

Hypotheekenpocket

Inhoud

De aanbieder	3	Rentevormen	8
Gang van zaken	3	Dalrente	8
Akkoordbevinding stukken	3	Basisvariant	8
Internationale aspecten	3	Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'	8
Buitenlands onderpand	3	Uitzonderingen	8
Buitenlandse nationaliteit	3	Optie 'Aflossingskosten bij verkoop'	9
Securities activiteiten voor Amerikanen en inwoners van De Verenigde Staten	4	Variabele rente	9
Hoofdelijke aansprakelijkheid	4	Instaprente	10
Samenlevingscontract	4	Rentebedenktijd	10
Meefinancieren koopsom AOV	4	Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening	10
Onjuiste opgave	4	Renteherziening of verlenging	10
Geldigheidsduur	4	Tussentijdse renteherziening en verlenging	10
Kosten van uitstel	4	Rentepauze	11
Algemene Voorwaarden van geldlening	4	Fiscaliteiten	11
Betalingswijze	4	Hypotheekrenteaftrek	11
Verstrekking van de lening	4	Bijleenregeling	11
Verhoging van de lening	5	Kapitaalverzekering eigen woning (KEW) en Spaarrekening eigen woning (SEW)	11
Tweede hypotheek	5	Fiscaal Voortzetten	12
Zelfregulering	5	Tot slot	12
Rentedepot	5	Het onderpand	13
Bankgarantie	5	Bepoort acceptabele onderpanden	13
Partnerverklaring	5	Niet acceptabele onderpanden	13
Combinaties van hypotheek	5	Waardebepaling	13
Nationale Hypotheek Garantie	5	Maximale leencapaciteit op basis van waarde onderpand	13
Acceptatiecriteria	6	Voorwaarden taxatie	14
Inleiding	6	Aanlevering taxatierapport	14
Maximale leencapaciteit op basis van inkomen	6	Verzekering van het onderpand	14
Inkomen	6	Omgevingsvergunning	14
Inkomen uit loondienst	6	Wijziging bouwplan en/of koopsom	14
Proeftijd	7	Termijnfinanciering bij nieuwbouw en verbouwing	14
Aanvragen zonder NHG die passeren na de proeftijd	7	Declareren uit bouwdepot	14
Inkomen uit eigen onderneming	7	Tijdelijke verhuur van het onderpand	15
Inkomen uit sociale uitkeringen	7	Omzetten	15
Persoonsgebonden budget	7	Omzetten van bestaande leningen	15
Pensioeninkomen	7	Verschillende mogelijkheden	15
Inkomen uit lopende box 3- lijfrente	7	Kosten financieren uit zekerheid	15
Inkomen uit vermogen	7	Verhuizen/Overbruggen	16
Inkomen uit verhuur	7	Meeneemregeling	16
Uitzendbureaus	7	Overbruggen	16
Alimentatie	7	Overbruggingskrediet	16
Afwijkende belastingdruk	8	Bijlage: Fiscale Regimes	17
Acceptatiebeleid overlijdensrisicoverzekering	8		
Acceptatiebeleid aflossingsvrij	8		

In deze hypothekenpocket vindt u informatie over hypothecaire geldleningen zoals: de aanbidding, acceptatiecriteria, rentevormen, fiscaliteiten, het onderpand, omzetten, verhuizen/overbruggen en wettelijke regelingen.

De aanbidding

Gang van zaken

Acceptatie van aanvragen voor hypothecaire geldleningen geschiedt door: Nationale-Nederlanden Bank. Volledige en via HDN verstuurde aanvragen worden behandeld door een regioteam dat gericht is op de desbetreffende verzekeringsadviseur. In de aanbidding wordt vermeld aan welke voorwaarden/voorbehouden (nog) moet worden voldaan.

Akkoordbevinding stukken

Aanbiddingen 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 geschiedt zoals aangegeven in de overgelegde stukken.
- Dat de eventueel te ontvangen informatie inclusief de toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) gunstig zijn.
- Dat Nationale-Nederlanden geldige identificatiestukken (geen rijbewijs) ontvangt.

Internationale aspecten

Er is sprake van een aanvraag met internationale aspecten indien een of meer aanvragers de buitenlandse nationaliteit heeft/hebben en/of indien het onderpand niet in Nederland gelegen is.

Buitenlands onderpand

Nationale-Nederlanden verstrekt geen hypotheken op onderpanden die in het buitenland gelegen zijn.

Buitenlandse nationaliteit

Indien één van de aanvragers de Nederlandse nationaliteit bezit én er is sprake van een huwelijk of geregistreerd partnerschap met de aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit, gelden de gebruikelijke verstrekkingmogelijkheden. Het huwelijk of geregistreerd partnerschap dient aangetoond te worden met een kopie van een uittreksel uit de burgerlijke stand. Deze aanvragen vallen niet onder het beleid voor aanvragen met internationale aspecten. De aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit moet dan wel de nationaliteit hebben van een van de EU-staten, EER-landen (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland, of minimaal een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben.

