



Beheergids Hypotheken

Januari 2026

Inhoud

Klik op de getoonde onderwerpen om meteen naar de juiste pagina te navigeren. Vanuit iedere pagina heb je de mogelijkheid om snel weer naar de inhoudsopgave terug te keren.

Tip: met de toetsen Ctrl+F open je de zoekfunctie en kun je op trefwoord zoeken in de beheergids!

Inleiding	5
1 (Extra) aflossen hypotheek	6
1.1 Gedeeltelijke aflossing hypotheek	6
1.2 Wanneer vergoeding voor vervroegd aflossen?	6
1.3 Wanneer geen vergoeding?	6
1.4 Aflossen vanuit overwaarde	7
2 Tariefklasse	7
2.1 Tariefklasse Risico-opslag	7
3 Renteherziening	8
4 Tussentijdse rentewijziging	8
5 Oversluiten hypotheek binnen Nationale-Nederlanden	8
6 Omzetten	9
6.1 Verschillende mogelijkheden	9
6.2 Wanneer inkomens- en risicotoets bij omzetting?	9
6.3 Omzetting op basis van werkelijke lasten	10
6.4 Aanpassen zakelijke en private banking hypotheek	10
6.5 Omzettingskosten	10
7 Einde looptijd hypotheek	11
7.1 Verlengen op basis van werkelijke lasten toets	11
8 Relatiebeëindiging	11
8.1 Stappenplan als een van beiden in de woning wil blijven wonen	11
8.2 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	12
8.3 Toetsing bij relatiebeëindiging	12
8.4 Fiscale gevolgen relatiebeëindiging	14
8.5 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid bij een Verhuur Hypotheek	14
8.6 Hoe kun je documenten aanleveren?	15
8.7 Tussentijdse rentewijziging bij relatiebeëindiging	15
8.8 Extra aflossen bij relatiebeëindiging	15
8.9 Meeneemregeling bij relatiebeëindiging	15
8.10 Overzicht verschillende toetsen bij relatiebeëindiging	16
9 Bouwdepot of duurzaamheidsdepot	17
9.1 Een rekening betalen uit het bouwdepot	17
9.2 Looptijd bouwdepot	17
9.3 Bouwdepot en overbruggingskrediet	17

10	Tijdelijke verhuur van het onderpand	17
10.1	Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet	17
10.2	Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule	18
11	Overlijden schuldenaar	19
11.1	Hoe meld je een overlijden?	19
11.2	Mogelijkheden na overlijden schuldena(a)r(en)	19
11.3	Uitgangspunten als de erfgenaam de hypotheek wil voortzetten	19
11.4	Behandeling wijzigingsaanvraag	19
11.5	Behandeling verpande producten	20
11.6	Overzicht verschillende mogelijkheden voor overnemen hypotheek	21
11.7	Overzicht aan te leveren stukken	23
12	Bankspaarhypotheek	25
12.1	Voorwaarden bij de BSP en NN Variant Bankspaar Hypotheek	25
12.2	Fiscale voorwaarden bij een bankspaarhypotheek (BSP/ZPH)	25
12.3	Bonus bij BankSpaar Plus Hypotheek	26
12.4	Extra aflossen	26
12.5	Aflossen van een bankspaarhypotheek in box 3	27
12.6	Fiscale verhuisregeling	27
12.7	Meeneemregeling	27
12.8	Overlijden van een rekeninghouder	27
12.9	Achterstanden op de bankspaarhypotheek	27
12.10	Coulanceregeling bij fiscale voortzetting	28
12.11	Verhuisregeling BankSpaarPus Hypotheek bij nieuwe lening	28
12.12	Vervallen fiscale tijdsclausules	28
13	Betaalpauze	28
14	Gedeeltelijk royement/verkoop en ruiling	29
14.1	Gedeeltelijke verkoop van het onderpand/perceel of gedeeltelijk royement van de hypotheek	29
14.2	Ruiling van een deel van het perceel of onderpand	30
14.3	Aflossen waarde verkochte of geruilde deel op hypotheek	30
14.4	Feitelijke situatie wordt juridische situatie	31
15	Verandering recht van erfpacht	31
15.1	Verlenging van het recht van erfpacht	31
15.2	Overstap naar eeuwigdurend recht van erfpacht.	31
15.3	Aankoop bloot eigendom	32
15.4	Heruitgifte van het recht van erfpacht	32
15.5	Erfpachtrechtelijke samenvoeging	32
15.6	Beëindiging recht van erfpacht	32
15.7	Afkoop erfpachtcanon	32

16	Waardebepaling woning bij aanpassen hypotheek	32
16.1	Voor het wijzigen van de tariefklasse van de hypotheek, of het wijzigen van de risico-opslag bij een (tussentijdse)rentewijziging	32
16.2	Voor een omzetting, ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid of overnemen hypotheek na overlijden schuldenaar	33
16.3	Voor het verlengen van de hypotheek op de einddatum van de lening	33
17	Woningen met aardbevingsschade	33
17.1	De woning wordt hersteld en/of versterkt	33
17.2	De woning wordt gesloopt en op dezelfde plek herbouwd	34
17.3	De woning wordt gesloopt en op een andere plek herbouwd	34

Wijzigingen Beheergids ten opzichte van versie oktober 2025

Hoofdstuk	Wanneer moet je dat doen?	Wat gebeurt er daarna?
2.1	Tariefklasse risico-opslag	Tabel met opslagen verwijderd en verwijzing naar pagina met actuele hypotheekrentes toegevoegd.
6.1	Verschillende mogelijkheden voor omzetten	Voorbeeld aangepast.
6.2	Wanneer inkomens- en risicotoets bij omzetting?	Toegevoegd dat er altijd een inkomenstoets moet worden gedaan als de klant het aflossingsvrije deel van de hypotheek verhoogt.
8.10	Overzicht verschillende toetsen bij relatiebeëindiging	In de tabel aangegeven wanneer de klant geen waardebeoordeling van de woning hoeft aan te leveren.
10	Tijdelijke verhuur van het onderpand	Toegevoegd dat wij de hypotheek op kunnen eisen als de klant de woning zonder onze toestemming verhuurt.
10.2	Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule	De voorwaarden voor verhuur op basis van de diplomatenclausule aangepast.
11.6.3	Aandachtspunten bij overnemen hypotheek na overlijden schuldenaar	Mogelijkheden toegevoegd voor overnemen NHG hypotheek als er sprake is van vruchtgebruik.
11.7	Overzicht aan te leveren stukken na overlijden schuldenaar	De tekst bij '9 Waardebeoordeling woning' aangepast.
15	Verandering recht van erfpacht	Tekst aangepast over hoe wij de erfpachtcanon meenemen in de toetsing.
16	Waardebeoordeling woning bij aanpassen hypotheek	Volledige hoofdstuk aangepast i.v.m. aangepast beleid voor aanleveren waardebeoordeling.
17	Woning met aardbevingsschade	Hoofdstuk toegevoegd over mogelijkheden voor woningen met aardbevingsschade.

Inleiding

De beheergids Hypotheken beschrijft het beleid voor het wijzigen van hypotheken in beheer.

Heb je vragen over ons beheer beleid? Of zijn er andere onderwerpen waar je informatie over wilt hebben? Dan nodigen we je van harte uit om met ons in gesprek te gaan. Wij helpen je graag.

De klant kan informatie over onze hypotheken vinden op onze site www.nn.nl/particulier/hypotheken en in zijn leningvoorwaarden.

1 (Extra) aflossen hypotheek

1.1 Gedeeltelijke aflossing hypotheek

Aflossen via mijn.nn

De klant kan via mijn.nn een extra aflossing doen door te kiezen voor 'extra aflossen'. Hij wordt dan naar de betaalschermen van iDEAL geleid.

Let op: Via iDEAL kun je maximaal € 50.000,- betalen. Wil de klant meer aflossen dan € 50.000,- dan moet hij dit doen via internetbankieren. Neem in dat geval contact met ons op. Wij geven je dan een persoonlijk kenmerk dat de klant kan gebruiken om het geld over te maken.

Aflossen via internet bankieren

De klant maakt de extra aflossing over naar NL72 INGB 0000 1577 07 ten name van Nationale-Nederlanden onder vermelding van extra aflossing <leningnummer> en een eventueel door ons gegeven persoonlijk kenmerk. De klant kan ook extra aflossen door via internet bankieren een periodieke overboeking naar bovenstaand rekeningnummer te doen. In die overboeking moet de klant het leningnummer en 'extra aflossing' vermelden.

1.2 Wanneer vergoeding voor vervroegd aflossen?

De klant mag per kalenderjaar maximaal 10% van het oorspronkelijke bedrag van een leningdeel vergoedingsvrij aflossen. Heeft de klant in een bepaald jaar geen gebruik gemaakt van de vergoedingsvrije ruimte van 10%? Dan kan hij dit niet meenemen naar een volgend jaar. Het volgende jaar kan de klant weer maximaal 10% vergoedingsvrij aflossen. Lost de klant in een bepaald jaar meer af dan 10%? Dan is hij over het meerdere een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding berekenen we alleen als de dan geldende marktrente lager is dan de hypotheekrente die de klant betaalt.

Voor sommige klanten geldt een andere regeling:

- Jaarlijks 20% vergoedingsvrij aflossen van het oorspronkelijke bedrag van de lening; of
- Jaarlijks 20% vergoedingsvrij aflossen van het oorspronkelijke bedrag van het leningdeel; of
- Jaarlijks 10% vergoedingsvrij aflossen van het oorspronkelijke bedrag van de lening.

In de leningvoorwaarden kun je zien welke regeling op de klant van toepassing is.

Wat verstaan we onder marktrente?

De marktrente is de rente die klanten op het moment van de (vervroegde) aflossing aan ons betalen voor een vergelijkbare hypotheek. Dat zijn hypotheekrentes op dezelfde soort onderpanden en met een rentevaste periode gelijk aan de resterende rentevaste periode van het leningdeel dat de klant wil aflossen. Bieden wij op dat moment niet eenzelfde rentevaste periode voor vergelijkbare leningen? Dan ronden we de periode af op de dichtsbijzijnde rentevaste periode met de hoogste netto rente in het voordeel van de klant.

Voor sommige klanten geldt een andere regeling:

- **Initiële duur**
Voor het berekenen van de vergoeding voor vervroegd aflossen kijken we hierbij naar de rente voor hypotheekrentes met een rentevaste periode gelijk aan de huidige rentevaste periode die de klant heeft.
- **NN Variant Budget Hypotheek**
De te betalen vergoeding is maximaal 3% van het bedrag dat de klant eerder terugbetaalt.
- **NN Hypotheek met rentekorting "Boete bij verkoop"**
De te betalen vergoeding is maximaal 3% van het bedrag dat de klant eerder terugbetaalt.

In de leningvoorwaarden kun je zien welke regeling op de klant van toepassing is.

Is de marktrente lager dan de hypotheekrente die de klant betaalt? Dan is de vergoeding die de klant moet betalen gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen beide rentepercentages. We berekenen het verschil over de periode vanaf de aflossingsdatum tot en met de datum van de eerstvolgende renteherziening.

1.3 Wanneer geen vergoeding?

In de volgende situaties berekent Nationale-Nederlanden geen vergoeding:

- De klant lost af tussen drie maanden voor renteherziening en de datum van renteherziening. Of vanaf drie maanden voor de einddatum van de hypotheek.
- De klant lost af met een uitkering van een levensverzekering die aan Nationale-Nederlanden is verpand. Heeft de klant een beleggingsverzekering die hij voor de einddatum stop zet? En lost hij met de afkoopwaarde af op de hypotheek? Dan betaalt de klant mogelijk wel een vergoeding voor vervroegd aflossen.
- De klant lost af met het saldo van een geblokkeerde spaar- of beleggingsrekening die aan Nationale-Nederlanden is verpand. Heeft de klant een beleggingsrekening die hij voor de einddatum stop zet?

En lost hij met het opgebouwd vermogen af op de hypotheek? Dan betaalt de klant mogelijk wel een vergoeding voor vervroegd aflossen.

- Binnen 12 maanden na het overlijden van een schuldenaar.
- De klant lost af met de uitkering van de opstalverzekering.
- De klant verhuist, verkoopt en levert het huis aan de nieuwe bewoners (niet aan een medeschuldenaar).

1.4 Aflossen vanuit overwaarde

Resteert er na aflossen van het overbruggingskrediet overwaarde bij verkoop van de oude eigen woning? Dan mag de klant de extra overwaarde helemaal aflossen op de hypotheek. De klant hoeft daarvoor geen vergoeding te betalen. Ook niet als de extra aflossing meer is dan 10% van de hoofdsom van het leningdeel waarop wordt afgelost.

Let op! De extra aflossing moet binnen vier weken na verkoop van de oude eigen woning verrekend worden.

Heeft de klant geen overbruggingskrediet afgesloten? Ook dan kan de klant vergoedingsvrij aflossen met de overwaarde van de verkoop van de oude eigen woning. Wil de notaris niet meewerken aan het aflossen uit de overwaarde? Dan kan de klant bij hypotheeken@nn.nl een verzoek indienen voor de extra aflossing.

De extra overwaarde maakt onderdeel uit van de eigenwoningreserve. Voor het vaststellen van de maximale eigenwoningsschuld voor de nieuwe woning wordt de aankoop prijs (inclusief de aankoopkosten) verminderd met de volledige eigenwoningreserve. De klant moet de extra overwaarde gebruiken voor aflossing van de “jongste” leningdelen. Gebruikt de klant de extra overwaarde niet voor aflossing van de “jongste” leningdelen? Dan heeft dit gevolgen voor de fiscale behandeling van de lening.

Nationale-Nederlanden controleert niet of de klant daadwerkelijk op het “jongste” leningdeel heeft afgelost.

Hoe kan de klant de extra aflossing doen?

De klant maakt de extra aflossing over naar NL72 INGB 0000 1577 07 ten name van Nationale-Nederlanden onder vermelding van het leningnummer en het woord ‘overwaarde’. Daarnaast levert de klant een kopie van de verkoopnota van de notaris bij ons aan. Daaruit blijkt de gerealiseerde overwaarde op de oude eigen woning. De klant moet de extra aflossing binnen vier weken na verkoop van de oude woning doen. Lukt dit de klant niet? Neem dan contact met ons op voor het bespreken van de mogelijkheden.

Let op! Mijn.nn ondersteunt vergoedingsvrij aflossen met de overwaarde uit de verkoop van de oude woning niet. Lost de klant meer dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van het leningdeel af? Dan zal de klant bij aflossing via mijn.nn wel een vergoeding berekend worden.

2 Tariefklasse

Een hypotheek valt in een bepaalde tariefklasse. Welke tariefklasse hangt af van de verhouding tussen het actuele hypotheekbedrag van de klant en de bij ons bekende waarde van de woning. Wijzigt deze verhouding? Dan kan de tariefklasse ook wijzigen. Bij een tariefklasse hoort een risico-opslag. Die opslag hangt af van het risico dat de waarde van het huis niet genoeg is om de hele hypotheek af te lossen als de klant het huis moet verkopen. Hoe hoger dat risico is, hoe hoger de risico-opslag op de rente wordt.

Nationale-Nederlanden verlaagt tijdens de rentevaste periode automatisch de risico-opslag, en daarmee de rente, als de hypotheek hiervoor in aanmerking komt door aflossing of doordat de spaarwaarde is gestegen. Is de waarde van de woning gestegen? Dan kan de klant ons een nieuwe waardebepaling van de woning toesturen. Dit mag de meest recente WOZ-beschikking zijn, of een speciaal voor Nationale-Nederlanden opgestelde Calcasa desktoptaxatie of gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud. Valt de hypotheek door de hogere woningwaarde in een tariefklasse met een lagere risico-opslag? Dan passen wij de risico-opslag en de rente die de klant betaalt aan.

Bij een renteherziening stellen we een nieuwe rente voor de hypotheek vast. Daarbij houden we rekening met de dan geldende risico-opslag. Die kan lager of hoger zijn dan de risico-opslag die tot het moment van renteherziening van toepassing was. Heeft de klant een BankSpar Plus Hypotheek, NN Variant Bankspaar Hypotheek of een Verzekerd Spar Hypotheek? Dan kan de risico-opslag ook worden aangepast. Nationale-Nederlanden doet dit voor deze hypotheeken niet automatisch. Bij deze hypotheeken is het namelijk niet altijd gunstig als de hypotheekrente daalt. De adviseur kan hiervoor bij ons een verzoek indienen.

2.1 Tariefklasse Risico-opslag

Nationale-Nederlanden heeft negen verschillende tariefklassen. Acht daarvan lopen op van een lening tot en met 40% van de waarde van de woning, tot een lening van meer dan 100% van de waarde van de woning.

