



**Rabobank**

# Klantinformatie Lenen & Wonen (Basisvoorwaarden)

## ***Waarom krijgt u deze informatie?***

U wilt van ons geld lenen. Hiervoor heeft u al met een adviseur gesproken. Waarschijnlijk heeft de adviseur u al verteld welke leningvormen er zijn. Het sluiten van een lening voor een woning is een belangrijke beslissing. Daarom willen wij u hierover zo goed mogelijk voorlichten. En ook over de gevolgen als u een lening voor uw woning sluit. Dat is de reden dat u deze klantinformatie krijgt.

Deze klantinformatie Lenen & Wonen geldt alleen voor de Rabo BasisHypotheek. Dat is een hypotheek waarop de Algemene Basisvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank van toepassing zijn.

### **In deze klantinformatie leest u ook:**

- wat de kosten en de risico's zijn van een lening bij de Rabobank;
- wat de algemene fiscale gevolgen zijn als u een lening voor uw woning sluit;
- informatie die wij u volgens de wet moeten geven.

Wij maken in dit document geen afspraken met u.

Dit document geeft u geen rechten. Er staat algemene informatie in dit document.

Het is mogelijk dat die informatie voor u niet geldt omdat uw situatie anders is.

Of omdat wij andere afspraken met u hebben gemaakt.

Onderaan dit document staat wanneer wij deze klantinformatie hebben gemaakt.

Daarbij hebben wij rekening gehouden met de fiscale en andere regels die op dat moment gelden. Die regels kunnen natuurlijk veranderen.

Lees deze klantinformatie goed door voordat u een lening voor uw woning bij ons sluit.

**Welke onderwerpen kunt u in deze klantinformatie vinden?**

<b>1 Leningvormen</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Algemeen</li><li>2 Annuïteitenhypothec</li><li>3 Lineaire hypothec</li><li>4 Aflossingsvrije Hypothec</li><li>5 OverbruggingsHypothec</li><li>6 Bouwdepot</li><li>7 Bankgarantie</li></ol>
<b>2 Rentetype</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Vaste rente</li><li>2 Renteopslag</li><li>3 Betaalpakketkorting</li><li>4 Duurzaamheidskorting</li><li>5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?</li><li>6 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?</li></ol>
<b>3 Anders lenen</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Rabo GroenHypothec</li></ol>
<b>4 Andere kosten van uw lening</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Welke kosten betaalt u voor een hypothecadvies bij een adviseur van de Rabobank?</li><li>2 Wat betaalt u voor de lening voor uw woning?</li></ol>
<b>5 Risico's</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Wat zijn de risico's als u de lasten van de lening niet meer kunt betalen en bij verkoop van uw woning?</li><li>2 Wat zijn de risico's bij overlijden?</li><li>3 Wat zijn de risico's bij een inkomensdaling bij stoppen met werken?</li><li>4 Wat zijn de risico's bij werkloosheid?</li><li>5 Wat zijn de risico's bij arbeidsongeschiktheid?</li><li>6 Hypothecbeschermer</li></ol>
<b>6 Belasting</b>	
<b>7 Andere onderwerpen bij de lening van uw woning</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Gedragscodes</li><li>2 Hypothecaire Zekerheid</li><li>3 Nationale Hypothecgarantie (NHG)</li><li>4 Bureau Krediet Registratie</li><li>5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt</li><li>6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven</li><li>7 Energiebesparende voorzieningen</li></ol>
<b>8 Klachten</b>	
<b>9 Diensten Rabobank</b>	

# Klantinformatie

## Lenen & Wonen

### (Basisvoorwaarden)

#### 1 Leningvormen

In dit hoofdstuk leest u meer over:

- 1 Algemeen
- 2 Annuïteitenhypotheek
- 3 Lineaire hypotheek
- 4 Aflossingsvrije Hypotheek
- 5 OverbruggingsHypotheek
- 6 Bouwdepot

##### 1.1 Algemeen

Voor de leningvormen waarover u in dit hoofdstuk leest gelden de volgende aandachtspunten:

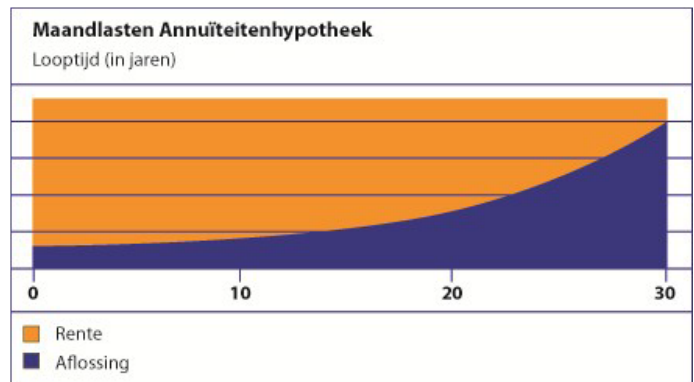
- Uw leningdeel is bedoeld voor de aankoop of verbouwing van uw eigen woning die u als hoofdverblijf gebruikt en die voldoet aan de voorwaarden van een eigen woning. Een Rabo BasisHypotheek is niet altijd mogelijk. Voor een recreatiewoning of een woonboot kunt u bijvoorbeeld geen Rabo BasisHypotheek afsluiten. Vraag bij uw adviseur wanneer u in aanmerking kunt komen voor een Rabo BasisHypotheek.
- De duur van een leningdeel spreken we samen af, maar meestal is dit 30 jaar.
- U krijgt van ons uw leningdeel in euro's, niet in andere valuta. U kunt uw lening in euro's ook niet later omzetten naar andere valuta.

##### 1.2 Annuïteitenhypotheek

###### Wat is een Annuïteitenhypotheek?

De Annuïteitenhypotheek is een leningvorm waarbij u elke maand hetzelfde bedrag betaalt. Zo betaalt u het leningdeel tijdens de looptijd helemaal terug. Dit maandbedrag bestaat uit rente en een bedrag dat u terugbetaalt van uw leningdeel. In het begin betaalt u veel rente en betaalt u weinig terug. Elke maand betaalt u minder rente dan de maand ervoor. Elke maand betaalt u ook meer terug dan de maand ervoor.

Zo lang het rentepercentage gelijk blijft, verandert uw maandbedrag niet.

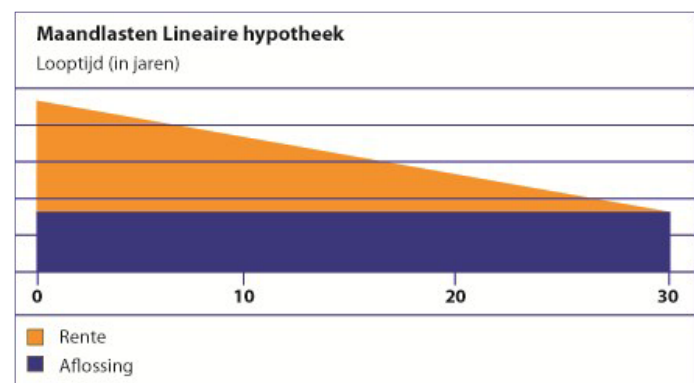


In hoofdstuk 6 **Belasting** kunt u informatie lezen over de aftrekbaarheid van de rente.

##### 1.3 Lineaire hypotheek

###### Wat is een Lineaire hypotheek?

De Lineaire hypotheek is een leningvorm waarbij u elke maand hetzelfde bedrag van het leningdeel terugbetaalt. Daarnaast betaalt u elke maand rente over het gedeelte van het leningdeel dat u nog niet heeft terugbetaald. Blijft het rentepercentage gelijk? Dan betaalt u elke maand minder rente. Uw maandbedrag daalt zolang het rentepercentage gelijk blijft. In het begin betaalt u dus de hoogste lasten.



In hoofdstuk 6 **Belasting** kunt u informatie lezen over de aftrekbaarheid van de rente.

