

# Samenvatting Wft Hypothecair krediet



- +** Dit bestand bevat de samenvattingen per hoofdstuk over het boek Wft Hypothecair krediet.
- +** Dit bestand is geldig in de periode april 2020-april 2021.
- +** Dit bestand bestaat uit 10 hoofdstukken.

## Hoofdstuk 1 Woning kopen en financieren

### Aankoop van een eigen woning

De keuze voor huren of kopen is afhankelijk van persoonlijke en marktomstandigheden. De verhouding tussen vraag en aanbod is van invloed op de maandlast van een koopwoning. De koop van een huis wordt vastgelegd in een koopakte.

### Consumentenbescherming:

- Schriftelijke koopovereenkomst;
- Bedenktijd;
- Inschrijving koopovereenkomst in de openbare registers.

Taxatiewaarde: van belang voor hypotheecair krediet is de marktwaarde.

### De notaris stelt verschillende stukken op:

- Transportakte;
- Hypotheekakte;
- Onderhandse akten.

### Financieren woning

#### Soorten klanten:

- Starters;
- Doorstromers;
- Omzetters/oversluiters.

### Hypothekverstrekkers

Geldverstrekkers	Funding
Banken: grootste aanbieders, assortiment is groot	Toevertrouwd geld, deposito's en onderhandse leningen op de geld- en kapitaalmarkt
Hypothekbanken: uitsluitend hypothekverstrekkers	Pandbrieven, onderhandse leningen op de geld- en kapitaalmarkt
Spaarbanken: zelfde assortiment als gewone banken	Spaargeld
Verzekeraars en pensioenfondsen: hypothecaire geldlening verstrekken is een beleggingsvorm	Pandbrieven, onderhandse leningen op de geld- en kapitaalmarkt en winst uit projectontwikkeling
Bouwfondsen: hypothecaire geldlening verstrekken als service	Pandbrieven, onderhandse leningen op de geld- en kapitaalmarkt en winst uit projectontwikkeling
Overige geldverstrekkers	Diverse bronnen

### Distributiekanaalen van geldverstrekkers (direct of indirect):

- Kantorennet;
- Intermediair;
- Direct writing.

### Kopersstappen

Makelaar	Geldverstrekker/bemiddelaar	Notaris
	1. Het te besteden bedrag bepalen	
2. Een eigen woning zoeken		
3. Maandlast en voorwaarden overeenkomen		
Kadastrale recherche plegen	4. Financieringsmogelijkheden onderzoeken	Kadastrale recherche plegen
5. Koopovereenkomst sluiten		
	6. Financiering aanvragen	
	7. Financiering goedkeuren	
		8. De eigen woning leveren
		9. Recht van hypothecaire geldlening vestigen

#### Kostenoverzicht

Makelaar	Geldverstrekker bemiddelaar	Notaris
Courtage	Advieskosten	Overdrachtsbelasting (afdracht aan fiscus)
Taxatiekosten	Kosten bankgarantie	Kosten transportakte
	Kosten nhg	Kosten hypotheekakte
	Taxatiekosten	Kosten kadastrale rechten
	Behandelingskosten	

## Hoofdstuk 2 Toezicht

De Wft bevat de wetgeving die van toepassing is op de financiële markten. Met het deel Gedragstoezicht financiële onder-nemingen wordt beoogd de volgende doelstellingen te realiseren: Bescherming van de consument;

1. Een goede werking van de financiële markt en dus indirect bescherming van de belangen van financiële dienstverleners;
2. Implementatie van Europese richtlijnen.

De Wft stelt eisen op de volgende gebieden:

- Betrouwbaarheid;
- Deskundigheid;
- Bedrijfsvoering;
- Financiële zekerheid;
- Zorgplicht;
- Transparantie.

Een Wft-vergunning is verplicht voor iedere financiële dienstverlener die diensten verleent en producten verkoopt zoals beschreven in de Wft. Hiervoor gelden enkele vrij-stellingen.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is belast met het toezicht op het gedrag van financiële dienst-verleners in Nederland. Als zij de regels van de Wft overtreden, kan de AFM overgaan tot sancties. Ook biedt de AFM handvatten voor de omgang met pré- en postcontractuele informatieverplichtingen uit hoofde van de wet en voor het geven van goed financieel advies. Zo doet zij regelmatig onderzoek en publiceert zij regel-matig leidraden. De hypotheekadvisering krijgt hierin ruim aandacht van de AFM.

Op het gebied van de regels rondom hypotheekverstrekking heeft de markt een Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) opgesteld. Deze GHF bevat de door hypothecair financiers met elkaar gemaakte afspraken over regels rondom het verstrekken van hypothecaire geldleningen. Hier is sprake van zelf-regulering. Dit is per 2013 aangevuld met wettelijke regelgeving in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Naast de Wft en de GHF heeft de adviseur hypothecair krediet ook te maken met de Markets in Financial Instruments Directive (MiFID). Hierin staan de regels voor het verlenen van beleggingsdiensten beschreven. Omdat de adviseur hypothecair krediet vaak wel met beleg-gingen te maken krijgen en geen echte beleggingsadviseurs is, kan hij vallen onder het Nationaal Regime (een verlicht eisenpakket). Dat geldt alleen als hij alleen maar werkt met beleggingsfondsen.

## Hoofdstuk 3 Recht

Belangrijke documenten bij de aankoop en financiering van een eigen woning zijn de koopovereenkomst en de transportakte.

Het hypotheekrecht is een zakelijk recht op een registergoed en is bedoeld om een vordering of schuld met voorrang op de opbrengst van dat registergoed te verhalen.

Een hypotheekhouder heeft het recht van parate executie en het recht van niet-zuivering bij vrijwillige verkoop.