Daarnaast is er een aparte tariefklasse voor hypotheeken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Kijk voor de actuele tariefklassen en rentes op onze site: [Actuele hypotheekrente bij Nationale-Nederlanden](#). Bij een (bank)spaarhypotheek bouwt de klant spaartegoed op. Hierbij is het actuele hypotheekbedrag het originele hypotheekbedrag min eventuele aflossingen en min het opgebouwde spaartegoed.

3 Renteherziening

Uiterlijk drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode stuurt Nationale-Nederlanden de klant een renteaanbod. Reageert de klant niet op tijd op dit voorstel? Dan zetten we de nieuwe rentevaste periode gelijk aan de huidige rentevaste periode. Voor renteherziening of verlenging van de lening worden geen kosten in rekening gebracht. Is de resterende looptijd van de hypotheek korter dan de rentevaste periode? Dan passen we de rentevaste periode hierop aan.

Nationale-Nederlanden bepaalt de rente aan de hand van de nominale rente voor soortgelijke leningen zoals die geldt drie maanden voor de renteherziening. Heeft de klant een NN Variant Hypotheek (oud Delta Lloyd hypotheek) met de optie dagrente? Dan vergelijken we de rente in het renteaanbod met de geldende rente op de dag dat de nieuwe rentevaste periode ingaat. Is de geldende rente op de ingangsdatum van de nieuwe rentevaste periode lager? Dan betaalt de klant die lagere rente. In de leningvoorwaarden kun je zien of de klant een hypotheek met de optie dagrente heeft.

De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van de woning (loan-to-value). Hiervoor gebruiken wij de bij ons bekende waarde van de woning. Meestal is dit de taxatiewaarde bij aanvang van de hypotheek. Als er een nieuwe rentevaste periode ingaat, indexeren wij de bij ons bekende (taxatie)waarde op basis van cijfers van het Kadaster. Deze geïndexeerde waarde nemen we als waarde van de woning. Met deze waarde beoordelen we dan opnieuw in welke tariefklasse de hypotheek valt. Het is mogelijk dat de risico-opslag dan wordt verlaagd of verhoogd. Het kan zijn dat de waarde van de woning hoger is dan de door ons geïndexeerde waarde. Is dit het geval? Dan kan de klant dit aantonen met een taxatierapport, Calcasa desktoptaxatie of WOZ-beschikking. Mogelijk komt de klant dan in aanmerking voor een lagere tariefklasse en risico-opslag.

4 Tussentijdse rentewijziging

De klant kan kiezen voor een tussentijdse rentewijziging (TRENT) tegen betaling van een vergoeding of door rentemiddeling. Meestal kan de klant dit zelf via mijn.nn regelen. De vergoeding die de klant moet betalen is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de hypotheekrente die de klant betaalt en de dan geldende marktrente. Binnen twaalf maanden na overlijden van een schuldenaar hoeft de klant geen vergoeding te betalen. Bij rentemiddeling betaalt de klant een rentemiddelingsopslag die verwerkt wordt in de nieuwe hypotheekrente. Wij brengen voor een tussentijdse rentewijziging € 250 administratiekosten in rekening.

5 Oversluiten hypotheek binnen Nationale-Nederlanden

De klant kan een lopende hypotheek bij Nationale-Nederlanden intern oversluiten. De oude hypotheek wordt afgelost en de klant krijgt een nieuwe hypotheek bij Nationale-Nederlanden tegen de dan geldende marktrente. Het kan zijn dat de klant een vergoeding moet betalen voor het aflossen van de oude hypotheek. Deze eventueel te betalen vergoeding kan de klant meefinancieren.

Welke wijzigingen vallen onder intern oversluiten?

- Omzetten van een hypotheek zonder NHG naar een hypotheek met NHG. Hierbij kan de klant ook een verbouwing en/of een verschuldigde vergoeding voor vervroegd aflossen meefinancieren. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Zie www.nhg.nl (D.2 Oversluiten van de lening).
- Omzetten van een Verhuurhypotheek naar een reguliere hypotheek. Hierbij kan de klant ook een verbouwing en/of verschuldigde vergoeding voor vervroegd aflossen meefinancieren.
- Het tussentijds wijzigen van de rente op de hypotheek waarbij de klant de vergoeding voor het vervroegd aflossen mee wil financieren.
- Wil de klant de aflosvorm van de hypotheek aanpassen en/of de rente van de hypotheek tussentijds wijzigen? En tegelijkertijd de hypotheek verhogen voor het aflossen van een lopend krediet? Dan moet dit via een interne oversluiting worden aangevraagd. Vindt de klant het niet erg dat de verhoging eerder of later wordt gedaan dan het aanpassen van de aflosvorm of wijzigen van de rente? Vraag dan de verhoging aan via HDN en de wijziging van de aflosvorm en/of rente via adviseur.nn.nl.

- De klant heeft een bestaande hypotheek met NHG op erfpachtgrond en wil de grond aankopen.

Een interne oversluiting leidt altijd tot een nieuwe lening. De klant moet daarvoor een nieuwe hypotheekakte tekenen bij de notaris. Dit geldt ook als de klant nog ruimte binnen de hypothecaire inschrijving heeft. De notariskosten zijn voor rekening van de klant. Ook als de klant de ruimte van een hogere hypothecaire inschrijving heeft. Wil de klant een lening zonder NHG oversluiten naar een lening met NHG? Kies dan bij het indienen van de aanvraag voor het mutatietype “Nieuwe lening oversluiten”. Op die manier wordt de borgtochtprovisie van NHG juist berekend.

6 Omzetten

De klant kan zijn bestaande hypotheek omzetten naar een Annuïtaire, 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, SEW of BEW. Nationale-Nederlanden verwerkt alleen omzettingsverzoeken die via de adviseur zijn binnengekomen. Dit omdat een omzetting een adviesgevoelige mutatie is.

Let op! Het is niet mogelijk om een NN Variant Bankspaar Hypotheek (oud Delta Lloyd ZekerPlusHypotheek/ZPH) om te zetten naar een BankSpaar Plus Hypotheek (BSP met bonus). Wil de klant zijn ZPH omzetten naar een BSP? Dan kan dit alleen als de klant zijn hypotheek intern oversluit.

Wil de klant zijn hypotheek omzetten naar een Aflossingsvrije Hypotheek? Dan mag het aflossingsvrije deel niet hoger zijn dan 50% van de marktwaarde. Je moet dan een inkomenstoets doen.

Heeft de klant zijn hypotheek afgesloten na 1 januari 2013? En heeft de klant geen fiscaal overgangsrecht? Dan voldoet de klant niet meer aan de aflossingseis. De hypotheek verhuist door de omzetting naar aflossingsvrij dan naar box 3. Neem de lasten van de Aflossingsvrije Hypotheek dan als box 3 last mee in de inkomenstoets.

6.1 Verschillende mogelijkheden

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

Optie 1: Reguliere omzetting

De klant wijzigt de hypotheekvorm aan het einde van de rentevaste periode.

Optie 2: Tussentijdse renteherziening

De klant wijzigt de hypotheekvorm en wijzigt tegelijk tussentijds de rente. Het is mogelijk dat de klant voor het tussentijds wijzigen van de rente een vergoeding moet betalen.

Optie 3: Omzetting gedurende de rentevaste periode

De klant wijzigt de hypotheekvorm met behoud van de lopende rentevaste periode. Kent de nieuwe hypotheekvorm een andere rentestructuur? Dan passen wij de rente van de hypotheek hierop aan.

Voorbeeld

De klant zet zijn aflossingsvrije hypotheek om naar een annuïteitenhypotheek. Dan betaalt de klant na de omzetting geen productopslag meer.

6.2 Wanneer inkomens- en risicotoets bij omzetting?

In het algemeen kan worden gesteld dat er een inkomens- en risicotoets moet worden gedaan als het risico voor Nationale-Nederlanden door de omzetting hoger wordt.

Bij de volgende omzettingen moet er een inkomens- en risicotoets worden gedaan:

- Als een aan de hypotheek gekoppeld opbouwproduct wordt stopgezet.
- Als een lastenverlichtingsdepot wordt vrijgegeven. Ook als het depotbedrag in mindering wordt gebracht op de hypotheek.
- Als de klant het aflossingsvrije deel van zijn hypotheek verhoogt.
- Bij het verlengen van de duur van de hypotheek. De einddatum van de hypotheek mag maximaal 30 jaar na de omzettingsdatum zijn.
- Bij het inkorten van de duur van de hypotheek. Dit omdat de maandlasten van de klant dan hoger worden. Wordt de duur van de hypotheek ingekort omdat de nieuwe inleg/premie van een SEW, KEW of BEW buiten de fiscale bandbreedte eis van 1:10 valt? Dan is het niet nodig om een inkomens- en risicotoets te doen.
- Als de klant zijn hypotheek omzet naar een Lineaire Hypotheek moet er altijd een inkomenstoets o.b.v. de werkelijke lasten worden gedaan.

Let op! Is er een leningdeel dat al twintig jaar loopt vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum? Dan komt de hypotheekrenteaftrek voor dat leningdeel waarschijnlijk binnen 10 jaar te vervallen. Toets de lasten voor dat leningdeel dan als box 3 lening.

Bij de volgende omzettingen hoeft er geen inkomenstoets te worden gedaan:

- De klant zet een aan de hypotheek gekoppeld opbouwproduct stop en lost met het opgebouwd tegoed af op de hypotheek. Tegelijkertijd zet de klant het restant bedrag om naar een Annuïteiten Hypotheek, waarbij de looptijd van de hypotheek niet wijzigt. Wil de klant de hypotheek omzetten naar een andere aflosvorm dan annuïtair? Dan is een inkomenstoets wel verplicht.
- Bij het omzetten van de hypotheek naar een Annuïteiten Hypotheek waarbij de looptijd van de hypotheek niet wijzigt.
- Bij het omzetten van een Flexibel Lenen Hypotheek (FLH) naar een Aflossingsvrije Hypotheek. Het aflossingsvrije deel wordt door deze omzetting niet vergroot, want de FLH is al aflossingsvrij.

Wanneer is het niet nodig om inkomensstukken aan te leveren?

Als wordt voldaan aan alle drie de volgende voorwaarden is het niet nodig om inkomensstukken aan te leveren:

- De totale hypotheek is maximaal € 60.000; én
- De LTV is maximaal 50% MW; én
- Er zijn maximaal € 30 per maand aan andere financiële verplichtingen (bijvoorbeeld een krediet op de betaalrekening van € 1.500).

Een aan de hypotheek gekoppeld opbouwproduct telt mee voor het bepalen van de totale hoofdsom:

- De opgebouwde waarde van een spaarproduct mag voor 100% worden verrekend;

De opgebouwde waarde van een beleggingsproduct mag voor 60% worden verrekend.

6.3 Omzetting op basis van werkelijke lasten

Doe je een omzetting op basis van de werkelijke lasten toets? Dan moet de rente voor de aflossingsvrije leningdelen vanaf de aanvraagdatum nog minimaal 10 jaar vast staan. Dit geldt niet voor omzettingen die worden gedaan in verband met een life event (relatiebeëindiging, overlijden schuldenaar, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid schuldenaar). Voor die omzettingen mag je de NHG Beheertoets gebruiken.

Omzettingen o.b.v werkelijke lasten of NHG Beheertoets zijn LTI maatwerk. Hiervoor geldt dezelfde werkwijze als bij een LTI explain volgens de TRHK artikel 4. Je moet dan samen met je klant op het motivatieformulier cijfermatig toelichten waarom jij vindt dat de omzetting verantwoord is. En aantonen dat er sprake is van een bestendige situatie. Stuur ons ook documenten om dit te bewijzen.

Bij een omzetting op werkelijke lasten zijn er de volgende aandachtspunten:

- Bij oversluitingen geldt nog steeds dat de rente voor de aflossingsvrije leningdelen minimaal 20 jaar vast moet staan om te mogen toetsen op werkelijke lasten.
- Een omzetting naar aflossingsvrij in box 3 voor een fiscale optimalisatie in box 3 mag niet op werkelijke lasten worden getoetst. We kunnen deze omzetting alleen doen als deze past volgens de TRHK annuïtaire toets.

6.4 Aanpassen zakelijke en private banking hypotheek

Voor klanten met een hypotheek bij een van de volgende labels behandelen we eventuele aanpassingen als maatwerk. Neem contact met ons op om te bespreken of de gewenste aanpassing mogelijk is.

- FinMij financieringen
- MKB Plus leningen (voormalig Delta Lloyd)
- Private Banking leningen (voormalig Delta Lloyd)

Let op! Deze hypotheek kunnen niet meer worden verhoogd of verlengd op de einddatum.

6.5 Omzettingskosten

Nationale-Nederlanden rekent € 250 aan omzettingskosten. In de volgende situaties hoeft de klant geen omzettingskosten te betalen:

- Als de klant de hypotheek omzet op de renteherzieningsdatum (of in de periode van 3 maanden ervoor).
- Als de klant een Flexibel Lenen Hypotheek (FLH) omzet naar een andere aflosvorm.
- Als de klant een hypotheek met een verpande beleggingsverzekering van NN of RVS omzet.
- Als de klant zijn BankSparPlus Hypotheek verplicht moet omzetten omdat zijn oude KEW, SEW of BEW niet kan worden voortgezet.
- Als de klant meerdere hypotheek mutaties doet binnen 3 maanden.
- Als de klant de hypotheek omzet op de einddatum.

7 Einde looptijd hypotheek

Op de einddatum van de hypotheek moet de klant de hypotheek aflossen. Kan de klant de hypotheek niet aflossen? Dan kijken wij of het mogelijk is de hypotheek te verlengen. Kan dit niet? Dan moet de klant voor de resterende schuld een nieuwe hypotheek afsluiten.

Uitgangspunten voor het beoordelen van de aanvraag

- De nieuwe hypotheek moet voldoen aan onze leennormen zoals die gelden op de einddatum van de aflopende hypotheek.
- Een verzoek tot verlenging beoordelen we op basis van de dan actuele inkomens- en onderpandgegevens.
- Is de Loan to Value (LTV) minder dan 50% en de restant hypotheeksom hoger dan € 15.000? Dan kan de klant de hypotheek aflossingsvrij verlengen.
- Is de LTV meer dan 50% en de restant hypotheeksom hoger dan € 15.000? Dan moet de klant het bedrag boven 50% van de marktwaarde in 30 jaar annuïtair of lineair aflossen.
- Is het restant van de hypotheeksom op de einddatum in totaal lager dan € 15.000 en kan de klant dit niet in één keer aflossen? Dan zetten we de hypotheek annuïtair voor maximaal 10 jaar voort. De rentevaste periode is gelijk aan de looptijd. Een kortere looptijd kan natuurlijk ook. In dit geval voeren we geen werkelijke lastentoets uit.

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

7.1 Verlengen op basis van werkelijke lasten toets

Verleng je de hypotheek op basis van de werkelijke lasten toets? Dan moet de rente voor de aflossingsvrije leningdelen vanaf de aanvraagdatum nog minimaal 10 jaar vast staan. Bij deze verlenging is er sprake van een explain volgens de TRHK artikel 4. Je moet dan samen met je klant op het motivatieformulier cijfermatig toelichten waarom jij vindt dat de verlenging verantwoord is. En aantonen dat er sprake is van een bestendige situatie. Stuur ons ook documenten om dit te bewijzen.

8 Relatiebeëindiging

Beëindigen onze klanten hun relatie? Dan zijn er twee mogelijkheden:

1. De woning wordt verkocht en de hypotheek wordt afgelost.
2. Eén van beiden blijft in de woning wonen. De partner die de woning verlaat wil vaak niet meer aansprakelijk zijn voor de hypotheek. Die moet dan worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid.

8.1 Stappenplan als een van beiden in de woning wil blijven wonen

1. Inventariseer de wensen van de klant voor de woning en kijk of een van de partners de hypotheek alleen kan betalen. Kan geen van beide partners de hypotheek alleen betalen? Misschien is er een schenking mogelijk. Kijk voor meer informatie over schenkingen op de site van de belastingdienst: [Schenken en schenkbelasting \(belastingdienst.nl\)](https://belastingdienst.nl).

Kan geen van de partners op dit moment de hypotheek alleen betalen? Dan kan de hypotheek niet op één naam worden gezet. Als er geen betalingsproblemen zijn is het mogelijk om het ontslag uit te stellen naar een later moment. Zolang beide partners het ermee eens zijn dat ze allebei schuldenaar blijven. De woning hoeft dan nog niet te worden verkocht. Houd er wel rekening mee dat er voor beide partners fiscale gevolgen kunnen zijn. Kijk voor meer informatie op [Wie mag de hypotheekrente aftrekken als we uit elkaar gaan? \(belastingdienst.nl\)](https://belastingdienst.nl). Wil een van beide partners hieraan niet meewerken? Of kunnen de hypotheeklasten niet betaald worden? Dan moet de woning worden verkocht en de hypotheek worden afgelost.

