

Hypotheekenpocket

Inhoudsopgave

De aanbieder	1		
Gang van zaken	1	Variabele rente	7
Akkoordbevinding stukken	1	Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening	7
Buitenlands onderpand	1	Renteherziening of verlenging	8
Internationale aspecten	2	Tussentijdse rentewijziging	8
Buitenlandse nationaliteit	2	Rentepauze	8
Beleggingsactiviteiten voor staatsburgers en inwoners van de Verenigde Staten	2		
Hoofdelijke aansprakelijkheid	2	Fiscaliteit	9
Samenwonend	2	Hypotheekrenteaftrek	9
Meefinancieren koopsom AOV	2	Bijleenregeling	9
Onjuiste opgave	2	Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) en Spaarrekening Eigen Woning (SEW)	9
Geldigheidsduur	2	Fiscaal voortzetten	9
Kosten van uitstel	2	Tot slot	10
Algemene Voorwaarden van geldlening	3		
Verstrekking van de lening	3	Het onderpand	10
Verhoging van de lening	3	Beperkt acceptabele onderpanden	10
Tweede hypotheek	3	Niet acceptabele onderpanden	10
Zelfregulering	3	Waardebepaling	11
Rentedepot	3	Maximale leencapaciteit op basis van waarde onderpand	11
Bankgarantie	3	Voorwaarden taxatie	11
Partnerverklaring	3	Verzekering van het onderpand	12
Combinaties van hypotheeken	3	Omgevingsvergunning	12
Minimale leningbedrag	3	Wijziging bouwplan en/of koopsom	12
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	4	Termijnfinanciering bij nieuwbouw en verbouwing	12
		Declareren uit bouwdepot	12
		Tijdelijke verhuur van het onderpand	12
Acceptatiecriteria	4		
Inleiding	4	Omzetten	13
Maximale leencapaciteit op basis van inkomen	4	Omzetten van bestaande leningen	13
Studieschulden	5	Verschillende mogelijkheden	13
Restschuldkredieten	5		
Motivering overschrijding standaard normen	5	Verhuizen/Overbruggen	13
Inkomen	5	Meeneemregeling	13
Inkomen uit loondienst	5	Overbruggen	13
Proeftijd	5	Overbruggingskrediet	13
Inkomen uit eigen onderneming	5		
Inkomen uit sociale uitkeringen	6	Bijlage: Fiscale regimes	14
Persoonsgebonden budget (pgb)	6	Bijlage: Stroomschema internationale aspecten	15
Pensioeninkomen	6	Bijlage: Stroomschema energiezuinig wonen	16
Uitkerende saldolijfrente	6		
Inkomen uit vermogen	6		
Inkomen uit verhuur	6		
Uitzendbureaus	6		
Alimentatie	6		
Afwijkende belastingdruk	6		
Acceptatiebeleid overlijdensrisicoverzekering	6		
Acceptatiebeleid aflossingsvrij	6		
Hypotheekrente	7		
Annuleringskosten	7		
Uitzonderingen	7		

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

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. 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. Dit geldt alleen wanneer de aanvraag voor de nieuwe hypotheek ook een NHG lening betreft. 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.
- 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 (inclusief Verenigd Koninkrijk), EER-landen (Noorwegen, IJsland of Liechtenstein) of Zwitserland gelden de reguliere verstrekkingmogelijkheden. 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 ook 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-landen, EER-landen (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland, of 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.
- Aanvragers waarvan er één de Nederlandse nationaliteit bezit en er sprake is van een samenwoonsituatie met een aanvrager met een verblijfsvergunning.

Algemene richtlijnen

De aanvrager(s) van de hypotheek is/zijn op het moment van het aanvragen van een financiering 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 marktwaarde geleend kan worden. Een hogere verstrekking dan 75% marktwaarde 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% marktwaarde 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 effectengereleerde 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 Renteverstel. 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 Renteverstel. 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 Renteverstel 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'.

Verstrekking 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 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, geldt voor de aanvullende lening het reguliere tarief dat hoort bij de risicoklasse waarin de aanvullende lening valt. Voorwaarde is dat de lening met NHG minimaal zes maanden geleden is gesloten en de verhoging, behoudens de kostengrens NHG, voldoet 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%. 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

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,- en de looptijd is maximaal zes maanden. De mogelijkheid bestaat om deze termijn één keer te verlengen met zes 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 zes maanden. 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 bedraagt € 15.000,-. Het minimale bedrag per leningdeel bedraagt € 4.500,-.