Hypotheekhouders staan in een rangorde die de verdeling van de opbrengst bij verkoop bepaalt. In een hypotheekakte worden diverse bedingen opgenomen om de positie van de geldverstrekker te beschermen.

Er zijn drie vormen van hypotheekakten:

1. De vaste hypotheek
2. De bankhypotheek
3. De krediethypotheek

Naast het hypotheekrecht kan een geldverstrekker vragen om extra zekerheden:

**Persoonlijke zekerheden:**

- Borgstelling;
- Garantie;
- Hoofdelijk medeschuldenaar.
- Bijpandstelling;
- Mede--onderzetting.

Soms zijn er problemen of moeilijke termen waar een koper van een eigen woning tegenaan kan lopen, zoals:

- Erfpacht;
- Huisvestingsvergunning;
- Waarborgsom;
- Verwachtingen;
- Lasten en beperkingen;
- Bodemvervuiling.

De adviseur moet op de hoogte zijn van de Wet Verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars. Hij moet potentiële kopers van een appartementsrecht wijzen op het doen van onderzoek naar de actuele stand van zaken van de reservering in een onderhoudsfonds van de VvE waartoe zijn mogelijk toekomstige appartement behoort. De klant moet in staat zijn de periodieke financiële bijdrage aan de VvE te kunnen betalen of in staat te zijn een grote bijdrage ineens aan de VvE te kunnen doen

Het huwelijksrecht is een onderdeel van het personen- en familierecht en behandelt de verschillende situaties waarin partners met elkaar leven. Er zijn drie hoofd situaties te onderscheiden waarin partners met elkaar leven:

**Huwelijk/geregistreerd partnerschap in gemeenschap van goederen tot 2018:**

Beide vermogens vloeien samen tot een gemeenschappelijk vermogen. Zowel wat ieder afzonderlijk in het verleden had wordt gemeenschappelijk, maar ook wat in de toekomst wordt verkregen.

**Huwelijken gesloten vanaf 2018 "Wet beperking gemeenschap van goederen"**

Voor een huwelijk (of een geregistreerd partnerschap) dat op of ná 1 januari 2018 wordt gesloten en waarbij géén huwelijkse voorwaarden worden opgemaakt, geldt voortaan een beperking van de gemeenschap van goederen. Dat betekent het volgende:

- Goederen en schulden die vóór het huwelijk aanwezig waren, behoren niet tot de gemeenschap maar tot het privévermogen van de betreffende echtgenoot.

- Ontvangen schenkingen en erfenissen behoren niet tot de gemeenschap maar tot het privévermogen van de betreffende echtgenoot. Hierbij maakt het niet uit of de schenking/erfenis vóór of tijdens het huwelijk is ontvangen.
- Alle overige goederen en schulden die tijdens het huwelijk worden verkregen behoren tot de gemeenschap (behalve pensioenrechten waarop de Wet verevening van Pensioenrechten van toepassing is en verknochte goederen).
- Alle goederen en schulden die vóór het huwelijk al gemeenschappelijk waren, behoren tot de gemeenschap. Hierbij maakt het niet uit wat de eigendomsverhouding vóór het huwelijk was. Vanaf het huwelijk zijn beide echtgenoten voor 50% eigenaar

### **Huwelijk/geregistreerd partnerschap onder huwelijkse voorwaarden:**

Vóór het huwelijk moeten de toekomstige echtgenoten huwelijkse voorwaarden laten opmaken bij een notaris als zij een gemeenschap van goederen willen voorkomen. Er zijn verschillende vormen van huwelijkse voorwaarden, variërend van algehele uitsluiting van elkaars vermogen tot een beperkte vorm van gemeenschap.

### **Samenwonen:**

Als twee mensen samenwonen, hebben zij geen recht op het inkomen of vermogen van hun partner. Door het opstellen van een samenlevingscontract kan dit anders worden geregeld.

### **Erfrecht**

Enkele belangrijke aspecten van erfrecht:

- Het erfrecht komt alleen aan de orde bij overlijden.
- Degene die overlijdt, wordt een erflater genoemd.
- Het vermogen dat iemand nalaat wordt een nalatenschap genoemd.
- De nalatenschap van de erflater gaat over op de erfgenamen.
- Het is mogelijk om goederen of een bepaald geldbedrag uit de nalatenschap voor een legataris te bestemmen.

Een legaat moet in het testament genoemd worden. Sommige goederen hoeft de erflater niet in een testament vast te leggen als legaat, deze kunnen in een codicil worden vastgelegd.

Wanneer iemand komt te overlijden kunnen zich twee situaties voordoen:

- De erflater heeft een testament gemaakt, waarin de erfgenamen worden benoemd.
- De erflater heeft geen testament gemaakt, het versterf erfrecht treedt in werking. Dit houdt in dat het vermogen volgens de wettelijke regels vererft.

De wet verdeelt de mogelijke erfgenamen (familieleden) in vier groepen:

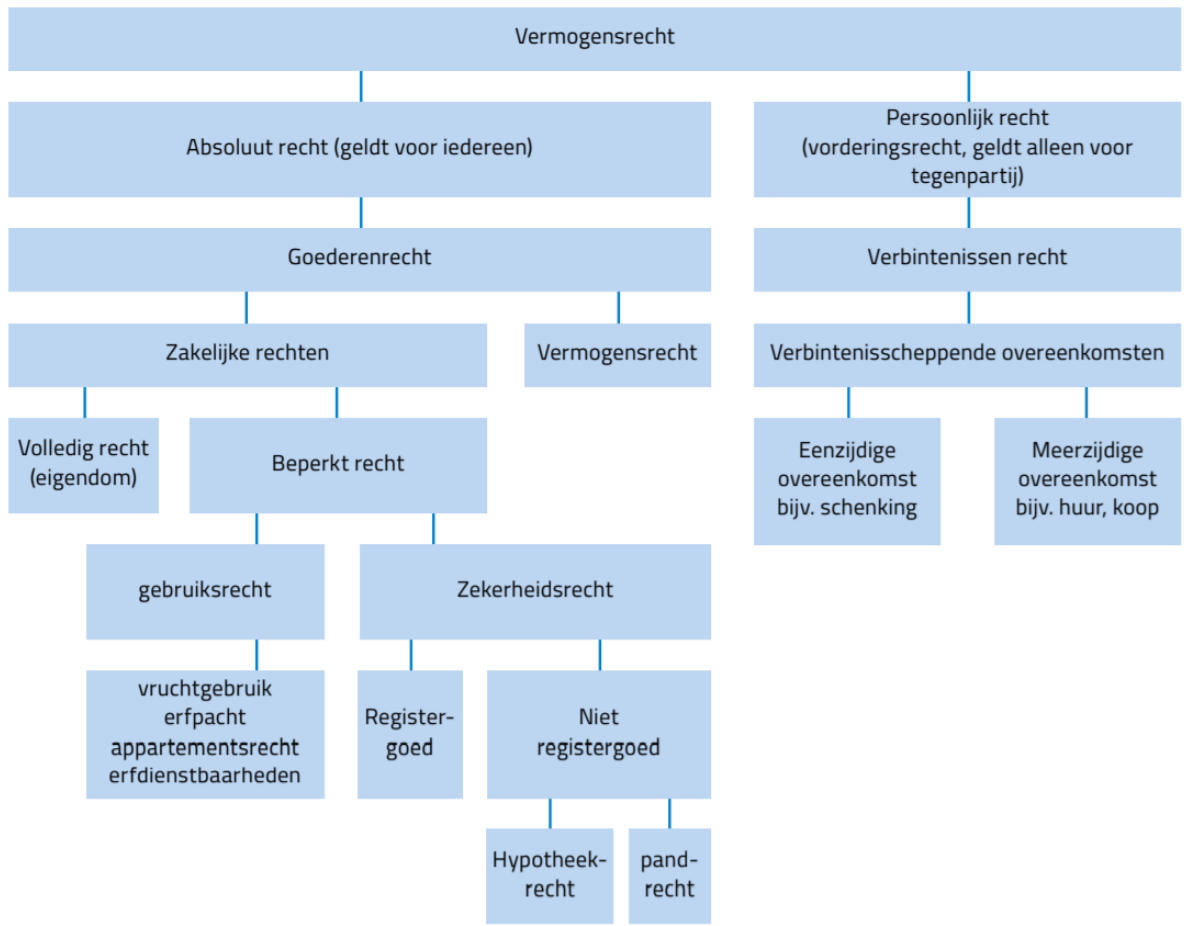
Groep 1: echtgenoot, geregistreerde partner, kinderen;

Groep 2: ouders, broers en zusters;

Groep 3: grootouders;

Groep 4: overgrootouders.

Als iemand overlijdt en geld nalaat aan anderen, zijn zij daarover belasting verschuldigd: erfbelasting. Dat is geregeld in de Successiewet. In deze wet wordt ook beschreven hoe schenkbelasting geheven wordt over schenkingen. De tarieven voor de schenk- en erfbelasting zijn gelijk. De vrijstellingen die worden toegepast voor de heffing zijn bij erven wel anders dan bij schenken.



## Hoofdstuk 4 Fiscus

### Wet waardering onroerende zaken (WOZ)

- Regelt de waardering van onroerende zaken;
- Waarde op basis van volle en onbezwaarde eigendom;
- Onroerende zaakbelasting (OZB) wordt geheven over de eigendom van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken.

### Wet belastingen van rechtsverkeer (WBR)

- Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting en de assurantie-belasting;
- Over uitgezonderde verkrijgingen en vrijstellingen hoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald.

Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001):

Box 1	Box 2	Box 3
Inkomen uit werk en woning	Inkomen uit aan-mer-lijk belang	Inkomen uit sparen en beleggen

Ingehouden loonbelasting + premies volksverzekeringen = loonheffing

De algemene heffingskorting is een korting op de te betalen belasting die voor iedere belastingplichtige geldt. Afhankelijk van de persoon-lijke situatie kan deze worden verhoogd met verschillende andere heffingskortingen.

Voor de eigen woning is een speciale fiscale regeling van toepassing: de eigen-woningregeling:

- De eigen woning en de bijbehorende lening(en) vallen in box 1, niet in box 3;
- Er wordt een eigen-woning-forfait (ewf) opgeteld bij het inkomen in box 1, waarna de rente en de kosten van de eigen-woning-schuld ervan afgetrokken mogen worden;
- De eigen-woning-schuld is de hypothecaire geldlening die gebruikt is voor verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning.
- Per 2013 geldt een extra criterium voor nieuwe eigen-woning-schulden: ze moeten minimaal in 360 maanden volledig afgelost worden en ten minste annuïtair. Is dat niet zo, dan is de rente niet aftrekbaar;
- Voor op 31 december 2012 bestaande eigen-woning-schulden blijven de oude regels gelden: de rente is maximaal 30 jaar aftrekbaar;
- Is de hypothecaire geldlening hoger dan de eigen-woning-schuld, dan is over het meerdere de rente niet fiscaal aftrekbaar (gemengde lening);
- Wet Hillen: wie geen of een heel lage eigen-woning-schuld heeft, waardoor de inkomsten uit eigen woning (ewf minus aftrekbare rente en kosten) positief worden, krijgt een extra aftrekpost ten hoogste van dit bedrag om fiscaal neutraal uit te komen.