Onderstaand beleid geldt voor:

- Aanvrager(s) zonder Nederlandse nationaliteit of
- Aanvragers waarvan er één de Nederlandse nationaliteit bezit en er sprake is van een samenwoonsituatie met een aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit

Algemene richtlijnen

De aanvrager(s) van de hypotheek is/zijn woonachtig in Nederland en heeft/hebben een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd of de nationaliteit van een EU-lidstaat, EER-land (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland.

Maximale verstrekking

De standaardregel luidt dat er netto niet meer dan 67,5% van de marktwaarde geleend kan worden.

Uitzonderingen voor verstrekkingen boven 67,5% van de marktwaarde

Een hogere verstrekking dan 67,5% marktwaarde is mogelijk als:

- De aanvrager(s) beschikt/beschikken over verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd of de nationaliteit van een EU-lidstaat, EER-land (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland en
- 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

Securities activiteiten voor Amerikanen en inwoners van De Verenigde Staten

Nationale-Nederlanden verzorgt geen zogenaamde securities activiteiten 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 securities activiteiten vallen bijvoorbeeld het aanbieden van effecten en/of effectengerelateerde producten, zoals het aanbieden van onze Fondsen Hypotheek en een beleggingsverzekering. De dienstverlening voor deze producten dient te voldoen aan de Amerikaanse wetgeving. De kosten van het inrichten van procedures en systemen om die garantie te geven zijn te hoog om het bedrijfseconomisch verantwoord te laten zijn om deze dienstverlening aan te bieden.

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.

Samenlevingscontract

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

Meefinancieren koopsom AOV

Het is mogelijk om een koopsom voor een maandlasten AOV (arbeidsongeschiktheidsverzekering) of andere inkomens-verzekering mee te financieren tot maximaal 5% van de marktwaarde.

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

Definitieve hypotheekaanbiedingen dienen binnen 14 dagen na dagtekening schriftelijk geaccepteerd te zijn. De akte van geldlening met zekerheidstelling moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit 3 maanden en voor nieuwbouw 6 maanden.

Kosten van uitstel

De uiterlijke passeerdatum is ten hoogste 9 maanden na dagtekening van de aanbieding. Nationale-Nederlanden brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van 3 maanden (in geval van bestaande bouw) of 6 maanden (in geval van nieuwbouw).

De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd. Voor bestaande bouw geldt dat deze met maximaal 6 maanden en voor nieuwbouw met maximaal 3 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 de aanbieding 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'.

Betalingswijze

De betaling van rente (en eventuele aflossing in contanten) en/of inleg en/of premie gebeurt via automatische incasso van een bankrekening. De betaling van de eerste inleg bij de Fondsen Hypotheek of BankSpaar Plus Hypotheek gebeurt door de klant zelf.

Verstrekking van de lening

Als een getekend exemplaar van de aanbieding aan Nationale-Nederlanden is geretourneerd en tevens aan alle in de aanbieding met bijlage vermelde voorwaarden en voorbehouden is voldaan, 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 verstrekking kan plaatsvinden.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 15.000. 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 lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG wordt gesloten, en de totale netto schuld wordt hoger dan 90% van de marktwaarde, geldt een topopslag van 2% in plaats van 0,4% voor de aanvullende lening. De reden hiervoor is dat wij bij een financiering boven 90% van de marktwaarde meer risico lopen. Om dit risico af te dekken is een extra hoge opslag op de aanvullende lening noodzakelijk. Normaal gesproken wordt dit risico uitgesmeerd over de totale hoofdsom (in de vorm van 0,4% opslag), maar in dit geval is dat niet zo vanwege de NHG-korting op de eerste hypotheek. Een alternatief voor de topopslag van 2% 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 0,4% 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

(naam was eerst prolongatiedepot)

De mogelijkheid bestaat om de verschuldigde hypotheekrente tijdens de bouw van uw woning mee te financieren. De rente over deze financiering is niet aftrekbaar.

De rentetermijnen verschuldigd over de grondprijs en de bouwtermijnen inclusief meerwerk zijn wel aftrekbaar.

Maximaal mag een bedrag van 4% over de koop- en aanneemsom inclusief meerwerk, worden meegefinancierd.

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 en de looptijd is maximaal zes maanden. De mogelijkheid bestaat om deze termijn één keer te verlengen met 6 maanden. De klant moet een aparte onderhandse akte tekenen. Nationale-Nederlanden brengt een bedrag voor provisie in rekening. 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. Het tarief bedraagt 1% van het te garanderen bedrag met een minimum van € 68 voor een periode van 6 maanden.

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.

Nationale Hypotheek Garantie

Aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie dienen minimaal te voldoen aan de normen zoals deze zijn opgesteld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. 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 Nationale Hypotheek Garantie (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 Nationale Hypotheek Garantie bij Nationale-Nederlanden welke te vinden is op adviseur.nn.nl

Acceptatiecriteria

Inleiding

Onderstaand worden de criteria weergegeven voor de acceptatie van hypotheek, zowel voor één- 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 woonquotes zoals opgesteld door het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting). Deze woonquotes zijn afhankelijk van de leeftijd, het inkomen en de toetsrente.

De woonquote geeft het percentage van het inkomen aan dat mag worden besteed aan financieringslasten. Bij tweeverdieners wordt de woonquote gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 1/3e van het laagste inkomen.