2. Is het mogelijk dat een van de partners de hypotheek alleen betaalt? Vraag dan voor de vertrekkende partner ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid aan via adviseur.nn.nl. Ga hiervoor naar het Klantenoverzicht, selecteer je klant en open de hypotheekdetails. Onder 'Snel regelen' kies je voor 'Hypotheek aanpassen en OHA'. Heb je nog geen toegang tot de hypotheekdetails van je klant? Vraag dan eerst een adviseurswijziging aan.
3. Is er overwaarde op de woning? En moet de vertrekkende partner worden uitgekocht en de uitkoop (deels) gefinancierd? Dien dan gelijktijdig met de aanvraag voor het ontslag ook via HDN een verhogingsaanvraag in voor uitkoop van de vertrekkende partner.

Let op! Alleen de aanvraag voor ontslag kan via adviseur.nn.nl worden ingediend. De aanvraag voor de verhoging loopt via HDN.

8.2 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Wil één van de partners in de woning blijven wonen? En zijn beide partners nu nog eigenaar? Dan wil Nationale-Nederlanden dat:

1. Het gedeelte van de woning van de vertrekkende partner wordt overgedragen aan de partner die in de woning blijft wonen. Deze eigendomsoverdracht loopt via de notaris.
2. Er een hoofdelijk ontslag plaatsvindt van de partner die de woning verlaat.

Check of de hypotheek na de relatiebeëindiging nog aan de fiscale voorwaarden voor hypotheekrenteaftrek in box 1 voldoet. Is dit niet het geval? Dan moet de hypotheek worden omgezet om de rente erover te kunnen blijven aftrekken. Dit regel je tegelijk met de aanvraag voor het ontslag via het proces 'Hypotheek aanpassen en OHA' wat je vindt bij de hypotheekdetails van je klant in adviseur.nn.nl.

De klant betaalt voor het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en de omzetting van de hypotheek eenmalig € 250,-. Deze kosten zijn aftrekbaar voor zover ze worden gemaakt voor een eigenwoningschuld in box 1

Toevoegen nieuwe partner als schuldenaar

Is het inkomen van de nieuwe partner nodig om het ontslag te kunnen verlenen? Dan moet de nieuwe partner mede-eigenaar en bewoner worden van de woning. Nationale-Nederlanden neemt geen schuldenaren op die niet voor minimaal 1% eigenaar van het onderpand zijn of worden. Daarnaast moet de nieuwe partner een akte van mede hoofdelijk schuldenaarschap (akte van confirmatie) ondertekenen.

8.3 Toetsing bij relatiebeëindiging

Er moet worden getoetst of het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid mogelijk is. Dit doet Nationale-Nederlanden op basis van de annuïtaire toets volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Is het ontslag op basis van de annuïtaire toets niet mogelijk? Kijk dan of het ontslag mogelijk is op basis van de werkelijke lasten toets. Is dit ook niet mogelijk? Dan mag je de haalbaarheid toetsen met de NHG Beheertoets. Dit geldt voor zowel hypotheek met NHG als Hypotheken zonder NHG. Er is dan sprake van LTI maatwerk. Hiervoor geldt dezelfde werkwijze als bij een LTI explain volgens de TRHK artikel 4.

Je moet dan samen met je klant op het motivatieformulier cijfermatig toelichten waarom jij vindt dat het ontslag verantwoord is. En aantonen dat er sprake is van een bestendige situatie. Stuur ons ook documenten om dit te bewijzen.

Let op! Moet de klant de ex-partner uitkopen en wordt hiervoor geen verhoging aangevraagd? Houd bij de berekening van de beschikbare eigen middelen dan rekening met het uitkoopbedrag. Wij zijn niet volledig NHG volgend. Kijk voor het bepalen van het toetsinkomen in de Acceptatiegids Hypotheken. Deze is te vinden bij de hypotheek downloads op adviseur.nn.nl.

Wanneer is het niet nodig om inkomensstukken aan te leveren?

Als wordt voldaan aan alle drie de volgende voorwaarden is het niet nodig om inkomensstukken aan te leveren:

- De totale hypotheek is maximaal € 60.000; én
- De LTV is maximaal 50% MW; én
- Er zijn maximaal € 30 per maand aan andere financiële verplichtingen (bijvoorbeeld een krediet op de betaalrekening van € 1.500).

Een aan de hypotheek gekoppeld opbouwproduct telt mee voor het bepalen van de totale hoofdsom:

- De opgebouwde waarde van een spaarproduct mag voor 100% worden verrekend;
- De opgebouwde waarde van een beleggingsproduct mag voor 60% worden verrekend.

NHG Beheertoets

Past de financiering niet op basis van de annuïtaire toets en ook niet op basis van de werkelijke lasten toets? Dan mag je in de volgende situaties de NHG Beheertoets gebruiken:

- Voor het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de vertrekkende partner voor de hypotheek op de woning waar beide partners nu nog in wonen.
- Bij het opstellen van huwelijks- of partnerschapsvoorwaarden omdat één van de partners ondernemer is of wordt. Beide partners blijven in de woning wonen. De hypotheek en de woning komen dan op naam van één van de partners te staan. De partner die wordt ontslagen uit de aansprakelijkheid moet dan een ontruimingsverklaring tekenen.
- Voor het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de vertrekkende partner inclusief een verhoging voor de uitkoop van de partner.

Let op! Deze verhoging mag niet hoger zijn dan het bedrag dat de blijvende partner aan de vertrekkende partner moet betalen om de verdeling van de eigen woning uit te voeren; en de bijkomende kosten voor de verdeling (bijvoorbeeld notariskosten). Dit bedrag staat in de notariële akte van verdeling.

Wil de klant de hypotheek ook verhogen voor het verrekenen van de waarde van roerende goederen? Dan moet de verhoging getoetst worden met de TRHK annuïtaire toets.

Welke documenten moet je extra bij ons aanleveren als je toetst op werkelijke lasten of met de NHG Beheertoets?

- Het motivatieformulier met een uitleg waarom jij vindt dat de nieuwe financiering voor de klant verantwoord is. Dit formulier is te vinden bij de hypotheek downloads op adviseur.nn.nl. Hieruit moet blijken dat de klant de maandlasten ook in de toekomst goed kan betalen. Jij en de klant moeten deze onderbouwing ondertekenen.
- Documenten om jouw uitleg van de bestendige betaalbaarheid van de maandlasten aan te tonen.

In welke situaties mag je alleen toetsen met de TRHK annuïtaire toets?

- Als de hypotheek tegelijk met het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid ook wordt verhoogd voor een verbouwing, voor het aflossen van een krediet, voor consumptieve doeleinden of voor het betalen van een vergoeding voor vervroegd aflossen.
- Voor een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de ouders of andere mededebiteuren die geen eigenaar en bewoner zijn van de woning.
- Bij het opstellen van huwelijkse of partnerschapsvoorwaarden zonder dat één van de partners ondernemer is of wordt. Beide partners blijven in de woning wonen. De hypotheek en de woning komen dan op naam van één van de partners te staan.
- Als de klant één of meerdere garages heeft die niet bij de wonen horen. De garage moet bij aankoop van de woning meteen zijn gekocht als gebouw dat hoort bij de woning.
- Als de klant naast de eerste eigen woning nog één of meerdere recreatiewoningen of extra woningen heeft.

Aantonen bestendigheid inkomen en maandlast

Doe je een hypotheekaanpassing o.b.v. de NHG Beheertoets of werkelijke lasten toets? Dan moet je de bestendigheid van het inkomen en de maandlast aantonen. Voor het aantonen van de bestendigheid naar het verleden kijk je drie jaar terug.

Dit doe je bijvoorbeeld bij een inkomen uit onderneming of uit een flexibele arbeidsrelatie, of om spaargedrag aan te tonen. Voor het aantonen van de bestendigheid naar de toekomst kijk je tien jaar vooruit. Let bij je uitleg van de betaalbaarheid van de maandlasten op de volgende punten:

- Is er variabel inkomen meegenomen in de aanvraag? Onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en bonussen rekent Nationale-Nederlanden alleen als inkomen als het structureel is. Je mag rekenen met het totaalbedrag over de laatste twaalf maanden zoals het op de werkgeversverklaring staat.
- Krijgt de klant een bonus die afhankelijk is van het bedrijfsresultaat? Dan nemen wij 50% van de bonusuitkering over de laatste twaalf maanden mee als inkomen. Dit doen we alleen voor hypotheek zonder NHG.
- Is er een leningdeel dat al twintig jaar loopt vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum? Dan komt de hypotheekrenteaf trek voor dat leningdeel waarschijnlijk binnen tien jaar te vervallen. Toets de lasten voor dat leningdeel dan als box 3 lening.
- Gaat de klant binnen tien jaar met pensioen? Dan moet je toetsen met het pensioeninkomen. Ook als je toetst o.b.v. de NHG Beheertoets.
- Is er sprake van pensioenverevening tussen de ex-partners en gaat je klant binnen tien jaar met pensioen? Stuur ons dan een berekening van het pensioeninkomen dat je klant ontvangt na verevening van de opgebouwde pensioenrechten.
- Ontvangt de klant partneralimentatie? Dan mag je die alleen als inkomen meenemen in de toetsing als de klant dit voor nog minimaal tien jaar ontvangt. Ontvangt de klant voor een kortere periode partneralimentatie? Dan moet de klant in die periode maandelijks aflossen op de hypotheek om deze te verlagen naar het bedrag dat hij/zij zonder partneralimentatie kan betalen. Dit zodat de maandlasten nog betaalbaar zijn als de klant geen partneralimentatie meer ontvangt.
- Is de rentevaste periode van een leningdeel korter dan tien jaar? Toets de last van dat leningdeel dan tegen de AFM toetsrente die geldt op het moment van toetsing (momenteel 5%), of tegen de leningrente als die hoger is.

Let op! Dit geldt ook als er wordt getoetst o.b.v. de NHG Beheertoets.

Wanneer verhoogd risico op toekomstige betalingsproblemen?

De klant heeft een verhoogd risico om de maandlasten niet meer te kunnen betalen na een renteherziening als er sprake is van alle drie deze punten:

- De klant heeft een leningdeel met een resterende rentevaste periode van korter dan tien jaar, én
- De rente voor dit leningdeel is lager dan of gelijk aan 4%, én
- De ruimte volgens de NHG Beheertoets is minder dan € 50,-.

Is dit bij de klant het geval? Dan moet je cijfermatig aantonen dat de klant voldoende eigen middelen heeft om een eventuele rentestijging op te vangen. Of dat de klant door een onvoorwaardelijke salarisverhoging meer ruimte krijgt om een eventuele rentestijging op te vangen. Stuur ons ook documenten als bewijs hiervoor.

Hoe bepaal je of de klant voldoende vermogen heeft, of een voldoende inkomensstijging krijgt?

- Het nieuwe inkomen van de klant moet voldoende zijn om de lasten op basis van de AFM toetsrente (momenteel 5%) te kunnen betalen; óf
- Het vermogen moet voldoende zijn om na afloop van de huidige rentevaste periode het renteververschil tussen de AFM toetsrente en de werkelijke rente die de klant betaalt te kunnen overbruggen tot 10 jaar na aanvraagdatum.
- Voor alle aflosvormen berekenen we het verschil in de jaarlast op basis van een aflossingsvrije lening.

Voorbeeld

De klant heeft een hypotheek van € 200.000 met een rente van 3% die nog 7 jaar vast staat.

Jaarlast met huidige rente van 3%: € 6.000

Jaarlast met rente van 5%: € 10.000

- Minimaal benodigde stijging jaarinkomen: € 4.000 (verschil jaarlast bij rente van 5% en huidige jaarlast); óf
- Minimaal vermogen van € 4.000 * 3 jaar (verschil tussen RVP 10 jaar en resterende RVP van 7 jaar) = € 12.000.

8.4 Fiscale gevolgen relatiebeëindiging

Het beëindigen van de relatie heeft fiscale gevolgen voor zowel de blijvende als de vertrekkende partner. Kijk voor meer informatie op [Scheiden of uit elkaar gaan \(belastingdienst.nl\)](#) en naar [Het echtscheidingsconvenant en de eigen woning - fiscale aandachtspunten \(belastingdienst.nl\)](#).

Hypotheek onder oud belastingregime

Heeft je klant een hypotheek van vóór januari 2013? Dan loopt deze nog onder het oude belastingregime. Voor deze hypotheek geldt geen fiscale aflossingseis. Door de relatiebeëindiging verandert de fiscaliteit van de hypotheek. De vertrekkende partner neemt zijn/haar eigenwoningverleden mee. Meestal gaat hierdoor de helft van het oude regime mee met de vertrekkende partner. Ook als die geen nieuwe woning aankoopt. Wil de blijvende partner de hypotheekrente kunnen blijven aftrekken? Dan moet je het deel van de hypotheek van de vertrekkende partner (meestal 50% van de lening) omzetten naar een Annuïteiten of Lineaire Hypotheek. Wil de blijvende partner de hypotheek Aflossingsvrij houden? Dan moet het deel van de hypotheek van de vertrekkende partner als box 3 lening worden meegenomen in de toetsing.

De klant betaalt voor het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en de omzetting van de hypotheek eenmalig € 250,-.

8.5 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid bij een Verhuur Hypotheek

Eén van de partners wil de hypotheek voor de eigen woning en ook de Verhuur Hypotheek overnemen

De betaalbaarheid van beide hypotheeken moet je dan toetsen op basis van de annuïtaire toets volgens de TRHK. Past de hypotheek niet op basis van de annuïtaire toets? Dan moet het verhuurde pand worden verkocht. Nationale-Nederlanden kan pas ontslag verlenen als het verhuurde pand verkocht is.

De vertrekkende partner wil in het verhuurde pand gaan wonen

Het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypotheek op de woning waar beide partners nu nog in wonen mag je dan toetsen op basis van de NHG Beheertoets. De blijvende partner kan dan dus gebruik maken van de NHG Beheertoets.

Het verhuurde pand wordt in deze situatie de nieuwe eigen woning van de vertrekkende partner. Het aanpassen van de Verhuur Hypotheek naar een reguliere hypotheek moet je via een interne oversluiting aanvragen. Hierbij lost de klant de oude Verhuur hypotheek af en sluit hij een nieuwe reguliere hypotheek af tegen de huidige marktrente. Deze toetsen we op basis van de TRHK annuïtaire toets. Past de oversluiting niet op basis van de annuïtaire toets? Dan mag je de werkelijke lasten toets gebruiken. De oversluiting wordt dan een explain volgens de TRHK artikel 4 -lid 1.

Je moet dan onderbouwen waarom je het verstrekken van de financiering verantwoord vindt. Uit deze onderbouwing moet blijken dat de klant de maandlasten ook in de toekomst goed kan betalen.

Let op! De oversluiting mag niet op basis van de NHG Beheertoets worden getoetst!

8.6 Hoe kun je documenten aanleveren?

1. Is er geen sprake van een verhoging? Dan kun je de documenten uploaden in de laatste stap van het proces 'Hypotheek aanpassen en OHA' dat je vindt bij de hypotheekdetails van je klant in adviseur.nn.nl. Je kunt later ook altijd naar dit proces terugkeren om aanvullende documenten te uploaden.
2. Is er sprake van een verhoging? Dan upload je de documenten via HDN. Dit is mogelijk zodra je een rentevoorstel voor de verhoging hebt ontvangen. In het rentevoorstel staat welke documenten we nodig hebben.

8.7 Tussentijdse rentewijziging bij relatiebeëindiging

Wil de achterblijvende partner tussentijds de rente wijzigen naar de geldende marktrente? Dit kan door rentemiddeling of het betalen van een vergoeding voor vervroegd aflossen. Je klant kan dit via mijn.nn aanvragen.

Is het tussentijds wijzigen van de rente nodig om het ontslag mogelijk te maken? En moet de woning anders met verlies worden verkocht? Dan berekent Nationale-Nederlanden geen vergoeding voor het openbreken van het rentecontract.

Let op! De klant moet eerst de renteaanpassing doen via mijn.nn. Pas nadat de rente is aangepast kan Nationale-Nederlanden de vertrekkende partner ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid.