De bijleenregeling kan de aftrek beperken: wie winst maakt (vervreemdingssaldo) bij de verkoop van zijn eigen woning krijgt daarmee een eigen-woningreserve. Deze wordt afgetrokken van de maximale eigen-woning-schuld voor een daarna binnen drie jaar aan te kopen eigen woning.

$$\text{Vervreemdingssaldo} = \text{Netto verkoopopbrengst} - \text{Eigenwoningsschuld}$$

$$\text{Netto verkoopopbrengst} = \text{Verkoopprijs} - \text{Verkoopkosten}$$

$$\text{Maximale eigen-woning-schuld} = \text{Verwervingskosten eigen woning} - \text{Eigenwoningreserve}$$



### Drie situaties van de IB-ondernemer met een eigen-woning:

- Woning behoort tot het privévermogen: onder-nemingsgedeelte: geen eigen-woning-forfait, box 3, geen aftrek rente en kosten, aftrek vast bedrag;
- Woning behoort tot het onder-nemingsvermogen: kosten en lasten aftrek als ondernemerskosten, afschrijving, toekomstige verkoopwinst belast, woon-genot geldt als privé-onttrekking;
- Woning behoort gedeeltelijk tot het privé- en gedeeltelijk tot het onder-nemingsvermogen: woninggedeelte volgens belasting privévermogen, onder-nemingsgedeelte volgens belasting onder-nemingsvermogen.

### Bijzondere vormen van rentebetaling:

- Vooruitbetaalde rente: aftrekbaar voor zover deze betrekking heeft op het jaar van betaling en de eerste zes maanden van het daarop volgende jaar;
- Bouwrente en renteverlies tijdens de bouw: bouwrente voor tekenen koop-/aanneemovereenkomst niet aftrekbaar, renteverlies na tekenen wel aftrekbaar;
- Boeterente: aftrekbaar;
- Afsluitkosten eenmalig fiscaal aftrekbaar
- Disagio: aftrekbaar volgens de regeling vooruitbetaalde rente.

### Eigen-woning en buitenland:

- Binnenlands belastingplichtig;
- Buitenlands belastingplichtig;
- Kwalificerend buitenlands belastingplichtige

### Kapitaalverzekeringen

- Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW);
- Spaarrekening of Beleggingsrecht Eigen Woning (SEW of BEW).
- Kapitaalverzekeringen box 3

Vanwege de gewijzigde regels omtrent de hypotheekrenteaftrek kunnen er sinds 2013 geen nieuwe kapitaalverzekeringen afgesloten worden. Van bestaande regelingen mag de looptijd niet worden verlengd. Daarnaast geldt dat bij spaarverzekeringen het eindkapitaal niet mag worden verhoogd. Bij beleggings-verzekeringen de premie niet mag worden verhoogd.

Naast de wetten die betrekking hebben op de belastingzaken rondom de eigen woning is er nog een aantal wetten en regelingen dat hierop betrekking heeft:

- Wet bevordering eigen-woningbezit (koopsubsidie);
- Publiekrechtelijke gebruiksbeperkingen:
  - Onteigeningswet;
  - Wet ruimtelijke ordening;
  - Woningwet;
  - Huisvestingswet;
  - Overige wetten.
- Kopen onder voorwaarden;

### Koopconstructies

Het Stimulerings- fonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een stichting die leningen aanbiedt voor het kopen, verbeteren en verduurzamen van een woning of bedrijfsruimte.

SVn biedt verschillende leningen aan waaronder:

- De Blijverslening
- De Starterslening
- De Corporatie starterslening
- De maatwerklening
- De Duurzaamheidslening
- De Stimuleringsregeling

### **Energielabel**

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is en wat de energieprestatie van een woning is. Alle huiseigenaren hebben begin 2015 van de Rijksoverheid een voorlopig energielabel ontvangen.

Een eigenaar van een woning moet bij verkoop of verhuur van zijn woning een definitief energielabel aan de koper kunnen overhandigen. Een voorlopig energie-label is gratis. Een definitief energielabel kost enkele tientallen euro's. Het energielabel geldt zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw. Het energie-label geldt alleen voor hele woningen en niet voor losse kamerverhuur

## Hoofdstuk 5 Aflosvormen

De verschillende aflosvormen in een schema:

### Uitgesteld aflossen

Hypotheeksoort	Aflossing	Spaarwijze	Garantie
Spaarhypotheek	Spaarhypotheek-verzekering	Hypotheekrente rekening	Ja
Levenhypotheek	Gemengde verzekering (traditioneel)	Maatschappij of rendementwinstdeling de-mentswinstdeling	Bodem-garantie en winst-deling
Beleggings-verzekeringshypotheek	Beleggingsverzekering	Beleggingsfondsen	Nee
Beleggings-(rekening)-hypotheek	Beleggingsrekening, al dan niet geblokkeerd	Beleggingsfondsen	Nee
Effecten-hypotheek	Aandelenpakket (meegefinancierd)	Waardegroei aandelen	Nee
Hybride hypotheek	Spaar-/beleggings-verzekering	Hypotheekrente rekening en/of beleggingsfondsen	Afhankelijk van belegging
Bankspaarhypotheek	Geblokkeerde spaarrekening	Geblokkeerde spaarrekening	Ja

### Direct aflossen

Hypotheeksoort	Aflossing
Lineaire hypotheek	Gelijkblijvende aflossingen
Annuïteitenhypotheek	Oplopende aflossingen

### Niet aflossen

Hypotheeksoort	Aflossing
Aflossingsvrije hypotheek	Verkoop eigen woning of tussentijds aflossen
Krediethypotheek	Verkoop eigen woning of tussentijds aflossen

Er zijn vier rentesoorten die gebruikt worden bij het berekenen van de hypotheekrente:

- Nominale rente: het rentepercentage dat de geldverstrekker in de hypotheekofferte heeft genoemd en dat de klant gaat betalen, na het passeren van de hypotheekakte.  
Drie elementen:
  - De tijdswaarde van geld;
  - Compensatie voor inflatie;
  - Risico-opslag.
- Effectieve rente: het rentepercentage dat daadwerkelijk betaald wordt en waarbij rekening wordt gehouden met het moment waarop de hypotheekrente moet worden betaald (vooraf of achteraf) en het aantal periodes, bijvoorbeeld per maand, per kwartaal of per jaar.
- Netto werkelijke rente: naast de kosten voor het aangaan van een hypothecaire geldlening zijn hierin ook de belastingteruggave en de verschillende overlijdensrisicopremies opgenomen.
- Jaarlijks kostenpercentage (JKP). Het JKP geeft de totale kosten voor het hypothecaire krediet aan de klant weer.