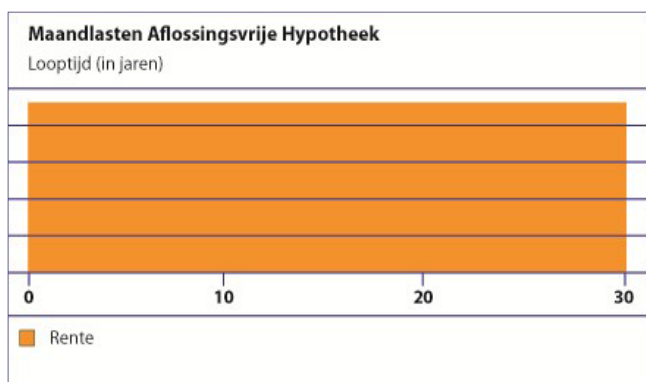
##### 1.4 Aflossingsvrije Hypotheek

###### Wat is een Aflossingsvrije Hypotheek?

De Aflossingsvrije Hypotheek is een leningvorm waarbij u niet tussentijds terugbetaalt. U bouwt ook geen vermogen op om het leningdeel terug te betalen.

U betaalt alleen rente. U betaalt de Aflossingsvrije Hypotheek

uiteindelijk terug met uw eigen geld. Bijvoorbeeld met het geld dat de verkoop van uw woning oplevert. De Aflossingsvrije Hypotheek heeft geen einddatum.



#### **Wat zijn de risico's van een Aflossingsvrije Hypotheek?**

U betaalt alleen rente. Regelt u zelf niets om het leningdeel terug te betalen? En verkoopt u uw woning? Dan levert de verkoop van uw woning misschien te weinig op om de hele Aflossingsvrije Hypotheek terug te betalen. U houdt dan een schuld over. Meer over risico's kunt u lezen in hoofdstuk 5 Risico's. In hoofdstuk 6 Belasting kunt u informatie lezen over de aftrekbaarheid van rente.

De Annuïteitenhypothek, de Lineaire hypothek en de Aflossingsvrije Hypotheek kunt u ook sluiten met Plusvoorwaarden. Meer informatie over de Plusvoorwaarden leest u in de Klantinformatie Lenen & Wonen (Plusvoorwaarden). Wanneer u kiest voor de Basisvoorwaarden heeft u minder mogelijkheden dan bij de Plusvoorwaarden.

#### **Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen de Basisvoorwaarden en de Plusvoorwaarden?**

1) De rente in de offerte staat vast.

Bij de Basisvoorwaarden geldt de rente die in de offerte staat. Die rente daalt niet als het rentepercentage van de Basisvoorwaarden na de offertedatum daalt.

2) U kunt niet alle rentetypes kiezen.

Bij de Basisvoorwaarden kennen we alleen het rentetype 'Vaste rente'. Meer informatie leest u onder het kopje 'Vaste rente'. Bij afloop van uw rentevaste periode en bij tussentijdse rentewijziging kunt u bij de Basisvoorwaarden alleen kiezen uit de rentetypes die wij dan aanbieden bij de Basisvoorwaarden.

3) U kunt maximaal 10 % zonder vergoeding eerder terugbetalen.

Bij de Basisvoorwaarden mag u per kalenderjaar maximaal 10 % van het beginbedrag van elk leningdeel zonder vergoeding terugbetalen met geld dat u niet van ons leent. Dat betekent dat u minder zonder vergoeding kunt terugbetalen dan bij de lening met Plusvoorwaarden.

4) Voor de verhuisregeling geldt een termijn van 3 maanden. Als u verhuist naar een nieuwe woning kunt u onder bepaalde voorwaarden met ons afspreken dat de rente van het oude leningdeel (de rente van de lening voor de oude woning) gaat gelden voor het nieuwe leningdeel (een lening voor de nieuwe woning). Bij de Basisvoorwaarden geldt dat u binnen 3 maanden nadat u de oude lening helemaal terugbetaalt, een nieuwe lening met Basisvoorwaarden voor uw nieuwe woning bij ons moet hebben opgenomen.

5) Geen rentemiddeling.

Bieden wij nu of in de toekomst rentemiddeling aan dan kunt u met de Basisvoorwaarden hier geen gebruik van maken.

Als je tijdens je rentevaste periode je rente wilt wijzigen, betaal je naast de wijzigingskosten meestal ook een vergoeding.

Bij rentemiddeling betaal je die vergoeding gespreid via een rentemiddelingsopslag op de nieuwe rente in plaats van in één keer. Bij de Basisvoorwaarden is rentemiddeling niet mogelijk.

