijk Krediet is beëindigd.

Studieschulden

Voor studieschulden hanteert Nationale-Nederlanden een wegingsfactor van 0,65% voor een studielening met een aflofase van 15 jaar en een wegingsfactor van 0,35% voor studieleningen met een aflofase van 35 jaar.

Restschuldkredieten

In geval van een extern gesloten restschuldkrediet kan onder voorwaarden worden getoetst op werkelijke lasten. Deze voorwaarden zijn:

- Het krediet is afgesloten ter financiering van een restschuld eigen woning bij verkoop van de vorige woning én
- Het krediet heeft een maximale looptijd van vijftien jaar én
- Er zijn geen tussentijdse opnames mogelijk; krediet moet verplicht afgelost worden gedurende de looptijd (dus geen doorlopend krediet!).

Hypotheccair krediet overig onroerend goed

In het geval van een hypotheccair krediet overig onroerend goed kan ook getoetst worden op de werkelijke lasten als deze lager zijn dan 2% per maand over de hoofdsom. Deze lasten moeten als box 3 last worden meegenomen in de toetsing.

Inkomen

Nationale-Nederlanden accepteert alleen hypotheek-aanvragers die hun inkomen in euro's verdienen. Het inkomen dat hier bedoeld wordt, is het toetsinkomen dat nodig is voor de kredietbeoordeling. Het inkomen van de aanvrager(s) dient een vast en bestendig karakter te hebben. Indien een van de aanvragers binnen tien jaar de AOW-leeftijd bereikt, zal bij de beoordeling ook rekening gehouden worden met (toekomstig) pensioeninkomen.

Inkomen uit dienstverband

Het inkomen dient te worden aangetoond door middel van een originele werkgeversverklaring of een UWV verzekeringsbericht en een recente salarisstroom. Inkomensstijgingen binnen zes maanden die onvoorwaardelijk zijn en schriftelijk door de werkgever bevestigd worden, kunnen worden opgeteld bij het huidige inkomen.

Het inkomen uit dienstverband is het totaal van:

- vaste (fiscaal belaste) inkomensbestanddelen.
- vakantiegeld.
- onvoorwaardelijke dertiende maand en/of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering.

* Variabele inkomensbestanddelen zijn: overwerk, provisie en/of onregelmatigheidstoeslag.

- variabele inkomensbestanddelen*: het gemiddelde over de afgelopen twaalf maanden (bij dezelfde werkgever), met als voorwaarde dat deze inkomsten structureel zijn. Onkostenvergoedingen worden niet meegenomen. Bij aanvragen zonder NHG wordt rekening gehouden met 50% van de gemiddelde bonusuitkering.

Bij het UWV verzekeringsbericht wordt het inkomen vastgesteld op basis van speciaal ontwikkelde beleids- en rekenregels. Het UWV verzekeringsbericht kan niet gebruikt worden bij inkomen uit tijdelijk dienstverband en/of flexwerk.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband mét intentieverklaring
Inkomen (volgens werkgeversverklaring) uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring wordt volledig meegeteld. Onder een intentieverklaring wordt verstaan dat bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of flexwerk
Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en het inkomen uit flexwerk wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen drie jaar met als maximum het inkomen van het laatste jaar, of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is. Dit gemiddelde inkomen wordt volledig meegeteld.

Perspectiefverklaring
Het is mogelijk om een hypotheek af te sluiten op basis van een perspectiefverklaring. Dit geldt zowel voor hypotheekaanvragen met als zonder NHG. Met een perspectiefverklaring is het niet nodig om het inkomen van uitzendkrachten/flexwerkers te baseren op de laatste drie jaar, maar wordt het inkomen gebaseerd op het inkomen van de werkgeversverklaring. De perspectiefverklaring en de werkgeversverklaring mogen op de datum van de bindende offerte niet ouder zijn dan twee maanden.

Proeftijd

Bij aanvragen zonder NHG kan tijdens de proeftijd:

- een offerte worden uitgebracht.
- de hypotheekakte passeren.

Het inkomen dient in dit geval te worden vastgesteld aan de hand van het inkomen van de laatste drie kalenderjaren tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar. Hiermee wordt aangetoond dat sprake is van een bepaalde bestendigheid en continuïteit van het inkomen.

Inkomen uit eigen onderneming

Uitgangspunt is dat de ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst zullen plaatsvinden, dienen te worden gemeld. Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, maar maximaal het inkomen van het laatste jaar.

Onderneemt uw klant langer dan drie jaar en moet het inkomen uit onderneming meegenomen worden bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag? Dan heeft uw klant een inkomensverklaring nodig waaruit het toetsinkomen blijkt. Dit toetsinkomen bepaalt wat er maximaal geleend mag worden voor de aankoop van een woning en wordt door een onafhankelijke partij vastgesteld. Daarnaast bevat de inkomensverklaring aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van het inkomen. Een inkomensverklaring kunt u of uw klant zelf voor zowel hypotheekaanvragen met NHG als zonder NHG bij vier partijen opvragen door het insturen van een ingevuld opdrachtformulier. Afhankelijk van de situatie wordt door de gekozen partij gevraagd een aantal documenten aan te leveren, waaronder jaarverslagen en IB-aangiftes. De kosten voor het aanvragen van een inkomensverklaring zijn afhankelijk van de complexiteit van de onderneming. De documenten die u of uw klant moet aanleveren en de kosten vindt u terug in het opdrachtformulier. Deze kosten zijn in de meeste gevallen fiscaal aftrekbaar. Een inkomensverklaring is twee maanden geldig.

Betreft het een startende ondernemer en kunnen er nog geen jaarcijfers van de afgelopen drie jaar worden overlegd? Ook dan kan er een hypotheek bij ons aangevraagd worden. Voor de aanvraag dient een inkomensverklaring, waaruit het toetsinkomen blijkt, aangeleverd te worden, opgesteld door een door NHG aangewezen partij.

Inkomen uit sociale uitkeringen

Inkomen uit sociale uitkeringen wordt alleen meegenomen indien het een blijvende uitkering betreft. Onder een blijvende uitkering wordt een uitkering verstaan waarop volgens een toekenningbesluit dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Het totale jaarlijkse bedrag volgens het toekenningbesluit kan worden meegenomen als inkomen.

Persoonsgebonden budget (pgb)

Inkomen verkregen uit een persoonsgebonden budget wordt niet meegenomen in de beoordeling.

Pensioeninkomen

Het pensioeninkomen dat kan worden meegenomen is het totaal van de jaarlijkse bruto uitkering uit een pensioenfonds of verzekering, lijfrente en AOW (inclusief vakantietoeslag). Het (toekomstig) pensioeninkomen toont u aan met een met een uitdraai van de site [MijnPensioenOverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl).

Senioren Verhuisregeling

De Senioren Verhuisregeling maakt het mogelijk dat aanvrager(s) verhuizen naar een koopwoning met lagere maandlasten. Ook als uit de annuïtaire toetsing blijkt dat het pensioeninkomen niet voldoende is. De Senioren Verhuisregeling kent aanvullende voorwaarden. Belangrijke voorwaarden om rekening mee te houden zijn:

- Aanvrager(s) gaan binnen 10 jaar met pensioen of zijn al met pensioen op het moment dat zij de hypotheekaanvraag doen.

- De klant heeft in het vorige kalenderjaar of het kalenderjaar waarin hij de hypotheek laat passeren bij de notaris een koopwoning in bezit (gehad). Bijvoorbeeld: als de klant in januari van dit jaar de woning heeft verkocht, dan komt hij tot en met 31 december van het volgende kalenderjaar in aanmerking voor de Senioren Verhuisregeling.
- De werkelijke bruto maandlasten van de hypotheek voor de nieuwe koopwoning moeten gelijk of lager zijn dan aan de werkelijke bruto maandlasten van de oude hypotheek.
- Voor de berekening van de werkelijke bruto maandlasten mogen ook, indien van toepassing, de periodieke erfpachtcanon worden meegenomen.
- We financieren niet meer dan zes keer het bruto jaarinkomen.
- Bij naderend pensioen nemen we het gegarandeerde opgebouwde pensioeninkomen mee in de budgettering van de financiering. Nog op te bouwen pensioeninkomen (tot aan de AOW-leeftijd) wordt niet meegenomen.
- Bij naderend pensioen worden toekomstige lijfrentepremies niet meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.
- Als de aanvrager met pensioen is bij de aanvraag en er is sprake van een lijfrente-uitkering, dan kan deze alleen worden meegenomen in de inkomensberekening als de looptijd van de hypotheek korter is of gelijk aan de looptijd van de lijfrente-uitkering.
- De rentevaste periode voor leningdelen minimaal 20 jaar. Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
 - de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode 85 jaar of ouder is;
 - of
 - de lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de nieuwe woning.