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 70% van het laagste inkomen. Voor alleenstaanden met een inkomen tussen € 20.000,- 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 aankoop van een woning met energielabel A++ of hoger of een EPC van maximaal 0,6 wordt € 9.000,- buiten beschouwing gelaten.
- Bij aankoop van een energie neutrale of 'Nul-Op-de-Meter woning', wordt € 25.000,- buiten beschouwing gelaten.
- 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,- 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 annuïtaire 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 rentevastperiode 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 rentevastperiode korter dan 10 jaar, als de lening aan het einde van de rentevastperiode 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

verstrekkt 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 twee uitzonderingen:

- aflopend krediet
- studieschulden
- restschuldkredieten

Aflopend krediet

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

Studieschulden

In geval van studieschulden mag gerekend worden met 0,75% per maand (in plaats van de gebruikelijke 2,00% per maand) over het leningbedrag. Als de lening aantoonbaar onder de nieuwe Wet Studievoorschot valt, rekenen we met 0,45% lasten in plaats van 0,75%. Dit moet blijken uit correspondentie tussen aanvrager en Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO).

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!).

Motivering overschrijding standaard normen

Indien uw klant meer wenst te lenen dan volgens de standaard toetsnormen van de van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) of de Gedragscode 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 leencapaciteit zal plaatsvinden na ontvangst van alle opgevraagde documenten.

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 en een recente salarisstrook. 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*: 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.

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.

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 6.2).

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

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 drie 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 zes maanden geldig.

Betreft het een startende zelfstandige zonder personeel (zzp'er) en kunnen er nog geen jaarcijfers van de afgelopen drie jaar worden overlegd, maar is de zzp'er wel minimaal een jaar als zzp'er werkzaam? 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 vakantie-toeslag). Dit (toekomstig) pensioeninkomen kan worden aangetoond door middel van een recent pensioenoverzicht (UPO) of een uitdraai van de site mijnpensioenoverzicht.nl.

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.

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 (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 factor 1,5 x (100% – 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 vanaf 1 januari 2018 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.

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 hypotheeken (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.

Hypotheekrente

Voor uw relatie geldt de rente die in het Rentevoorstel 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. 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 hypotheek.

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 drie 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 drie 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.

Bestaande klanten 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.

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 boete 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 boete 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.

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 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 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 rentewijziging

De klant kan kiezen voor een tussentijdse renteherziening tegen betaling van boete of door middel van rentemiddeling. De boete die de klant moet betalen is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de contractrente en de marktrente. De rente bij middeling is opgebouwd uit twee elementen: de rentemiddelingsopslag en 0,2 % risico-opslag. Wij brengen voor een tussentijdse rentewijziging € 250,00,- administratiekosten in rekening. Meer informatie kunt u vinden op adviseur.nn.nl.

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 een jaar hoeft de klant een deel van de hypotheekrente niet te betalen. Na afloop van de Rentepauze wordt een betalingsafpraak gemaakt waarbij in maximaal vijf 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.

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 eigenwoningsschulden 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 eigenwoningsschulden (schulden van voor 2013), niet voor 'nieuwrecht' eigenwoningsschulden (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
 - 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.
- 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 tevoren 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

- Bedrijfspannen
- 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)
- Woningen in het buitenland
- Recreatiewoningen

Waardebepaling

Bij bestaande bouw wordt de marktwaarde (indien van toepassing na verbouw) vastgesteld op basis van een taxatierapport.

Bij uitbreiding financiering op al door ons gefinancierd onderpand (verhoging/2e hypotheek) en bepaling maximale hoogte overbruggingskrediet op de oude woning zijn onderstaande waardebepalingen toegestaan:

- Taxatierapport.
- Meest recente WOZ-waarde. (Marktwaarde = 90% WOZ-waarde).
- Getekende verkoopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.
- Waardeverklaring van verkopend makelaar, waarin een verwachte verkoopprijs van de betreffende woning is gespecificeerd.
- 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. Zodra er sprake is van zelfbouw (niet-projectmatige bouw of bouw in eigen beheer) is taxatie vereist. Ook als de koop-/aanneemsom (exclusief meerwerk) meer dan € 500.000,- 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 aanneemovereenkomst 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-/aanneemsom (inclusief grond en/of afkoopsom erfpacht) 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-/aanneemsom, 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% (2018) 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:

Een hr-ketel, gevel-, dak-, leiding- en vloerisolatie, hr++ beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

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 annuitaire 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.

