



Een ander huis kopen

Uw woonwensen of uw situatie kunnen veranderen en dan is het tijd voor een ander huis. En dus ook voor een nieuwe hypotheek. Maar hoe zat het ook alweer? Misschien heeft u veel vragen. Bijvoorbeeld, wanneer verkoop ik mijn huis, wat doe ik met een restschuld of overwaarde en kan ik de voorwaarden van mijn huidige hypotheek houden?

Ons stappenplan 'Een ander huis kopen' zorgt ervoor dat u niets over het hoofd ziet.

Inhoud

Oriënteren	3
Wat kunt u maximaal lenen?	3
Wat is uw huidige woning waard?	3
Welke hypotheek past bij u?	3
Wat is Nationale Hypotheek Garantie?	5
Wat is een tariefklasse?	5
Hoeveel kunt u aan uw huis besteden?	5
Uw situatie is gewijzigd	6
Scheiden	6
Arbeidsongeschikt	6
Werkloos	6
Pensioen	6
Overlijden	6
Op zoek naar een geschikt huis	7
Bestaand of nieuwbouw?	7
Uw huidige huis verkopen	9
Eerst kopen of eerst verkopen?	9
Overbruggingskrediet	9
Tijdelijke verhuur	9
Uw hypotheek aflossen en restschuld	10
Overdracht bij de notaris van uw huidige huis	10
Onderhandelen en voorlopig koopcontract tekenen van uw nieuwe woning	11
Het koopcontract	11
De hypotheekaanvraag via uw hypotheekadviseur	12
Het Rentevoorstel	12
Documenten aanleveren	12
De offerte	12
Overdracht bij de notaris van uw nieuwe huis	13
Voordat u naar de notaris gaat	13
Stukken tekenen	13
Belastingen	14
Verhuizen	15

Oriënteren

Als u een ander huis gaat zoeken, wilt u weten in welke prijsklasse u een huis kunt kopen. Daarom is het belangrijk om onder andere te bepalen wat uw huidige huis waard is en wat u kunt en wilt lenen. Het is handig om nu alvast informatie in te winnen over een nieuwe hypotheek en de hypotheekaanbieder.

Wat kunt u maximaal lenen?

Maak zelf alvast een berekening. Hiermee krijgt u inzicht in wat u maximaal kunt lenen en in wat uw maandlasten zijn.

Wat is uw huidige woning waard?

Het is belangrijk om te weten of u bij verkoop van uw huidige huis misschien met een restschuld blijft zitten of dat u geld overhoudt. Als u dit weet, kunt u beter bepalen wat u kunt besteden aan uw nieuwe huis. Om een goede indicatie van de waarde van uw huidige woning te krijgen, kunt u het beste een gevalideerde taxatie laten uitvoeren. Vervolgens bepaalt u aan de hand van het taxatierapport of uw woning meer (**overwaarde**) of minder (**restschuld**) waard is dan uw huidige hypotheekschuld.



Welke hypotheek past bij u?

De hypotheek op uw huidige woning moet u aflossen. Dit doet u met de opbrengst van de verkoop van uw woning. Een eventuele restschuld moet u aanvullen met eigen vermogen. Voor uw nieuwe huis kunt u een nieuwe hypotheek afsluiten.

Hiervoor heeft u bij Nationale-Nederlanden twee mogelijkheden:

- U sluit een hypotheek af met dezelfde voorwaarden als uw huidige hypotheek. Heeft u een hypotheek bij Nationale-Nederlanden en gaat u verhuizen? Dan kunt u meestal een nieuwe hypotheek afsluiten met dezelfde voorwaarden als die van uw oude hypotheek: de hypotheekvorm, de hoofdsom en vaak ook de rente voor de resterende rentevaste periode(n) blijven dan hetzelfde. Is uw nieuwe woning duurder en heeft u een hogere hypotheek nodig, dan gelden nieuwe voorwaarden voor het extra te lenen bedrag. Voor de aanvraag van uw nieuwe hypotheek gelden de acceptatienormen van het moment van uw aanvraag. Uw hypotheekadviseur kan u precies vertellen hoe deze meeneemregeling van Nationale-Nederlanden werkt.
- U sluit een nieuwe hypotheek af. U kunt na het aflossen van uw huidige hypotheek ook een nieuwe hypotheek afsluiten met bijbehorende nieuwe voorwaarden. Zo kunt u de hypotheek kiezen die het beste bij uw huidige persoonlijke wensen en omstandigheden past.

Bij Nationale-Nederlanden kunt u kiezen uit één van onderstaande hypotheekvormen:

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek
- BankSpaar Plus Hypotheek

Wilt u met een nieuwe hypotheek in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek? Dan mag dat bij een Annuïteiten- of een Lineaire hypotheek. De looptijd van de hypotheek mag dan maximaal 360 maanden zijn. Bij hypotheekrenteaftrek die afgesloten zijn voor 1 januari 2013 hoeft u niet verplicht af te lossen om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

Een hypotheek kan ook bestaan uit een combinatie van hypotheekvormen. Meerdere leningdelen vormen dan samen de hypotheek: bijvoorbeeld voor 50% een Annuïteiten hypotheek en voor 50% een Lineaire hypotheek.