8.8 Extra aflossen bij relatiebeëindiging

Kan er alleen na een extra aflossing ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid worden verleend? En moet de woning anders met verlies worden verkocht? Dan berekent Nationale-Nederlanden geen vergoeding voor vervroegd aflossen. Is de extra aflossing hoger dan het bedrag dat benodigd is om het ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid te kunnen verlenen? Dan hoeft er geen vergoeding te worden betaald over het bedrag om het ontslag mogelijk te maken, maar wel over de rest.

De achterblijvende partner kan er ook voor kiezen ná het ontslag (en een eventuele omzetting) via mijn.nn de renteaanpassing te regelen. Houd er wel rekening mee dat het verzoek voor het aanpassen van de rente pas ingediend kan worden nadat de omzetting definitief in ons administratiesysteem is verwerkt. Hiervan ontvangt de klant een bevestiging. Vindt deze renteaanpassing binnen drie maanden voor óf na de omzetting plaats? Neem dan contact met ons op om de administratiekosten van € 250,- terug te betalen. De klant hoeft voor alle wijzigingen in totaal maar € 250,- te betalen en niet een veelvoud van dit bedrag.

8.9 Meeneemregeling bij relatiebeëindiging

De meeneemregeling is alleen van toepassing als de oude woning wordt verkocht én alle schuldenaren de woning verlaten. De klant kan dan voor dezelfde hoofdsom als de oorspronkelijke hypotheek de basisrente voor de resterende rentevaste periode meenemen. Blijft één van de partners in de oude woning wonen? En wil de andere partner zijn deel van de lening meenemen? Dan is dit niet mogelijk.

Draagt de vertrekkende partner de woning (gedeeltelijk) over aan de blijvende partner? Dan blijft de huidige nominale rente gelden. Deze wordt bij een omzetting van de hypotheek naar een andere aflosvorm zo nodig verhoogd of verlaagd met een productopslag.

Wordt bij een relatiebeëindiging de woning verkocht? Dan staat Nationale-Nederlanden toe dat de ex-partners ieder een deel van de oude lening meenemen. De partners mogen hierbij een andere verdeling voor het meenemen van de rente afspreken dan 50-50. Wordt er afgeweken van de 50-50 verdeling? Dan heeft Nationale-Nederlanden hiervoor een door beide ex-partners getekend verzoek nodig. De oude lening blijft doorlopen tot de oude woning is overgedragen. De rente van de oude lening wordt bij het passeren van de nieuwe lening aangepast naar het overbruggingstarief.

8.10 Overzicht verschillende toetsen bij relatiebeëindiging

Situatie	Welke toets?	Wat is nodig?
Alleen hoofdelijk ontslag van een van de geldnemers.	Eerst annuïtaire TRHK toets. Bij negatief resultaat eerst werkelijke lasten toets en daarna pas NHG Beheertoets	• Inkomen blijvende partner minimaal toereikend op Beheercriteria; • BKR toets blijvende partner; • Een cijfermatige onderbouwing bij negatief resultaat annuïtaire toets, maar positief op werkelijke lasten toets of NHG Beheertoets; • Het meest recente WOZ-taxatieverslag, of een gevalideerd taxatierapport of Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud. Let op! Verhoogt de klant het aflossingsvrije deel van de hypotheek niet? Dan hoeft de klant geen waardebeoordeling van de woning aan te leveren.
Hoofdelijk ontslag van een van de geldnemers én toevoegen nieuwe geldnemer.	Eerst annuïtaire TRHK toets. Bij negatief resultaat eerst werkelijke lasten toets en daarna pas NHG Beheertoets.	• Inkomen blijvende en nieuwe partner minimaal toereikend op Beheercriteria; • BKR toets blijvende en nieuwe partner; • Nieuwe partner wordt eigenaar, hoofdelijk schuldenaar en bewoner. • Een cijfermatige onderbouwing bij negatief resultaat annuïtaire toets, maar positief op werkelijke lasten toets of NHG Beheertoets. • Het meest recente WOZ-taxatieverslag, of een gevalideerd taxatierapport of Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud. Let op! Verhoogt de klant het aflossingsvrije deel van de hypotheek niet? Dan hoeft de klant geen waardebeoordeling van de woning aan te leveren.
Hoofdelijk ontslag van een van de geldnemers én een aanvullende lening voor uitkoop van de ex-partner.	Eerst annuïtaire TRHK toets. Bij negatief resultaat eerst werkelijke lasten toets en daarna pas NHG Beheertoets “aanvullende lening” met als reden “relatiebeëindiging”.	• Inkomen blijvende partner minimaal toereikend op Beheercriteria; • BKR toets blijvende partner; • Een cijfermatige onderbouwing bij negatief resultaat annuïtaire toets, maar positief op werkelijke lasten toets of NHG Beheertoets. • Een Calcasa desktoptaxatie of gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.
Hoofdelijk ontslag van een van de geldnemers én een aanvullende lening voor verbouwing van de woning en/of meefinancieren kosten tussentijds omzetten rente.	Altijd annuïtaire TRHK toets. Gebruikmaken van de werkelijke lasten toets of NHG Beheertoets is niet mogelijk.	• Inkomen blijvende partner toereikend op Acceptatiecriteria; • BKR toets blijvende partner; • Een Calcasa desktoptaxatie of gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.

9 Bouwdepot of duurzaamheidsdepot

Een duurzaamheidsdepot en/of bouwdepot staat als bouwdepot in mijn.nn en de NN App. Je klant declareert zelf de rekeningen uit het bouwdepot of duurzaamheidsdepot. Dit doet je klant in de NN App of in mijn.nn. Dit is de veilige online omgeving die alleen toegankelijk is voor de klant zelf.

9.1 Een rekening betalen uit het bouwdepot

Wil je klant een rekening betalen met geld uit een duurzaamheidsdepot of bouwdepot? Betalen uit een duurzaamheidsdepot is alleen mogelijk in de NN app en is niet mogelijk via mijn.nn. Een betaling uit een bouwdepot voor nieuwbouw of verbouw kan in de NN app én in mijn.nn.

Online declareren

De klant kan een factuur van zijn leveranciers, bijvoorbeeld de aannemer, eenvoudig online indienen via de NN app of mijn.nn. Dit betekent dat jouw klanten zelf hun declaratie indienen. Heeft de klant een factuur voorgesloten? Dan kan hij deze samen met het betalingsbewijs daarvan indienen. Een betalingsbewijs is bijvoorbeeld een bankafschrift, pinbon of een schermprint van de overboeking via internetbankieren.

Zodra de klant de factuur heeft geüpload nemen wij de declaratie in behandeling. De klant ontvangt van ons een ontvangstbevestiging. Na goedkeuring van de declaratie storten wij het bedrag op de rekening van de klant of de leverancier.

De klant moet de ingediende rekeningen en betalingsbewijzen goed bewaren. Deze kan de klant niet bij Nationale-Nederlanden opvragen. De klant blijft zelf verantwoordelijk voor de administratie van welke rekeningen er betaald zijn.

Geschiedenis van de declaraties

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

9.2 Looptijd bouwdepot

Heeft de klant een nieuwbouwwoning? Dan heeft het bouwdepot een looptijd van 24 maanden. Gaat de klant zijn bestaande woning verbouwen? Dan heeft het bouwdepot een looptijd van 12 maanden. Staat er op de einddatum nog geld in het bouwdepot? Dan verlengen wij het bouwdepot automatisch met 12 maanden.

De verlenging gaat in op de oorspronkelijke einddatum van het depot. Bij verlenging vervalt de rentevergoeding over het bouwdepot. Dit betekent dat de klant vanaf het moment van verlenging de volledige hypotheekrente betaalt. Is de klant klaar met de (ver)bouw van de woning? Dan kan de klant het bouwdepot zelf sluiten via mijn.nn of in de NN App. Staat er op dat moment nog geld in het bouwdepot? Dan wordt de hypotheek met dat bedrag verlaagd.

Wij kunnen dan om een nieuwe waardebepaling van de woning vragen. Door deze aflossing kan de klant in een andere tariefklasse terecht komen. Hierdoor kan de risico-opslag en daarmee de te betalen hypotheekrente wijzigen.

9.3 Bouwdepot en overbruggingskrediet

Lost de klant het overbruggingskrediet af? Dan kan dit gevolgen hebben voor het bedrag in het bouwdepot. De te ontvangen rentevergoeding over het bedrag in het bouwdepot mag niet hoger zijn dan het totale termijnbedrag van de hypotheek. Bij aflossing van het overbruggingskrediet kan dit leiden tot aanpassing van het bedrag in depot.

10 Tijdelijke verhuur van het onderpand

Wil de klant zijn woning tijdelijk verhuren? Dan moet hij Nationale-Nederlanden hiervoor toestemming vragen. Wij staan verhuur van de woning niet toe, behalve als het gebeurt op basis van:

- De Leegstandwet
- Een diplomatenclausule
- Een Verhuurhypotheek. De Verhuurhypotheek kan niet meer nieuw worden afgesloten. Klanten die al een Verhuurhypotheek bij Nationale-Nederlanden hebben, kunnen deze nog wel verhogen.

Verhuurt de klant de woning zonder dat wij hiervoor toestemming hebben gegeven? Dan kunnen wij de hypotheek opeisen.

10.1 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet

Heeft de klant dubbele woonlasten i.v.m. aankoop van een nieuwe woning? En staat zijn oude woning al minimaal 3 maanden te koop? Dan is het toegestaan om de woning te verhuren op grond van de Leegstandwet.

Nationale-Nederlanden gaat akkoord met tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet onder de volgende voorwaarden:

- De tijdelijke verhuur geldt voor maximaal de termijn waarvoor de gemeente de vergunning heeft afgegeven;
- De woning heeft minimaal drie maanden te koop gestaan op de site van de verkoopmakelaar of Funda.nl;
- De woning blijft actief in de verkoop bij een makelaar voor een reële vraagprijs, ook tijdens de verhuurperiode;
- De klant verpand de huurpenningen aan ons d.m.v. een pandakte;
- Wij ontvangen het door de klant ondertekende document 'risico's verhuur onder de Leegstandwet';
- De dekking van de opstalverzekering mag niet wijzigen door de verhuur van de woning. De klant moet dit zelf navragen bij de verzekeraar en zo nodig aanpassen.

De volgende documenten hebben wij nodig om de aanvraag te beoordelen

- Een kopie van de door de gemeente verleende vergunning op grond van de Leegstandwet;
- Een verkoopopdracht voor verkoop van de woning of een link naar de pagina op Funda.nl of de pagina op de site van de makelaar;
- Het getekende document 'risico's verhuur onder de Leegstandwet'.

Let op! Nationale-Nederlanden neemt de aanvraag pas in behandeling als alle documenten in één keer zijn aangeleverd. Gaan we akkoord met de aangeleverde documenten? Dan ontvang je van ons een pandakte.

Wij ontvangen voor het definitieve akkoord nog graag de door de klant ondertekende pandakte en de door de huurder en verhuurder ondertekende huurovereenkomst.

Overbruggingskrediet

Is er op de te verhuren woning een overbruggingskrediet gevestigd? Dan kan de klant dit overbruggingskrediet éénmalig met een jaar verlengen. Op de einddatum van de verlenging moet de klant het overbruggingskrediet aflossen. Dit is ook verplicht als Nationale-Nederlanden toestemming heeft gegeven voor de verhuur.

10.2 Tijdelijke verhuur op basis van een diplomatenclausule

Gaat de klant tijdelijk ergens anders werken, waardoor de klant de woning niet meer zelf kan bewonen? Dan mag de klant de woning verhuren zolang de klant op die andere locatie werkt. De klant moet een 'Diplomatenclausule' in de huurovereenkomst opnemen. Daarin staat dat de klant de woning na terugkomst weer zelf kan bewonen.

Nationale-Nederlanden gaat akkoord met tijdelijke verhuur op basis van de Diplomatenclausule onder de volgende voorwaarden:

- De eerste periode van verhuur is niet langer dan 3 jaar. Werkt de klant na 3 jaar nog op die andere locatie? Dan mag de klant het huurcontract telkens met 1 jaar verlengen.
- De kale huur is minimaal gelijk aan de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing en eventuele premie of inleg).
- De klant verpand de huurpenningen aan ons d.m.v. een pandakte.
- Wij ontvangen het door de klant getekende document 'risico's van tijdelijke verhuur op basis van de Diplomatenclausule'.
- Wij ontvangen de arbeidsovereenkomst of het detachingscontract waaruit blijkt dat de klant ergens anders werkt. Hierin moet staan voor welke periode de klant daar werkt.
- De dekking van de opstalverzekering mag door de verhuur niet wijzigen. De klant moet dit zelf navragen bij de verzekeraar en zo nodig aanpassen.
- Je geeft aan ons het tijdelijke woonadres door van de klant. Dit is het adres waar de klant woont in de periode dat hij ergens anders werkt. Wijzig het e-mailadres van de klant ook? Dan kan de klant dit zelf aanpassen via zijn mijn.nn.

De volgende documenten hebben wij nodig om de aanvraag te beoordelen

- Een kopie van het detachingscontract;
- Het getekende document 'risico's van tijdelijke verhuur op basis van de Diplomatenclausule'.

Let op! Nationale-Nederlanden neemt de aanvraag pas in behandeling als alle documenten in één keer zijn aangeleverd.

Gaan we akkoord met de aangeleverde documenten? Dan ontvang je van ons een pandakte.

Wij ontvangen voor het definitieve akkoord nog graag de door de klant ondertekende pandakte en de door de huurder en verhuurder ondertekende huurovereenkomst.

Tijdelijke verhuur op basis van de Diplomatenclausule, waarbij de klant naar een ultra high risk land (UHRC) verhuist

Verhuist de klant naar een ultra high risk (UHRC) land? Dan staat Nationale-Nederlanden tijdelijke verhuur op basis van de Diplomatenclausule niet toe.

11 Overlijden schuldenaar

11.1 Hoe meld je een overlijden?

Meld een overlijden van een van de schuldenaren via De Nabestaandendesk. Als jij als adviseur op de hypotheek staat geregistreerd, zoek je de klant op via Hypotheken: adviseur.nn.nl en klik je op 'overlijden doorgeven'. Sta je niet als adviseur op de hypotheek? Geef het overlijden dan door via De Nabestaandendesk. Weet je al wat er met de woning gaat gebeuren? Zet dat dan alvast in de melding die je aan ons doet.

De Nabestaandendesk vraagt voor alle producten die een klant bij NN heeft stukken op die nodig zijn voor de verdere afhandeling. In hoofdstuk 11.7 zie je welke stukken wij nodig hebben. De Nabestaandendesk laat je weten hoe je de stukken kunt aanleveren. Heeft de Nabestaandendesk alle stukken van je ontvangen? Dan zet de Nabestaandendesk het dossier door naar de diverse productafdelingen voor verdere verwerking. Na het beoordelen van de stukken kan het zijn dat we nog aanvullende stukken en/of informatie van je nodig hebben. Ook dan geven we aan hoe je deze stukken bij ons kunt aanleveren.

11.2 Mogelijkheden na overlijden schuldena(a)r(en)

Overlijdt er een schuldenaar/overlijden alle schuldenaren? Dan zijn er verschillende mogelijkheden:

1. De erfgenaam wil in de woning blijven wonen (of gaan wonen) en de hypotheek overnemen. Zie hoofdstuk 11.6 voor de verschillende mogelijkheden.
Let op! Het is niet mogelijk om de hypotheek over te nemen als de erfgenaam niet in de woning woont, of gaat wonen.
2. De erfgenaam wil de woning gaan verkopen. Dan moet de hypotheek worden afgelost.
3. De erfgenaam wil de hypotheek oversluiten naar een andere geldverstrekker. Dat kan tot twaalf maanden na het overlijden zonder vergoeding voor vervroegde aflossing. De peildatum voor de start van de twaalf maanden is de datum van het overlijden van de schuldenaar.

11.3 Uitgangspunten als de erfgenaam de hypotheek wil voortzetten

- De (nieuwe) schuldenaar/schuldenaren moet(en) in de woning blijven of gaan wonen;
- De (nieuwe) schuldenaar/schuldenaren moet(en) (samen) 100% eigenaar zijn of worden van de woning;

- Bij het overlijden van (een van) de schuldena(a)r(en) hebben wij meestal een verklaring van erfrecht nodig. Dit hoeft niet als de erfgenaam de hypotheek aflost of oversluit naar een andere geldverstrekker. In een aantal andere situaties is er ook geen verklaring van erfrecht nodig. Zie hoofdstuk 11.7 voor meer informatie;
- Van de resterende hypotheek mag niet meer dan 50% van de marktwaarde aflossingsvrij zijn. Tenzij het aflossingsvrije deel vóór het overlijden al meer dan 50% van de marktwaarde was. Dan mag de aflossingsvrije hypotheek ongewijzigd doorlopen. Was degene die de hypotheek overneemt niet de fiscale partner van de overledene? Dan mag maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij zijn. Dit deel van de hypotheek valt dan in principe in box 3.