Als de rentevaste periode langer is dan 10 jaar, maar korter is dan 20 jaar, dan wordt de inkomenstoets uitgevoerd met de wettelijke toetsrente. Als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente, dan wordt er gerekend met de werkelijke rente.

Tijdelijk tekort regeling

Bij een hypotheekaanvraag met twee aanvragers kan een tekort ontstaan bij de ingangsdatum AOW oudste aanvrager tot ingangsdatum AOW jongste aanvrager. Voor deze tijdelijk tekort periode mag vanaf 1 januari 2021 op werkelijke lasten getoetst worden. Deze tijdelijk tekort periode komt voor als de oudste aanvrager kostwinner is en binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of de AOW-leeftijd al heeft bereikt. De jongste aanvrager heeft geen of een minimaal inkomen en bereikt niet binnen 10 jaar de AOW-leeftijd.

De tijdelijk tekort regeling kent enkele aanvullende voorwaarden:

- * Voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.
- * Aanvraag komt niet door de annuïtaire toets, in verband met tijdelijk tekort van maximaal 10 jaar
- * Er is een deel aflossingsvrij aanwezig in de gevraagde lening

- * Rentevaste periode is minimaal tot het einde van het AOW-gat
- Geldt bij verhogen alleen voor nieuw geld en niet voor lopende leningdelen
- Bij de LTV < 50% mag de rentevaste periode wel korter zijn
- Geldt niet als de rentevaste periode gelijk is aan de looptijd van de lening
- * Alleen de periode dat er sprake is van een tijdelijk tekort, mag op werkelijke lasten worden getoetst. Voor en na de periode van het tekort dient annuïtair te worden getoetst.

Uitkerende saldolijfrente

Inkomen uit een uitkerende saldolijfrente kan worden meegenomen indien de uitkering levenslang is of een duur heeft die minimaal gelijk is aan de looptijd van de hypotheek. De netto uitkeringen worden gebruteerd (x factor 1,5) en opgeteld bij het reguliere box 1 inkomen. Dit hogere inkomen dient als basis voor de woonquote.

Inkomen uit vermogen

Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Maximaal 3% (percentage wordt vastgesteld door het CHF) van het vermogen mag worden opgeteld bij het reguliere inkomen. Dit hogere inkomen dient als basis voor de woonquote. Nationale-Nederlanden accepteert bij het aantonen van vermogen, alleen eigen middelen in euro's.

Is het rentepercentage voor de hypothecaire financiering lager dan het door het CHF vastgestelde maximale percentage? Dan bepalen we de inkomsten uit vermogen met maximaal het geoffreerde rentepercentage.

Inkomen uit verhuur

Het is mogelijk om huurinkomsten van een klant mee te nemen bij het budgetteren van de financiering. Hiervoor geldt de volgende berekening:

1. De inkomsten uit verhuur worden voor 70% meegeteld.
2. Deze huurinkomsten worden verminderd met de hypotheeklasten van de verhuurde woning. Wanneer het gaat om een hypotheek met een variabele rente, dan worden de hypotheeklasten gebaseerd op een maandlast o.b.v. de GHF-toetsrente en een 30-jarige annuïteit voor de restant hoofdsom.
3. Het berekende huurinkomen wordt als volgt gebruteerd:
 - met een factor 1,5 voor een aanvrager die de AOW-leeftijd nog niet bereikt heeft
 - met een factor 1,2 voor een aanvrager die de AOW-leeftijd bereikt heeft

Bij het meenemen van huurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:

- De huurinkomsten en eventuele hypotheeklasten moeten worden aangetoond;
- De huurinkomsten worden op het moment van de aanvraag gedurende een periode van minimaal twee jaar ontvangen op een Nederlandse betaalrekening;
- Er is sprake van een huurcontract;
- De huurinkomsten komen niet uit kamerverhuur of verhuur van short-stay (zoals Airbnb) of recreatiewoningen.

Alimentatie

Alimentatieverplichtingen ten gunste van de echtgenoot/echtgenote worden in mindering gebracht op het inkomen. Inkomen uit alimentatie (niet ten behoeve van de kinderen) wordt meegenomen voor de duur van de alimentatie.

Afwijkende belastingdruk

Inkomen waarover geen of minder belasting betaald hoeft te worden mag voor het bepalen van het toetsinkomen in box 1 worden gebruteerd ($x \text{ factor } 1,5 \times (100\% - \text{feitelijk belastingpercentage})$). Dit verhoogde inkomen dient als basis voor de woonquote. Dat er sprake is van een afwijkende belastingdruk dient altijd aangetoond te kunnen worden met een verklaring van de Belastingdienst.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht en kan ook niet verpand worden aan Nationale-Nederlanden. Als er een overlijdensrisicoverzekering verpand is, kan deze overlijdensrisicoverzekering alleen vervallen op verzoek van een financieel adviseur. Als er sprake is van één van de volgende situaties kan de klant zelf een verzoek indienen om de overlijdensrisicoverzekering te laten vervallen:

- Er is sprake van een relatiebeëindiging;
- Een van de schuldenaren is werkloos geworden;
- Een van de schuldenaren is arbeidsongeschikt geworden;
- Er is sprake van een betalingsachterstand.

Acceptatiebeleid aflossingsvrij

Nationale-Nederlanden verstrekt maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij.

Bij een verhoging geldt dat het huidige aflossingsvrije deel in stand mag blijven. We verstrekken de verhoging niet aflossingsvrij als het huidige aflossingsvrije gedeelte al hoger is dan 50% van de actuele marktwaarde.

Acceptatiebeleid box 3

Maximaal 50% van de marktwaarde kan in box 3 geleend worden. Bij een verhoging geldt dat het totale bedrag aan box 3 leningen (bestaand en nieuw) niet meer dan 50% van de marktwaarde van de woning mag zijn.

Hypotheekrente

Voor uw relatie geldt de rente die in het Renteveroorstel staat aangegeven. Ook als het rentepercentage daarna stijgt of daalt. Voorwaarde is wel dat de gevraagde stukken binnen zes weken bij ons worden aangeleverd. Als de stukken later worden aangeleverd dan geldt de dagrente van de offerte als deze hoger is.

Annuleringskosten

Als de klant de offerte heeft geaccepteerd maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of voor de afgesproken datum, moet hij annuleringskosten betalen: 1% van het bedrag van de lening.

Uitzonderingen

De klant hoeft geen annuleringskosten te betalen als:

- De koop van het onderpand niet doorgaat door ontbinding of vernietiging van het koopcontract op initiatief van de verkoper.
- De klant overlijdt.

Op basis van de volgende bewijsstukken kunnen wij beoordelen of de klant geen annuleringskosten hoeft te betalen:

- Verklaring van de verkoper of
- Rechterlijke uitspraak of
- Overlijdensakte.

Variabele rente

Opbouw variabele rente

De variabele rente wordt bepaald door twee elementen: de 1- maands Euribor en de opslag variabele rente.

1-maands Euribor

Het Euribortarief is het tarief dat banken elkaar in rekening brengen als ze onderling geld lenen. Onze variabele rente wordt vastgesteld op basis van het 1-maands Euribor tarief van twee werkdagen voor het einde van de maand.

Opslag variabele rente

In aanvulling op het variabele 1-maands Euribor rentetarief wordt een variabele opslag gerekend. De variabele opslag kan door Nationale-Nederlanden altijd worden gewijzigd. Bij zo'n wijziging geven we aan wat de oorzaak is van de verandering. Een maand voor wij de wijziging invoeren, informeren we de klant over deze wijziging.

De opslag variabele rente bestaat uit de volgende vier componenten, die alle vier variabel zijn:

1. Opslagen in verband met ontwikkelingen kapitaalmarkten en kapitaalkosten.
2. Risico-opslag.
3. Doorlopende dienstverleningskosten.
4. Winstopslag.

1. Opslagen in verband met ontwikkelingen kapitaalmarkten en kapitaalkosten

Met deze opslagen dekken wij de risicokosten die wij betalen voor het inkopen van geld op de geld- en kapitaalmarkt voor het financieren van hypotheekleningen.