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 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 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 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 boete is verschuldigd.

Optie 3: Omzetting gedurende de rentevastperiode

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

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 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.
- 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.

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 eigenwoningsschuld. De uitkering uit een KEW is onder voorwaarden vrijgesteld.

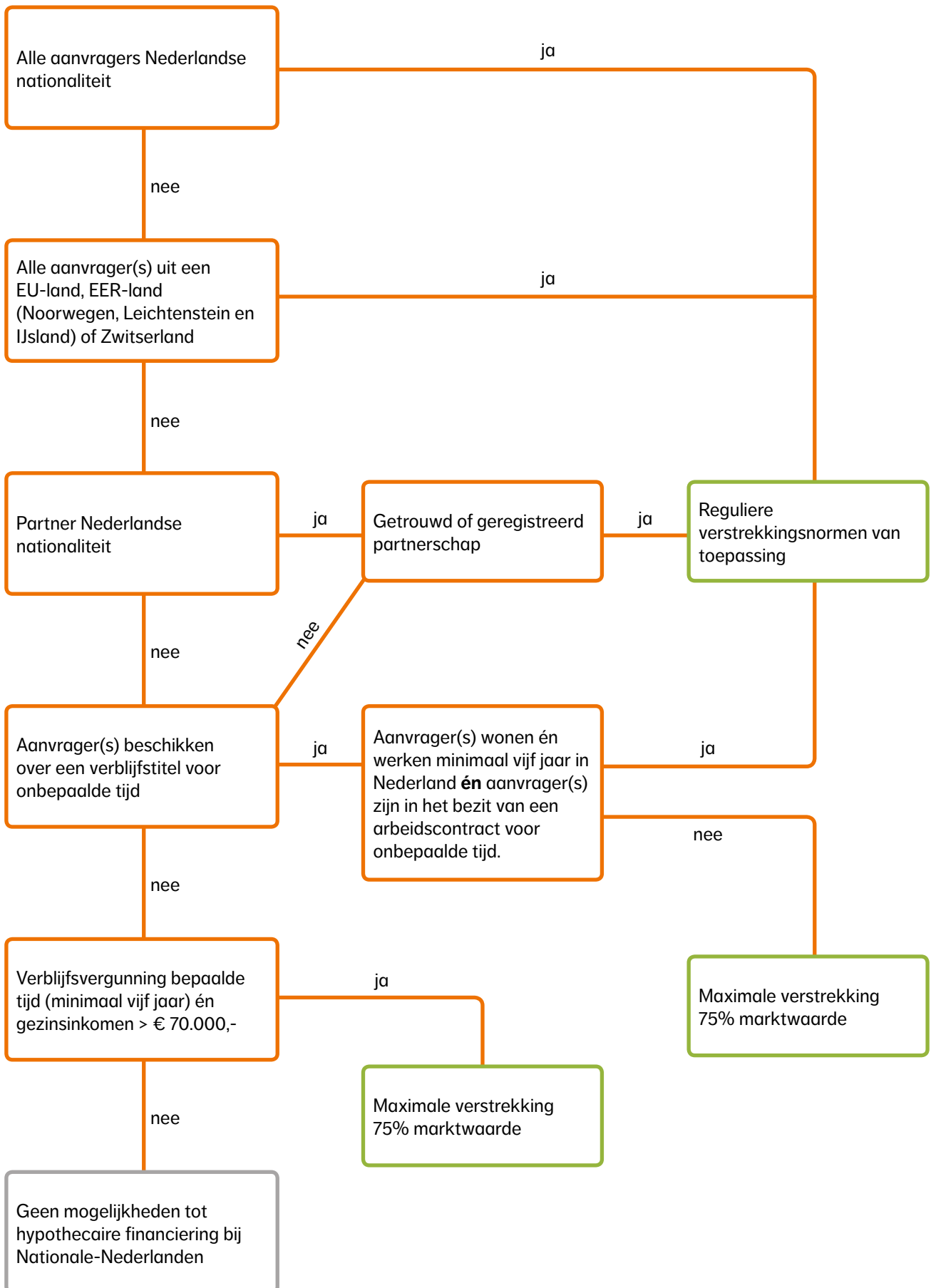
De voorwaarden zijn:

- 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 eigenwoningsschuld.