11.4 Behandeling wijzigingsaanvraag

Het beleid voor hypotheek met NHG is hetzelfde als voor Hypotheken zonder NHG.

Inkomenstoets

Wij toetsen altijd eerst of de hypotheek kan worden overgenomen op basis van de annuïtaire toets volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Is het overnemen van de hypotheek o.b.v. de annuïtaire toets niet mogelijk? Kijk dan of het mogelijk is o.b.v. de werkelijke lasten toets. Is dit niet mogelijk? Dan mag je de haalbaarheid toetsen o.b.v. NHG beheercriteria (de NHG Beheertoets). Dit geldt zowel voor hypotheek met NHG als hypotheek zonder NHG.

Zowel bij toetsen op werkelijke lasten als bij gebruik van de NHG Beheertoets is er sprake van LTI maatwerk. Hiervoor geldt dezelfde werkwijze als bij een LTI explain volgens de TRHK artikel 4. Je moet dan samen met je klant de betaalbaarheid van de hypotheek in kaart brengen. Daarnaast moet je op het motivatieformulier cijfermatig uitleggen waarom jij vindt dat de wijziging verantwoord is. En aantonen dat er sprake is van een bestendige situatie. Stuur ons ook documenten om dit te bewijzen.

Let op! Moet de klant de overige erfgenamen uitkopen en wordt hiervoor geen verhoging aangevraagd? Houd bij de berekening van de beschikbare eigen middelen dan rekening met het uitkoopbedrag. Zie ook hoofdstuk 11.6.

Tussentijds aanpassen rente

Bij het overlijden van (een van) de schuldena(a)r(en) hoeven de erfgenamen binnen twaalf maanden na het overlijden geen kosten te betalen voor het tussentijds aanpassen van de rente. We moeten dan wel alle opgevraagde stukken en informatie binnen twaalf maanden na het overlijden hebben ontvangen. Inclusief de notariële verklaring van erfrecht, als deze nodig is.

De peildatum voor het bepalen van de nieuwe rente is de datum van binnenkomst van het verzoek, óf de datum van compleet zijn van het dossier. We nemen de laatste van deze twee data als peildatum.

(Extra) aflossen

Bij het overlijden van een schuldenaar mag er onbeperkt extra vergoedingsvrij op de hypotheek worden afgelost binnen twaalf maanden na het overlijden.

Hieronder zie je op welke datum we de aflossing boeken in de verschillende situaties:

- Komt de aflossing uit een verpande overlijdensrisicoverzekering (ORV), een verpande verzekering in box 3 met een vaste uitkering bij overlijden, of een verpande kapitaalverzekering eigen woning (KEW)? Dan boeken wij de aflossing op de datum van het overlijden. Hebben we het bedrag pas na twaalf maanden van de verzekeraar binnen? Dan is het afhankelijk van de situatie op welke datum we de aflossing boeken. De aflossing is altijd vergoedingsvrij.
- Komt de aflossing uit een verpande beleggingsverzekering van Nationale-Nederlanden? Dan boeken we de aflossing op de datum dat NN Leven de verzekering i.v.m. het overlijden heeft beëindigd.
- Komt de aflossing uit een verpande beleggingsverzekering van een externe verzekeraar? Dan boeken we de aflossing per ontvangstdatum van de gelden.
- Wordt er afgelost met het tegoed van een aan de hypotheek gekoppelde beleggingsrekening of bankspaarrekening? Dan boeken we de aflossing op de datum dat het opgebouwde tegoed is vrijgegeven.
- Wordt er vanuit eigen middelen afgelost? Dan boeken we de aflossing op de datum van ontvangst. Zoals bijvoorbeeld een aflossing met de uitkering van een niet verpande ORV. Of een aflossing in verband met een oversluiting naar een andere geldverstrekker.

Aanpassen hypotheekvorm (omzetting)

Soms moet de hypotheekvorm worden aangepast om de hypotheekrente te kunnen blijven aftrekken. Dit kan het geval zijn als er een hypotheek voor de eigen woning is die voor 1 januari 2013 was afgesloten.

Zakelijke financieringen

Is de enige schuldenaar overleden? Dan moet de zakelijke financiering worden afgelost.

Waren er twee schuldenaren? Dan kan de zakelijke financiering alleen worden voortgezet door de achterblijvende schuldenaar.

11.5 Behandeling verpande producten

Bankspaarrekening

- Is de enige rekeninghouder overleden? Dan gebruiken wij het tegoed voor het aflossen van (een deel van) de hypotheek. De eventuele achterblijvende fiscale partner moet de hypotheek dan omzetten naar een andere aflosvorm.
- Waren er twee rekeninghouders, en is één daarvan overleden? Dan kan de bankspaarrekening worden overgezet op naam van de achtergebleven rekeninghouder. Die rekeninghouder moet dan wel de enige erfgenaam van de overledene zijn. Dit kan ook als er meerdere erfgenamen zijn (bijvoorbeeld kinderen) en de langstlevende partner krijgt de woning, hypotheek en spaarrekening toebedeeld vanuit de erfenis.
- Waren er twee rekeninghouders, en is één daarvan overleden, maar zijn er meerdere erfgenamen? Dan moet aan de erfgenamen worden gevraagd wat de bedoeling is van de bankspaarrekening. In principe moet het deel van het tegoed van de overleden rekeninghouder dan worden gebruikt om af te lossen op de hypotheek. Dit hoeft niet als de langstlevende partner de woning, hypotheek en bankspaarrekening krijgt toebedeeld.
- Er zijn twee mogelijke data voor het vrijgeven van het tegoed op de bankspaarrekening:
 - Wordt de overlijdensmelding gedaan binnen een half jaar na overlijden van de rekeninghouder? Dan kan het tegoed worden vrijgegeven per de datum van binnenkomst van de overlijdensmelding.
 - Wordt de overlijdensmelding later dan een half jaar na overlijden van de rekeninghouder gedaan? Dan moet het tegoed worden vrijgegeven per de datum van overlijden.

Beleggingsrekening

- Is de enige rekeninghouder overleden? Dan gebruiken wij het tegoed voor het aflossen van (een deel van) de hypotheek. De eventuele achterblijvende fiscale partner moet de hypotheek dan omzetten naar een andere aflosvorm.
- Waren er twee rekeninghouders, en is één daarvan overleden? Dan kan de beleggingsrekening worden overgezet op naam van de achtergebleven rekeninghouder. Die rekeninghouder moet dan wel de enige erfgenaam van de overledene zijn. Dit kan ook als er meerdere erfgenamen zijn (bijvoorbeeld kinderen) en de langstlevende partner krijgt de woning, hypotheek en beleggingsrekening toebedeeld vanuit de erfenis.

- Waren er twee rekeninghouders, en is één daarvan overleden, maar zijn er meerdere erfgenamen? Dan moet altijd aan de nabestaanden worden gevraagd wat de bedoeling is van de beleggingsrekening. In principe moet het deel van het tegoed van de overleden rekeninghouder dan worden gebruikt om af te lossen op de hypotheek. Dit hoeft niet als de langstlevende partner de woning, hypotheek en beleggingsrekening krijgt toebedeeld.
- Het tegoed wordt vrijgegeven per de datum van binnenkomst van de overlijdensmelding.
- Wordt de woning verkocht? Dan kan het tegoed voor andere doeleinden worden gebruikt als de LTV van de restant schuld $\leq 90\%$ van de marktwaarde.
- Wordt de hypotheek voortgezet, en wil(len) de nabestaande(n) (een deel van) het tegoed voor een ander doel gebruiken? Dan kan dit als de voortzetting past op basis van werkelijke lasten én de LTV van de restant schuld $\leq 50\%$ van de marktwaarde.

Kapitaalverzekering eigen woning

De uitkering bij overlijden moet worden gebruikt voor het aflossen van (een deel van) de hypotheek.

Losse overlijdensrisicoverzekering

De uitkering moet in principe worden gebruikt voor het aflossen van (een deel van) de hypotheek. Wil de achterblijvende partner/begunstigde de overlijdensrisicoverzekering voor andere doeleinden gebruiken? Dan gaan wij daarmee akkoord onder de volgende voorwaarden:

- De woning wordt verkocht en de LTV van de restant schuld $\leq 90\%$ van de marktwaarde; óf
- Het is op basis van de werkelijke lasten toets mogelijk dat de hypotheek wordt voortgezet door de nabestaande, en de LTV van de restant schuld $\leq 90\%$ van de marktwaarde.

11.6 Overzicht verschillende mogelijkheden voor overnemen hypotheek

Als een van de schuldenaren is overleden zijn er verschillende mogelijkheden voor de hypotheek. Deze zijn afhankelijk van wat de overledene heeft bepaald in zijn of haar testament. Had de overledene geen testament? Dan geldt het wettelijk erfrecht. Hieronder vind je een samenvatting van de meest voorkomende situaties. Wij gaan er daarbij vanuit dat degene die de hypotheek overneemt al in de woning woont, of in de woning gaat wonen. Staat de situatie van de klant niet in onderstaand overzicht? Dan raden wij je aan om (telefonisch) contact met ons op te nemen.

Let op! Een Flexibel Lenen Hypotheek, Verhuur Hypotheek, Private Banking hypotheek of Bedrijfsfinanciering kan niet worden voortgezet als de erfgenaam geen schuldenaar was. De Flexibel Lenen Hypotheek moet worden omgezet naar een andere aflosvorm. De Verhuur Hypotheek, Private Banking Hypotheek of Bedrijfsfinanciering moet worden afgelost na overlijden van de enige schuldenaar.

Wanneer geen inkomenstoets voor het overnemen van de hypotheek?

Bij een lage restant hoofdsom

Er is geen inkomenstoets nodig als de aanvraag voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- De klant was al schuldenaar én woonde al in de woning voordat de andere schuldenaar overleed.
- De totale (restant) schuld is maximaal € 60.000,-. Dit is inclusief een eventuele verhoging.
- De Loan To Value is $\leq 50\%$. Hierbij kijken we naar de tariefklasse van de hypotheek. Is de woning meer waard? Dan kan de klant de woningwaarde aanpassen. Hoe de klant de hogere woningwaarde aantoont, lees je in hoofdstuk 16 waardebepaling van de woning.
- De medeschuldenaar heeft maximaal € 30,- per maand aan andere financiële verplichtingen. Bijvoorbeeld: kredieten, leningen of alimentatie.

Let op: heeft de klant een opbouwproduct dat gekoppeld is aan de hypotheek? Dan verminderen we de opgebouwde waarde op de totale hoofdsom. Voor beleggingsproducten is dit maximaal 60% van de opgebouwde waarde. Voor spaarproducten is dit 100% van de opgebouwde waarde.

Bij lage maandlasten

Er is geen inkomenstoets nodig als de aanvraag voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- De maandlast van de hypotheek is $\leq € 355,-$. Dit bedrag is inclusief andere financiële verplichtingen. Bijvoorbeeld: BKR-verplichtingen, studieschuld en alimentatie.
- De rente staat voor alle leningdelen nog minimaal 10 jaar vast. Of tot de einddatum van het leningdeel.
- De Loan To Value is $\leq 50\%$. Hierbij kijken we naar de tariefklasse van de hypotheek. Is de woning meer waard? Dan kan de klant de woningwaarde aanpassen. Hoe de klant de hogere woningwaarde aantoont, lees je in hoofdstuk 16 waardebepaling van de woning.
- De klant woonde al in de woning voordat de andere schuldenaar overleed.

Wanneer een inkomenstoets verplicht voor het overnemen van de hypotheek?

Wordt er niet voldaan aan alle hierboven genoemde voorwaarden? Of wil een erfgenaam die nog geen medeschuldenaar is de hypotheek overnemen? Dan moet er o.b.v. de GHF/TRHK annuïtaire toets bekeken worden of de hypotheek kan worden overgenomen. Kan dit niet o.b.v. de annuïtaire toets? Kijk dan of overname van de hypotheek mogelijk is o.b.v. de werkelijke lasten toets. Hiervoor kun je de rekentool gebruiken die op de Hypotheken pagina van adviseur.nn.nl staat. Is de overname niet mogelijk o.b.v. werkelijke lasten én woonde de erfgenaam ten tijde van het overlijden al in de woning? Dan is er sprake van woningbehoud en kun je kijken of de hypotheek kan worden overgenomen op basis van de NHG Beheertoets. De klant moet dan ook een recente waardebeoordeling van de woning aanleveren. Zie hoofdstuk 11.7 voor de aan te leveren documenten.

Wanneer overname hypotheek aanvragen via (interne) oversluiting?

In de volgende situaties moet de overname van de hypotheek via een (interne) oversluiting worden aangevraagd:

- De erfgenaam die de hypotheek wil overnemen woonde nog niet in de woning op het moment van overlijden van de schuldenaar;
- De hypotheek wordt verhoogd voor het uitkopen van de overige erfgenamen.

Let op! De rente van de oude hypotheek kan dan niet worden meegenomen.

11.6.1 Eén erfgenaam zet de hypotheek voort

Is de enige of langstlevende schuldenaar overleden? En wil één erfgenaam de hypotheek voortzetten? Dan kunnen we de tenaamstelling van de hypotheek wijzigen als de erfgenaam aan de volgende eisen voldoet:

- De erfgenaam wordt hoofdelijk aansprakelijk voor de lening;
- De erfgenaam is de enige eigenaar van de woning;
- De erfgenaam bewoonde de woning al als hoofdverblijf op het moment van overlijden van de schuldenaar;
- De erfgenaam blijft de woning als hoofdverblijf bewonen.

Er zijn meerdere erfgenamen

De overige erfgenamen moeten hun deel van de woning leveren aan de erfgenaam die de hypotheek voortzet (de nieuwe schuldenaar). Het kan zijn dat de nieuwe schuldenaar daar een vergoeding voor moet betalen.

Wij hebben een notariële akte van levering van de woning aan de nieuwe schuldenaar nodig. De overige erfgenamen kunnen we dan ontslaan uit hun aansprakelijkheid voor de hypotheek.

11.6.2 Meerdere erfgenamen zetten samen de hypotheek voort

Willen meerdere erfgenamen samen de hypotheek voortzetten? Dan kunnen wij deze erfgenamen aan de hypotheek toevoegen als aan de volgende eisen is voldaan:

- Deze erfgenamen worden allen hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek;
- Deze erfgenamen zijn de enige eigenaren van de woning;
- Deze erfgenamen moeten allen de woning als hoofdverblijf gaan bewonen. Minimaal één van hen moest de woning al bewonen als hoofdverblijf op het moment van overlijden van de schuldenaar.

Let op! We voegen maximaal twee schuldenaren op de hypotheek toe. Een constructie waarbij bijvoorbeeld drie kinderen de woning en hypotheek overnemen staan wij niet toe.

11.6.3 Aandachtspunten bij overnemen hypotheek

Er is sprake van vruchtgebruik

De hypotheek kan worden voortgezet door de erfgenaam die het vruchtgebruik van de woning heeft. De overige erfgenamen die het bloot eigendom van de woning erven moeten ook medeschuldenaar worden op de hypotheek. Dit geldt niet als de overige erfgenamen inwonende minderjarige kinderen zijn. Voor het wijzigen van de tenaamstelling hebben we een kopie van de akte van afgifte legaat nodig. Willen de overige erfgenamen geen medeschuldenaar worden? Dan moet de hypotheek worden afgelost, of het bloot eigendom geleverd worden aan de vruchtgebruiker.

Let op! Is de hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan kan de hypotheek alleen met NHG worden voortgezet als de erfgenaam al mede eigenaar was voordat de schuldenaar overleed. Is dit niet het geval? Dan zijn er twee opties:

- De erfgenamen met het bloot eigendom leveren dit eigendom aan de erfgenaam die het vruchtgebruik heeft. De hypotheek kan dan met NHG worden voortgezet.
- De hypotheek wordt omgezet naar een hypotheek zonder NHG op het vruchtgebruik van de woning.

Overgang fiscaliteit hypotheek op erfgenaam

Eén erfgenaam

Is er één erfgenaam/legataris die de woning en hypotheek erft? Dan neemt de erfgenaam/legataris het deel van de hypotheek van de overledene fiscaal geruisloos over als hij/zij fiscaal partner was van de overledene.