Voor het gedeelte van de lening waarvoor geen hypotheekrenteaf trek mogelijk is en voor buitenlands belastingplichtigen, is de woonquote gelijk aan de reguliere woonquote minus 1,6 keer de toetsrente waarna van het resultaat 0,1% wordt afgehaald.

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.

Indien de hypotheekrente van de lening 10 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente. Bij een lening met een rentevast-periode van minder dan 10 jaar, toetst Nationale-Nederlanden in beginsel ook met het geoffreerde rentepercentage. Indien de geoffreerde rente echter lager is dan het periodiek door de AFM vastgestelde rentepercentage, wordt getoetst met het door de AFM vastgestelde rentepercentage.

Betalingsverplichtingen zoals de jaarlijkse erfpachtcanon, aflossing van studiefinanciering en de verplichtingen uit hoofde van betalingscontracten, zoals o.a. persoonlijke leningen, doorlopende kredieten en leningen verstrekt door de werkgever en/of familie worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden of de hypotheek, al dan niet volledig, aftrekbaar is in box 1.

Indien uw klant meer wenst te lenen dan volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) verantwoord is, dient door middel van een Motiveringsformulier onderbouwd te worden waarom u meent dat de gevraagde lening wel verantwoord is. De definitieve beoordeling van de leen-capaciteit zal plaatsvinden na ontvangst van alle opgevraagde documenten.

Inkomen

Het inkomen van de aanvrager(s) dient een vast en bestendig karakter te hebben. Indien een van de aanvragers 55 jaar of ouder is, zal bij de beoordeling ook rekening gehouden worden met (toekomstig) pensioeninkomen.

Inkomen uit loondienst

Het inkomen moet verkregen worden uit een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Het inkomen dient te worden aangetoond door middel van een originele werkgeversverklaring en een recente salarisstrook. Inkomensstijgingen binnen 6 maanden die onvoorwaardelijk zijn en schriftelijk door de werkgever bevestigd worden, kunnen worden opgeteld bij het huidige inkomen.

Het inkomen uit loondienst is het totaal van:

- vaste (fiscaal belaste) inkomensbestanddelen
- vakantiegeld
- onvoorwaardelijke dertiende maand en/of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- variabele inkomensbestanddelen*: 50% van het gemiddelde over de afgelopen 12 maanden (bij dezelfde werkgever)
- onregelmatigheidstoeslag: 100% tot maximaal 20% van het jaarinkomen, mits de toeslag gebonden is aan de beroepsgroep, bestendig is en wordt aangetoond op de werkgeversverklaring.

Onkostenvergoedingen worden niet meegenomen.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband mét intentieverklaring

Inkomen (volgens werkgeversverklaring) uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring wordt voor 90% meegeteld. Onder een intentieverklaring wordt verstaan dat bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd wordt opgevolgd door een arbeids-overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of flexwerk

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

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en het inkomen uit flexwerk wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen 3 jaar met als maximum het inkomen van het laatste jaar. Dit gemiddelde inkomen wordt voor 90% meegeteld.

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.

Aanvragen zonder NHG die passeren na de proeftijd

Als de passeerdatum nog niet bekend is of als duidelijk is dat de aanvragers de hypotheekakte wensen te laten passeren na de proeftijd, kan het inkomen worden vastgesteld op basis van het inkomen op de werkgeversverklaring. De hypotheekakte moet in dit geval passeren na afloop van de proeftijd en onder de voorwaarde dat het dienstverband gecontinueerd is. Dit moet worden bevestigd door de werkgever.

Let op:

bij aanvragen met NHG dient het inkomen vastgesteld te worden volgens de normen van NHG (norm 5.2).

Inkomen uit eigen onderneming

Wanneer de aanvrager een zelfstandig ondernemer is of in loondienst is bij zijn eigen onderneming, verlangt Nationale-Nederlanden voor offereerinzage in de financiële positie van zowel de onderneming(en) als de aanvrager. Bij de hypotheekaanvraag dient een ingevulde Quickscan inclusief bijbehorende stukken aangeleverd te worden. In de Toelichting bij de Quickscan vindt u een handige checklist van alle mee te sturen stukken. U kunt de Quickscan vinden op adviseur.nn.nl onder Downloads Particulier.

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. Dit gemiddelde inkomen dient minimaal in twee van de drie jaren daadwerkelijk behaald te zijn. Het gemiddelde inkomen wordt voor 90% meegeteld.

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

Inkomen verkregen uit een persoonsgebonden budget (pgb) 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). Dit (toekomstig) pensioeninkomen kan worden aangetoond door middel van een recent pensioenoverzicht (UPO) of een uitdraai van de site mijnpensioenoverzicht.nl.

Inkomen uit lopende box 3- lijfrente

Inkomen uit een lopende DIL 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.

Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur wordt in principe niet meegenomen in de beoordeling.

Uitzendbureaus

Nationale-Nederlanden verstrekt aan eigenaren, medewerkers en uitzendkrachten van een uitzendbureau alleen een hypothecaire lening als dit uitzendbureau is geregistreerd bij de Stichting Normering Arbeid (SNA). Inkomsten via agrarische uitzendbedrijven worden niet meegerekend in de kredietbeoordeling.