Overigens gelden voor rentemiddeling wel een aantal voorwaarden en kan het zijn dat wij dit in de toekomst niet meer of beperkt aanbieden.

6) Wilt u overstappen van de Basisvoorwaarden naar een lening met Plusvoorwaarden?

Dan zien wij dat als het eerder terugbetalen van het leningdeel. Misschien moet u ons daarom een vergoeding betalen. Meer over het betalen van een vergoeding leest u in de algemene voorwaarden.

### **1.5 OverbruggingsHypothek**

#### **Wat is een OverbruggingsHypothek?**

De OverbruggingsHypothek is een leningvorm waarmee u een nieuwe woning kunt kopen als u uw oude woning nog niet

heeft verkocht. U overbrugt met deze leningvorm de periode waarin u twee woningen heeft. Zo kunt u al gebruik maken van de verwachte overwaarde van uw oude woning. U betaalt de OverbruggingsHypotheek terug met het geld dat de verkoop van uw oude woning oplevert. Verder gelden voor de OverbruggingsHypotheek de volgende punten.

- Een OverbruggingsHypotheek stopt na de afgesproken periode. Of eerder als uw oude woning is verkocht. De afgesproken periode is maximaal 2 jaar.
- Het rentetype is een 2 jaar vaste rente als de looptijd van de OverbruggingsHypotheek langer is dan 1 jaar. Is de looptijd van de OverbruggingsHypotheek 1 jaar of korter? Dan geldt voor de OverbruggingsHypotheek een 1 jaar vaste rente.
- De rente van de OverbruggingsHypotheek heeft altijd een extra renteopslag van 0,3%.
- U moet uw oude en nieuwe woning verzekeren.

#### ***Hoe betaalt u de rente?***

U betaalt de rente van de OverbruggingsHypotheek elke maand. Doordat u tijdens de overbruggingsperiode meerdere leningen heeft, heeft u ook extra lasten.

U betaalt tijdens de overbruggingsperiode namelijk:

- rente voor de lening van uw oude woning;
- rente voor de lening van uw nieuwe woning; en
- rente voor de OverbruggingsHypotheek.

Tijdens het adviesgesprek kijkt de adviseur samen met u of u de extra lasten kunt betalen tijdens de overbruggingsperiode.

Misschien heeft u daarvoor voldoende inkomen. Of heeft u daarvoor extra eigen geld. Als dat niet het geval is, kunt u onder bepaalde voorwaarden een extra lening krijgen in de vorm van een Lineaire hypotheek.

#### ***Lineaire hypotheek bij uw OverbruggingsHypotheek***

Sluit u een Lineaire hypotheek bij uw OverbruggingsHypotheek voor de betaling van uw dubbele lasten? Dan heeft de adviseur samen met u gekeken welk bedrag u nodig heeft om iedere maand de extra lasten te kunnen betalen. Wij maken het totale leningbedrag in één keer over naar uw betaalrekening. Vanaf dat moment moet u ook rente over dit leningbedrag betalen. Ook begint u meteen met aflossen van deze lening. Met het geld dat

wij naar uw betaalrekening overmaken, kunt u dan de dubbele maandlasten betalen. Misschien kunt u het geld dat u niet meteen nodig heeft nog tijdelijk op een spaarrekening zetten zodat u rente krijgt over dit bedrag.

Betaalt u de Lineaire hypotheek niet terug bij verkoop van uw oude woning? Dan blijft u, na verkoop van uw oude woning, rente en aflossing betalen over deze lening.

Meer informatie over de Lineaire hypotheek leest u in hoofdstuk 1.3.

#### ***Wanneer stopt de OverbruggingsHypotheek?***

Deze leningvorm stopt na de afgesproken periode. Die periode is maximaal 2 jaar. Als dit leningdeel is gestopt, moet u dit leningdeel meteen terugbetalen.

Draagt u uw oude woning eerder over? Dan stopt de OverbruggingsHypotheek als u uw oude woning bij de notaris overdraagt. U moet de OverbruggingsHypotheek dan meteen terugbetalen.

#### ***Wat zijn de risico's van een OverbruggingsHypotheek?***

Kunt u de lasten niet meer betalen? Dan moet u misschien ook uw nieuwe woning verkopen.