Meerdere erfgenamen

Zijn er meerdere erfgenamen die gezamenlijk de woning en hypotheek erven? Dan neemt de erfgenaam/legataris alleen het deel van de hypotheek dat hij/zij door vererving heeft gekregen fiscaal geruisloos over als hij/zij fiscaal partner was van de overledene. Het deel dat de andere erfgenamen hebben geërfd niet.

Was de hypotheek op of na 1 januari 2013 afgesloten? Dan moet een aflossingsvrij deel dat de andere erfgenamen hebben geërfd worden omgezet naar een maximaal 30-jarige annuïtaire of lineaire aflossing om de rente over de hypotheek te kunnen aftrekken voor de inkomstenbelasting.

Er is sprake van een samenlevingsovereenkomst met verblijvingsbeding

De samenwonend partner kan de hypotheek voortzetten als hij/zij gebruik maakt van het verblijvingsbeding. Hierbij is er geen sprake van een fiscaal geruisloze overgang van de hypotheek op de partner. Het kan voor hypotheekrenteaftrek nodig zijn om de hypotheek aan te passen. De erfgenamen moeten hun deel van de woning leveren aan de samenwonend partner. Het kan zijn dat de samenwonend partner daar een vergoeding voor moet betalen. Wij hebben een notariële akte van levering van de woning aan de samenwonend partner nodig. De erfgenamen kunnen we dan ontslaan uit hun aansprakelijkheid voor de hypotheek.

De erfgenaam is een minderjarig kind/zijn minderjarige kinderen

Deze kunnen in principe de hypotheek niet overnemen. Nationale-Nederlanden verstrekt geen hypotheeken aan minderjarigen. Neem (telefonisch) contact met ons op om de eventuele mogelijkheden te bespreken.

11.7 Overzicht aan te leveren stukken

1. Akte van overlijden

Hierop staat de overlijdensdatum. Is er al een verklaring van erfrecht? Dan is een akte van overlijden niet nodig.

2. Verklaring van erfrecht

Wij accepteren zowel een Nederlandse als Europese verklaring van erfrecht of CTR verklaring. Is er sprake van een Europese verklaring van erfrecht of CTR verklaring? Dan moet hier een door de notaris gewaarmerkte Nederlandse of Engelse vertaling bij meegestuurd worden.

Is er al een verklaring van erfrecht opgemaakt? Dan ontvangen wij die graag. Is er nog geen verklaring van erfrecht? Stuur dan alvast een akte van overlijden op (Gemeentelijke Basis Administratie). Wij zetten dan voorlopig de tenaamstelling van de hypotheek (mede) op naam van de erfgena(a)m(en). Na ontvangst van de verklaring van erfrecht passen we de tenaamstelling definitief aan.

In de volgende situaties hoeft er geen verklaring van erfrecht op te worden gemaakt. We ontvangen dan wel graag een CTR-verklaring uit het Centraal Testamentenregister.

Let op! Is de overledene geboren in een land buiten Europa, of heeft de overledene buiten Europa gewoond? Dan moet er altijd een Verklaring van Erfrecht worden aangeleverd. De reden hiervoor is dat het CTR alleen Europese testamenten registreert.

Situatie A

Er waren twee schuldenaren op de hypotheek. Zij waren gehuwd of geregistreerd partner. Een van hen overlijdt en er is geen testament aanwezig. Dit moet worden aangetoond door het aanleveren van een schriftelijke CTR verklaring.

Situatie B

De enige schuldenaar op de hypotheek is overleden. Het blijkt dat de schuldenaar op het moment van overlijden gehuwd of geregistreerd partner was. Er is geen testament aanwezig. Dit moet worden aangetoond door het aanleveren van een schriftelijke CTR-verklaring.

Situatie C

Er is sprake van één of twee schuldenaren op de hypotheek. De enige schuldenaar of een van de schuldenaren overlijdt. De overledene was gehuwd of geregistreerd partner en er is een langstlevende testament. Dit moet worden aangetoond door het aanleveren van een CTR-verklaring. Deze mag digitaal zijn. Daarnaast ontvangen we ook graag een kopie van het langstlevende testament.

In de overige situaties is een verklaring van erfrecht nodig omdat daarin staat vermeld:

- Wie de erfgenaam is; en
- Wie er beschikkingsbevoegd is.

Een testament is niet voldoende. Daarin staat vermeld hoe de overleden persoon zijn nalatenschap graag verdeeld wil hebben. De aanvaarding en verdeling van de nalatenschap blijkt alleen uit de verklaring van erfrecht.

3. Vruchtgebruik

Krijgt de langstlevende partner het vruchtgebruik van de woning en de kinderen het bloot eigendom? Dan hebben we altijd de akte van afgifte legaat nodig. Wil de vruchtgebruiker geen akte van afgifte legaat laten opstellen? Dan moet de hypotheek worden afgelost, of het bloot eigendom van de woning worden overgedragen aan de langstlevende partner.

4. Stukken samenwonende partners die beide schuldenaar en eigenaar van de woning zijn

Samenlevingsovereenkomst (als die is opgesteld). Hieruit blijken de afspraken met betrekking tot de eigen woning, bijvoorbeeld een verblijfsbeding.

Als er meerdere erfgenamen zijn:

- Notariële akte van levering/verdeling met daarin de gemaakte afspraken tussen de erfgenamen en de overgebleven schuldenaar. Dit omdat de erfgenamen akkoord moeten gaan met de overdracht van de woning aan de overblijvende schuldenaar.
- Een kopie identiteitsbewijs (geen rijbewijs) van de overige erven. Dit omdat we die we moeten ontslaan uit de aansprakelijkheid voor de hypotheek.

Let op! Maak het BSN zwart op de kopie van het identiteitsbewijs.

- Bewijs eigen middelen
- Moet de partner aan de overige erven een bedrag betalen voor de verdeling van de erfenis en vraag je geen verhoging aan voor de uitkoop? Dan ontvangen wij graag een bewijs dat de partner dit bedrag aan eigen middelen heeft.
- Door de overblijvende partner/schuldenaar en de erfgena(a)m(en) ondertekende akte van ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid. Nationale-Nederlanden maakt deze akte op. Dit omdat de overblijvende partner de woning en de hypotheek overneemt. De overige erfgena(a)m(en) moeten dan worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypotheek.

5. Kopie identiteitsbewijs nieuwe schuldenaar

Was de erfgenaam die de hypotheek overneemt nog geen schuldenaar op de hypotheek? Dan ontvangen wij graag een kopie identiteitsbewijs van de nieuwe schuldenaar. Een rijbewijs accepteren wij niet als identiteitsbewijs.

6. Ondertekende akte van hoofdelijke aansprakelijkheid

Was de erfgenaam die de hypotheek overneemt nog geen schuldenaar op de hypotheek, en zijn er meerdere erfgenamen? Dan ontvangen wij graag een door alle erfgenamen die de hypotheek overnemen ondertekende akte van hoofdelijke aansprakelijkheid.

7. Ondertekende akte van ontslag uit de aansprakelijkheid

Zijn er meerdere erfgenamen? Dan moeten de erfgenamen die geen schuldenaar worden op de hypotheek worden ontslagen uit de aansprakelijkheid. Wij ontvangen dan graag een door de erfgenamen die geen schuldenaar worden ondertekende akte van ontslag uit de aansprakelijkheid. Dit is niet nodig als de overname van de hypotheek wordt aangevraagd via een interne oversluiting.

Let op! Neemt de achterblijvende partner de hypotheek over, en zijn de overige erfgenamen inwonende minderjarige kinderen? Dan hoeven die minderjarige kinderen geen akte van ontslag uit de aansprakelijkheid te ondertekenen. Meerderjarige kinderen moeten wel een akte van ontslag tekenen als ze geen schuldenaar willen worden op de hypotheek.

8. Stukken als de hypotheek wordt overgenomen door een overige partij (bijvoorbeeld ouders, broers, zussen of een kind)

- Inkomensstukken van de nieuwe schuldenaar inclusief een eventueel nabestaandenpensioen;
- Een kopie van de (in eerste instantie concept) leveringsakte. Als er meerdere erfgenamen zijn moeten de overige erfgenamen hun deel van de woning leveren aan de erfgenaam die de hypotheek overneemt;
- Door de nieuwe schuldenaar en de overige erfgena(a)m(en) ondertekende akte van ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

9. Waardebepaling woning

Wordt de hypotheek verhoogt? Dan moet de klant ook een waardebepaling van de woning aanleveren. De klant kan hiervoor één van de volgende stukken aanleveren:

- Het meest recente WOZ-taxatieverslag van de woning.
- Een speciaal voor Nationale-Nederlanden opgestelde Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud.
- Een gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.

Verhoogt de klant het aflossingsvrije deel van de hypotheek, zonder het hypotheekbedrag te verhogen? Dan moet de klant ook een waardebeoordeling van de woning aanleveren. Dit mag het meest recente WOZ-taxatieverslag van de woning zijn.

10. Notariële akte van levering

Zijn er meerdere erfgenamen, en zet één van hen de hypotheek voort? Dan moeten de andere erfgenamen hun deel van de woning leveren aan de erfgenaam die de hypotheek voortzet (de nieuwe schuldenaar). Wij hebben dan een notariële akte van levering van de woning aan de nieuwe schuldenaar nodig.

12 Bankspaarhypotheek

Nationale-Nederlanden (NN) kent twee bankspaarhypotheeken:

- De NN BankSpaar Plus Hypotheek (BSP); en
- De NN Variant Bankspaar Hypotheek (voorheen Delta Lloyd ZekerPlus Hypotheek/ZPH).

Dit zijn aflossingsvrije hypotheeken waarbij de klant vermogen opbouwt in een gekoppelde spaarrekening in box 1 (SEW). Deze spaarrekening is geblokkeerd voor opnames. De rente op de spaarrekening is gelijk aan de hypotheekrente die de klant betaalt. Op de einddatum lost de klant met het spaartegoed de hypotheek af. De klant kan deze hypotheek alleen afsluiten door een al lopende Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW) fiscaal voort te zetten.

Verschillen BSP en NN Variant Bankspaar Hypotheek/ZPH

- De NN Variant Bankspaar Hypotheek kent geen bonusmoment voor de klant.
- Bij de NN Variant Bankspaar Hypotheek kan de klant bij een renteherziening een extra storting doen. Dit kan vanaf één maand tot de laatste werkdag voor de ingangsdatum van de nieuwe rentevaste periode. Deze mogelijkheid heeft de klant bij de BSP niet. Alleen bij aanvang van de BSP kan de klant de overdrachtswaarde van zijn oude opbouw product op de spaarrekening storten.
- De NN Variant Bankspaar Hypotheek kan niet meer worden afgesloten. Heeft de klant een NN Variant Bankspaar Hypotheek? En gaat hij verhuizen en wil hij zijn bankspaarhypotheek meenemen? Dan wordt de hypotheek voor de nieuwe woning een BSP.

Let op! Pas vanaf het moment dat de klant een BSP heeft gaat hij bonus opbouwen. De jaren dat de klant een NN Variant Bankspaar Hypotheek had tellen daarbij niet mee.

12.1 Voorwaarden bij de BSP en NN Variant Bankspaar Hypotheek

- De looptijd van de lening is altijd gelijk aan de looptijd van de spaarrekening.
- Per leningdeel kan er maar één spaarrekening gekoppeld worden.
- Voor nieuwe leningen geldt dat de hoogte van het leningdeel en het op te bouwen kapitaal (inclusief een eventuele BSP bonus) gelijk moeten zijn aan elkaar.
- Heeft de klant een BSP van vóór 1 januari 2013? Dan geldt dat het doelkapitaal van de spaarrekening minimaal 25% van de hoogte van het leningdeel moet zijn.
- Het doelkapitaal van de spaarrekening kan niet worden verhoogd.
- De klant kan geen geld opnemen van zijn spaarrekening.
- De klant mag op de einddatum niet ouder zijn dan 80 jaar.
- Hierop is een uitzondering mogelijk als:
 - De hoofdsom van de BSP lager is dan 80% van de marktwaarde van de woning.
 - De klant op 80-jarige leeftijd meer dan 80% van de marktwaarde heeft opgebouwd op de spaarrekening.
- Is de klant op de einddatum ouder dan 80 jaar? Dan moet hij tekenen dat hij zich bewust is van het bovengemiddelde risico dat hij het doelkapitaal niet zal halen gezien zijn leeftijd. Ook moet de klant ervoor tekenen dat hij beseft dat hij de inleg gedurende een langere periode moet voldoen. En dat het in die periode niet mogelijk is het saldo van de spaarrekening op te nemen.

12.2 Fiscale voorwaarden bij een bankspaarhypotheek (BSP/ZPH)

- De klant moet een eigen woning hebben.
- De klant moet met het op de spaarrekening opgebouwde vermogen de hypotheek op zijn eigen woning aflossen.
- De vermogensopbouw vindt plaats op een geblokkeerde rekening. Opnames zijn niet toegestaan.
- De inleg vindt plaats binnen de fiscale bandbreedte van 10:1 (hoogste/laagste inleg). De overdrachtswaarde van een fiscale voortzetting van een KEW, SEW of BEW telt niet mee voor deze verhouding.

- Wijzigt de inleg door een renteherziening aan het einde van de rentevaste periode van de hypotheek? En overschrijdt de inleg hierdoor de fiscale bandbreedte van 1:10? Vanaf 1 april 2017 heeft dit geen fiscale gevolgen meer.
- De kapitaalsvrijstelling bedraagt in 2024 maximaal € 202.000. Heeft de klant een fiscaal partner? Dan wordt deze vrijstelling verdubbeld. De vrijstelling is nooit hoger dan de eigenwoningschuld. Dit is het leningbedrag waarover de klant de rente kan aftrekken van de belasting in box 1.
- De kapitaalsvrijstelling geldt voor het hele leven van de klant. Heeft de klant eerder gebruik gemaakt van (een deel van) de kapitaalsvrijstelling? Bijvoorbeeld bij een uitkering van een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW). Dan wordt deze uitkering op de kapitaalsvrijstelling in mindering gebracht.
- De klant mag het saldo van de spaarrekening maar één keer opnemen voor aflossing van de eigenwoningschuld.
- Bouwt de klant een hoger bedrag aan vermogen op dan de kapitaalsvrijstelling? Dan wordt het rendement over het bedrag boven de kapitaalsvrijstelling belast in box 1.

Fictieve deblokkering van de spaarrekening

Voldoet de klant niet aan bovengenoemde voorwaarden voor vermogensopbouw in box 1? Dan ziet de belastingdienst dit als een “fictieve deblokkering” van de spaarrekening. De spaarrekening valt dan niet meer in box 1 maar in box 3. Dit kan tot gevolg hebben dat de klant over het rendement van de bankspaarrekening inkomstenbelasting (tarieven box 1) moet betalen. Hoe wordt het rendement berekend? Dit is de waarde van het spaartegoed verminderd met de totaal betaalde inleg op de bankspaarrekening.

Nationale-Nederlanden kent geen hypotheek met spaarrekening in box 3. Voldoet de klant niet (meer) aan de fiscale voorwaarden voor een spaarrekening in box 1? Dan moet de hypotheek worden omgezet naar een andere aflosvorm. Met het op de bankspaarrekening opgebouwde tegoed mag de klant vergoedingsvrij aflossen op de hypotheek.

Let op! Het is belangrijk dat de klant hierbij rekening houdt met de belasting die hij moet betalen over het rendement op de bankspaarrekening.

12.3 Bonus bij BankSpaar Plus Hypotheek

NN belooft de klant voor het aanhouden van zijn BankSpaar Plus Hypotheek (BSP) door het geven van een bonus.

Er zijn vier momenten na ingangsdatum van de hypotheek waarop de klant een bonusbedrag ontvangt. Deze momenten noemen we drempeldata. Deze data zijn:

- de dag die valt na 11 jaar;
- de dag die valt na 16 jaar;
- de dag die valt na 21 jaar;
- de dag die valt na 30 jaar.

De bonus per drempeldatum is 2,5 % van het laatst vastgestelde doelkapitaal. Voor het uitkeren van de bonus opent NN een aparte rekening met hetzelfde IBAN-nummer als de BSP-rekening. Over deze sub-rekening ontvangt de klant geen rente. De bonus wordt na de drempeldatum automatisch uitgekeerd op die rekening. De klant kan beide rekeningen zien in mijn.nn.nl.

12.4 Extra aflossen

De klant kan op zijn BSP of NN Variant Bankspaar Hypotheek via mijn.nn een extra aflossing doen. Doet de klant via mijn.nn een extra aflossing op zijn bankspaarhypotheek? Dan geven wij aan dat dit fiscale gevolgen kan hebben. En raden wij de klant aan contact op te nemen met zijn adviseur voor meer informatie.