2. Risico-opslag

De situatie van uw klant bepaalt of uw klant een risico-opslag moet betalen en hoe hoog deze is. Dit hangt onder andere af van de tariefklasse waarin de hypotheek valt op basis van de verhouding hypotheek/woningwaarde. Deze risico-opslag kan bij variabele rente zowel omlaag als omhoog.

Bijvoorbeeld als uw klant (extra) aflost, meer gaat lenen of omdat de waarde van de woning stijgt of daalt. Een maand van tevoren informeren wij uw klant over deze wijziging.

Nationale-Nederlanden heeft verschillende tariefklassen.

3. Doorlopende dienstverleningskosten

Een deel van de rente die de klant betaalt, gebruiken wij voor de kosten van de administratie en het beheer van de hypotheek. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor personeel en kantoren.

4. Winstopslag

Winstopslag kan worden gebruikt voor onder meer het ontwikkelen van nieuwe producten en diensten, de continuering van bedrijfsactiviteiten en het doen van uitkeringen aan aandeelhouders.

Kenmerken variabele rente

- Maandelijks vaststellen van de hoogte van het rentepercentage.
- De rente is gebaseerd op een 1-maands Euribor met een variabele opslag.
- De opslag variabele rente kan elke maand worden aangepast.
- Mogelijk om af te sluiten bij de Annuitaire, Lineaire of Aflossingsvrije Hypotheek.
- Niet mogelijk af te sluiten bij een BankSpaar Plus Hypotheek.
- De maandelijkse annuïteit wijzigt elke maand.
- Mogelijk om kosteloos om te zetten naar een vaste rente.

Bestaande klanten kunnen hun huidige rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode omzetten naar een variabele rente zonder een vergoeding te betalen. Als de klant tijdens de rentevaste periode de rente wil omzetten dan kan er sprake zijn van een te betalen vergoeding.

Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening

De klant mag per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom aflossen zonder een vergoeding verschuldigd te zijn. Wanneer de hypotheek uit meerdere leningdelen bestaat, dan geldt dit percentage van 10% voor elk leningdeel.

Het is niet toegestaan een in enig jaar niet verrichte aflossing in volgende kalenderjaren alsnog te verrichten. Indien in een bepaald jaar meer dan 10% wordt afgelost, is over het meerdere een boete verschuldigd. Dit geldt echter alleen indien de marktrente op dat moment lager is dan de contractrente. Onder marktrente wordt in dit verband verstaan de nominale rente die Nationale-Nederlanden vraagt voor soortgelijke nieuwe (hypothecaire) geldleningen met dezelfde zekerheden met een duur die zoveel mogelijk gelijk is aan de resterende rentevastduur van de lening. Onder contractrente wordt verstaan de nominale rente die voor de lening verschuldigd is.

De vergoeding die de klant in dat geval moet betalen, is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen beide rentepercentages. Het verschil wordt berekend over de periode vanaf de aflossingsdatum tot en met de overeengekomen datum van eerstvolgende renteherziening.

Indien de hypothecaire lening dan wel het hypothecaire gedeelte van de lening wordt afgelost omdat het verbonden onderpand wordt verkocht, is geen vergoeding verschuldigd. Dit geldt ook als aflossing van de lening plaatsvindt:

- Op de datum van renteherziening of op de einddatum van de lening.
- Bij expiratie op de einddatum van een (de) meeverbonden polis(sen) van levensverzekering.
- Uit hoofde van een uitkering die wordt gedaan in verband met het overlijden van één of meer van de hoofdelijke schuldenaren.
- Binnen 12 maanden na het overlijden van één of meer van de hoofdelijke schuldenaren.
- Uit hoofde van een uitkering van de opstalverzekering.
- Aflossing hypotheek met spaargeld van de bankspaarrekening eigen woning indien hierop akkoord is gegeven door Nationale-Nederlanden.
- Bij verkoop van de woning mag, na aflossing van het overbruggingskrediet, het meerdere van de gerealiseerde netto-verkoopopbrengst helemaal worden gebruikt voor boetevrije aflossing op de hypotheek, ook als die extra aflossing meer is dan 10% van de hoofdsom van de nieuwe hypotheek. Let op: de extra aflossing na verkoop moet via de notaris verrekend worden.

Voor leningen verstrekt vóór april 1998 kunnen andere voorwaarden gelden.

Tariefklasse

Een hypotheek valt in een bepaalde tariefklasse. Welke tariefklasse hangt af van de verhouding tussen het actuele hypotheekbedrag* en de waarde van de woning. Bij een tariefklasse hoort een risico-opslag. Die opslag hangt af van het risico dat de waarde van het huis niet genoeg is om de hele hypotheek af te lossen als uw klant het huis moet verkopen. Hoe hoger dat risico is, hoe hoger de risico-opslag op uw rente wordt. Tijdens de looptijd kan de risico-opslag en daarmee de rente alleen dalen. Bijvoorbeeld als het hypotheekbedrag lager is geworden, omdat uw klant heeft afgelost. Of als de waarde van de woning is gestegen. Een tussentijdse stijging is niet mogelijk. Bij een renteherziening stellen we een nieuwe rente voor de hypotheek vast. Daarbij houden we rekening met de dan geldende risico-opslag. Die kan lager of hoger zijn dan de risico-opslag die tot het moment van renteherziening van toepassing was.

Nationale-Nederlanden heeft negen verschillende tariefklassen. Acht daarvan lopen op van een lening tot en met 40% van de waarde van de woning, tot een lening van meer dan 100% van de waarde van de woning. Daarnaast is er een aparte tariefklasse voor hypotheekleningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Tariefklasse NHG (Nationale Hypotheek Garantie)	Risico-opslag** 0,00%
Niet-NHG	
Tot en met 40% marktwaarde	0,00%
Meer dan 40% tot en met 50% marktwaarde	0,05%
Meer dan 50% tot en met 60% marktwaarde	0,10%
Meer dan 60% tot en met 70% marktwaarde	0,15%
Meer dan 70% tot en met 80% marktwaarde	0,25%
Meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde	0,30%
Meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde	0,45%
Meer dan 100% marktwaarde	0,60%

*Bij een (Bank)Spaar Hypotheek bouwt uw klant spaartegoed op. Het actuele hypotheekbedrag is het originele hypotheekbedrag, min eventuele aflossingen en het opgebouwde spaartegoed.

** De hoogte van de risico-opslagen kan in de toekomst wijzigen. De actuele rentes en opslagen kunt u altijd terugvinden op onze [actuele hypotheekrente](#) pagina.

Renteherziening of verlenging

Uiterlijk drie maanden voor het aflopen van de overeengekomen rentevaste periode doet Nationale-Nederlanden de klant schriftelijk een voorstel tot renteherziening of verlenging van de lening. Indien de klant niet tijdig op dit voorstel reageert, zal de nieuwe rentevaste periode gelijk worden gesteld aan de huidige rentevaste periode. Voor renteherziening of verlenging van de lening worden geen kosten in rekening gebracht. De rente wordt bepaald aan de hand van de nominale rente die Nationale-Nederlanden drie maanden voor aflopen van de overeengekomen rentevaste periode vraagt voor soortgelijke leningen, waarvan de rente voor een bepaalde vaste periode wordt overeengekomen.

De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van de woning. Hiervoor gebruiken wij de bij ons bekende waarde van de woning. Meestal is dit de taxatiewaarde bij aanvang van de hypotheek. Als er een nieuwe rentevaste periode ingaat, indexeren wij de bij ons bekende taxatiewaarde op basis van cijfers van het Kadaster en gaan we vervolgens hiervan uit als waarde van de woning. Met deze geïndexeerde waarde beoordelen we dan opnieuw in welke tariefklasse de hypotheek valt. Het is mogelijk dat de risico-opslag dan wordt verlaagd of verhoogd.

Het kan zijn dat de waarde van de woning sneller is gestegen dan de door ons geïndexeerde waarde. Is dit het geval, dan kan uw klant dit aantonen met een taxatierapport of WOZ-beschikking. Uw klant komt dan mogelijk in aanmerking voor een lagere tariefklasse en risico-opslag. De rentetarieven per tariefklasse kunt u vinden op [adviseur.nn.nl](#).