Hieronder leggen we uit hoe u vermogen opbouwt bij de verschillende hypotheekvormen

Maandlasten Annuïteiten Hypotheek



Looptijd in jaren →

De Annuïteiten Hypotheek

Met een Annuïteiten Hypotheek betaalt u elke maand een vast bedrag. Dit bedrag, uw maandlasten, bestaat uit rente en aflossing. Binnen de gekozen rentevaste periode blijven uw maandlasten gelijk. Zoals de grafiek laat zien, verandert de verhouding tussen rente en aflossing in de loop van de tijd. In de loop van de tijd verandert de samenstelling van het bedrag: u betaalt steeds minder rente en u lost elke maand steeds meer af. Aan het einde van de looptijd heeft u de gehele lening terugbetaald. De rente is fiscaal aftrekbaar. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken. Uw bruto maandlasten blijven gelijk, maar omdat u minder rente kunt aftrekken van de belasting stijgen uw netto maandlasten.

De Lineaire Hypotheek

Uw maandlasten bestaan uit rente en een bedrag voor de aflossing van de hypotheek. U lost elke maand hetzelfde bedrag af. Omdat de schuld daardoor afneemt, gaat u in de loop van de tijd steeds minder rente betalen. Aan het eind van de looptijd heeft u de hele hypotheek terugbetaald. U lost iedere maand een deel van de hypotheek af, de schuld wordt dus steeds kleiner. Daarom betaalt u ook iedere maand minder rente. De rente is fiscaal aftrekbaar. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken.

Maandlasten Lineaire Hypotheek



Looptijd in jaren →

Maandlasten Aflossingsvrije Hypotheek



Looptijd in jaren →

De Aflossingsvrije Hypotheek

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

BankSpaar Plus Hypotheek

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

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

Maandlasten BankSpaar Plus Hypotheek



Looptijd in jaren →

[Maak een afspraak voor een gratis oriëntatiegesprek.](#)

Wat is Nationale Hypotheek Garantie?

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie voor het terugbetalen van een hypotheek. Als u uw hypotheek niet kunt terugbetalen en uw woning moet gedwongen verkocht worden, dan bestaat de kans op een restschuld. Als u een hypotheek met NHG heeft, dan betaalt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden deze restschuld. In de meeste gevallen houdt u nog wel een schuld bij het Waarborgfonds over.

De maximale lening voor NHG is € 355.000,-. Dit is ook het maximale leenbedrag voor een huis zonder energiebesparende voorzieningen (EBV), aangezien deze niet hoger mag zijn dan de woningwaarde. Het maximale leenbedrag voor een huis met EBV is € 376.300,- (106% van de NHG-kostengrens).

Dit betekent dat er twee bedragen voor een maximale hypotheek met NHG van toepassing zijn:

- € 355.000,- voor leningen zonder EBV;
- € 376.300,- voor leningen met EBV.

Omdat Nationale-Nederlanden bij een hypotheek met NHG extra zekerheid krijgt, betaalt u minder hypotheekrente. Uw hypotheekadviseur kan u vertellen hoe hoog de rentekorting is bij een hypotheek met NHG.

Wat is een tariefklasse?

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

Meer weten over tariefklasse? Kijk op nn.nl/tariefklasse.

Hoeveel kunt u aan uw huis besteden?

Bij de aankoop van een huis heeft u naast de koopprijs ook te maken met extra kosten. Dit zijn de kosten koper (k.k.). Gemiddeld bedragen deze kosten 6% over de koopprijs. Denk hierbij aan kosten voor de makelaar, het taxatierapport, een bouwkundig onderzoek, de notaris en 2% overdrachtsbelasting. Sommige kosten hangen samen met de koopprijs van het huis. Dus hoe duurder het huis, hoe hoger de extra kosten.

Kosten koper betekent kortweg dat je als koper van een woning de extra kosten betaalt. Dit zijn onder andere:

- De overdrachtsbelasting: dit is de belasting die u moet betalen als u een bestaand huis koopt waarin u zelf gaat wonen en bedraagt 2% van de waarde van de woning. Bent u tussen de 18 en 35 jaar, dan kunt u eenmalig gebruikmaken van een vrijstelling van deze overdrachtsbelasting. De vrijstelling geldt alleen als de waarde van de woning maximaal € 400.000,- bedraagt.
- De notariskosten: u betaalt voor de hypotheek- en transportakte.
- Eventuele taxatiekosten.