Levert de verkoop van uw oude woning minder op dan verwacht? Dan kan het zijn dat u de OverbruggingsHypotheek en de lening voor de oude woning niet helemaal kunt terugbetalen. Dan kan het zijn dat u een extra lening nodig heeft. Uw lasten worden dan hoger. Het is niet zeker dat u die extra lening dan kunt krijgen. Misschien moet u dan ook uw nieuwe woning verkopen.

Of verkoopt u uw oude woning niet binnen de verwachte termijn? Dan kan het zijn dat u de lasten van de lening niet meer kunt betalen. Wij hebben dan het recht om uw oude en nieuwe woning te verkopen.

Meer over risico's kunt u lezen in hoofdstuk 5 Risico's.

#### ***1.6 Bouwdepot***

##### ***Wat is een Bouwdepot?***

U kunt van ons geld lenen om een woning te bouwen of te verbouwen. Het geld dat u leent, storten wij op een speciale rekening. Deze rekening noemen wij een bouwdepot. Met het geld in het bouwdepot kunt u de rekeningen van de bouw of verbouwing betalen. Bijvoorbeeld die van de aannemer. Er komt

hierdoor steeds minder geld in het bouwdepot te staan. Op een gegeven moment is het bouwdepot leeg.

### ***Wat moet u nog meer weten?***

Voor het bouwdepot gelden de volgende punten:

- Wij openen alleen een bouwdepot voor u als u een nieuwe lening bij ons afsluit voor:
  - aankoop van een nieuwbouwwoning.
  - verbouwing van een bestaande woning als de lening voor deze verbouwing en de bestaande lening voor uw woning in totaal meer is dan de waarde van uw woning vóór de verbouwing (plus bijkomende kosten die u mag lenen).
- U verpand het geld in het bouwdepot aan ons.
- U mag het geld in het bouwdepot alleen voor de bouw of verbouwing van uw woning gebruiken.
- U mag geen geld storten in het bouwdepot.
- Een bouwdepot loopt maximaal 2 jaar.
- De rente die u over het geld in het bouwdepot krijgt, schrijven wij iedere maand bij op uw betaalrekening.
- Tijdens de looptijd van maximaal 2 jaar krijgt u rente over het geld in het bouwdepot. Deze rente verandert niet tijdens de looptijd. Ook niet als de rente op de bijbehorende lening verandert. Gaan wij akkoord met verlening van het bouwdepot na 2 jaar? Dan krijgt u vanaf dan over het geld in het bouwdepot geen rente meer.
- U mag niet 'rood staan' op het bouwdepot.
- Als de bouw of verbouwing klaar is, stopt het bouwdepot.

***Let op!*** Spreekt u voor uw lening een rentevaste periode af die korter is dan de periode waarin u gebruik wilt maken van het bouwdepot? Dan kan de rente op uw lening stijgen, terwijl de rente op het bouwdepot niet verandert.

### ***Hoe start het bouwdepot?***

Op het moment dat u de lening afsluit, bepalen wij samen met u hoeveel geld naar het bouwdepot gaat. Het is belangrijk dat u van tevoren goed onderzoekt hoeveel geld u nodig heeft voor de bouw of verbouwing. Betaalt u een deel van de bouw of verbouwing met uw eigen geld? Dan moet u dat geld eerst

gebruiken voordat u het bouwdepot mag gebruiken.

### ***Wanneer stopt het bouwdepot?***

Het bouwdepot stopt na 2 jaar of eerder als de bouw of verbouwing van de woning klaar is. Daarnaast kunnen wij het bouwdepot stoppen als:

- u 4 maanden geen gebruik maakt van het bouwdepot;
- er minder dan € 2.500,- in zit;
- u het geld in het bouwdepot niet gebruikt voor de bouw of verbouwing van de woning;
- de bouw of verbouwing anders verloopt dan u met ons heeft afgesproken.

Als wij het bouwdepot stoppen, zit er mogelijk nog geld in het bouwdepot. Dit geld storten wij op uw betaalrekening of gebruiken wij om de lening terug te betalen. Gebruiken wij het geld om de lening terug te betalen? Dan moet u misschien een vergoeding betalen.