Oversluiten hypotheek binnen Nationale-Nederlanden

De klant kan een lopende hypotheek bij Nationale-Nederlanden intern oversluiten. Bijvoorbeeld van een hypotheek zonder NHG naar een hypotheek met NHG. Of van een reguliere hypotheek naar een Verhuurhypotheek. De oude hypotheek wordt afgelost en de klant krijgt een nieuwe lening bij Nationale-Nederlanden, tegen de dan geldende marktrente. Hierbij kan het zijn dat de klant boeterente moet betalen voor het aflossen van de oude hypotheek. Deze eventueel te betalen boeterente kan worden meegefinancierd. Een interne oversluiting leidt tot een nieuwe lening. Er wordt daarbij een nieuwe hypotheekakte getekend bij de notaris. Dit geldt ook als de klant nog de ruimte van een hogere hypothecaire inschrijving heeft. De notariskosten zijn voor rekening van de klant. Ook als de klant de ruimte van een hogere hypothecaire inschrijving heeft.

Als de klant een lening zonder NHG wil oversluiten naar een lening met NHG, kiest u bij het indienen van de aanvraag voor het mutatietype "Nieuwe lening oversluiten". Op die manier wordt de borgtochtprovisie van NHG juist berekend.

Tussentijdse rentewijziging

De klant kan kiezen voor een tussentijdse rentewijziging tegen betaling van vergoeding of door middel van rentemiddeeling. De vergoeding die de klant moet betalen is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de contractrente en de marktrente. Binnen twaalf maanden na overlijden van een schuldenaar hoeft de klant geen vergoeding te betalen. Bij rentemiddeeling betaalt de klant een rentemiddelingsopslag die verwerkt wordt in de nieuwe hypotheekrente. Wij brengen voor een tussentijdse rentewijziging € 250,00 administratiekosten in rekening. Meer informatie kunt u vinden op [adviseur.nn.nl](#).

Betaalpauze

Het kan voorkomen dat klanten door omstandigheden als werkloosheid hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. In die situatie kan Nationale-Nederlanden de klant ondersteunen met de Betaalpauze op maat. Met de Betaalpauze op maat hoeft de klant tijdelijk geen rente en aflossing te betalen. De termijn stemmen we samen op de persoonlijke financiële situatie. Meer informatie hierover is te vinden op onze website [Betaalpauze hypotheek](#) : hulp bij betalingsproblemen.

Fiscaliteit

Hypotheekrenteaftrek

De voor de lening verschuldigde rente is onder voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Per 1 januari 2013 zijn de voorwaarden hiervoor:

- De lening is aangewend voor aankoop van de eigen woning en de hiermede verband houdende kosten en/of voor verbouwing.
- De lening wordt in 30 jaar volledig annuïtair of lineair afgelost.

Let op:

In fiscaal opzicht is er sprake van aftrekbare hypotheekrente, indien deze rente betrekking heeft op een lening die is aangegaan voor aankoop, onderhoud of verbetering van het eigen huis. De klant dient dit te kunnen aantonen met nota's. Is het geld deels voor andere doelen aangewend, dan wordt de rente over dat deel beschouwd als consumptieve rente. De rente van consumptieve leningen is niet-aftrekbaar in box 1. Wel kan het deel van de lening dat voor andere doeleinden wordt aangewend voor de bepaling van de vermogensrendementsheffing als schuld worden aangemerkt. Afhankelijk van de omvang van de overige bezittingen en schulden kan dit leiden tot een lagere box 3 heffing.

Voor op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschulden is de hypotheekrente gedurende een periode van maximaal 30 jaar aftrekbaar. Deze 30-jaarsperiode loopt voor het totaal van het oorspronkelijk geleende bedrag. Dat geldt alleen voor bestaande eigenwoningschulden (schulden van voor 2013), niet voor 'nieuwrecht' eigenwoningschulden (schulden van na 2012). Een tussentijdse aflossing kan negatieve gevolgen hebben voor de renteaftrek.

Bijleenregeling

Sinds 1 januari 2004 is de bijleenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat, als bij verkoop van de huidige woning de opbrengst (verkoopopbrengst minus de kosten) meer bedraagt dan de resterende hypotheekschuld op de oude woning (in box 1), deze zogenoemde overwaarde geacht wordt te zijn geïnvesteerd in de nieuwe woning. Alleen het verschil tussen de aankoopsom van de nieuwe woning (inclusief kosten) en de overwaarde kan in een dergelijk geval worden 'geleend' in box 1. Wordt er meer geleend, dan valt deze schuld in box 3.

Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) en Spaarrekening Eigen Woning (SEW)

In de belastingwetgeving was het tot 1 april 2013 mogelijk om een spaarproduct te sluiten waarmee belastingvrij vermogen kon worden opgebouwd. Dit kon onder andere met een KEW of een SEW. De uitkering is (gedeeltelijk) belastingvrij, terwijl de KEW of SEW gedurende de looptijd ook niet werd belast.

Vanaf 1 april 2013 kunnen geen nieuwe KEW's of SEW's meer afgesloten worden. Op grond van het overgangsrecht

worden bestaande spaarproducten conform de indertijd geldende wetgeving afgewikkeld. KEW's of SEW's kunnen op basis van dit overgangsrecht nog wel fiscaal voortgezet worden in een nieuw te sluiten KEW of SEW (oversluiten). Bij Nationale-Nederlanden is alleen een fiscale voortzetting in een SEW (BankSpaar Plus Hypotheek) mogelijk. Voorwaarde is dat het verzekerde of gegarandeerde bedrag niet verhoogd wordt. Indien er geen sprake is van een verzekerd of gegarandeerd bedrag, mag de inleg op jaarbasis en in totaal niet worden verhoogd. Ook de looptijd mag niet worden verlengd.

Fiscaal voortzetten

Bij aankoop van een nieuwe woning of bij oversluiting geldt het volgende. De wet maakt het mogelijk de reeds opgebouwde waarde in een KEW, SEW of BEW voort te zetten in een ander zodanig spaarproduct. Zo kunnen consumenten met een bestaande verzekering in box 1 hun opgebouwde kapitaalwaarde inbrengen in een nieuwe SEW, KEW en BEW met behoud van de fiscale voordelen.

Het is mogelijk om de volgende verzekeringen/rekeningen fiscaal voort te zetten bij Nationale-Nederlanden binnen een BankSpaar Plus Hypotheek:

- Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)
- Spaarrekening Eigen Woning (SEW)
- Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW)

In de bijlage Fiscale regimes vindt u de toelichting. Kapitaalverzekeringen met een ander fiscaal regime kunnen niet worden voortgezet in een KEW, SEW of BEW.

Uitgangspunten fiscale voortzetting bij Nationale-Nederlanden

- De SEW staat op naam van dezelfde perso(o)n(en) als de fiscaal voort te zetten verzekering/rekening.
- Per SEW is het mogelijk om één KEW/SEW/BEW fiscaal voort te zetten.
- De maximale looptijd van de SEW is 30 jaar, gerekend vanaf de oorspronkelijke fiscale ingangsdatum.
- Er moet gedurende de looptijd jaarlijks worden ingelegd op de SEW. De hoogste inleg op jaarbasis mag niet meer bedragen dan het tienvoud van de laagste inleg op jaarbasis. Het verzekerd bedrag of het gegarandeerde doelvermogen mag bij oversluiting niet worden verhoogd. Indien er geen verzekerd bedrag of gegarandeerd doelvermogen is, mag de inleg op jaarbasis en in totaal niet worden verhoogd. Ook de looptijd mag bij oversluiting niet worden verlengd.

Hoe werkt fiscale voortzetting bij Nationale-Nederlanden?

- Het regelen van een fiscale voortzetting bij Nationale-Nederlanden is gemakkelijk door de soepele procesinrichting en de ondersteuning van onze deskundige binnendienst die u werk uit handen neemt. De processen zijn eenvoudig ingericht waardoor uw aanvragen snel en gemakkelijk verlopen.
- In de meeste externe softwarepakketten is een doorrekentool beschikbaar om eenvoudig de nieuwe maandinleg na voortzetting van de bestaande verzekering/rekening te berekenen.
- Geef bij het indienen van de aanvraag altijd aan dat uw klant gebruik wil maken van fiscale voortzetting. Ook als

de waardeoverdracht van de bestaande KEW of SEW op passeerdatum nog niet mogelijk is. Het is namelijk niet mogelijk om achteraf de productvorm om te zetten naar een BankSpaar Plus Hypotheek.

- Bij het indienen van een complete aanvraag ontvangt u uw Rentevoorstel binnen twee opvolgende werkdagen.

Tot slot

De fiscale aspecten gelden volgens de huidige fiscale wet- en regelgeving. Het is belangrijk om erbij stil te staan dat deze kunnen wijzigen. Nationale-Nederlanden volgt deze ontwikkelingen op de voet en kan u hierover informeren. Wijzigingen binnen de wet- en regelgeving kunnen immers van grote invloed zijn op keuzes die uw klanten kunnen maken.