Alimentatie

Alimentatieverplichtingen ten gunste van de ex-echtgenoot/echtgenote worden in mindering gebracht op het inkomen. Inkomen uit alimentatie wordt niet meegenomen in de beoordeling (uitzondering: alleen bij hoofdelijk ontslag bestaande klant).

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 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.

Acceptatiebeleid overlijdensrisicoverzekering

Bij elke hypotheek dient minimaal het verschil tussen de totale hypotheeksom en 80% van de marktwaarde te zijn afgedekt met een overlijdensrisicoverzekering. Deze verzekering wordt verpand aan Nationale-Nederlanden. De duur van de verzekering dient in principe gelijk te zijn aan de looptijd van de hypotheek. De verzekering dient gesloten te zijn op het leven van degene van wie inkomen nodig is voor de verstrekking van de hypotheek. De verzekering kan zowel met gelijkblijvende als met een dalende dekking worden afgesloten. Een annuïtair dalende verzekering mag niet sneller dalen dan op basis van 8% (percentage moet dus 8% of hoger zijn). De overlijdensrisicoverzekering moet afkomstig zijn van een verzekeringsmaatschappij die minimaal een vergunning heeft van de De Nederlandsche Bank om het bedrijf van levensverzekeraar uit te oefenen in Nederland.

Acceptatiebeleid aflossingsvrij

Maximaal 50% van de marktwaarde kan aflossingsvrij verstrekt worden. Bij afwijkingen op de Gedragscode kan maximaal 80% van de marktwaarde aflossingsvrij gesloten worden. Voor bestaande hypotheek (zowel bij Nationale-Nederlanden als extern) mag het huidige aflossingsvrije deel in stand blijven, als dit niet meer is dan 80% van de marktwaarde. Het huidige aflossingsvrije gedeelte mag niet worden verhoogd.

Rentevormen

Dalrente

Gedurende de geldigheidsduur van de aanbieding kan de marktrente veranderen. Voor uw relatie geldt het laagste rentepercentage dat wij voor soortgelijke leningen hanteren in de periode tussen de aanbiedingsdatum en de datum waarop de lening wordt verstrekt. De geldigheidsduur van de aanbieding mag niet zijn verstreken.

Basisvariant

Met de Basisvariant krijgt de klant korting op de hypotheekrente, onder bepaalde voorwaarden. Er zijn 3 opties:

- Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'
0,2% minder rente
- Optie 'Afllossingskosten bij verkoop'
0,1% minder rente
- Beide opties
0,3% minder rente

Vanaf 1 januari 2013 is voor nieuwe hypotheekaanvragen alleen de optie 'Annuleringskosten en geen dalrente' te kiezen. Indien de klant de optie 'Afllossingskosten bij verkoop' al heeft, blijft deze van toepassing tijdens de lopende rentevastperiode. Ook als de klant gebruik wil maken van de meeneemregeling. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om bij een nieuwe rentevastperiode weer te kiezen voor deze optie.

Heeft de klant al een hypotheek zonder Basisvariant? Dan kan bij renteherziening niet voor de Basisvariant worden gekozen. Daarnaast geldt de Basisvariant niet in combinatie met de Flexibel Lenen Hypotheek, het Overbruggingskrediet of de Instaprente.

Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'

- Tijdens de eerste rentevastperiode betaalt de klant de hypotheekrente die in de offerte staat. De klant kan geen gebruik maken van de dalrente.
- Als de klant de offerte heeft geaccepteerd, maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of vóór de afgesproken datum, moet hij annuleringskosten betalen: 1% van het bedrag van de leningdelen waarvoor de Basisvariant geldt.
- Alleen tijdens de eerste rentevastperiode kan worden gekozen voor deze optie.

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,
- Rechterlijke uitspraak of
- Overlijdensakte.

Let op:

Het kan zijn dat Nationale-Nederlanden de aanvraag afwijst omdat de bewijsstukken die zijn opgestuurd, afwijken van de informatie waarop de offerte is gebaseerd. Bijvoorbeeld omdat het salaris op het aanvraagformulier, afwijkt van het salaris op de werkgeversverklaring of de salarisstroom. Dan moet de klant wel annuleringskosten betalen.

Optie 'Aflossingskosten bij verkoop'

(naam van deze optie was eerst 'Vrijwillige boete bij verkoop')

- Als de klant zijn huis verkoopt en de hypotheeklening vervroegd aflost, moet hij een boete betalen als de markrente lager is dan de hypotheekrente. De hoogte van de boete wordt berekend met de contante waardeclausule.
- De boete hoeft niet te worden betaald als de klant de hypotheek binnen zes maanden meeneemt naar een ander huis op basis van de Meeneemregeling.
- Telkens als er een nieuwe rentevastperiode begint, kan er opnieuw gebruik worden gemaakt van deze variant.