Is het doelkapitaal op de spaarrekening na de extra aflossing hoger dan de hoofdsom van het leningdeel? Dan stelt NN het doelvermogen naar beneden bij en berekent opnieuw de inleg. In de bevestiging van de extra aflossing informeert NN de klant hierover.

Wat te doen als de nieuwe inleg buiten de fiscale bandbreedte van 1:10 valt?

Past de inleg niet binnen de fiscale bandbreedte (1:10)? Kijk dan of de looptijd ingekort kan worden. Door het inkorten van de looptijd van een BSP kan de klant een bonus moment missen. Is dit het geval? Bel de klant dan om hem hierover te informeren. En vraag of hij akkoord gaat met het missen van het bonus moment.

Kan de looptijd niet worden ingekort omdat de klant zijn bonus moment niet wil missen? Dan heeft de klant de volgende opties:

1. De extra aflossing op de BSP terugdraaien en boeken op een ander leningdeel.
2. Heeft de klant alleen een BSP en ondervindt hij veel financieel nadeel van de extra aflossing? Neem dan contact met ons op voor het bespreken van de mogelijkheden. Wij kunnen bij hoge uitzondering de extra aflossing terugstorten naar de klant. De BSP loopt dan ongewijzigd door. Hierbij is altijd sprake van maatwerk.

Let op! Lukt het niet om de extra aflossing in hetzelfde kalenderjaar terug te storten? Dan moet er een andere oplossing gevonden worden. Wij kunnen de extra aflossing dan niet terugdraaien, want deze heeft gevolgen voor de renseignering naar de belastingdienst.

Geeft de klant aan dat hij het voorzetten van de BSP niet interessant vindt nu hij een bonus moment moet missen? Dan kunnen wij het leningdeel omzetten naar een andere aflosvorm. Het op de spaarrekening opgebouwde tegoed wordt dan vergoedingsvrij afgelost op het leningdeel. Daarna zetten we het leningdeel om naar een andere aflosvorm.

12.5 Aflossen van een bankspaarhypothec in box 3

Wil de klant het tegoed op de spaarrekening onbelast tot uitkering laten komen? Dan moet hij hiermee zijn eigenwoningschuld aflossen. Een eigenwoningschuld is in principe een hypotheek in box 1. De klant kan de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekken in box 1. Is de hypotheek na 30 jaar nog niet afgelost? Dan verhuist de hypotheek naar box 3. Ook dan kan de klant de spaarrekening nog onbelast tot uitkering laten komen voor het aflossen van zijn hypotheek. De einddatum van de bankspaarrekening mag daarom na de einddatum van de hypotheekrenteaftrek liggen. De totale looptijd van de KEW/SEW/BEW mag echter nooit meer dan 360 maanden bedragen.

12.6 Fiscale verhuisregeling

Heeft de klant na verkoop van zijn oude woning tijdelijk geen eigen woning? Dan wordt de spaarrekening fictief gedeblokkeerd. Deze verhuist hierdoor naar box 3. Onder bepaalde voorwaarden kan de spaarrekening weer naar box 1 verhuizen (fiscale verhuisregeling):

1. De klant moet uiterlijk in het kalenderjaar nadat de eigen woning is verkocht weer een woning kopen. En daarvoor een bankspaarhypothec afsluiten.
2. Gedurende de periode van de verhuisregeling moet aan de voorwaarden voor de NN bankspaarhypotheken worden voldaan.

12.7 Meeneemregeling

Duurt het na de verkoop van de oude woning langer dan zes maanden voordat de klant een nieuwe woning koopt? Dan krijgt de klant na die zes maanden niet meer de oude hypotheekrente over de spaarrekening vergoed. Hij krijgt dan de op dat moment geldende (variabele) rente voor NN spaarrekeningen vergoed. De klant kan het saldo op de bankspaarrekening verpanden aan een nieuwe bankspaarhypothec bij NN.

De klant kan het saldo ook fiscaal voortzetten bij een andere maatschappij. Dit moet hij uiterlijk doen in het kalenderjaar opvolgend op het jaar waarin de oude woning is verkocht.

12.8 Overlijden van een rekeninghouder

Overlijdt (een van) de rekeninghouder(s) van de bankspaarrekening? Dan mag het tegoed van de rekening worden gebruikt om de bankspaarhypothec (gedeeltelijk) af te lossen. Zijn er meerdere rekeninghouders? Dan gaat NN ervan uit dat beide rekeninghouders recht hebben op de helft van het tegoed van de spaarrekening. De helft van het opgebouwd tegoed mag dan worden gebruikt om af te lossen op de hypotheek. Is de verdeling van het tegoed tussen de rekeninghouders anders? Lever dan bewijs bij ons aan voor de afspraken over deze verdeling. Het deel van het tegoed dat aan de overleden rekeninghouder toekwam mag dan gebruikt worden om af te lossen op de hypotheek.

De achterblijvende rekeninghouder kan de hypotheek bij NN voortzetten. Die moet dan wel de enige erfgenaam van de overledene zijn. Dit kan ook als er meerdere erfgenamen zijn (bijvoorbeeld kinderen) en de langstlevende partner krijgt de woning, hypotheek en spaarrekening toebedeeld vanuit de erfenis. Hierbij kan de achterblijvende rekeninghouder gebruik maken van de fiscale vrijstelling van de overleden rekeninghouder. De fiscale vrijstelling is maximaal de hoogte van het deel van het tegoed van de overleden rekeninghouder op het moment van overlijden. Wil de achterblijvende rekeninghouder de hypotheek bij NN voortzetten? Dan doet NN een inkomenstoets en kijkt of nog wordt voldaan aan de voorwaarden voor de bankspaarhypothec.

12.9 Achterstanden op de bankspaarhypothec

Een van de fiscale eisen is dat de rekeninghouder jaarlijks een inleg moet doen op de spaarrekening. Krijgt de klant een achterstand op het betalen van de inleg? En is het niet meer mogelijk om deze achterstand in hetzelfde kalenderjaar in te lopen? Dan voldoet de klant niet langer aan de fiscale eisen. De spaarrekening wordt dan fictief gedeblokkeerd. Deze verhuist hierdoor naar box 3. NN vergoedt dan niet langer de hypotheekrente over de bankspaarrekening, maar de dan geldende (variabele) rente voor spaarrekeningen. Deze rente is in de meeste gevallen lager dan de hypotheekrente. De klant haalt daardoor zijn doelkapitaal niet meer. Is dit bij de klant het geval? Dan moet het bedrag van de hypotheek dat boven het doelkapitaal uitkomt worden omgezet naar een andere aflosvorm.

12.10 Coulanceregeling bij fiscale voortzetting

De NN Variant Bankspaar Hypotheek (oude Delta Lloyd ZPH) kan niet meer worden afgesloten. De klant kan wel een al lopende KEW, SEW of BEW fiscaal voortzetten in een BankSpaar Plus Hypotheek. Dit noemen we een fiscale waardeoverdracht. De klant moet hiervoor een verzoek indienen bij de bank of verzekeraar waar zijn huidige opbouw product loopt. Die bank of verzekeraar zal ons dan een PSK (protocol stroomlijning kapitaaloverdrachten) formulier sturen. Dit formulier hebben wij nodig om de inleg voor de BSP te kunnen berekenen. Ook zal de oude bank of verzekeraar de opgebouwde waarde in de KEW, SEW of BEW naar ons overboeken (overdrachtsstorting).

De overdrachtsstorting moet zo snel mogelijk na het passeren van de nieuwe hypotheek bij ons binnen zijn. Waardeoverdrachten van de oude bank of verzekeraar moeten worden gestort op onze tussenrekening NL94 NNBA 2001 1211 21 t.n.v. Nationale-Nederlanden. Dit onder vermelding van het spaarrekeningnummer en de naam van de klant.

Is het al bekend dat de overdrachtsstorting op de passeerdatum nog niet beschikbaar is? Geef dit dan schriftelijk aan ons door. De klant kan dan gebruik maken van de coulanceregeling. De bank of verzekeraar bij wie het huidige opbouw product loopt kan dan later de overdrachtswaarde alsnog op de rekening van NN storten.

Coulanceregeling bij bestaande bouw

Er geldt een coulance termijn van zes maanden. Is de overdrachtsstorting na 6 maanden nog niet binnen? Neem dan contact op met je klant om na te gaan waarom de waarde nog niet binnen is.

- Heeft de klant zijn oude woning al verkocht? Dan moet de klant ons een overzicht van de huidige waarde van het oude opbouw product sturen. Wij nemen deze overdrachtswaarde dan in de hypotheekofferte mee voor het berekenen van de periodieke inleg.
- Heeft de klant zijn oude woning nog niet verkocht? Dan ontvangen wij graag een overzicht van de actuele afkoopwaarde van het huidige opbouw product van de klant. Wij nemen deze waarde in de hypotheekofferte niet mee voor het berekenen van de periodieke inleg. Op het moment dat we de waardeoverdracht hebben ontvangen berekenen wij dan een nieuwe periodieke inleg.

Coulanceregeling bij nieuwbouw

Er geldt een coulance termijn van twee jaar. Is de overdracht na die twee jaar nog niet binnen? Neem dan contact op met de klant waarom de waarde nog niet binnen is.

Bij nieuwbouw nemen we in de hypotheekofferte de waarde van het huidige opbouw product niet mee voor het berekenen van de periodieke inleg.

12.11 Verhuisregeling BankSpaarPlus Hypotheek bij nieuwe lening

Is de klant verhuist en de oude woning nog niet verkocht? Dan kan de BankSpaarPlus (BSP)-rekening voortgezet worden. NN zet de oude hypotheek dan om naar een aflossingsvrije hypotheek. De BSP-rekening wordt dan aan de nieuwe hypotheek gekoppeld.

Wil de klant zijn oude rente voor de BSP meenemen? Dat kan alleen als hij gebruik maakt van de meeneemregeling. De hypotheekakte voor de nieuwe hypotheek moet dan uiterlijk zes maanden na aflossing van de oude hypotheek zijn ondertekend.

12.12 Vervallen fiscale tijdsclommen

Voorheen gold de fiscale eis dat de klant minimaal 15 jaar moest inleggen op zijn spaarrekening om gebruik te kunnen maken van een fiscale vrijstelling. Stopte hij eerder met inleggen? Dan was het rendement op het opgebouwde tegoed belast in box 1.

Op 1 april 2017 zijn de zogeheten fiscale tijdsclommen vervallen. Hierdoor is het mogelijk om de spaarrekening al vóór 15 jaar inleggen stop te zetten. De uitkering is dan onbelast, mits is voldaan aan de bandbreedte eis van 1:10. En de klant met de uitkering zijn eigenwoningschuld (deels) aflost. NN berekent de klant in dat geval geen vergoeding voor vervroegd aflossen. Gebruikt de klant de uitkering niet om af te lossen op de eigenwoningschuld? Dan is het rendement over de uitkering belast in box 1.

Wil de klant zijn BSP of NN Variant bankspaarhypotheek fiscaal voortzetten bij een andere geldverstrekker? Neem dan contact met ons op. Wij storten de overdrachtswaarde dan op de rekening van de nieuwe geldverstrekker.

13 Betaalpauze

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

14 Gedeeltelijk royement/verkoop en ruiling

Wil je klant een deel van de hypotheek bij Nationale-Nederlanden royeren? En een deel van het onderpand en/of perceel vrij laten geven van hypotheekrecht? Dan kan dit gevolgen hebben voor de waarde van het onderpand. Deze vraag komt vaak door een gedeeltelijke verkoop van het onderpand/perceel. Of door een ruiling van een deel van het onderpand/perceel. Nationale-Nederlanden kijkt daarbij naar hoeveel de totale oppervlakte wijzigt door de verkoop of ruiling, en naar de loan-to-value (LTV) van de hypotheek.

Zie de tabellen hieronder voor de beleidsregels die hierbij gelden. Dit beleid geldt voor zowel hypotheeken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als hypotheeken zonder NHG.

14.1 Gedeeltelijke verkoop van het onderpand/perceel of gedeeltelijk royement van de hypotheek

Wijziging oppervlakte	Beleidsregels
De totale oppervlakte van het perceel/onderpand vermindert met maximaal 5 m ² .	Dit is altijd akkoord. Je klant hoeft geen nieuwe taxatie aan te leveren. En ook niet af te lossen op de hypotheek.
De totale oppervlakte van het perceel/onderpand vermindert met meer dan 5 m ² . Maar met minder dan 10% van de huidige oppervlakte (m ²) van het perceel/onderpand.	Huidige LTV (vóór verkoop/royement) < 90% van marktwaaarde Je klant moet een Calcasa desktoptaxatie of een gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud aanleveren. Je klant is niet verplicht de waarde van het te verkopen of royeren deel af te lossen op de hypotheek. Huidige LTV (vóór verkoop/royement) >= 90% van marktwaaarde Je klant moet een gevalideerd taxatierapport aanleveren waarin de waarde na verkoop/royement staat. Hieraan moet een verklaring van de taxateur zijn toegevoegd van de waarde van het te royeren deel. Het taxatierapport mag maximaal zes maanden oud zijn. Je klant moet het bedrag van het te verkopen of royeren deel aflossen op de hypotheek.
De totale oppervlakte van het perceel/onderpand vermindert met meer dan 10% van de huidige oppervlakte (m ²) van het perceel/onderpand.	Je klant moet een gevalideerd taxatierapport aanleveren waarin de waarde na verkoop/royement staat. Hieraan moet een verklaring van de taxateur zijn toegevoegd van de waarde van het te royeren deel. Het taxatierapport mag maximaal zes maanden oud zijn. Je klant moet het bedrag van het te verkopen of royeren deel aflossen op de hypotheek.

14.2 Ruiling van een deel van het perceel of onderpand

Krijgt de klant een vervangende woning aangeboden van de gemeente, omdat de oude woning i.v.m. aardbevingsschade onbewoonbaar is? Dan gelden er aparte fiscale regels:

- De overwaarde van de aan de gemeente verkochte oude woning hoeft niet te worden gebruikt voor het verlagen van de hypotheek op de nieuwe woning. De klant kan de rente over de volledige hypotheek voor de nieuwe woning aftrekken voor de inkomstenbelasting.
- De klant verkoopt de oude woning met aardbevingsschade voor een symbolisch bedrag aan de gemeente. De klant krijgt hiervoor geen geld en kan de hypothecaire lening op de oude woning dus niet aflossen. De klant mag de eigenwoningschuld van de oude woning meenemen naar de nieuwe woning. De klant kan dus zowel de rente over de meegenomen eigenwoningschuld als voor de benodigde verhoging aftrekken voor de inkomstenbelasting.

Wijziging oppervlakte

De totale oppervlakte (m²) van het perceel/onderpand is in de nieuwe situatie groter dan, of gelijk aan, de huidige oppervlakte van het perceel/onderpand.

De totale oppervlakte (m²) van het perceel/onderpand is in de nieuwe situatie kleiner dan de huidige oppervlakte van het perceel/onderpand.

Beleidsregels

Dit is altijd akkoord. Je klant hoeft geen nieuwe taxatie aan te leveren. En ook niet af te lossen op de hypotheek.
Het stuk dat je klant door de ruiling krijgt moet door een notariële akte van bijverband bij het hypotheekrecht worden betrokken. De geruilde grond moet volgens het bestemmingsplan dezelfde bestemming hebben.

Het beleid is afhankelijk van hoeveel de totale oppervlakte van de woning/het perceel vermindert. Zie voor de beleidsregels het beleid voor gedeeltelijke verkoop/royement in de tabel in hoofdstuk 14.1.
Het stuk dat je klant door de ruiling krijgt moet door een notariële akte van bijverband bij het hypotheekrecht worden betrokken. De geruilde grond moet volgens het bestemmingsplan dezelfde bestemming hebben.

14.3 Aflossen waarde verkochte of geruilde deel op hypotheek

Je klant mag kiezen op welk leningdeel het bedrag moet worden afgelost. Heeft de klant een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan moet de aflossing altijd worden gedaan op een leningdeel met NHG.

Verkoop/gedeeltelijk royement

Je klant mag de waarde van het verkochte/geroyeerde deel vergoedingsvrij aflossen op de hypotheek. Je klant kan daarnaast in hetzelfde jaar nog gebruik maken van de vergoedingsvrije ruimte. Heeft je klant bij aanvang van de hypotheek gekozen voor een rentekorting met boete bij verkoop? Dan berekenen wij op de gebruikelijke wijze een vergoeding voor de extra aflossing.

Is de verkoopopbrengst hoger dan de getaxeerde waarde van het verkochte deel? Dan mag je klant maximaal de verkoopopbrengst vergoedingsvrij aflossen op de hypotheek.