### ***Hoe betaalt u een rekening uit het bouwdepot?***

De rekeningen van de bouw of verbouwing kunt u rechtstreeks betalen uit het bouwdepot. Wilt u een rekening uit het bouwdepot betalen? Dan kunt u dit doen via Rabo Online bankieren of met overboekingsformulieren. Dit hangt af van wat wij met u afspreken. Om te kunnen betalen via Rabo Online bankieren moet u bij ons een betaalpakket aanhouden. Spreekt u met ons af dat u de rekeningen betaalt via Rabo Online bankieren? En maakt u ook gebruik van Rabo Mobielbankieren of Online bankieren. Dan kunt u ook op deze manieren rekeningen betalen van het bouwdepot.

U kunt per keer een bedrag van maximaal € 50.000,- uit het bouwdepot betalen. Heeft u een rekening die hoger is dan € 50.000,-? Dan moet u deze verdelen in meerdere betaalopdrachten.

### ***Wat mag u wel en niet betalen uit het bouwdepot?***

Uit het bouwdepot mag u alleen rekeningen betalen voor de bouw of verbouwing van uw woning. Denk aan rekeningen van een aannemer of van een architect. En aan materialen die u koopt voor de bouw of verbouwing.

U mag géén betalingen doen voor dingen die niets te maken hebben met de bouw of verbouwing van uw woning. En ook niet voor spullen die u bij een verhuizing weer mee kunt nemen. Denk daarbij aan gordijnen of meubels. Twijfelt u? Neem dan contact op met uw Rabobank.

### ***Hoe controleren wij het bouwdepot?***

Wij kunnen controleren of u het geld in het bouwdepot heeft gebruikt voor de bouw of verbouwing van uw woning. Dit doen wij door u te vragen de rekeningen op te sturen die horen bij betalingen die uit het bouwdepot zijn gedaan. U moet die rekeningen dus bewaren.

### ***Wat gebeurt er als u het geld niet gebruikt voor de bouw of verbouwing van uw woning?***

U moet het geld in het bouwdepot gebruiken voor de bouw of verbouwing van uw woning. Gebruikt u het geld ergens anders voor? Dan kunnen wij de lening of een deel van de lening opeisen. U moet de lening of een deel van de lening dan aan ons terugbetalen. Wij kunnen ook het bouwdepot blokkeren. U kunt dan geen geld meer opnemen van het bouwdepot. Wij kunnen het geld in het bouwdepot dan gebruiken om de lening of een deel van de lening terug te betalen.

Als u het geld in het bouwdepot ergens anders voor gebruikt dan de bouw of verbouwing van de woning, dan kan dit ook fiscale gevolgen hebben. Meer hierover leest u in hoofdstuk 6 ***Belasting***. Het is mogelijk dat u dan de rente van een leningdeel niet meer of niet meer helemaal van de belasting kunt aftrekken. Hierdoor stijgen uw netto lasten. En kunt u misschien de lasten van de lening niet meer betalen.

### ***Valt mijn Bouwdepot onder het depositogarantiestelsel?***

Doorgaans vallen de spaarrekeningen die u bij de Rabobank aanhoudt onder het depositogarantiestelsel. Het depositogarantiestelsel garandeert onder bepaalde voorwaarden uw tegoed als uw bank haar verplichtingen niet meer kan nakomen. Dit tot een bedrag van maximaal € 100.000 per persoon per bank. Zolang u een lening heeft bij de Rabobank, valt uw bouwdepot niet onder het depositogarantiestelsel. Als de Rabobank haar verplichtingen niet meer kan nakomen, wordt het tegoed op uw bouwdepot namelijk verrekend met de lening. Dat wil zeggen dat het

tegoed op uw bouwdepot in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor uw schuld aan de bank lager wordt. Dit is wettelijk zo bepaald.

### ***Waar vindt u meer informatie?***

U leest meer over het bouwdepot in de algemene voorwaarden voor bouwdepots van de Rabobank die gelden voor het leningdeel.

Informatie over kosten en vergoedingen die wij u in rekening brengen, vindt u op het tarievenblad. Zie voor het tarievenblad [www.rabobank.nl/tarievenbetalen](http://www.rabobank.nl/tarievenbetalen). Ook kunt u dit tarievenblad opvragen bij ieder kantoor van de Rabobank.