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 2 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. Individuele risico-opslagen
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. Individuele risico-opslagen

De persoonlijke situatie van de klant bepaalt of een risico-opslag moet worden betaald en hoe hoog deze is. Dit hangt onder andere af van de verhouding tussen de waarde van de woning en de lening die de klant heeft gesloten. Deze risico-opslag kan worden gewijzigd indien de klant bijvoorbeeld meer gaat lenen of omdat de waarde van uw woning daalt. Nationale-Nederlanden kent 3 risicoklassen namelijk NHG, t/m 90% marktwaarde en groter dan 90% van de marktwaarde. In de toekomst is het mogelijk dat de individuele risico-opslag omhoog gaat indien de klant bijvoorbeeld regelmatig te laat rente en aflossing betaalt.

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 3 maanden worden aangepast.
- Een deel van de lening moet bestaan uit een rentevastperiode van minimaal vijf jaar. Dit deel is minimaal gelijk aan het deel met variabele rente. Kiest de klant dus voor 50% van de lening voor variabele rente dan bestaat het andere deel uit een rentevastperiode van minimaal vijf jaar.
- 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.

Bovenstaande kenmerken zijn ook van toepassing op bestaande klanten.

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

Instaprente

Nationale-Nederlanden biedt uw relaties een rentevastperiode aan van 2 jaar met het recht op instapfaciliteit. Bij de eerste renteverhoging na passeren van de hypotheekakte wordt er overgestapt naar een bij het afsluiten van de hypotheek overeengekomen rentevastperiode tegen het renteniveau zoals dat geldt op de dag voorafgaand aan de renteverhoging.

De instapfaciliteit is mogelijk voor alle hypotheekproducten (met uitzondering van de Flexibel Lenzen Hypotheek). Daarnaast kan instaprente niet gesloten worden bij de BankSpar Plus Hypotheek en de Basisvariant.

Voorbeeld

Uw relatie kiest bij acceptatie voor een rentevastperiode van 2 jaar met instap. De rente gedurende de instaperiode is 5%. Hij heeft aangegeven dat bij de eerstvolgende rentestijging van de 20-jaarsrente de rente voor een periode van 20 jaar dient te worden vastgelegd. Drie maanden nadat de hypotheekakte is gepasseerd, stijgt de 20-jaarsrente met 0,3% en wordt 6,5%. Per de eerste van de maand volgende op de dag van stijging van de rente, wordt de rente voor uw relatie voor een periode van 20 jaar vastgelegd tegen het rente-niveau van voor de stijging (6,2%).

Rentebedenktijd

Bij alle hypotheekproducten (met uitzondering van de BankSpar Plus Hypotheek en de Flexibel Lenzen Hypotheek) kan bij een aantal rentevastperioden worden gekozen voor rentebedenktijd. Rentebedenktijd houdt in dat de klant aan het einde van de rentevastperiode nog maximaal 2 jaar de tijd heeft een nieuwe rentevastperiode te kiezen met het daarbij behorende rentepercentage. Deze rentebedenktijd is mogelijk bij 5 jaar (3 + 2 jaar rentebedenktijd), 7 jaar (5 + 2 jaar rentebedenktijd) en 12 jaar (10 + 2 jaar rentebedenktijd).

Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening

De klant mag per kalenderjaar maximaal 10% van de lening vrijwillig aflossen zonder een vergoeding verschuldigd te zijn.

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 vergoeding 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 (hypotheecaire) 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 hypotheecaire lening dan wel het hypotheecaire 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 drie 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.

Voor leningen verstrekt vóór april 1998 kunnen andere voorwaarden gelden.

Renteherziening of verlenging

Uiterlijk drie maanden voor het aflopen van de overeengekomen rentevastperiode 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 rentevastperiode gelijk worden gesteld aan de huidige rentevastperiode. 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 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. Het dalrentepincipe is niet van toepassing.

De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de waarde van de lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Bij het ingaan van de lening hebben wij op basis van aangeleverde documenten (meestal een taxatierapport) de marktwaarde overgenomen. Gedurende de looptijd indexeren wij deze waarde op basis van cijfers van het Kadaster. Hierdoor is het mogelijk dat de lening in een andere tariefklasse komt dan in de vorige rentevastperiode. Dit kan zowel een hogere als een lagere tariefklasse zijn. De rentetarieven per tariefklasse kunt u vinden op adviseur.nn.nl.

Tussentijdse renteherziening en verlenging

Als de klant het wenst, kan hij/zij kiezen voor een tussentijdse renteherziening. Voor de tussentijdse renteherziening is de klant € 250 plus de contante waarde van het renteverlies verschuldigd.

Rentepauze

Het kan voorkomen dat een klant tijdelijk niet meer in staat is om de hypotheeklasten te betalen vanwege werkloosheid. Met de speciale betalingsregeling Rentepauze ondersteunen wij uw klant. Voor een periode van maximaal 1 jaar hoeft de klant een deel van de hypotheekrente niet te betalen. Na afloop van de Rentepauze wordt een betalingsafpraak gemaakt waarbij in maximaal 5 jaar de niet-betaalde rente wordt ingelopen. Nationale-Nederlanden gaat op basis van een aantal voorwaarden akkoord met deze betalingsregeling. Als uw klant gebruik wil maken van de betalingsregeling Rentepauze, dan kan hij contact opnemen met Nationale-Nederlanden. Uw klant ontvangt een brief met daarin aangegeven aan welke voorwaarden hij moet voldoen.