Ruiling

Je klant moet de waarde van het geruilde deel direct via de notaris aflossen om de aflossing vergoedingsvrij te kunnen doen. Is de ruilopbrengst hoger dan de getaxeerde waarde van het geruilde deel? Dan mag je klant maximaal de ruilopbrengst via de notaris vergoedingsvrij aflossen op de hypotheek.

14.4 Feitelijke situatie wordt juridische situatie

Is de taxateur voor het bepalen van de waarde van de woning bij aanvang van de hypotheek uitgegaan van de door hem gemeten oppervlakte van de woning/perceel? Dan is hij uitgegaan van de feitelijke situatie. Je klant hoeft dan geen nieuwe taxatie aan te leveren.

Is de taxateur bij aanvang van de hypotheek uitgegaan van de kadastrale gegevens van de woning (de juridische situatie)? Dan moet de klant in sommige gevallen wel een nieuwe taxatie aanleveren. Voor het aanleveren van een waardebeoordeling gelden dan dezelfde regels als voor gedeeltelijke verkoop/rooyement en ruiling. Zie de tabellen bij hoofdstuk 14.1 en hoofdstuk 14.2.

15 Verandering recht van erfpacht

Staat de woning van je klant op erfpachtgrond? Dan nemen wij de erfpachtcanon mee in de toetsing. De erfpachtcanon trekken we af van de toegestane financieringslast. Hierbij gelden de volgende regels:

- Betaalt de klant een oplopende erfpachtcanon? En komt dit niet door indexatie of een herziening van de erfpachtcanon? Dan houden we in de toetsing rekening met het gemiddelde bedrag dat de klant betaalt in de periode van de oplopende canonverplichting.
- Wordt de erfpachtcanon binnen 12 maanden na het uitbrengen van de bindende offerte herzien? En is de nieuwe canon hoger dan de huidige canon? Dan houden we in de toetsing rekening met de herziene erfpachtcanon.
- Gaat de erfpachtcanon binnen 12 maanden na het uitbrengen van de bindende offerte opnieuw in? Dan houden we in de toetsing rekening met de nieuwe erfpachtcanon.

Tijdens de looptijd van de hypotheek kan het recht van erfpacht veranderen. Een verandering in het recht van erfpacht loopt meestal via de notaris. De notaris kan de klant kosten in rekening brengen voor het opstellen van benodigde documenten. Nationale-Nederlanden berekent geen administratiekosten voor een verandering in het recht van erfpacht.

Hieronder beschrijven we de meest voorkomende veranderingen:

- Verlenging van het recht van erfpacht;
- Overstap naar eeuwigdurend recht van erfpacht;
- Aankoop bloot eigendom;
- Heruitgifte van het recht van erfpacht;
- Erfpachtrechtelijke samenvoeging;
- Beëindiging recht van erfpacht;
- Afkoop erfpachtcanon.

15.1 Verlenging van het recht van erfpacht

Loopt tijdens de looptijd van de hypotheek het erfpachtrecht af? Dan kan dit op de einddatum van het erfpachtrecht worden verlengd. Er moet dan wel een mogelijkheid tot verlenging in het erfpachtcontract zijn opgenomen. Het hypotheekrecht blijft bestaan, het maakt daarbij niet uit of de erfpachtvoorwaarden na verlenging wijzigen.

15.2 Overstap naar eeuwigdurend recht van erfpacht.

Er zijn verschillende vormen van erfpacht van waaruit de klant kan overstappen naar een eeuwigdurend recht van erfpacht.

Overstap van andere vormen van erfpacht (bijvoorbeeld tijdelijk erfpachtrecht) naar eeuwigdurende erfpacht

Stapt je klant van een andere vorm van erfpacht (bijvoorbeeld van een tijdelijk of particulier erfpachtrecht) over naar eeuwigdurende erfpacht? Dan moet er een nieuw hypotheekrecht gevestigd worden, en het oude hypotheekrecht worden geroyeerd. Je klant moet de kosten hiervoor zelf betalen.

Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht

Heeft je klant de mogelijkheid om van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen? Dan vraagt Nationale-Nederlanden niet om een aanvullende of nieuwe hypotheekakte. In plaats daarvan wil Nationale-Nederlanden dat de klant een 'positieve verklaring' afgeeft. Hiermee verklaart je klant op verzoek van Nationale-Nederlanden een aanvullend hypotheekrecht te vestigen als dit in de toekomst nodig is. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als een toezichthouder Nationale-Nederlanden hiertoe verplicht. Of als een rechter oordeelt dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nadelige gevolgen heeft voor Nationale-Nederlanden. Nationale-Nederlanden gaat alleen akkoord met de overstap als deze 'positieve verklaring' wordt opgenomen in de nieuwe erfpachtakte.

Heeft je klant in het verleden een aanvullende of nieuwe hypotheekakte bij de notaris op laten stellen? Dan vergoedt Nationale-Nederlanden deze kosten met terugwerkende kracht. Voorwaarde is dat de akte op 11 maart 2022 of later is getekend bij de notaris. Kosten voor akten die de klant vóór 11 maart 2022 heeft getekend vergoedt Nationale-Nederlanden niet.

15.3 Aankoop bloot eigendom

Als je klant de eigendom van de grond koopt, noemen we dit de aankoop van de bloot eigendom.

Bij de aankoop van de bloot eigendom zijn er twee mogelijkheden, waarbij het volgende beleid geldt:

Aankoop grond uit eigen middelen

Kan je klant de aankoop van de grond uit eigen middelen betalen? Dan gaat Nationale-Nederlanden akkoord onder de volgende voorwaarden:

- Bestaande lening is met NHG:
Dan moet er een nieuwe eerste inschrijving worden gedaan voor het volledige eigendom van de woning en grond. De bestaande inschrijving moet worden doorgehaald.
- Bestaande lening is zonder NHG:
Dan moet er een notariële akte van bijverband worden opgemaakt voor de aan te kopen grond.

Aankoop grond d.m.v. verhogen hypotheek

Wil je klant de hypotheek verhogen voor aankoop van de grond? Dan gaat Nationale-Nederlanden akkoord onder de volgende voorwaarden:

- Er komt een nieuwe eerste inschrijving voor het volledige eigendom van de woning en grond.
- De notaris moet de gelden voor aankoop van de grond rechtstreeks overmaken naar de erfverpachter.

15.4 Heruitgifte van het recht van erfpacht

Hebben de erfpachtvoorwaarden de einddatum bereikt en is er in de erfpachtake geen mogelijkheid voor verlenging opgenomen? Dan moet het recht van erfpacht opnieuw worden uitgegeven. Dit wordt heruitgifte van erfpacht genoemd. Bij een heruitgifte worden vaak nieuwe voorwaarden aan de erfpacht gesteld.

Nationale-Nederlanden beoordeelt of de nieuwe erfpachtvoorwaarden akkoord zijn. Zijn de voorwaarden niet akkoord? Dan kan het zijn dat de klant zijn hypotheeklening moet aflossen. Als de nieuwe erfpachtvoorwaarden akkoord zijn, moet er een nieuw hypotheekrecht zonder geldverstrekking worden gevestigd. Het nieuwe hypotheekrecht moet voor het aflopen van de oude erfpacht zijn gevestigd.

15.5 Erfpachtrechtelijke samenvoeging

Bij een erfpachtrechtelijke samenvoeging van erfpachtdelen van verschillende appartementen moet er toestemming worden gevraagd aan Nationale-Nederlanden. Wij gaan akkoord met de samenvoeging als we al een hypotheekrecht hebben op alle indexnummers die worden samengevoegd.

Als er voor het indexnummer waarop we nog geen hypotheekrecht hebben een notariële akte van bijverband wordt opgemaakt, dan gaan wij ook akkoord met de samenvoeging.

15.6 Beëindiging recht van erfpacht

Als het erfpachtrecht eindigt en dit niet wordt verlengd, heruitgegeven, of de grond niet wordt verkocht, dan vervalt ook het hypotheekrecht. In dat geval moet je klant de hypotheek op de einddatum van het recht van erfpacht aflossen. Onderzoek op tijd of het erfpachtrecht wordt verlengd of heruitgegeven.

15.7 Afkoop erfpachtcanon

Als de erfpachtvoorwaarden wijzigen, wordt de hoogte van de erfpachtcanon opnieuw bepaald. Soms kan je klant de mogelijkheid krijgen om de erfpachtcanon tot de einddatum af te kopen. Dit kan je klant doen uit eigen middelen of door het verhogen van de hypotheek. Kiest je klant ervoor om de erfpachtcanon tot de einddatum af te kopen? Dan gaat Nationale-Nederlanden hier altijd mee akkoord als de klant dit uit eigen middelen betaalt. Wil de klant voor de afkoop zijn hypotheek bij Nationale-Nederlanden verhogen? Dan beoordelen we dit als een reguliere verhoging.

16 Waardebepaling woning bij aanpassen hypotheek

Bij een aantal hypotheekaanpassingen is het nodig om de waarde van de woning opnieuw te bepalen. In dit hoofdstuk lees je welke documenten de klant kan aanleveren voor het aantonen van de waarde van de woning.

16.1 Voor het wijzigen van de tariefklasse van de hypotheek, of het wijzigen van de risico-opslag bij een (tussentijdse) rentewijziging

De klant mag hiervoor de meest recente WOZ-beschikking aanleveren. De klant mag ook een van de volgende documenten aanleveren:

- Het meest recente WOZ-taxatieverslag, of
- Een speciaal voor Nationale-Nederlanden opgestelde Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud, of
- Een gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.

De klant kan het meest recente WOZ-taxatieverslag gratis online opvragen via mijnoverheid.nl, of bij de gemeente waarin hij/zij woont.

16.2 Voor een omzetting, ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid of overnemen hypotheek na overlijden schuldenaar

Verhoogt de klant de hypotheek en/of het aflossingsvrije deel van de hypotheek niet? Dan is het niet nodig om de waarde van de woning opnieuw te bepalen. De klant hoeft dan geen waardebepaling van de woning aan te leveren.

Verhoogt de klant het aflossingsvrije deel van de hypotheek? Dan kan de klant de waarde van de woning aantonen met een van de volgende documenten:

- Het meest recente WOZ-taxatieverslag (Een WOZ-beschikking is niet voldoende), of
- Een speciaal voor Nationale-Nederlanden opgestelde Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud, of
- Een gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.

Let op! Is er geen inkomenstoets verplicht voor de omzetting (zie hoofdstuk 6.2). Dan hoeft de klant ook geen waardebepaling van de woning aan te leveren. Bijvoorbeeld bij het omzetten van een Flexibel Lenen Hypotheek naar een Aflossingsvrije Hypotheek.

Verhoogt de klant de hypotheek? Dan kan de klant de waarde van de woning aantonen met een van de volgende documenten:

- Een speciaal voor Nationale-Nederlanden opgestelde Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud, of
- Een gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.

16.3 Voor het verlengen van de hypotheek op de einddatum van de lening

Heeft de hypotheek de einddatum bereikt? En vraagt de klant een verlenging aan? Dan kan de klant de waarde van de woning aantonen met een van de volgende documenten:

- Een speciaal voor Nationale-Nederlanden opgestelde Calcasa desktoptaxatie van maximaal zes maanden oud, of
- Een gevalideerd taxatierapport van maximaal zes maanden oud.

Is een Calcasa desktoptaxatie voor de woning niet mogelijk? En is de totale restant hypotheek op de einddatum kleiner dan, of gelijk aan 50% van de marktwaarde? Dan mag de klant een WOZ-taxatieverslag aanleveren. **Let op!** Een WOZ-beschikking is niet voldoende.

17 Woningen met aardbevingsschade

Als de woning van je klant ernstig beschadigd is door een aardbeving, zijn er drie opties:

1. De woning wordt hersteld en/of versterkt.
2. De woning wordt gesloopt en op dezelfde plek herbouwd.
3. De woning wordt gesloopt en op een andere plek herbouwd.

De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft een versterkingsprogramma opgesteld. Hieruit kan de klant subsidie krijgen voor versterking van de woning, of sloop en herbouw. Zie Vergoedingen, subsidies en regelingen | Nationaal Coördinator Groningen. Je klant moet via NCG een uitvoeringsovereenkomst tekenen bij een notaris in Groningen. Of via het Samenwerkingsverband van gemeenten in Noord-Nederland (SNN) voor de woningen uit de zogenoemde 'batch 1588'. Deze overeenkomst is een vervangende zekerheid voor ons. Hierover hebben de overheid en de hypothecair geldverstrekkers afspraken gemaakt. Daarnaast zijn er meerdere subsidieregelingen voor het vergoeden van in verhouding kleine schades. Klanten kunnen voor die kleine schades eenmalig een bedrag ontvangen, waarvan zij het herstel kunnen betalen. Nationale-Nederlanden is hier verder niet bij betrokken. Hieronder lees je wat je in bovengenoemde drie situaties bij ons moet aanleveren.

17.1 De woning wordt hersteld en/of versterkt

Is de subsidie die de klant van NCG ontvangt voldoende voor het versterken van de woning?

- Dan ontvangen wij graag het versterkingsbesluit.
- Als de versterking is afgerond geven wij opdracht om de woning te taxeren. De taxatie wordt uitgevoerd door De Nationale Taxatieservice (DNTS). Nationale-Nederlanden geeft opdracht voor het taxeren van de woning en betaalt de kosten hiervoor. Als de NCG de klant een taxatierapport aanbiedt, ontvangen wij graag dat taxatierapport.

Wil de klant de woning naast het herstellen ook verbeteren, bijvoorbeeld een nieuwe keuken of badkamer plaatsen? En vraag je daarvoor een verhoging bij ons aan? Dan hebben we naast de uitvoeringsovereenkomst voor de versterking ook de reguliere documenten voor een verhogingsaanvraag nodig. De klant betaalt dan zelf voor het taxatierapport.

17.2 De woning wordt gesloopt en op dezelfde plek herbouwd

Hierbij controleren we of de nieuwe woning op dezelfde plek komt met dezelfde kadastrale gegevens. De hypotheek gaat dan ongewijzigd over op het nieuwe pand. De klant hoeft geen nieuwe hypothecaire inschrijving te doen. Is de oude hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan geldt deze garantie tijdelijk op de oude te slopen en de nieuw te bouwen woning. De klant hoeft geen extra NHG borgtochtprovisie te betalen.

Is de subsidie die de klant van NCG ontvangt voldoende voor de herbouw van de woning?

Dan ontvangen wij graag de volgende documenten:

- Het versterkingsbesluit.
- De uitvoeringsovereenkomst voor de sloop en herbouw van de woning.
- De brief van NCG of SNN met de vraag om de eigenaar toestemming te geven voor sloop en herbouw van de woning.
- Als de versterking is afgerond geven wij opdracht om de woning te taxeren. Nationale-Nederlanden betaalt de kosten hiervoor. Heeft de NCG aangegeven dat zij een (gratis) taxatierapport aanbieden? Dan ontvangen wij graag dat taxatierapport.

Wil de klant extra lenen voor verbeteringen die niet door NCG worden vergoed? En vraagt de klant daarvoor een verhoging bij ons aan? Dan hebben we naast de hierboven genoemde documenten ook de reguliere documenten voor een verhogingsaanvraag nodig. De klant betaalt dan zelf voor het taxatierapport.

17.3 De woning wordt gesloopt en op een andere plek herbouwd

De oude woning wordt dan voor een fictief bedrag verkocht aan de Staat. Het verkoopbedrag is vaak € 1,-, zie hiervoor de koopovereenkomst. Er wordt een nieuw hypotheekrecht gevestigd op het nieuwe stuk grond. Zodra het eigendom van het nieuwe stuk grond overgaat op onze klant, halen we de oude hypothecaire inschrijving door.

Is de subsidie die de klant van NCG ontvangt voldoende voor de herbouw van de woning?

Dan ontvangen wij graag de volgende documenten:

- Het versterkingsbesluit.
- De uitvoeringsovereenkomst voor de sloop en herbouw van de woning.
- De brief van NSG of SNN met de vraag om de eigenaar toestemming te geven voor sloop en herbouw van de woning.
- Als de versterking is afgerond geven wij opdracht om de woning te taxeren. Nationale-Nederlanden betaalt de kosten hiervoor. Heeft de NCG aangegeven dat zij een (gratis) taxatierapport aanbieden? Dan ontvangen wij graag dat taxatierapport.

Wil de klant extra lenen voor verbeteringen die niet door NCG worden vergoed? En vraagt de klant daarvoor een verhoging bij ons aan? Dan hebben we naast de hierboven genoemde documenten ook de reguliere documenten voor een verhogingsaanvraag nodig. De klant betaalt dan zelf voor het taxatierapport.

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**