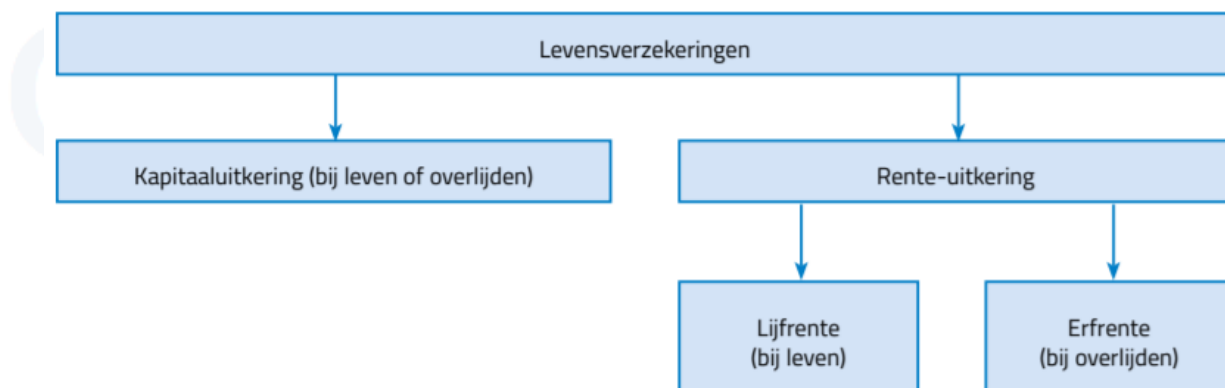
Het overbruggingskrediet is een bijzondere leningconstructie. De financiering overbruggt de tijd tussen de aankoop van de nieuwe en de verkoop van de oude woning.

Er is een aantal secundaire voorwaarden van een hypothecaire geldlening belangrijk, zoals:

- Mogelijkheden voor een tweede hypothecaire geldlening/onderhandse verhoging;
- Extra vrijwillige aflossingen;
- Geldigheidsduur offerte en verlenging;
- Vaststelling rente bij passeren
- Boeterente;
- Verhuisfaciliteit.

## Hoofdstuk 6 Verzekeringen

Levensverzekeringen kunnen ook ingedeeld worden op basis van wijze van uitkering:



**Erfbelasting** Een uitkering uit een risicoverzekering kan belast zijn met erfbelasting.

Een geldgever wil zeker stellen dat de overlijdensuitkering uit de verzekering gebruikt zal worden om de hypothecaire geldlening af te lossen. Daarvoor zijn twee manieren mogelijk:

- Verpanding;
- Partnerverklaring.

**Risico van inkomensdaling**

De financiële gevolgen van gebeurtenissen die te verzekeren zijn:

- Overlijden;
- Arbeidsongeschiktheid;
- Werkloosheid;
- Pensionering.

Opbouw van vermogen in een kapitaalverzekering is in beginsel belast in box 3. Er is een uitzondering voor de Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), deze valt in box 1 met een onder voorwaarden vrijgestelde uitkering. Wanneer een KEW meer uitkeert dan het vrijgestelde bedrag

wordt het meerdere progressief belast in box 1. Het te belasten rentebestanddeel wordt als volgt berekend:

$$\frac{U - V}{U} \times S \text{ het belaste gedeelte}$$

U = uitkering

V = vrijstelling

S = saldo van de uitkering - som van betaalde premies

In de belastingplannen 2017 heeft de Tweede Kamer inmiddels goedgekeurd dat tijdsclommen in zijn geheel mogen vervallen. De klant kan dan al van de vrijstelling gebruik maken wanneer een jaarlijkse premie inleg heeft plaatsgevonden binnen de bandbreedte 1:10 en wanneer de uitkering wordt gebruikt om de eigenwoningschuld af te lossen bij een KEW.

In box 3 geldt de verplichting om een eigenwoningschuld af te lossen niet.

Schema's overgangsregeling kapitaalverzekeringen  
KEW (box 1)

	Vermogens rende-ments heffing m.i.v. 1- 1-2001 box 3	Imputatie	Vrijstelling in box 1	Wat er gebeurt op de einddatum
Polissen afge-slotten voor 1-1-1992 (Pre Brede Her--waar-dering )	Nee	ja	€170.000 (indicatief) per begun-stigde (geïndexeerd) + waarde 31-12- 2000	Rentebestanddeel onbelast in box 1, als de uitkering niet hoger is dan de eigen-woning-schuld en niet hoger dan de vrijstelling. Rentebestanddeel in het surplus belast in box 1.
Polissen afgesloten tussen 1-1-1992 en 14-9-1999 (Brede Herwaar-dering)	Nee	ja	€170.000 (indicatief) per begun-stigde (geïndexeerd)	Rentebestanddeel onbelast in box 1, als de uitkering niet hoger is dan de eigen-woning-schuld en niet hoger dan de vrijstelling. Rentebestanddeel in het surplus belast in box 1
Polissen afge-slotten tussen 14-9-1999 en 1-1-2001	Nee	Ja	€170.000 (indicatief) per begun-stigde (geïndexeerd)	Rentebestanddeel onbelast in box 1, als de uitkering niet hoger is dan de eigen-woning-schuld en niet hoger dan de vrijstelling. Rentebestanddeel in het surplus belast in box 1
Polissen afgesloten vanaf 1-1-2001	Nee	Ja	€170.000 (indicatief) per begun-stigde (geïndexeerd)	Rentebestanddeel onbelast in box 1, als de uitkering niet hoger is dan de eigen-woning-lening en niet hoger dan de vrijstelling. Rentebestanddeel in het surplus belast in box 1