Fiscaliteiten

Hypotheekrenteaf trek

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 en ten minste annuïtair (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. Met ingang van 1 januari 2001 is de rente van consumptieve leningen niet langer aftrekbaar. 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.

De hypotheekrente is gedurende een periode van maximaal 30 jaar aftrekbaar. Deze 30-jaarsperiode loopt voor het totaal van het oorspronkelijk geleende bedrag. Indien tussentijds gedeeltelijk wordt afgelost loopt voor dit afgeloste deel de 30-jaarsperiode gewoon door. 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 (incl. kosten) en de overwaarde kan in een dergelijk geval worden 'bijgeleend' met een financiering in box 1. De financiering in box 1 is bovendien gemaximeerd tot de aanschafsom van de nieuwe woning (incl. kosten). 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 januari 2013 mogelijk belastingvrij vermogen op te bouwen om de lening voor de eigen woning af te lossen. Dit kon onder andere door middel van een KEW of een SEW. Op deze wijze werd voorzien in een (gedeeltelijk) belastingvrije uitkering, terwijl de verzekering of spaarrekening gedurende de looptijd ook niet werd belast.

Vanaf 1 januari 2013 kunnen in principe geen nieuwe KEW's of SEW's meer afgesloten worden. KEW's of SEW's kunnen op basis van het overgangsrecht nog wel fiscaal voortgezet worden in een nieuw te sluiten KEW of SEW. Bij Nationale-Nederlanden is alleen fiscaal voortzetten in een SEW (BankSpaar Plus Hypotheek) mogelijk. Voorwaarde is dat het verzekerd bedrag of het gegarandeerd doelvermogen niet verhoogd wordt. Indien er geen sprake is van een verzekerd bedrag of gegarandeerd doelvermogen, mag de premie of de inleg niet worden verhoogd. Ook de looptijd kan niet worden verlengd.

Fiscaal Voortzetten

Bij aankoop van een nieuwe woning en/of oversluiting van de hypotheek kan de consument voor een fiscale afrekening komen te staan. Fiscaal Voortzetten maakt het mogelijk de reeds opgebouwde waarde voort te zetten in een andere hypotheek. Zo kunnen consumenten met een bestaande polis/rekening in box I hun opgebouwde kapitaalwaarde inbrengen in een nieuwe SEW, KEW en BEW met behoud van de fiscale voordelen.

Het is mogelijk om de volgende polissen/rekeningen fiscaal voort te zetten naar Nationale-Nederlanden:

- Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)
- Spaarrekening Eigen Woning (SEW) met een oorspronkelijke ingangsdatum vanaf 1 januari 2008
- Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) met een oorspronkelijke ingangsdatum vanaf 1 januari 2008

In de bijlage vindt u de toelichting op polissen van verschillende fiscale regimes.

Uitgangspunten Fiscaal Voortzetten

- De verzekeringnemer(s)/rekeninghouder(s) zijn dezelfde als die van de oorspronkelijke polis of spaarrekening.
- De Bankspaarrekening staat op naam van dezelfde perso(o)n(en) als de fiscaal voort te zetten polis/rekening.
- Per Bankspaarrekening is het mogelijk om één KEW/SEW/BEW fiscaal voort te zetten.
- De maximale looptijd van de Bankspaarrekening is 30 jaar, gerekend vanaf de oorspronkelijke fiscale ingangsdatum.
- De minimale looptijd van de Bankspaarrekening is 15 jaar, gerekend vanaf de oorspronkelijke fiscale ingangsdatum.
- In de overeenkomst moet zijn bepaald dat er tenminste vijftien jaar, of tot eerder overlijden, inleg moet worden voldaan. De inleg moet worden voldaan binnen een bandbreedte van 1:10 (bandbreedte-eis), wat inhoudt dat op jaarbasis gerekend de hoogste premie niet meer mag bedragen dan tien keer de laagste premie.

Hoe werkt Fiscaal Voortzetten bij Nationale-Nederlanden

- Fiscaal Voortzetten 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 polis/rekening te berekenen.
- Voor de offerteaanvraag mag de schatting van de waardeoverdracht 10% afwijken van de in de offerte opgegeven waarde, zonder gevolgen voor de in de offerte genoemde inleg in de eerste rentevastperiode.
- Bij het indienen van een complete aanvraag ontvangt u uw offerte binnen twee opeenvolgende werkdagen.
- De fiscale waardeoverdracht mag nog binnen 24 maanden na de aktedatum van de aankoop van de nieuwbouwwoning plaatsvinden. Bij bestaande bouw binnen 6 maanden na aktedatum.
- U kunt uw klant lagere maandlasten bieden door het voortzetten van de reeds opgebouwde waarde te combineren met een eerste hoge storting.

Tot slot

De fiscale aspecten (pagina 13 en 14) gelden volgens de huidige fiscale regelgeving. Het is belangrijk om erbij stil te staan dat deze aan verandering onderhevig is. Nationale-Nederlanden volgt deze ontwikkelingen op de voet en kan u hierover adviseren en informeren. Verwachte wijzigingen binnen de wetgeving kunnen immers van grote invloed zijn op keuzes die u maakt voor uw klanten.