Belangrijk om te weten

- Naast de hypotheek, heeft u ook eigen middelen nodig omdat de maximale hypotheek niet hoger mag zijn dan de woningwaarde. Gemiddeld komen er nog zo'n 6% kosten bovenop de koopprijs. U heeft dus ongeveer 6% van de aankoopsom aan eigen middelen nodig.
- Heeft u meer geld nodig dan u kunt lenen voor de woning, dan kan uw familie u misschien een bedrag lenen of [schenken](#).
- Ook als ondernemer met personeel of als zzp'er kunt u bij Nationale-Nederlanden in aanmerking komen voor een hypotheek. Met de [Ondernemershypotheek](#) vraagt u als ondernemer net zo makkelijk en snel een hypotheek aan als ieder ander.
- Bij het kopen van energiezuinige woningen mag u tot een bepaald bedrag meer lenen, bovenop uw maximale hypotheekbedrag:
 - Bij een woning met energielabel A+++ of hoger: tot € 9.000,-
 - Bij een energieneutrale woning (deze woning wekt alle gebouwgebonden energie zelf op): tot € 15.000,-
 - Bij een 'nul-op-de-meter-woning' (deze woning wekt zowel de gebouwgebonden energie als de gebruikersgebonden energie op): tot € 25.000,-Hoeveel u extra kunt lenen bij uw hypotheek hangt af van uw persoonlijke situatie.

Uw situatie is gewijzigd

U wilt een ander huis. Dat kan om verschillende redenen zijn. Bijvoorbeeld omdat u groter wilt wonen of omdat uw situatie is veranderd. U kunt arbeidsongeschikt zijn geworden, gelijkvloers willen wonen of met pensioen willen gaan. Hieronder enkele situaties die kunnen voorkomen.

Scheiden

U sluit samen met uw partner een hypotheek af. Maar gaat u uit elkaar? Dan wilt u bijvoorbeeld weten wat er met de hypotheek gebeurt en of u in het huis kunt blijven wonen. Wilt u in de woning blijven wonen en uw ex-partner uitkopen? Dan neemt u zijn/haar deel van de woning en hypotheekschuld over. De lening komt dan alleen op uw naam te staan. U moet wel voldoende inkomen hebben om alleen de hypotheek te kunnen betalen.

Een andere mogelijkheid is dat u de woning verkoopt. Als dit meer oplevert dan u aan hypotheekschuld heeft, dan is er sprake van overwaarde. Deze overwaarde verdeelt u zoals u dat samen heeft afgesproken. Koopt u binnen drie jaar een nieuw huis dan moet u de overwaarde investeren om in aanmerking te komen voor aftrek van de hypotheekrente. Doet u dat niet en wilt u toch een hypotheek voor uw nieuwe huis? Dan mag u over het bedrag van de overwaarde geen hypotheekrente aftrekken. De aftrek van de hypotheekrente is in dat geval dus beperkt. Dit heet de bijleenregeling en u leest er meer over op belastingdienst.nl.

Brengt uw woning minder op dan uw hypotheekschuld? Dan kunt u te maken krijgen met een restschuld. Een restschuld kan de financiële afwikkeling van de scheiding moeilijker maken.

Bij een scheiding is het belangrijk dat u contact opneemt met uw hypotheekadviseur. Samen met u kan hij uw mogelijkheden bekijken.



Arbeidsongeschikt

Als u (gedeeltelijk) arbeidsongeschikt wordt, kunnen uw inkomsten minder worden. Maar ondertussen loopt uw hypotheek gewoon door. Kunt u de hypotheek dan nog betalen?

U kunt zich tegen het risico van inkomensdaling verzekeren. Bijvoorbeeld met de Arbeidsongeschiktheidsverzekering van Nationale-Nederlanden. Deze verzekering zorgt ervoor dat u bij (gedeeltelijke) arbeidsongeschiktheid door ziekte of ongeval uw (belangrijkste) maandlasten kunt blijven betalen. Dat is een prettige zekerheid als uw salaris daalt omdat u minder of niet meer kunt werken.

Werkloos

Als u werkloos wordt, heeft u vaak recht op een WW-uitkering. Van dit inkomen betaalt u de hypotheek. Maar hoe doet u dat als uw (tijdelijke) uitkering lager is dan u aan inkomen gewend was? U kunt bij Nationale-Nederlanden een rentepauze inlassen. Dit is een speciale betalingsregeling zodat u tijdens een periode van maximaal een jaar geen rente betaalt en dus lagere maandlasten heeft. In de periode daarna betaalt u de niet betaalde rente terug.

Pensioen

Wilt u een hypotheek maar gaat u tijdens de looptijd van de hypotheek met pensioen? Let er dan op dat u de hypotheeklasten ook kunt betalen als u met pensioen bent. Als u na uw pensioen minder te besteden heeft, kunt u overwegen om voor die tijd extra te gaan aflossen. U mag bij Nationale-Nederlanden per jaar 10% boetevrij aflossen. Zo heeft u dan vanaf uw pensioendatum lagere maandlasten.

