

Aanpassen Marktwaaarde van uw huis

Met dit formulier past u de marktwaaarde van uw huis aan voor alle leningdelen van uw hypotheek. Dat kunt u om 3 redenen doen:

1. Uw huis is meer waard geworden en daarom kan uw hypotheekrente misschien omlaag. Omdat u dan in een lagere tariefgroep terecht kunt komen.
2. U wilt dat we 'salderen'. Dan gebruikt u het bedrag op de spaarrekening die gekoppeld is aan uw hypotheek om in een lagere tariefgroep terecht te komen. Als we berekenen in welke tariefgroep uw hypotheek moet vallen, trekken we dat spaarbedrag af van uw hypotheekschuld. Dat noemen we salderen. Ook dan kan uw hypotheekrente misschien omlaag.
3. U hebt (extra) afgelost.

U kunt optie 1,2 en 3 ook combineren.

1 UW GEGEVENS

Naam en voorletter(s) _____

Adres en huisnummer _____

Postcode en woonplaats | | | | | | | | _____

Geboortedatum | | | - | | | - | | | | | _____

Telefoonnummer thuis | | | | | | | | | | | | _____

Telefoonnummer mobiel | | | | | | | | | | | | _____

E-mailadres _____

Naam en voorletter(s) partner _____

Geboortedatum | | | - | | | - | | | | | _____

2 UW HYPOTHEEK

Hypotheeknummer | | | | | | | | | | | | _____

Hypotheeknummer | | | | | | | | | | | | _____

Hypotheeknummer | | | | | | | | | | | | _____

WAT HEBBEN WE VAN U NODIG?

Om de nieuwe waarde van uw huis door te geven, stuurt u een WOZ-waarde of een taxatierapport mee met dit formulier.

- De WOZ-waarde staat op de WOZ-beschikking die u elk jaar van uw gemeente krijgt. Let op dat deze niet ouder is dan 12 maanden.
- Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Check of het taxatierapport is opgesteld volgens het model 'Taxatierapport financiering woonruimte'. Dit is een model van NVM, VastgoedPro en VBO.
- Het taxatierapport is een origineel exemplaar en is voorzien van een originele handtekening. Of van een digitale handtekening van het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI).

Let op: is uw resterende hypotheekschuld meer dan 75% van de WOZ-waarde? Lever dan een taxatierapport aan. Als u een WOZ-waarde aanlevert, stellen we de nieuwe woningwaarde vast op 85% van deze WOZ-waarde. Kijk op snsbank.nl/woningwaarde voor meer informatie.

ONDERTEKENING

Ik wil graag de woningwaarde aanpassen voor alle leningdelen en weet wat hier de gevolgen van zijn. Ik heb de toelichting 'Aanpassen marktwaarde van uw huis' gelezen en begrepen.

Hebt u een spaarhypothek of spaarrekeninghypothek? Geef hier aan of u wilt salderen. Salderen is niet voor iedereen voordelig, lees hier eerst meer over in de toelichting.

- Ja, ik heb een spaarhypothek of spaarrekeninghypothek en wil de opgebouwde waarde hiervan salderen
- Nee, ik wil de opgebouwde waarde van mijn spaarhypothek of spaarrekeninghypothek niet salderen.

Plaats _____

Datum / /

Handtekening rekeninghouder

Handtekening mederekeninghouder

Hebt u een adviesgesprek gehad met uw adviseur over deze aanpassing? Laat uw adviseur dan ook tekenen.

Handtekening adviseur

VERSTUREN

Stuur dit formulier met de WOZ-beschikking of het taxatierapport naar:

SNS

Service Center Hypotheken
Antwoordnummer 923
3500 VB Utrecht

Een postzegel is niet nodig.

Mailen kan ook: schypbackoffice@sns.nl

Toelichting

Aanpassen marktwaarde van uw huis

BELANGRIJK OM TE WETEN VOORDAT U UW VERZOEK AAN ONS STUURT

- Hebt u een spaar- of spaarrekeninghypothec? En heeft uw huis een hogere marktwaarde dan wij nu van u hebben? Dan is het niet per se voordeliger om de nieuwe waarde door te geven. Dit hangt af van uw persoonlijke situatie. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.
- Geeft u een lagere woningwaarde door? Dan kan dat onvoordelig zijn voor uw leningdelen met een variabele rente. Dat komt omdat deze rente meteen kan stijgen. De rente van uw rentevaste leningdelen gaan niet meteen omhoog, maar kunnen wel stijgen als de rentevaste periode is afgelopen. Bespreek met uw adviseur of het voor u voordelig is om een nieuwe woningwaarde door te geven.
- Hebt u na 01-01-2013 een Annuïteitenhypothec afgesloten voor de aanschaf, verbetering en/of onderhoud van uw eigen woning die niet onder het overgangsrecht valt? Een voortijdige aanpassing van uw hypotheekrente wordt dan fiscaal gezien als een toetsmoment om te bepalen of er voor hypotheekleningen die vallen onder de nieuwe wetgeving (vanaf 1 januari 2013) voldoende is afgelost. Wanneer dat niet het geval is kan dat nadelige gevolgen hebben voor uw renteaftrek. Dit kan zich voordoen door een betalingsachterstand die u niet heeft ingehaald voor het ingaan rentewijziging. Om te berekenen of u voldoet aan de aflossingseis kunt u gebruikmaken van een rekenmodule die u kunt vinden op de website van de Belastingdienst.

IN WELKE TARIEFGROEP VALT U?