### Kapitaalverzekeringen in box 3

	Vermogens rende-ments-heffing m.i.v. 1-1-2001 box 3	Imputatie op vrij-stelling nieuwe KEW	Belast-baar-heid rente-bestand-de el in box 1	Uitkering van invloed op hypotheek-rente-aftrek in toekomst na beëindiging verpanding en/of aankoop nieuwe eigen-woning
Polissen afgesloten voor 1-1-1992 (Pre Brede Her-waar-derin g)	Vrijstelling maximaal €123.428 per belasting-plichtige Waarde op 31-12-2000 wordt opgeteld bij de vrijstelling van €123.428 in box 3. Waardestijging boven de vrijstelling na 1-1-2001 telt mee voor de heffingsgrondslag in box 3.	Nee	Bij niet-reguliere afwikkeling. Als €123.428 wordt overschreden, geldt anti-cumulatie- regeling met box 3	Nee
Polissen afgesloten tussen 1-1-1992 en 14- 9-1999 (Brede Her-waar-derin g)	Vrijstelling maxi-maal €123.428 per belasting-plichtige Waarde op 31-12-2000 wordt opgeteld bij de vrijstelling van €123.428 in box 3. Waardestijging boven de vrijstelling na 1-1-2001 telt mee voor de heffingsgrondslag in box 3.	Ja	Bij niet--reguliere afwikkeling. Als €123.428 wordt over-schreden, geldt anti-cumulatie- regeling met box 3	Nee
Polissen afge-sloten tussen 14-9-1999 en 1- 1-2001	Vermogens-waarde volledig in box 3 vanaf 1-1-2001.	Ja	Nee	Nee
Polissen afge-sloten vanaf 1-1-2001	Vermogens-waarde volledig in box 3 vanaf 1-1-2001.	Ja	Nee	Nee



## Hoofdstuk 7 Toekomstvoorzieningen

Het Nederlandse stelsel van (toekomst) voorzieningen is gebaseerd op de volgende drie pijlers:

1. Overheid;
2. Werkgevers;
3. Individu.

### 1<sup>e</sup> Pijler

Er zijn twee soorten verzekeringen:

- Volksverzekeringen;
- Werknemersverzekeringen.

Volksverzekeringen	Werknemersverzekeringen
Alle Nederlandse ingezetenen	Degenen die loon uit een dienstbetrekking ontvangen
Algemene Ouderdomswet (AOW)	Wet Uitbreiding Loonbetaling Bij Ziekte (WULBZ)
Algemene Nabestaanden Wet (Anw)	Wet Werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)
Algemene Kinder bijslag Wet (AKW)	Werkloosheidswet (WW)
Wet langdurige zorg (Wlz)	Ziektewet (ZW)
Zorgverzekeringswet (ZVW)	

### 2<sup>e</sup> Pijler

Er zijn verschillende manieren om een pensioenregeling onder te brengen:

- Bedrijfstakpensioenfondsen;
- Ondernemingspensioenfondsen;
- Verzekeringsmaatschappijen;
- Premie Pensioeninstelling.
- Algemeen Pensioenfonds.
- Beroepspensioenfonds

We onderscheiden de volgende pensioenregelingen:

- Eindloonregeling;
- Middelloonregeling;
- Beschikbare premieregeling;
- Combinatieregeling.

Een werkgever heeft vaak ouderdomspensioen en nabestaandenpensioen geregeld voor zijn werknemers. Soms is er ook een arbeidsongeschiktheidspensioen geregeld.

In de Wet verevening pensioenrechten bij scheiding (Wet VPS) zijn de pensioen-rechten bij een echtscheiding/-relatiebreuk vastgelegd. Het gaat hierbij om regelend recht. Dat betekent dat gehuwden of geregistreerd partners ook andere afspraken mogen maken. Bij scheiding, wanneer er niets is afgesproken geldt de volgende verdeling

- OP opgebouwd tijdens het huwelijk wordt verdeeld (50%/50%).
- NP gaat geheel naar partner (dus ook hetgeen voor het huwelijk is opgebouwd).

Samenwonenden kunnen geen aanspraak maken op de verdeling van het ouderdomspensioen conform de WVPS. Zij kunnen in onderling overleg afspraken maken.

Er zijn drie regelingen waardoor werknemers eerder kunnen stoppen met werken:

- VUT;
- TOP;
- Prepensioen.

Voorheen waren er diverse vormen van werknemersspaarregelingen, waarvan alleen de levensloopregeling is overgebleven.

### 3<sup>e</sup> Pijler

De Wet IB 2001 onderscheidt de volgende hoofdvormen van lijfrenteverzekeringen:

- De oudedagslijfrente;
- De nabestaandenlijfrente;
- De tijdelijke oudedagslijfrente.
- Overbruggingslijfrente

Naast aanvulling voor het inkomen inzake lang leven kan iemand ook zelf zijn inkomen bij arbeidsongeschiktheid aanvullen door het sluiten van een aanvullende arbeidsongeschiktheidsverzekering.

Het inkomensrisico bij kort leven kan worden afgedekt door bijvoorbeeld een overlijdensrisico verzekering, een nabestaandenlijfrente of een erfrente verzekering.

Het risico van werkloosheid is vaak te verzekeren in combinatie met arbeidsongeschiktheid in een betalingsbeschermingsverzekering

Natuurlijk kan enerzijds het inkomen worden aangevuld, echter een andere mogelijkheid om de risico's van inkomensterugval op te vangen is door zelf vermogen op te bouwen of door de lasten/uitgaven te verlagen.