Het onderpand

Nationale-Nederlanden financiert courante particuliere woonhuizen voor eigen gebruik en bewoning. Daarnaast kunnen onder voorwaarden ook woonboerderijen, woon-/winkelpanden en woningen op particulier erfpacht gefinancierd worden.

Beperkt acceptabele onderpanden

Voor beperkt acceptabele onderpanden gelden aanvullende acceptatienormen.

- Woonboerderijen kunnen gefinancierd worden mits vooraf uit taxatierapport blijkt dat:
 - Er geen sprake is van agrarische bestemming
 - De woonboerderij in goede staat verkeert
 - De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen
 - De woonboerderij niet is gelegen in een industriële omgeving
- Gecombineerde woon/winkelpanden kunnen onder particuliere condities tot maximaal 100% van de marktwaarde gefinancierd worden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - Het gedeelte dat bestemd is voor eigen bewoning bedraagt minimaal 50% van de gebruikersoppervlakte;
 - De woning en de winkel dienen een kadastrale eenheid te vormen;
 - Het bedrijfsgedeelte mag niet worden verhuurd aan derden.

Particuliere erfpacht

- Nationale-Nederlanden kan woningen waarbij sprake is van particuliere erfpacht onder voorwaarden financieren. Hierbij geldt het volgende.

Erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1 januari 2013

- Woningen met nieuwe erfpachtrechten (of die zijn gevestigd vanaf 1-1-2013) kunnen we financieren als de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (OD7844) van de Nederlandse Vereniging van Banken.

Erfpachtrechten gevestigd vóór 1 januari 2013

- Bij woningen waarop particuliere erfpachtrechten rusten die zijn gevestigd vóór 1 januari 2013 toetst de notaris met een zogenoemde 'opinie' of deze erfpachtvoorwaarden voldoen aan de criteria. Nationale-Nederlanden kan woningen met particuliere erfpachten gevestigd vóór 1 januari 2013 financieren als alle beoordelingen in deze opinie groen zijn. Dit geldt ook voor leningen met NHG.

Bij verhogingen en Duokoop is geen nieuwe beoordeling van de erfpacht nodig, als de erfpachtvoorwaarden verder ongewijzigd blijven.

Woningen waarbij sprake is van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kunnen gefinancierd worden onder de volgende voorwaarden:

- Levering van het aan te kopen perceel moet plaatsvinden aan de individuele kopers, zodat wij bij passeren ons hypotheekrecht rechtstreeks kunnen vestigen.
- De aannemingsovereenkomst wordt met de individuele kopers afgesloten.
- De deelnemingsovereenkomst tussen de CPO vereniging en de individuele kopers bevat geen bepalingen die bezwarend zijn voor de koper en/of Nationale-Nederlanden.
- Kosten die kopers vooraf verschuldigd zijn aan de CPO vereniging, moet de koper zelf voorschieten. Deze kosten moeten wel van te voren gemaximeerd vaststaan en in de financieringsopzet zijn meegenomen.

Niet acceptabele onderpanden

De volgende soorten onderpanden komen niet in aanmerking voor financiering door Nationale-Nederlanden:

- Beleggingspanden
- Verhuurde panden
- Woonboten
- Woonwagens
- Bedrijfspanden
- Coöperatief eigendom
- Woningen op industrieterrein/vervuilde grond
- Woningen met een agrarische bestemming
- Woningen waarbij sprake is van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) of financieringen waarbij sprake is van stimulering door de overheid/gemeente zoals Koopsubsidie en Startersleningen (met uitzondering van Koopgarant en Duokoop)
- Woningen in het buitenland
- Recreatiewoningen

Nationale-Nederlanden verstrekt daarnaast geen financiering op louter een recht van opstal.

Waardebepaling

Bij aankoop bestaande bouw, herfinanciering of een uitbreiding van de financiering (verhoging/tweede hypotheek) wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van een taxatierapport (indien van toepassing na verbouwing) of de WOZ-waarde.

Bij de aankoop of het herfinancieren van een woning kan de WOZ-waarde worden gebruikt bij een financiering tot maximaal 90% van de marktwaarde.

Bij een uitbreiding van de financiering (verhoging/tweede hypotheek) geldt deze beperking niet.

Wij stellen de marktwaarde gelijk aan de WOZ-waarde.

Bij de bepaling van de maximale hoogte van het overbruggingskrediet op de oude woning zijn onderstaande waardebepalingen toegestaan:

- Taxatierapport.
- Meest recente WOZ-waarde.
- Getekende verkoopovereenkomst.
- Getekende verkoopopdracht waaruit de te verwachten verkoopopbrengst blijkt.

Bij nieuwbouw geldt dat er in principe geen taxatie nodig is indien het om projectmatige bouw gaat. Bij projectmatige nieuwbouw is een afbouwgarantie (afgegeven door een van de keurmerkhouders waar ook NHG naar verwijst) verplicht. Zodra er sprake is van zelfbouw (niet-projectmatige bouw of bouw in eigen beheer) is taxatie vereist. Ook als de koop-/aaneensom (exclusief meerwerk) vermeerderd met bouwrente en renteverlies meer dan € 1.000.000,- bedraagt of bij afkoop erfpacht, is een taxatierapport verplicht.

In dergelijke situaties moet de taxatie op de gebruikelijke manier op grond van het bestek, de koop- en aaneem-overeenkomst en de tekeningen van het te bouwen pand worden opgemaakt. Als marktwaarde hanteren wij dan de marktwaarde uit het rapport.

Bij projectmatige bouw wordt de marktwaarde vastgesteld aan de hand van de volgende gegevens:

- De koop-/aaneensom (inclusief grond) plus
- meerwerk
- bouwrente
- rente tijdens de bouw (bij meefinancieren verplicht in depot)

Overige kosten zoals notaris- en financieringskosten tellen niet mee in de bepaling van de marktwaarde.

Bij financiering van de koop-/aaneensom, meerwerk en overige kosten geldt de normale rente zonder topopslag.

Maximale leencapaciteit op basis van waarde onderpand

De maximale verstrekking op een woning bedraagt 100% van de marktwaarde. Indien er sprake is van een verbouwing gaan wij uit van de marktwaarde na verbouwing. Deze waarde na verbouwing dient te blijken uit een gevalideerd taxatierapport.

Indien de klant energiebesparende maatregelen gaat uitvoeren kunnen de kosten hiervoor meegefinancierd worden. De maximale lening is in dat geval 106% van de marktwaarde na verbouwing. De verruiming boven de 100% moet dus volledig besteed worden aan energiebesparende voorzieningen.

Energiebesparende voorzieningen zijn:

Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen

constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

In de bijlage van deze brochure vindt u een handig stroomschema van het beleid bij energiezuinig wonen.

Let op:

bij woonhuizen met een marktwaarde van meer dan € 1.000.000,- is de maximale netto hypotheek 80% van de marktwaarde.

Een hogere netto hypotheekverstrekking blijft mogelijk. Dit kan alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De aanvrager heeft een stabiel inkomen.
- De klant kan de hypotheeklasten gemakkelijk dragen.
- Het gaat om een courante woning waarbij ligging een rol speelt.
- Het bedrag dat meer geleend wordt zal door middel van een annuïtaire of lineaire aflossing binnen vijf jaar teruggebracht moeten worden tot het bedrag van de maximale hypotheek bij deze woonhuizen.

Bestaande klanten van Nationale-Nederlanden hebben de mogelijkheid een restschuld boven de standaard norm mee te financieren.

Voorwaarden taxatie

Nationale-Nederlanden accepteert alleen taxatierapporten die gevalideerd zijn door een gecertificeerd instituut. De gecertificeerde instituten kunt u vinden op de website van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl).

Uit het taxatierapport blijkt dat de woning voldoet aan de volgende eisen:

- De koopsom bedraagt minimaal € 90.000,-.
- De woning is bestemd voor eigen gebruik en bewoning.
- De woning is in goede staat van onderhoud.
- De waarde van de woning biedt voldoende dekking voor de lening.

Het taxatierapport is niet ouder dan zes maanden op het moment dat de hypotheekofferte wordt uitgebracht.

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering of de geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

WOZ-waarde uitgezonderd

Wanneer is WOZ-waarde niet bruikbaar als waardebepaling

De WOZ-beschikking/WOZ-waarde accepteren we niet bij aanvragen:

- op basis van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- waarbij sprake is van afkoop erfpacht.
- waarbij het totale leenbedrag (exclusief overbruggingskrediet) hoger is dan € 750.000,-.
- voor onderpanden met een (gedeeltelijke) zakelijke bestemming.
- voor onderpanden die (gedeeltelijk) worden verhuurd.
- voor woningen waarbij sprake is van achterstallig onderhoud (als dit uit de aanvraag blijkt).