Overlijden

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste en belangrijkste aankoop die u doet. Als u samen met een partner een woning koopt, is het belangrijk dat de hypotheek goed geregeld is ook als één van u komt te overlijden. Deze situatie is al moeilijk genoeg en dan is het fijn als u (of uw partner) geen zorgen heeft over de hypotheek.

Met een overlijdensrisicoverzekering worden bij overlijden uw nabestaanden financieel ondersteund. Zij krijgen dan een gegarandeerd bedrag uitgekeerd waarmee (een deel van) de hypotheek kan worden afgelost.

Op zoek naar een geschikt huis

Weet u wat de waarde van uw huis is, wat u kunt lenen en wat u wilt uitgeven? Dan kunt u op zoek gaan naar een ander koophuis. U kunt een zoekopdracht geven aan een makelaar of zelf op zoek gaan op bijvoorbeeld Funda.nl. Heeft u een leuk huis gevonden? Dan kunt u een bod doen. Bepaal van tevoren het openingsbod en uw maximale bod.

Vaak wordt er in de koopakte een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen. Denk daarbij aan:

- Onder voorbehoud van financiering (en eventueel NHG). Hiermee kunt u van de koop afzien wanneer de financiering niet lukt.
- Onder voorbehoud van een maximaal bedrag voor de kosten van herstel uit bouwkundige keuring. Hiermee kunt u van de koop afzien als de kosten voor herstel hoger blijken te zijn dan u van tevoren als maximaal bedrag heeft aangegeven.

Andere belangrijke zaken bij het onderhandelen zijn de gewenste opleverdatum, notariskeuze en de geldigheidsduur van uw bod.

U kunt ook de makelaar de onderhandelingen laten doen. Hij bezichtigt samen met u een woning en geeft advies over de koopprijs. Om te bepalen of de vraagprijs redelijk is, laat u een taxatie doen. Ook kunt u via het Kadaster de verkoopprijzen van woningen in de buurt bekijken.

Bestaand of nieuwbouw?

Als u voor nieuwbouw kiest, heeft u te maken met andere kosten dan wanneer u een bestaand huis koopt. Ook sluit u een andere koopovereenkomst af. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning is het handig om bij de oplevering een keuring te laten doen. Zo krijgt u inzicht of er nog gebreken zijn aan uw woning die de aannemer nog moet oplossen. De opleveringskeuring kunt u onder andere regelen via Vereniging Eigen Huis.



	Bestaande woning	Nieuwbouwwoning
Notariskosten	€ 1.000,-	€ 650,-
Overdrachtsbelasting	€ 5.000,- Dit is 2% van de koopsom	n.v.t.
Advieskosten bij Nationale-Nederlanden*	Klik hier voor de actuele tarieven	Klik hier voor de actuele tarieven
Taxatiekosten	€ 600,-	n.v.t.
Onderhoud	Een bestaande woning vraagt onderhoud en dat brengt kosten met zich mee.	Met een nieuwbouwwoning heeft u de eerste jaren normaal gesproken niet of nauwelijks onderhoudskosten.
Hypotheek	De hypotheek wordt in één keer verstrekt.	De hypotheek wordt in termijnen verstrekt. Dit gebeurt meestal als een fase van de bouw is afgerond. Het bouwdepot is de speciale rekening waarvan de facturen voor de bouw worden betaald. U krijgt het geld dus niet eerst zelf uitgekeerd.
Oplevering	U spreekt af wanneer u de sleutel krijgt. Vaak is dit bij het passeren van uw hypotheek.	Vooraf is vaak onzeker wanneer u de sleutel krijgt. Dit komt omdat de oplevering van de nieuwbouwwoning niet van tevoren vaststaat of nog kan wijzigen.
Meerwerk	n.v.t.	Kiest u voor iets extra's bij de woning of voor een luxere uitvoering? Dan betaalt u extra kosten voor het meerwerk hiervan.
Bouwrente	n.v.t.	Als de aannemer al aan de bouw was begonnen voordat u het huis kocht, dan kan hij u hiervoor bouwrente in rekening brengen. Deze bouwrente kunt u mee-financieren in uw hypotheek.

De kosten in de tabel zijn een indicatie en gebaseerd op een koopsom van € 250.000,-

Belangrijk om te weten

- Een bouwkundige keuring is soms verplicht om een hypotheek te kunnen krijgen. Twijfelt u over de staat van de woning? Laat dan altijd een bouwkundige keuring uitvoeren voordat u de woning koopt. Zo komt u niet voor verrassingen te staan.
- De verkoper van het huis moet aan u laten zien welk energielabel de woning heeft. Zo weet u hoe energiezuinig het huis is. Het energielabel gaat van A (groen, zeer zuinig) naar G (rood, zeer onzuinig).

* Als u op dit moment een hypotheek van Nationale-Nederlanden heeft, kunt u terecht bij een [adviseur van Nationale-Nederlanden](#). Is dit niet het geval, dan kunt u kiezen voor een van de [onafhankelijke adviseurs](#) waarmee we samenwerken.