De volgende begrippen zijn van belang bij het berekenen van de jaarruimte:(jaar x)

- De premiegrondslag (jaar x -1): deze bestaat uit de som van:
  - De winst uit een onder-neming
  - Het belastbaar loon;
  - De bijtelling in verband met een auto van de zaak;
  - Het belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden;
  - De belastbare periodieke uitkeringen en verstrekkingen.
  - minus de AOW-franchise (wettelijke franchise jaar x);
- De dotatie oudedagsreserve (voor ondernemers);
- De aangroei pensioenrechten (factor A), (jaar x-1).

Naast jaarruimte bestaat er nog de mogelijkheid om gebruik te maken van de reserveringsruimte. Dit is de niet benutte jaarruimte van de voorgaande 7 jaar.

## Hoofdstuk 8 Hypotheekadviestraject

Bij een hypotheekadvies moet het door de AFM voorgeschreven adviestraject gevolgd worden:

- Inventariseren;
- Analyseren;
- Adviseren;
- Nazorg geven.

### Inventariseren

De adviseur hypothecair krediet maakt gebruik van de al bij hem bekende gegevens over de klant. Deze controleert hij en vult hij aan tijdens het inventarisatiegesprek. Met het totaal aan informatie kan hij het klantprofiel opstellen, dat een beeld geeft van de:

- Financiële positie;
- Doelstellingen en wensen;
- Risicobereidheid;
- Kennis en ervaring.

Aan de risico's die kleven aan het afsluiten van een hypothecaire geldlening wordt specifiek aandacht besteed. Al tijdens de inventarisatie, waarin de adviseur hypothecair krediet bij de klant nagaat welke risico's in zijn situatie relevant zijn en hoe de klant zich daarbij voelt. Het gaat daarbij om de volgende risico's:

- Overkreditering, met bijvoorbeeld als oorzaken:
  - Overbesteding;
  - Studieleningen.
- Inkomensterugval:
  - Arbeidsongeschiktheid;
  - Werkloosheid;
  - Relatiebreuk;
  - Overlijden;
  - Risico's afdekken met betalingsbeschermer, inbreng eigen geld, hulp van derden, minder uitgeven of andere oplossingen.
- Betaalbaarheid:
  - Restschuldrisico;
  - Renterisico;
  - Budgetteren, administreren en sparen.

### Analyseren

Bij het analyseren van de gegevens legt de adviseur hypothecair krediet het klantprofiel vast en maakt hij een helder overzicht van de risico's. Ook schat hij de haalbaarheid in van de hypothecaire geldlening die de klant voor ogen heeft.

### Adviseren

Vervolgens stelt de adviseur hypothecair krediet een hypotheekadvies op. Het schriftelijke deel van het advies kan zich beperken tot een cijfermatige uitwerking en het opsommen van product-kenmerken, beter is een compleet adviesrapport. Dat bestaat uit:

- Voorblad;
- Inhoudsopgave;
- Samenvatting;
- Voorwoord;
- Inleiding;
- Inhoudelijke onderdelen;
- Afsluiting;
- Bijlagen.

Bij een adviesrapport draait het niet alleen om de inhoud, het gaat ook om de presentatie. Een goed adviesrapport is:

- Goed leesbaar;
- Klantvriendelijk;
- Aantrekkelijk.

### Nazorg geven

Bij nazorg geven gaat het om het correct beheren van een afgesloten hypothecaire geld-lening, en het doorvoeren van mutaties. Bij gewijzigde omstandigheden kan het zijn dat het klantprofiel aangepast moet worden.

### Adviesgesprekken

Een adviseur hypothecair krediet voert veel gesprekken met klanten. Voor goede, klantvriendelijke en efficiënte gesprekken is een aantal vaardigheden van groot belang:

- Voorbereiding van het gesprek
- Verbaal communiceren:
  - Tempo;
  - Intonatie;
  - Volume;
  - Articulatie;
  - Non-woorden en aarzeltaal.
- Non-verbaal communiceren:
  - Lichaamshouding;
  - Manier van kijken;
  - De gebaren die iemand maakt.
- Stellen van de juiste vragen:
  - Luisteren;
  - Samenvatten;
  - Doorvragen;
  - Open/gesloten vragen.

### Structuur van het inventarisatiegesprek:

- Sfeer maken;
- Voorstellen;
- Motivatie van het gesprek;
- Werkwijze uitleggen;
- Start met deelgebieden;
- Procedure na het laatste deelgebied;
- Samenvatten.

### Structuur van het adviesgesprek

- Sfeer maken;
- Terugkoppelen eerder gevoerd gesprek;
- Wijzigingen/veranderingen;
- Werkwijze uitleggen;
- Start met deelgebieden;
- Prijspresentatie;
- Afsluiten.

### Slechtnieuwsgesprek

- Korte introductie.
- Slechte nieuws delen.
- Emoties opvangen.
- Eventuele argumenten toelichten.
- Emoties opvangen.
- Hoe verder?



## Hoofdstuk 9 Van aanvraag tot aflossing

Het berekenen van de maximaal te verstrekken hypotheeksom gaat aan de hand van de volgende criteria:

- De hoogte van het (gezamenlijk) inkomen in combinatie met de woonquote;
- De financiële positie van de geldnemer (vermogen);;
- De waarde van de woning.

Bij het berekenen van de maximale hypotheeksom wordt de woonquote gehanteerd. Deze is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de hypotheekrente waarmee getoetst wordt.

Op deze manier kan worden berekend wat een klant maximaal aan hypotheeksom mag krijgen. Regels over de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels over de hoogte van de lening in verhouding tot de waarde van de woning zijn vastgelegd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Dat is niet zaligmakend: een adviseur hypothecair krediet moet ook kijken naar het budget van de individuele klant. De maandlast van de hypothecaire geldlening moet wel passen binnen het uit-gavenpatroon.