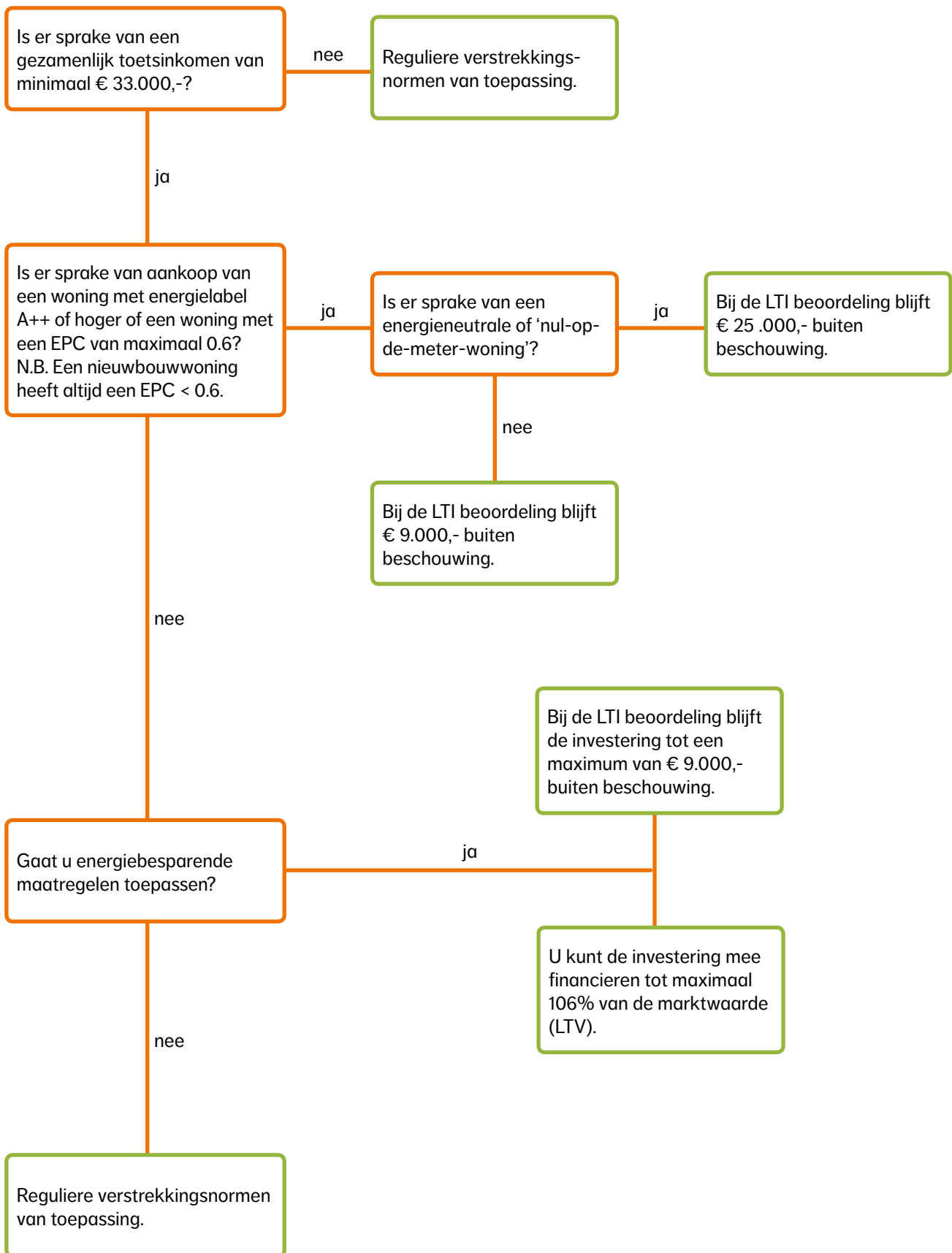
Zolang aan de voorwaarden wordt voldaan, blijft er sprake van een KEW en valt de verzekering in box 1. Zodra niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan, verhuist de verzekering naar box 3. Vanaf 2008 tot 1 april 2013 was het mogelijk om een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen 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 2018 bedraagt de vrijstelling € 164.000,- per persoon. De vrijstelling is echter nooit hoger dan het bedrag van de eigenwoningsschuld.

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