Verzekering van het onderpand

Het onderpand dient gedurende de looptijd van de lening verzekerd te zijn tegen materiële schade door gebeurtenissen zoals brand, blikseminslag, ontploffing en storm. Vanzelfsprekend biedt Nationale-Nederlanden ook dergelijke verzekeringen aan.

Bijvoorbeeld in de vorm van een ZekerheidsPakket Particulieren. Deze All Risk verzekering geeft een drie-in-een dekking tegen elke schade door een onvoorziene, plotselinge, onverwachte gebeurtenis. De dekkingen voor huis, inboedel en glas zijn volledig op elkaar afgestemd. Bovendien is bij deze verzekering een garantie tegen onderverzekering van toepassing.

Indien het aangeboden onderpand een appartementsrecht is, kan er een ZekerheidsCombinatie door de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden afgesloten. In deze combinatie zitten drie verzekeringen: woonhuis, glas en aansprakelijkheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een rechtsbijstandverzekering toe te voegen.

Omgevingsvergunning

Als er sprake is van een verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, dan dient Nationale-Nederlanden deze omgevingsvergunning te ontvangen. Of een omgevingsvergunning nodig is kunt u vinden op de website van het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

Wijziging bouwplan en/of koopsom

Wijzigingen van het bouwplan/verbouwingsplan, het bedrag van de stichtingskosten, de koopsom of de verbouwkosten kunnen wijziging of intrekking van de aanbidding tot gevolg hebben. Wijzigingen dienen aan Nationale-Nederlanden te worden medegedeeld.

Termijnfinanciering bij nieuwbouw en verbouwing

Indien bij het aangaan van de lening de bouw van het onderpand nog niet voltooid is of de verbouwing van het onderpand nog moet plaatsvinden, vindt uitbetaling van de lening plaats in door Nationale-Nederlanden vast te stellen termijnen. Deze uitbetaling gebeurt, nadat uw relatie zijn eigen middelen heeft geïnvesteerd, conform de termijnregeling zoals vermeld in de (koop- en) aannemingsovereenkomst dan wel in de bij de offerte behorende 'Voorwaarden bij uw Nationale Nederlanden hypotheek'.

De nog niet uitbetaalde termijnen worden bij Nationale-Nederlanden in depot gezet. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal vierentwintig maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan het gewogen

gemiddelde van de rentepercentage(s) van de lening(delen). Bij een verbouwingsdepot wordt gedurende maximaal zes maanden een rente vergoed die één procent lager ligt dan het gewogen gemiddelde.

Declareren uit bouwdepot

Uw klant kan een declaratie voor zijn bouwdepot indienen via de NN app of via mijn.nn, zijn persoonlijke, beveiligde online omgeving. Deze manier van online declareren is gemakkelijk en bovendien kan uw klant aangeven op welke datum de leverancier over het geld wil beschikken. Voor u betekent dit dat uw klanten zelf hun declaraties indienen.

Online declareren

Uw klant kan een factuur van zijn leveranciers, bijvoorbeeld de aannemer, eenvoudig online indienen via de NN app of mijn.nn. Ook als uw klant een factuur voorgesloten heeft, kan hij deze samen met het betalingsbewijs daarvan indienen. Een betalingsbewijs is bijvoorbeeld een bankafschrift, pinbon of een overzicht van internetbankieren. Zodra de factuur met het betalingsbewijs door uw klant is geüpload, nemen wij de declaratie in behandeling. Uw klant ontvangt een ontvangstbevestiging. Zodra de declaratie door ons is behandeld, ontvangt uw klant bericht en wordt het bedrag, na goedkeuring, gestort op de rekening van uw klant of leverancier.

Geschiedenis van de declaraties

In de NN app of in mijn.nn kan uw klant de geschiedenis bekijken van alle online ingediende declaraties. In één oogopslag wordt de status van declaraties en het nog resterende, actuele saldo van het bouwdepot getoond. Zo houdt uw klant altijd overzicht.

Tijdelijke verhuur van het onderpand

Het is voor klanten die voor hun werkgever tijdelijk in het buitenland verblijven, onder voorwaarden mogelijk om het onderpand gedurende het verblijf in het buitenland te verhuren. Deze tijdelijke verhuur geldt voor maximaal vijf jaar, de huuropbrengst moet minimaal gelijk zijn aan de bruto hypotheeklasten en de huurovereenkomst moet voldoen aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur. Om te bepalen of de klant in aanmerking komt voor deze regeling, vragen wij ook om een kopie van het detacheringcontract.

Omzetten

Omzetten van bestaande leningen

Bestaande leningen kunnen worden omgezet naar een Annuitaire, Lineaire of Aflossingsvrije Hypotheek. Omzetten naar een BankSpaar Plus Hypotheek is alleen mogelijk als er sprake is van het fiscaal voortzetten van een bestaande KEW of SEW van Nationale-Nederlanden.

Verschillende mogelijkheden

Er zijn drie mogelijkheden om de bestaande lening om te zetten naar een andere productvorm.

Optie 1: Reguliere omzetting

Uw klant wijzigt de hypotheekvorm aan het einde van de rentevaste periode. Hieraan zijn geen kosten verbonden.

Optie 2: Tussentijdse renteherziening

Uw klant wijzigt de hypotheekvorm in combinatie met een tussentijdse renteherziening. Aan de omzetting zijn geen kosten verbonden. Het is mogelijk dat er een boete is verschuldigd.

Optie 3: Omzetting gedurende de rentevaste periode

Uw klant wijzigt de hypotheekvorm met behoud van de lopende rentevaste periode. Uw klant betaalt € 250,- omzettingskosten.

Aflossingsvrije Hypotheek op contractuele einddatum

Uitgangspunt voor Nationale-Nederlanden is dat de klant op de einddatum van de hypotheek het dan resterende saldo van de lening aflost (uit eigen middelen). Als de klant daar niet genoeg middelen voor heeft, is een nieuw contract of een verlenging nodig. Voor de beoordeling daarvan hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het nieuwe contract moet voldoen aan onze leennormen zoals die gelden op de einddatum van de aflopende hypotheek.
- Een verzoek tot verlenging beoordelen we op basis van de dan actuele inkomens- en onderpandgegevens, op basis van een werkelijke lastentoets.
 - Is de Loan to Value (LtV) minder dan 50% en het restant van de hypotheeksom hoger dan € 15.000? Dan is aflossingsvrije verlenging mogelijk.
 - Is de LtV meer dan 50%? Dan geldt als uitgangspunt dat het bedrag boven 50% van de marktwaarde in 30 jaar (ten minste annuïtair) wordt afgelost.
 - Is het restant van de hypotheeksom op de einddatum in totaal lager dan € 15.000 en kan de klant dit niet in één keer aflossen? Dan zetten we de hypotheek annuïtair voor (maximaal) 10 jaar voort. De rentevaste periode is gelijk aan de looptijd. Een kortere looptijd kan natuurlijk ook. In dit geval voeren we geen werkelijke lastentoets uit.
- Voldoet de verlenging van een leningdeel op de einddatum niet aan de dan geldende leennormen? Dan zoeken we samen met u en de klant naar een passende oplossing.

Heeft de klant vóór het einde van 2012 (offertes met een datum na 23 september 2012) een Aflossingsvrije Hypotheek bij Nationale-Nederlanden afgesloten? Dan zijn we met de klant overeengekomen dat de hypotheek uiterlijk na het overlijden van de langstlevende schuldenaar wordt afgelost. In die gevallen gelden de bovenstaande uitgangspunten niet.

Verhuizen/Overbruggen

Meeneemregeling

Bij het aflossen van een lopende lening in verband met verkoop van het onderpand in combinatie met de aankoop van een ander onderpand biedt Nationale-Nederlanden de mogelijkheid om een nieuwe lening te sluiten onder de volgende voorwaarden:

- de nieuwe lening heeft een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag en
- heeft in beginsel dezelfde rente condities als de afgeloste lening en
- een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van de afgeloste lening.

Bij het vaststellen van de rente van de nieuwe lening wordt opnieuw bepaald of een risico-opslag (topopslag) of een risicoafslag in verband met NHG (korting) van toepassing is. De hypotheekakte voor de nieuwe lening dient ondertekend te zijn binnen zes maanden na aflossing van de lopende lening.