Uw huidige huis verkopen

Als u een nieuw huis koopt, moet u beslissen of u eerst uw huidige woning verkoopt of eerst uw nieuwe woning koopt. En wat zijn de mogelijkheden als u uw huidige woning niet direct kunt verkopen?

Eerst kopen of eerst verkopen?

Redenen om eerst uw huidige woning te verkopen:

- U verwacht dat uw huidige woning niet snel verkocht zal worden.
- U wilt uw huidige woning niet onder tijdsdruk verkopen tegen een lage(re) prijs.
- U wilt geen risico lopen op dubbele woonlasten.
- U wilt precies weten hoeveel u aan uw nieuwe woning kunt besteden.

Redenen om eerst uw nieuwe woning te kopen:

- U verwacht dat uw huidige woning snel zal worden verkocht.
- U wilt uw droomhuis niet mislopen en neemt de onzekerheid over de opbrengst van uw huidige woning voor lief.
- U kunt tijdelijk dubbele maandlasten dragen.
- U wilt geen extra kosten maken voor dubbel verhuizen, tijdelijke woonruimte en eventueel voor het tijdelijk opslaan van uw inboedel.

De veiligste weg is om eerst uw huis te verkopen voordat u een ander huis koopt. U kunt uw huis zelf verkopen of een makelaar vragen om dit te doen.

Belangrijke zaken bij het verkopen van een huis zijn:

- Bepaal of u een makelaar wilt inschakelen.
- Bepaal uw verkoopprijs.
- Maak uw woning verkoopklaar. Een opgeruimd neutraal huis verkoopt beter. En met minder spullen in huis, lijkt uw woning ruimer.
- Verzamel alle documenten over uw huis. Denk hierbij aan de documenten van de Vereniging van Eigenaren, gebruiksaanwijzingen van keukenapparatuur en bijvoorbeeld informatie over erfpacht.
- Bepaal welke verzekeringen u wilt meenemen naar uw nieuwe woning.

Het kan zijn dat u toch tijdelijk twee huizen heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval als u een nieuwbouwwoning gekocht heeft dat nog gebouwd moet worden. Of als u een bestaand huis koopt maar uw oude huis nog niet verkocht heeft. Of omdat u uw huis pas later wilt overdragen aan de nieuwe eigenaar omdat u uw nieuwe huis eerst nog wilt opknappen.

Heeft u twee huizen, dan brengt dat dubbele woonlasten met zich mee. Om deze situatie zo soepel mogelijk door te komen, kunt u in bepaalde situaties een Overbruggingskrediet nemen of uw woning tijdelijk verhuren.

Overbruggingskrediet

Heeft u uw nieuwe huis al gekocht, maar is uw oude huis nog niet verkocht of overgedragen? Dan kunt u de eventuele overwaarde van uw oude huis gebruiken om uw nieuwe huis mee te financieren. Met een overbruggingskrediet kunt u over (een deel van) de opbrengst van uw oude huis beschikken om uw nieuwe huis te financieren. De bank schiet dit bedrag dan als het ware voor.

Tijdelijke verhuur

Volgens de Leegstandwet mag u uw huis ook tijdelijk verhuren om de dubbele woonlasten te dragen. De huurder heeft geen huurbescherming als u uw huis tijdelijk verhuurt op basis van de Leegstandwet. U kunt uw huis daarmee direct verkopen als u een goed bod krijgt terwijl de huurders er nog inzitten. Nationale-Nederlanden verleent toestemming voor verhuur als u aan een aantal voorwaarden voldoet. Wilt u weten of u in aanmerking komt voor tijdelijke verhuur? Neem dan contact op met uw hypotheekadviseur of met Nationale-Nederlanden.

Als u uw huis verhuurt, heeft u soms geen recht op hypotheekrenteaf trek. Kijk voor meer informatie op de site van de [belastingdienst](#).



Uw hypotheek aflossen en restschuld

De hypotheek op uw huidige woning moet u aflossen. Dit doet u met de opbrengst van de verkoop van uw woning. Om verschillende redenen kunt u te maken krijgen met een restschuld van uw hypotheek. Er is sprake van een restschuld als bij verkoop uw woning minder opbrengt dan uw hypotheek. U verkoopt uw woning dan met verlies.

U kunt uw eventuele restschuld zelf schatten. Hiervoor heeft u de volgende gegevens nodig:

- De huidige hoogte van uw hypotheek
- De opgebouwde waarde in uw hypotheek; bijvoorbeeld de waarde van uw bankspaarrekening, beleggingsverzekering of spaarverzekering die gekoppeld is aan uw hypotheek.
- De waarde van uw woning. U kunt dit zelf schatten maar ook baseren op de WOZ-waarde. Ook kunt u een taxatierapport laten maken.