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
 - Er geen sprake is van agrarische bijgebouwen (zoals loodsen, stallen)
- Gecombineerde woon/winkelpanden kunnen onder particuliere condities tot maximaal 100% van de marktwaarde gefinancierd worden. Voorwaarde is dat het gedeelte dat bestemd is voor eigen bewoning minimaal 50% van de waarde van het pand bedraagt. Daarnaast dienen de woning en de winkel een kadastrale eenheid te vormen.
- Woningen waarbij sprake is van particuliere erfpacht kunnen gefinancierd worden als de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria voor particuliere erfpachtvoorwaarden. Het toetsen of de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de criteria, vindt plaats door de notaris in een 'Opinie'. Bij Nationale-Nederlanden is het mogelijk om woningen te financieren met particulier erfpacht als de beoordelingen in deze 'Opinie' allemaal groen zijn. Dit geldt ook voor leningen met NHG. Bij verhogingen en Koopgarant is geen 'Opinie' nodig.

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 (m.u.v. Koopgarant)
- Woningen in het buitenland
- Recreatiewoningen

Waardebepaling

Bij bestaande bouw wordt de marktwaarde (indien van toepassing na verbouw) vastgesteld op basis van een taxatierapport. In sommige situaties volstaat een WOZ-beschikking waarbij de marktwaarde op 90% van WOZ-waarde wordt gesteld.

Een WOZ-beschikking is toegestaan in de volgende situaties:

- Uitbreiding financiering op al door ons gefinancierd onderpand (verhoging/2e hypotheek)
- Bepaling maximale hoogte overbruggingskrediet op de oude woning.

Bij nieuwbouw geldt dat er in principe geen taxatie nodig is indien het om projectmatige bouw gaat. Zodra er sprake is van zelfbouw of niet-projectmatige bouw is taxatie vereist. Ook als de koop-/aanneemson (exclusief meerwerk) meer dan € 500.000 bedraagt, is een taxatierapport verplicht. In dergelijke situaties moet de taxatie op de gebruikelijke manier op grond van het bestek, de koop- en aanneemovereenkomst en de tekeningen van het te bouwen pand worden opgemaakt.

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

- De koop-/aanneemson (inclusief grond en/of afkoopsom erfpacht) plus
- meerwerk plus
- bouwrente plus
- rente tijdens de bouw (maximaal 4%)

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

Bij financiering van de koop-/aanneemson, meerwerk en overige kosten geldt de normale rente zonder topopslag. In bepaalde gevallen (afhankelijk van de marktwaarde) is het mogelijk om meer te lenen. Ze moeten dan wel een taxatierapport overleggen.

Maximale leencapaciteit op basis van waarde onderpand

De maximale verstreking op een woning bedraagt 103% (2015) 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.

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 hypotheekverstreking 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 d.m.v. een annuïtaire of lineaire aflossing binnen 5 jaar teruggebracht moeten worden tot het bedrag van de maximale hypotheek bij deze woonhuizen.

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 Normering Taxatie en Validatie (www.stenv.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 6 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.

Aanlevering taxatierapport

Gevalideerde taxatierapporten kunnen zowel met de post als digitaal aangeleverd worden. Digitale aanlevering is mogelijk door de rapporten als pdf-bestand te mailen naar NN.Taxatierapporten@nn.nl, onder vermelding van:

- Registratienummer van het instituut dat het rapport heeft gevalideerd.
- Leningnummer van Nationale-Nederlanden.

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 allrisk verzekering geeft een drie-in-één-dekking tegen elke schade door een onvoorzienne, 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 worden afgesloten. In deze combinatie zitten drie verzekeringen: woonhuis, glas en aansprakelijkheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een rechtsbijstands-verzekering 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 verbouwingskosten kunnen wijziging of intrekking van de aanbieding 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 geschiedt, nadat uw relatie zijn eigen middelen heeft geïnvesteerd, conform de termijnregeling zoals vermeld in de (koop- en) aannemings-overeenkomst 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 24 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 6 maanden een rente vergoed die één procent lager ligt dan het gewogen gemiddelde.

Declareren uit bouwdepot

Uw klant kan een declaratie voor zijn bouwdepot via zijn persoonlijke, beveiligde mijn.nn-omgeving indienen. 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

Online declareren kan via computer, smartphone of tablet. Uw klant kan een factuur van zijn leveranciers, bijvoorbeeld de aannemer, eenvoudig indienen op mijn.nn. Ook als uw klant een factuur voorgeschoten 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.

Geschiedenis van de declaraties

Via 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 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 vanaf 1 januari 2013 worden omgezet naar een Annuitaire, Lineaire of Aflossingsvrije Hypotheek. Uitzondering hierop is de Flexibel Lenen Hypotheek. Deze hypotheekvorm kan alleen worden omgezet naar een Aflossingsvrije Hypotheek. Omzetten naar een BankSpaar Plus Hypotheek is alleen mogelijk als er sprake is van fiscaal voortzetten.

Verskillende 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 rentevastperiode. 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 boeterente is verschuldigd.

Optie 3: Omzetting gedurende de rentevastperiode

Uw klant wijzigt de hypotheekvorm met behoud van de lopende rentevastperiode. Uw klant betaalt € 250,- omzettingskosten. Het is niet mogelijk een Aflossingsvrije Hypotheek gedurende de rentevastperiode om te zetten. Indien de klant toch wil aflossen, is dit mogelijk op basis van vrijwillige (maandelijkse) aflossingen.