Voorwaarde is dat verstrekking van de lening op basis van het aangeboden onderpand en de financiële positie van de aanvrager(s) van dat moment volgens de acceptatiecriteria van Nationale-Nederlanden verantwoord is.

Overbruggen

Bij aanvragen voor een lening voor de aankoop van een andere woning en waarbij de huidige woning nog niet verkocht is, houdt Nationale-Nederlanden in haar beoordeling op de volgende manier rekening met de overbruggingsperiode:

- De klant moet aantonen dat hij twaalf maanden dubbele lasten kan betalen. Deze bestaan uit rente en aflossing. Onder aflossing verstaan we:
 - annuïtaire aflossing
 - lineaire aflossing
- De klant moet naast de lasten van de nieuwe hypotheek, ook de lasten van een eventuele lening kunnen betalen. Wij gaan hierbij uit van een lening die het verschil tussen de huidige hypotheek en 100% van de marktwaarde van de te verkopen woning afdekt.

Overbruggingskrediet

Eigenaren van een woning die een lening aanvragen voor de aankoop van een andere woning en tijdelijk nog niet over de verkoopwinst beschikken omdat de huidige woning nog niet is verkocht, kunnen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een overbruggingskrediet. Nationale-Nederlanden overbrugt maximaal 100% van de marktwaarde van de te verkopen woning min de huidige hypotheek die op die woning rust.

Het is mogelijk de afkoop van een bestaande spaar- en poliswaarde te overbruggen als:

- Het afkoop van een bestaand Nationale-Nederlanden product betreft (gekoppeld aan een Nationale-Nederlanden hypotheek) zoals:
 - BSP (100% van de opgebouwde waarde)
 - VSH (100% van de opgebouwde waarde)
 - OSH (100% van de opgebouwde waarde)

- Leven Hypotheek met europolis (100% van de opgebouwde waarde)
- Leven Hypotheek met beleggingspolis (60% van de actuele waarde)
- Fondsen Hypotheek/ beleggingsrekening (waarde dient liquide gemaakt te zijn en staat op een (spaar) rekening bij Nationale-Nederlanden die geblokkeerd is)
- De aankoop van de nieuwe woning gefinancierd wordt bij Nationale-Nederlanden
- De aanvrager(s) de waarde van de aflossingsvoorziening(en) willen aanwenden voor de aankoop van de nieuwe woning.

De polis die bij Nationale-Nederlanden loopt, mag niet aan een andere geldverstrekker zijn verpand.

De looptijd van een overbruggingskrediet in verband met aankoop van een bestaande woning is maximaal zes maanden en bij aankoop van een nieuwbouwwoning maximaal twaalf maanden. Daarna is in overleg een verlenging tegen een nieuw tarief mogelijk.

Bijlage: Fiscale regimes

Regime voor kapitaalverzekeringen gesloten voor 1 januari 1992 (Regime Pre Brede Herwaardering)

Rente in de uitkering is in beginsel belast.

De rente is onder de volgende voorwaarden vrijgesteld:
Gedurende ten minste twaalf jaar is jaarlijks premie betaald en tijdens de duur van de verzekering was de premie op jaarbasis niet hoger dan:

- Vijf keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van niet meer dan vijftien jaar.
- Tien keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van niet meer dan twintig jaar.
- Vijftien keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van niet meer dan dertig jaar.
- Twintig keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van meer dan dertig jaar.

Ook is van belang of het om een uitkering bij leven of bij overlijden gaat. Want bij overlijden vanaf 72-jarige leeftijd gelden aanvullende voorwaarden om de uitkering onbelast te ontvangen, terwijl het rentebestanddeel in kapitaalsuitkeringen bij overlijden onbelast blijft indien het overlijden plaatsvond vóór de 72-jarige leeftijd. Vindt het overlijden plaats na het bereiken van de 72-jarige leeftijd, dan blijft het rentebestanddeel onbelast in gevallen waarin het ook onbelast zou zijn geweest ware het een uitkering bij in leven zijn geweest (zie hiervoor), alsmede in die gevallen waarin slechts een uitkering bij overlijden is verzekerd en de uitkering, samen met andere uitkeringen ten gevolge van overlijden niet meer bedraagt dan € 2.269,-.

Overgangsrecht voor kapitaalverzekeringen gesloten voor 1 januari 1992

Voor een vóór 1992 afgesloten kapitaalverzekering die aan de voorwaarden van het oude regime voldoet, geldt in box 3 een vrijstelling van de waarde van € 123.428,- per persoon. Bij de uitkering is het rentebestanddeel niet belast als de verzekering in box 3 valt. Voor een verzekering van voor 1992 die in 2001 is omgezet in een KEW geldt een verhoogde uitkeringsvrijstelling.

Regime voor kapitaalverzekeringen gesloten in de periode vanaf 1 januari 1992 tot en met 31 december 2000 (Regime Brede Herwaardering)

De vrijstelling van de uitkering verschilt naar gelang de begunstigde de uitkering bij leven of overlijden ontvangt.

De rente in de uitkering bij leven is vrijgesteld indien

- De uitkering niet meer bedraagt dan € 123.428,- en er gedurende ten minste vijftien jaren aaneengesloten jaarlijks premie is betaald.
- De hoogste premie op jaarbasis niet meer heeft bedragen dan tien keer de laagste premie op jaarbasis.

De rente in de uitkering bij overlijden is vrijgesteld:

- Indien de uitkering wegens overlijden plaatsvindt voor het bereiken van de leeftijd van 72 jaar, of
- Indien de uitkering wegens overlijden plaatsvindt na het bereiken van de leeftijd van 72 jaar en voor deze verzekering ten minste vijftien jaren jaarlijks premies zijn voldaan en de hoogste premie niet meer heeft bedragen dan het tienvoud van de laagste premie, of
- Het overlijden plaatsvindt na het bereiken van de leeftijd van 72 jaar, uitsluitend een kapitaal bij overlijden is verzekerd en de uitkering tezamen met andere kapitaalsuitkeringen uit

levensverzekering ten gevolge van dat overlijden niet meer dan € 5.627,- bedraagt.

Overgangsrecht voor kapitaalverzekeringen gesloten in de periode van 1 januari 1992 tot en met 31 december 2000

Kapitaalverzekeringen die uitzicht bieden op een uitkeringsvrijstelling vallen met ingang van 1 januari 2001 onder de vermogensrendementsheffing van box 3.

Voor kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten vóór 15 september 1999 geldt een vrijstelling in box 3 tot een bedrag van in totaal € 123.428,- per persoon (= bezittingsvrijstelling). De vrijstelling is van toepassing indien:

- het verzekerd kapitaal of als een verzekerd kapitaal ontbreekt en de premie na 14 september 1999 niet is verhoogd en
- de looptijd niet is verlengd.

Deze bezittingsvrijstelling geldt uiterlijk tot en met 13 september 2029.

Regime voor kapitaalverzekeringen gesloten vanaf 1 januari 2001

Kapitaalverzekeringen vallen onder de Wet IB 2001 in box 3. Voor kapitaalverzekeringen gesloten vanaf 14 september 1999 geldt geen bezittingsvrijstelling (zie hiervoor). Een uitzondering geldt voor de kapitaalverzekering eigen woning (KEW). De KEW valt in box 1 onder de eigenwoningregeling. De KEW kon tot 1 april 2013 gesloten worden. Ook kon tot uiterlijk 1 april 2013 een kapitaalverzekering in box 3 worden omgezet in een KEW. De uitkering uit een KEW moet gebruikt worden voor de aflossing van de eigenwoningschuld. De uitkering uit een KEW is onder voorwaarden vrijgesteld.