Hoe lang u uw rente vastzet, bepaalt de hoogte van uw rente. Ook de tariefgroep waarin uw lening valt, telt mee. Om uw tariefgroep vast te stellen, gebruiken we altijd 2 bedragen: uw overige hypotheekschuld en de marktwaarde van uw huis. Deze verhouding heet 'schuld-marktwaardeverhouding'. Hoe hoger deze verhouding, hoe hoger uw tariefgroep. Bij een hogere tariefgroep hoort een hogere hypotheekrente. En bij een lagere tariefgroep een lagere rente. Meer informatie over tariefgroepen vindt u op snsbank.nl/tariefgroepen.

DE MARKTWAARDE VAN UW HUIS

De marktwaarde is een schatting van de verkoopprijs van uw huis als u dat onder normale omstandigheden zou verkopen.

OVERIGE HYPOTHEEKSCHULD BIJ BIJZONDERE SITUATIES

Hebt u uw SNS Hypothec als 2e hypothec afgesloten, bijvoorbeeld om een verbouwing te financieren? Dan gebruiken we ook het inschrijfbedrag van uw 1e hypothec om uw overige hypotheekschuld te bepalen. Dit inschrijfbedrag staat in de hypothekakte.

SNS Extra Ruimte Hypothec

Bij een SNS Extra Ruimte Hypothec kijken we naar het bedrag dat u maximaal kunt opnemen met de hypothec. Dit heet het 'kredietlimiet'. Uw kredietlimiet bepaalt uw overige hypotheekschuld en dus uw rente. Uw kredietlimiet vindt u in Mijn SNS en uw offerte.

Goed om te weten: u kunt tussentijds uw kredietlimiet verlagen of zelfs helemaal stopzetten. U komt dan misschien in een lagere tariefgroep met lagere rente. Dit regelt u via uw adviseur.

Overbruggingskrediet

Voor het berekenen van uw totale openstaande hypothecschuld, kijken we niet naar uw overbruggingskrediet.

Bij een spaarhypothec of spaarrekeninghypothec

Met een spaarhypothec of spaarrekeninghypothec spaart u om aan het einde van de looptijd uw hypotheekschuld van dat leningdeel in 1 keer af te lossen. Bij het bepalen van de tariefgroep rekenen we uw gespaarde bedrag in principe niet mee. Maar als u dat liever wel wilt, kan dat ook. Bij de berekening trekken we dan uw gespaarde bedrag af van uw totale openstaande hypotheekschuld. Dit heet 'salderen'. Zo verlaagt u de schuldmarktwaardeverhouding en kunt u in een lagere tariefgroep terecht komen. Dit kan u een lagere rente opleveren.

Salderen is niet voor iedereen voordelig. Dat komt omdat de rente over uw gespaarde bedrag even hoog is als de rente die u betaalt over uw hypotheekschuld. Een lagere hypothecrente betekent dus ook een lagere rente over uw gespaarde geld. U moet dan maandelijks meer inleggen om op tijd het streefbedrag bij elkaar te sparen. Deze maandelijks inleg is niet aftrekbaar bij de belasting. Daardoor kan het zijn dat uw maandelijks lasten hoger worden. Vraag uw SNS Adviseur of salderen interessant voor u is.

Goed om te weten:

- Salderen kan alleen als u de nieuwe marktwaarde van uw huis stuurt.
- Salderen kan niet als u binnen uw spaarhypothec ook kunt beleggen.
- Als we in de toekomst nog eens uw tariefgroep gaan bepalen, dan gebruiken we het bedrag dat u op dat moment hebt gespaard.

WAT GEBEURT ER MET UW LENINGDELEN MET EEN VASTE RENTE?

De nieuwe marktwaarde is hoger dan de bij ons bekende marktwaarde:

U rentetarief kan omlaag tijdens de rentevaste periode.

De nieuwe marktwaarde is lager dan de bij ons bekende marktwaarde:

Tijdens de rentevaste periode blijft uw rentetarief hetzelfde. Aan het einde van de rentevaste periode kan uw rente hoger worden.

HEBT U EEN LENINGDEEL MET VARIABELE RENTE?

Bij een variabele rente kan een nieuwe woningwaarde meteen invloed hebben op de hoogte van uw hypotheekrente.

WAT KRIJGT U VAN ONS?

U krijgt een schriftelijke bevestiging van de nieuwe marktwaarde van uw huis. Hierin staat ook wat dit betekent voor uw termijnbedrag per leningdeel.

WILT U NAAR EEN TARIEFGROEP MET EEN LAGERE RENTE?

U hebt zelf invloed op de hoogte van uw hypotheekrente. Hoe lager uw overige hypotheek is, vergeleken met de marktwaarde van uw huis, hoe lager uw rente. Wat kunt u zelf doen?

- Is de actuele marktwaarde van uw huis gestegen? Laat het ons weten. U komt dan sneller in een lagere tariefgroep, waardoor uw rente misschien omlaag kan.
- Los af op uw hypotheek.

EXTRA AFLOSSEN

Tijdens de looptijd van uw hypotheek kunt u extra aflossen. Zo gaat uw hypotheekschuld in vergelijking met de marktwaarde omlaag. En krijgt u een lagere schuld-marktwaardeverhouding. Uw rente kan dan misschien omlaag. Meer informatie vindt u op snsbank.nl/aflossen.

Let op:

- Hebt u een SNS Spaarhypotheek of SNS Spaarrekening Hypotheek? Dan is (extra) aflossen niet altijd voordelig. Vraag aan uw adviseur of extra aflossen interessant voor u is.
- U komt niet vanzelf in een lagere tariefgroep. U moet altijd zelf een nieuwe marktwaarde van uw huis aan ons doorgeven. Als daaruit blijkt dat u naar lagere tariefgroep kunt, passen we dit voor u aan.