Als de adviseur hypothecair krediet op basis van zijn informatie over aanvrager en onderpand het idee heeft dat een hypotheekaanvraag kansrijk is en de klant weet welke hypothecaire geldlening hij wil afsluiten, kan de adviseur hypothecair krediet een hypotheekaanvraag indienen. Daarop zal de klant allerlei bescheiden moeten indienen. Wanneer dat akkoord is volgt de offerte; het bindend aanbod.

### Overzicht nieuw hypotheekproces

#### Aanvraag

Aanvraag voor hypothecaire geldlening

Geldgever geeft aan welke informatie en bewijsstukken geldnemer moet verstrekken.

#### ESIS

De ESIS vermeldt alle relevante gegevens over de aangevraagde hypothecaire geldlening en behoort dus tot de pre-contractuele informatie.

#### Aanbod

Alle benodigde documenten van de geldnemer zijn bij de offerteaanvraag ontvangen door geldgever. Toetsen gegevens geldnemer vóór verstrekken hypotheekofferte (finaal akkoord).

### Verstrekken hypotheekofferte

#### Bedenktime

Geldnemer heeft 14 dagen bedenktijd om offerte te accepteren.

Geldgever mag aanbod niet meer wijzigen of intrekken ten nadele van geldnemer.

#### Aanbieder

Getekende hypotheekofferte is kredietovereenkomst.

Geen voorbehouden in de offerte mogelijk.

Nu komt de notaris in beeld, die gaat de hypotheekakte opstellen. Gaat het om een aankoop, dan zal dit samenvallen met het opstellen van een akte van levering. Beide aktes moeten worden ingeschreven bij het Kadaster. De geldstroom loopt via de notaris.

Tijdens het beheer moet er actie ondernomen worden bij:

1. Tussentijdse verhuur van het onderpand;
  2. Verlenging van de rentevastperiode;
  3. Gehele of gedeeltelijke aflossing;
  4. Gewijzigde klantomstandigheden;
  5. Nieuwe of veranderde wensen;
- Daarnaast gelden er procedures bij bijzonder beheer:
  - Beslaglegging;
  - Gedwongen verkoop;

- Surseance van betaling en faillissement;
- WSNP.

## Hoofdstuk 10 Nationale hypotheek garantie

Wanneer een klant een hypothecaire geldlening afsluit, kan hij Nationale Hypotheek Garantie aanvragen. Dit is een borg- of garantstelling die verstrekt wordt door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Het WEW staat garant voor de terugbetaling van (een deel van) de hypotheeksom aan de geldverstrekker als de klant hiertoe door omstandigheden niet meer in staat is.

De reikwijdte van NHG is als volgt:

1. De NHG zorgt ervoor dat de schuld die overblijft na een gedwongen verkoop van de eigen- woning wordt betaald;
2. Het bedrag van de borgtocht vermindert maandelijks, omdat deze op annuïteiten-basis is. De rente die wordt gehanteerd is de nominale rente, die voorafgaand aan de looptijd van de hypothecaire geldlening is afgesproken. Daarnaast geldt voor geldverstrekkers een eigen risico van 10% op verliezen uit hypothecaire geldleningen onder NHG die vanaf 1 januari 2014 zijn afgesloten. Er vindt geen vermindering plaats als de geldverstrekker de hypothecaire geldlening opeist;
3. Als NHG borg staat voor een hypothecaire geldlening terwijl er al eerder een hypothecaire geldlening verstrekt is aan dezelfde geldnemer voor dezelfde woning, en het tweede recht van hypotheek bedoeld is om de eerste hypothecaire geldlening af te lossen, dan vermindert het bedrag waarmee de borgtocht voor de afgelopen hypothecaire geldlening zou verminderen;
4. Als een hypothecaire geldlening is afgesloten voor een verbouwing van een woning, geldt hetzelfde als onder punt 2 is gesteld.

Wanneer de klant aan de voorwaarden en normen voldoet kan er in de volgende situaties een lening verstrekt worden met NHG.

- Aankoop van een bestaande woning of een nieuwbouwwoning.
- Kwaliteitsverbetering van een woning.
- Verbeteren van de individuele klantsituatie.
- Vergroten van eigendom bijvoorbeeld door scheiding of vererven van (een deel van) de woning of afkopen van erfpacht.
- Om voor een lening met NHG in aanmerking te komen, worden er onder andere eisen gesteld ten aanzien van:
  - De waarde van de woning
  - De moraliteit en kredietwaardigheid van de geldnemer
  - De totale financieringslasten die de geldnemer kan dragen;
  - De lening
  - Het soort woning;
  - De verschillende doeleinden voor een lening met NHG.

De formule voor de maximale hypothecaire geldlening is:

**maximale hypothecaire geldlening = toegestane financieringslast x de annuïteitenfactor**

Voor mensen met betalingsproblemen als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, echtscheiding of overlijden biedt NHG de Woonlastenfaciliteit, waarmee de betalings-achterstand tot 9% van de hypotheeksom onder NHG mag oplopen.

Sinds 2014 kan een restschuld uit verkoop van een eerdere eigen woning mee-gefinancierd worden in een nieuwe hypothecaire geldlening onder NHG (binnen de actuele grenzen).

Hoewel rente en kosten van financieringen voor restschulden ontstaan na 31 december 2017 niet meer aftrekbaar zijn in box 1. Desondanks gaat het WEW door met het financieren van bestaande maar ook van nieuwe restschulden, aangezien hier nog steeds veel behoefte aan is. Een restschuld

die ontstaat vanaf 1 januari 2018 komt nu echter in box 3. Ook deze restschuld moet binnen een zo kort mogelijke periode worden afgebouwd