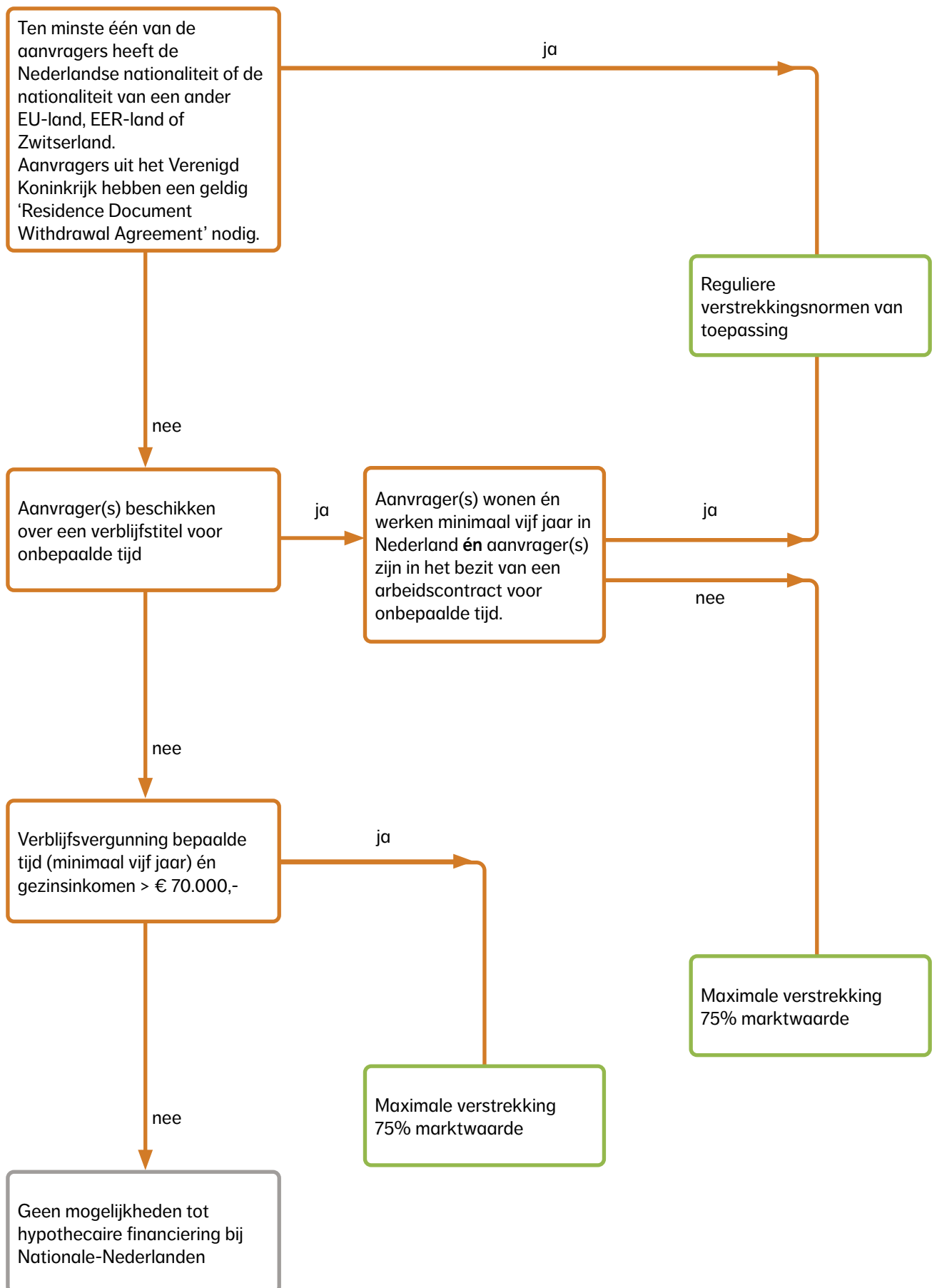
De voorwaarden zijn:

- Jaarlijkse premiebetaling gedurende de looptijd.
- Er is gedurende een periode van ten minste vijftien jaar jaarlijks premie betaald. Deze eis geldt echter niet bij beëindiging van de KEW binnen de 15-jaarsperiode. De vrijstelling is in dat geval slechts van toepassing als gedurende de gehele looptijd jaarlijks premies zijn voldaan.
- De looptijd van de verzekering is maximaal 30 jaar.
- Het moet gaan om een eenmalige uitkering ter aflossing van de eigenwoningschuld.

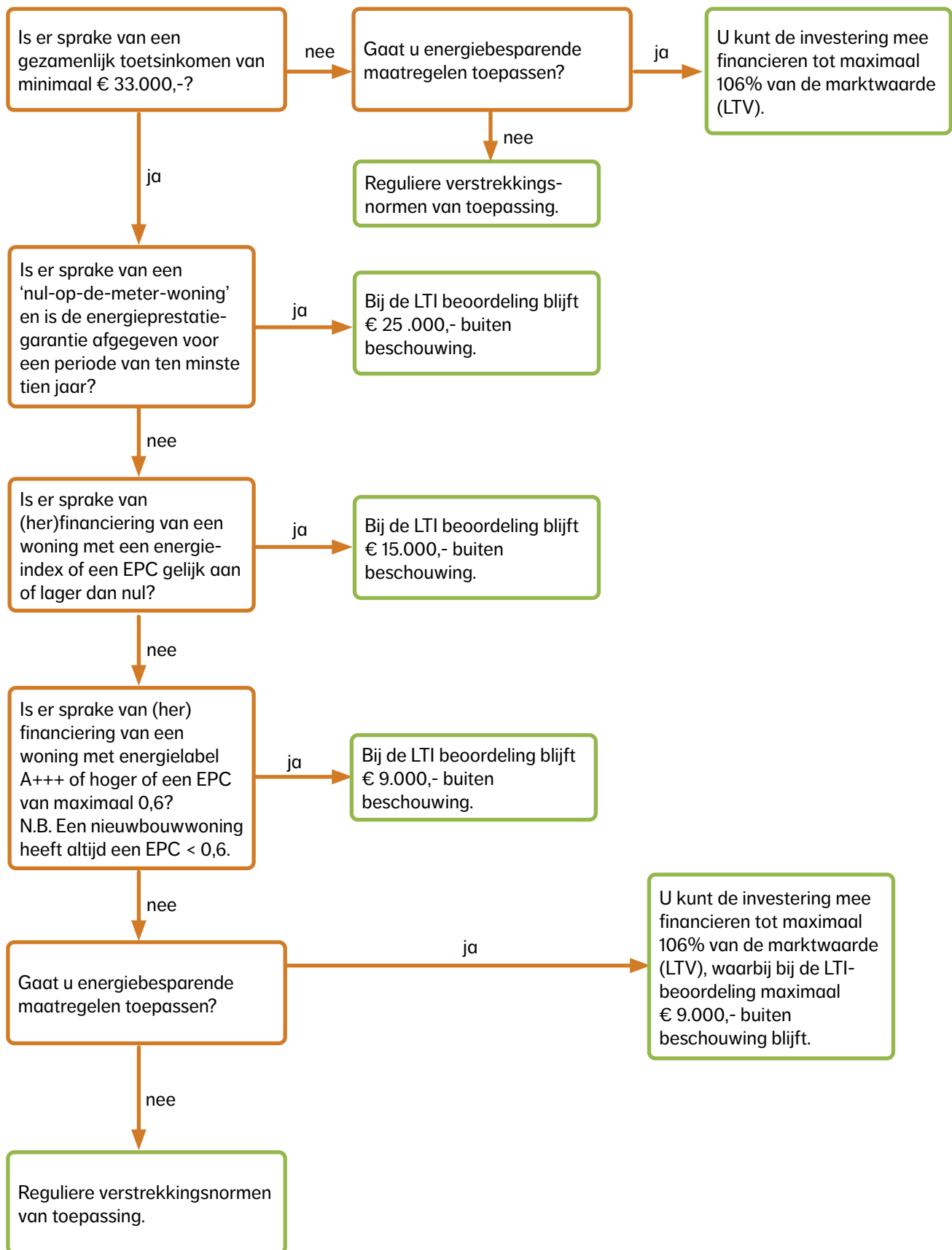
Zolang aan de voorwaarden wordt voldaan, blijft er sprake van een KEW en valt de verzekering in box 1. Zodra niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan, verhuist de verzekering naar box 3. Vanaf 2008 tot 1 april 2013 was het mogelijk om een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) te sluiten. Voor deze bancaire tegenhangers van de KEW gelden soortgelijke voorwaarden.

De uitkering uit de KEW, SEW of BEW is niet belast zolang de uitkering beneden de vrijstelling blijft. De vrijstelling wordt jaarlijks geïndexeerd; het jaar van aangaan van de overeenkomst is dus voor de vrijstelling niet relevant. In 2019 bedraagt de vrijstelling € 166.000 per persoon. De vrijstelling is echter nooit hoger dan het bedrag van de eigenwoningschuld.

Bijlage: Stroomschema internationale aspecten



Bijlage: Stroomschema energiezuinig wonen



Disclaimer

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor intermediairs. Er is bij het opstellen ervan geen rekening gehouden met de regels die gelden voor het verstrekken van informatie aan consumenten. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer weten?



Kijk op adviseur.nn.nl