Bepaal uw restschuld

Het is belangrijk om er rekening mee te houden dat u een restschuld moet terugbetalen. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden:

- U kunt uw spaargeld gebruiken om (een deel van) uw restschuld te betalen.
- De restschuld financieren met een persoonlijke lening. Een restschuld op de hypotheek kan ook gefinancierd worden door het afsluiten van een persoonlijke lening. De rente op een persoonlijke lening is maximaal 15 jaar aftrekbaar. U kunt een Persoonlijke Lening aanvragen bij Nationale-Nederlanden of bij een andere verstrekker.
- Heeft u al een hypotheek bij Nationale-Nederlanden? Dan kunt u de restschuld meefinancieren in een nieuwe hypotheek. Voorwaarde is dat u voldoende inkomen heeft om de nieuwe hypotheek (het bedrag van uw nieuwe woning inclusief de restschuld) in 15 jaar af te lossen. Uw hypotheekadviseur kan bepalen of meefinancieren van uw restschuld mogelijk is.

Overdracht bij de notaris van uw huidige huis

Bent u het met de koper van uw huis eens geworden over de verkoopprijs? Dan moet er een voorlopig koopcontract opgemaakt worden. Houdt u er rekening mee dat een koper van uw woning nog drie dagen bedenktijd heeft na het ondertekenen van het voorlopig koopcontract. Hij kan dan nog zonder opgaaf van reden van de koop afzien.

Om het huis te kopen, schakelt de koper van uw huis een notaris in. De notaris vraagt vervolgens bij Nationale-Nederlanden de aflosnota van uw hypotheek op. De aflosnota bevat alle bedragen die u nog moet betalen (hypotheekschuld, rente, eventuele boete en kosten) voordat u het huis kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

De notaris zorgt ervoor dat de eigendomsoverdracht van de woning volgens de regels verloopt en dat de stukken getekend worden door alle partijen. Meestal gaat het dan om de hypotheekakte van de koper en de overdrachtsakte.

Het is belangrijk om er rekening mee te houden dat u een restschuld moet terugbetalen.



Onderhandelen en voorlopig koopcontract tekenen van uw nieuwe woning

Heeft u uw droomhuis gevonden? Dan kunt u een bod doen. Bepaal van tevoren het openingsbod en uw maximale bod. U kunt eventueel de makelaar de onderhandelingen laten doen.

Denk bij het bod ook aan ontbindende voorwaarden zoals:

- Onder voorbehoud van financiering (en eventueel NHG).
- Onder voorbehoud van een maximaal bedrag voor de kosten van herstel uit de bouwkundige keuring.

Andere belangrijke zaken bij het onderhandelen zijn de gewenste opleverdatum, notariskeuze en de geldigheidsduur van uw bod.

Bent u het eens geworden over de aankoop prijs van uw nieuwe woning? Dan tekent u samen met de verkoper een voorlopig koopcontract. De ontbindende voorwaarden die u bent overeengekomen staan ook in het koopcontract. Na het tekenen van het voorlopig koopcontract, heeft u nog drie dagen bedenktijd om van de koop af te zien.

Het koopcontract

Een bod is bindend. Maar u kunt het bod nog terugtrekken zolang de verkoper nog niet op uw bod heeft gereageerd. Dit geldt natuurlijk niet als u een maximale reactietermijn als voorwaarde bij het bod heeft gesteld.

Bent u het eens geworden over de aankoop prijs van de woning? Dan tekent u samen met de verkoper een voorlopig koopcontract. De ontbindende voorwaarden die u bent overeengekomen staan ook in het koopcontract.

Na het tekenen van het voorlopig koopcontract, heeft u nog drie dagen bedenktijd of u het huis echt wilt kopen. Dit is het moment om uw hypotheek aan te vragen. Uw hypotheek hoeft uiteraard nog niet rond te zijn in drie dagen.

De verkoper van het huis wil zekerheid dat u het huis ook echt koopt. Daarom wordt een garantie gevraagd van meestal 10% van de verkoopprijs. Dit bedrag kunt u storten als waarborgsom bij de notaris of u vraagt de bank een bankgarantie af te geven. Met een bankgarantie verklaart de bank dat zij garant staat voor de waarborgsom als u de verplichtingen niet nakomt. Hieraan zijn wel kosten verbonden. Gaat de koop niet door dan ontvangt de verkoper de waarborgsom. Heeft u een bankgarantie? Dan betaalt de bank namens u aan de verkoper de waarborgsom. Dit moet u dan nog wel terugbetalen aan de bank. Gaat de verkoop gewoon door, dan krijgt u de waarborgsom van de notaris terug.

Als de koop niet doorgaat om redenen die zijn opgenomen in de ontbindende voorwaarden van het voorlopig koopcontract, hoeft u de waarborgsom niet te betalen.

Heeft u de ontbindende voorwaarde 'onder voorbehoud van financiering' opgenomen? Dan loopt u niet het risico dat u 10% van de verkoopprijs moet betalen als u de financiering voor het aflopen van de termijn niet rond krijgt.