Kosten financieren uit zekerheid

Het is mogelijk om de omzettingskosten, de kosten voor renteverlies en eventuele advieskosten te betalen uit de in te brengen zekerheid. Hiervoor geldt een maximum van € 2.500,-. Als er sprake is van fiscale voorzetting en/of NHG is het niet toegestaan.

Verhuizen/Overbruggen

Meeneemregeling

Bij oversluiting van een lopende lening in verband met verkoop van het onderpand in combinatie met de aankoop van een ander onderpand wordt de mogelijkheid geboden 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 rentevastperiode die gelijk is aan de resterende rentevastperiode van de afgeloste lening. Bij de vaststelling van de rente van de nieuwe lening zal opnieuw worden bepaald of een risico-opslag (topopslag) of de risicoafslag in verband met NHG (korting) van toepassing is. De hypotheekakte voor de nieuwe lening dient ondertekend te zijn binnen 6 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 12 maanden dubbele lasten kan betalen.
- 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 90% 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 90% van de marktwaarde van de te verkopen woning min de huidige hypotheek die op die woning rust.

Indien de verkoopakte zonder ontbindende voorwaarden kan worden overlegd, kan onder bepaalde voorwaarden, het verschil tussen verkoopprijs en de huidige hypotheek worden overbrugd.

De looptijd van een overbruggingskrediet in verband met aankoop van een bestaande woning is maximaal 6 maanden en bij aankoop van een nieuwbouwwoning maximaal 12 maanden. Daarna is in overleg een verlenging tegen een nieuw tarief mogelijk.

Bijlage: Fiscale Regimes

Regime voor polissen gesloten voor 1 januari 1992

Rente in de uitkering is in beginsel belast.

De rente is onder de volgende voorwaarden vrijgesteld: Gedurende ten minste twaalf jaar is premie betaald en tijdens de duur van de verzekering was de premie 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 polissen 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 polis in box 3 valt. Voor een polis van voor 1992 die is omgezet in een KEW geldt een verhoogde kapitaalvrijstelling.

Regime voor polissen gesloten in de periode vanaf 1 januari 1992 tot 15 september 1999

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 € 28.134,- en er gedurende ten minste vijftien jaren aaneengesloten premie is betaald.
- De uitkering niet meer bedraagt dan € 95.294,- en er gedurende ten minste twintig jaren aaneengesloten premie is betaald.
- De hoogste premie niet meer heeft bedragen dan tien keer de laagste premie.

De genoemde bedragen zijn cumulatief. De in totaal (voor het hele leven van de belastingplichtige) vrijgestelde uitkering is dus € 123.428,-.

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 15 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 polissen gesloten in de periode van 15 september 1999 tot 1 januari 2001

Voor kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten vóór 15 september 1999 geldt een speciale regeling. De verzekeringnemer heeft de keuze mogen maken om de verzekering om te zetten in een KEW of voort te zetten in box 3. Bij voortzetting in box 3 wordt over het gespaarde gedeelte in beginsel vermogensrendementsheffing geheven. Er geldt echter voor de in deze periode gesloten kapitaalverzekeringen onder voorwaarden een vrijstelling in box 3 van € 123.428,-. De vrijstelling is van toepassing indien

- ten minste 20 jaar premie is betaald, en
- de hoogste premie niet meer dan tien keer de laagste premie heeft bedragen, en
- het verzekerd kapitaal en de premie na 14 september 1999 niet zijn verhoogd en
- de looptijd niet is verlengd.

Deze vrijstelling geldt tot en met 13 september 2029.

Nieuw regime voor polissen gesloten vanaf 1 januari 2001:

Een KEW is een kapitaalverzekering die wordt aangewend voor de aflossing van de eigenwoningsschuld. Vanaf 1 januari 2008 is met de komst van de Wet Banksparen het ook mogelijk een Spaarrekening Eigen Woning/Beleggingsrekening Eigen Woning (SEW/BEW) te sluiten.

Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, is tussentijds het opgebouwde kapitaal onbelast, terwijl de uitkering ook onbelast is. De voorwaarden zijn:

- Tenminste vijftien jaar, of tot eerder overlijden, dienen er premies/inleggen te worden voldaan. De premies/inleggen moeten worden voldaan binnen een bandbreedte van 1:10 (bandbreedte-eis), wat inhoudt dat op jaarbasis gerekend de hoogste premie niet meer mag bedragen dan tien keer de laagste premie.
- De looptijd van de verzekering is maximaal 30 jaar.
- Het moet gaan om een eenmalige uitkering ter aflossing van de eigenwoningsschuld.

Zolang aan de voorwaarden wordt voldaan, blijft er sprake van een KEW, BEW of SEW en valt de verzekering in box 1. Zodra niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan, verhuist de verzekering naar box 3.

De uitkering 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 2013 bedraagt de vrijstelling per persoon:

- € 35.700,- indien tenminste vijftien jaar premie is betaald.
- € 157.000,- indien tenminste twintig jaar premie is betaald.

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