Belangrijk om te weten

- Koopt u samen een huis maar bent u niet getrouwd en heeft u geen samenlevingscontract? Dan bepaalt u in het koopcontract hoe het eigendom van de woning en de hypotheek verdeeld wordt. De notaris laat de verdeling dan in het Kadaster inschrijven.

De hypotheekaanvraag via uw hypotheekadviseur

Als u op dit moment een hypotheek van Nationale-Nederlanden heeft, kunt u terecht bij een **adviseur van Nationale-Nederlanden**. Is dit niet het geval, dan kunt u kiezen voor een van de **onafhankelijke adviseurs** waarmee we samenwerken. U kunt bij ons de status van uw aanvraag online volgen in **Mijn Hypotheekaanvraag**.

Houdt u er rekening mee dat bijvoorbeeld een medische keuring voor een levensverzekering of een arbeidsongeschiktheidsverzekering even kan duren. Kijk daarom nu alvast naar de verzekeringen die u nodig heeft bij uw hypotheek.

Het Rentevoorstel

Nadat wij de hypotheekaanvraag via uw hypotheekadviseur ontvangen hebben, beoordelen wij deze. Als wij akkoord gaan, ontvangt u van ons een Rentevoorstel. In dit voorstel staat onder andere de hypotheeksom, de rentevaste periode, de hoogte van de rente en het bruto maandbedrag. Ook vindt u hierin welke aanvullende informatie en documenten we nog van u nodig hebben. De rente uit het Rentevoorstel is bij ons zes weken geldig.

Documenten aanleveren

Voordat wij u een offerte kunnen aanbieden, hebben we aanvullende informatie van u nodig. Wilt u gebruikmaken van de rentegarantie? Als u samen met uw adviseur binnen zes weken de documenten levert die wij nodig hebben, kunt u gebruikmaken van onze rentegarantie. De rente die in het Rentevoorstel genoemd staat, is zes weken geldig. Begin op tijd met het verzamelen van de benodigde documenten. Het kan namelijk even duren voordat u de documenten over uw inkomen of waardebepaling van de woning in uw bezit heeft.

U levert de documenten via uw adviseur bij ons aan. Gebruik hiervoor altijd de meest recente documenten. Het is belangrijk dat de documenten compleet zijn en dat er geen wijzigingen in zijn aangebracht. Welke documenten u moet aanleveren is afhankelijk van uw situatie en staan in het Rentevoorstel genoemd.

Meestal vragen wij:

- Een kopie van uw paspoort of identiteitskaart
- De meest recente salarisstrook
- Een werkgeversverklaring (maximaal drie maanden oud) waaruit uw inkomen uit vast dienstverband blijkt
- Een gevalideerd taxatierapport
- Een kopie van de koopakte
- Een specificatie, of kopieën van de nota's, van alle bijkomende kosten zoals herstel-, verbeterings- en verbouwkosten
- Overzicht van de studielening(en)
- Kopie van de polis van de levensverzekering

De offerte

Als alle documenten zijn aangeleverd en goedgekeurd, ontvangt u via uw adviseur een offerte.

Hiermee heeft u de zekerheid dat u een hypotheek van Nationale-Nederlanden kunt krijgen. De offerte is twee weken geldig. U kunt de offerte ondertekenen en via uw adviseur terugsturen.

De getekende offerte is drie maanden geldig voor bestaande bouw en zes maanden voor nieuwbouw. De hypotheek moet dus binnen deze termijn passeren.

Het passeren is het ondertekenen van de hypotheekakte bij de notaris. Kunt u niet binnen deze termijn passeren? Dan kunt u de geldigheidstermijn eenmalig met maximaal zes maanden verlengen. Daar zijn wel kosten aan verbonden.

Belangrijk om te weten

- Als u bij ons een hypotheek aanvraagt, kunt u de status van uw aanvraag online volgen in **Mijn Hypotheekaanvraag**. U vindt er de stappen die nog komen en een overzicht van wat wij doen en wat u samen met uw adviseur kunt doen.

Bekijk hier onze video over **Mijn Hypotheekaanvraag**

- Voor een nieuwe hypotheek heeft u een gevalideerd taxatierapport nodig van bijvoorbeeld het Nationaal Woning Waarde Instituut (NWWI). Een waardeverklaring of ongevalideerde taxatie is niet voldoende voor een hypotheekaanvraag.

Overdracht bij de notaris van uw nieuwe huis

Om uw hypotheek definitief te maken en om eigenaar te worden van het huis, moet u nog een bezoek brengen aan de notaris. Dit is wettelijk verplicht. Kort gezegd, zorgt de notaris ervoor dat de eigendomsoverdracht van uw huis volgens de regels verloopt en dat de stukken getekend worden door alle partijen.

Voordat u naar de notaris gaat

Voordat u naar de notaris gaat en eigenaar wordt van het huis, heeft u verplicht een opstalverzekering nodig. Daarnaast is het verstandig een aantal andere verzekeringen af te sluiten. Denk hierbij aan een inboedelverzekering, glasverzekering, overlijdensrisicoverzekering en een rechtsbijstandsverzekering.

Vlak voor de overdracht van een bestaande woning is het gebruikelijk dat u het huis inspecteert. Tijdens deze laatste inspectie controleert u of de woning volgens afspraak aan u wordt opgeleverd. Als u roerende zaken (bijvoorbeeld gordijnen) overneemt, is het verstandig om de lijst met roerende zaken, die bij de koopovereenkomst zit, bij de hand te houden.

Stukken tekenen

Bij de notaris tekent u meestal de hypotheekakte en de overdrachtsakte. De hypotheekakte is het officiële contract dat hoort bij een hypotheek en deze wordt opgesteld door een notaris. Hierin worden de afspraken tussen u en ons vastgelegd. De belangrijkste afspraak is dat u uw huis als onderpand aan ons geeft. Dit is vaak een voorwaarde voor het krijgen van een hypotheek. De overdrachtsakte wordt door de notaris opgemaakt bij de aankoop van een huis. De aktes worden geregistreerd bij het Kadaster.

Het is belangrijk dat u alle bedragen in de stukken goed controleert voordat u tekent. En vergeet niet een geldig identiteitsbewijs mee te nemen naar de notaris. Als u de stukken bij de notaris heeft getekend, is de koop officieel en kunt u de sleutel in ontvangst nemen. Het huis is dan van u.

Bekijk de video over de notaris bij een nieuwbouwwoning en bestaande woning



Nieuwbouwwoning



Bestaande woning



Belastingen

Als huizenbezitter betaalt u verschillende belastingen. Bij de aankoop van een huis, betaalt u 2% overdrachtsbelasting over de aankoopprijs van uw huis, tenzij u gebruik maakt van de eerder genoemde **vrijstelling**.

Ook betaalt u aan de gemeente jaarlijks Onroerendezaakbelasting (OZB). Het percentage OZB verschilt per gemeente en varieert.

Bovendien moet u als u een eigen huis heeft een bedrag bij uw inkomen optellen. Dat heet het eigenwoningforfait. Daar staat tegenover dat u bepaalde kosten van uw inkomen kunt aftrekken, zoals:

- de hypotheekrente
- de bemiddelingskosten voor het verkrijgen van de hypotheek
- de kosten voor de hypotheekakte en het Kadaster
- taxatiekosten
- kosten die u maakt voor het aanvragen van de NHG
- kosten die u maakt bij de aflossing van de schuld, maar niet de aflossing zelf

Wilt u met een nieuwe hypotheek in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek? Dan mag dat bij een Annuïteiten- of een Lineaire hypotheek. De looptijd van de hypotheek mag dan maximaal 360 maanden zijn.

Bij hypotheekleningen die afgesloten zijn voor 1 januari 2013 hoeft u niet verplicht af te lossen om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

Sluit u een nieuwe hypotheek af onder dezelfde voorwaarden als uw oude hypotheek? Dan hoeft u tot het oorspronkelijke hypotheekbedrag niet verplicht af te lossen en blijft de hypotheekrente aftrekbaar. De rente over het bedrag dat u meer leent dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, kunt u alleen aftrekken bij een Annuïteiten- of een Lineaire hypotheek en als de looptijd van de hypotheek maximaal 360 maanden is.

Als u aftrekposten heeft krijgt u waarschijnlijk geld terug van de belastingdienst. De teruggave ontvangt u pas als u na afloop van het kalenderjaar uw aangifte inkomstenbelasting heeft ingediend. Als u een voorlopige aanslag aanvraagt, krijgt u vooraf elke maand een bedrag van de Belastingdienst terug. De voorlopige aanslag vraagt u aan via belastingdienst.nl.



Verhuizen

Uw hypotheek is geregeld en u kunt deze inzien en beheren in mijn.nn. Tijd om te verhuizen naar uw nieuwe huis! Maar misschien gaat u eerst wel verbouwen of wordt uw huis nog gebouwd. Onderstaande informatie kan u dan verder helpen.

- Lees meer over [verbouwen](#)
- Lees meer over [nieuwbouw](#)
- Tips voor verhuizen met [kinderen](#)
- Lees meer over [energiezuinig wonen](#)
- Lees onze [belastingtips](#)

Belangrijk om te weten

Als uw hypotheek rond is, kunt u uw [hypotheek beheren](#) in mijn.nn, uw persoonlijke en beveiligde omgeving op nn.nl. Hier vindt u alle informatie over uw hypotheek. Ook kunt u hier bijvoorbeeld uw opdracht tot uitbetaling uit het bouwdepot geven, uw jaaropgave downloaden en berekenen hoeveel u jaarlijks boetevrij kunt aflossen.



Meer informatie

Lees meer over 'Mijn Hypotheekaanvraag' en
maak een afspraak voor een oriënterend gesprek.