## ***1.7 Bankgarantie bij aankoop van een woning***

### ***Wat is een bankgarantie?***

In sommige gevallen moet u een waarborgsom storten bij de notaris als u een woning koopt. Meestal kunt u in plaats daarvan ook zorgen voor een bankgarantie. Geven wij u een bankgarantie? Dan zijn wij verplicht het bedrag dat in de bankgarantie staat aan de notaris te betalen als hij daarom vraagt. De notaris betaalt de verkoper dit bedrag als de koop niet door gaat. Als wij u een bankgarantie geven, dan vragen wij u in ruil een contragarantie te tekenen.

### ***Wat is een contragarantie?***

Betalen wij de notaris een bedrag uit onder de bankgarantie? Dan moet u dat bedrag aan ons terugbetalen. Dit spreekt u met ons af in een contragarantie. Wij kunnen u vragen hier zekerheid voor te geven. Bijvoorbeeld door geld op een spaarrekening aan ons te verpanden. U hoeft het bedrag alleen terug te betalen als wij het bedrag hebben moeten uitbetalen.

### ***Wat zijn de kosten van een bankgarantie?***

U betaalt voor een bankgarantie een vast bedrag. Dit bedrag is nu € 350 en kan wijzigen. Dit bedrag moet u betalen voor elke bankgarantie die wij afgeven. U betaalt voor de contragarantie niets.

### ***Wanneer stopt een bankgarantie?***

De bankgarantie stopt als de looptijd is verstreken. Of als de

verkoper geen aanspraak meer wil maken op de bankgarantie. Of als wij het bedrag van de bankgarantie hebben uitbetaald.

### ***Wat zijn de risico's van een bankgarantie of contragarantie?***

Vraagt de notaris ons het bedrag van de bankgarantie te betalen? Dan doen wij dat meteen. Ook als u vindt dat het niet terecht is dat de notaris dit vraagt. U moet dit bedrag dan aan ons terugbetalen. Kunt u dit bedrag niet met eigen geld terugbetalen? Bijvoorbeeld met spaargeld? Dan moet u een lening sluiten. Voor deze lening betaalt u rente en kosten.

## **2 Rentetype**

In dit hoofdstuk leest u meer over:

- 1 Vaste rente
- 2 Opslagen op de rente
- 3 Betaalpakketkorting
- 4 Duurzaamheidskorting
- 5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?
- 6 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?

### **2.1 Vaste rente**

#### ***Wat is vaste rente?***

Een vaste rente is een rentetype waarbij de rente niet verandert in de periode die u met ons heeft afgesproken. Deze periode noemen wij de rentevaste periode.

U kunt de rente vastzetten voor 1 tot en met 15 jaar, 20 jaar, 25 jaar of 30 jaar.

#### ***Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?***

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode ontvangt u een brief. Daarin bieden wij u een aantal rentevaste periodes aan met de rentetarieven die op dat moment gelden.

#### ***Wanneer moet u rente betalen?***

De rente betaalt u aan het eind van iedere maand. Dit bedrag boeken wij af van uw betaalrekening.

#### ***Wanneer kunt u zonder vergoeding het leningdeel met vaste rente eerder terugbetalen?***

U kunt zonder vergoeding een leningdeel met vaste rente

helemaal of voor een deel terugbetalen als:

- u gaat verhuizen en uw woning verkoopt.
- het de laatste dag van de rentevaste periode is; of
- uw echtgenoot of echtgenote overlijdt en het leningdeel binnen één jaar na dat overlijden aan ons wordt terugbetaald.

Verder mag u ieder kalenderjaar 10% van het beginbedrag van het leningdeel eerder terugbetalen zonder vergoeding. In de algemene Basisvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel, leest u meer over eerder terugbetalen en de vergoeding.

#### ***Wat zijn de mogelijkheden als u uw vaste rente vóór het einde van de rentevaste periode wilt wijzigen?***

U kunt uw vaste rente vóór het einde van de rentevaste periode wijzigen. Maar dan moet u misschien een vergoeding betalen omdat wij rente-inkomsten mislopen.

De vergoeding die u moet betalen bij het wijzigen van uw hypotheekrente, is gelijk aan de vergoeding die u moet betalen als u een leningdeel eerder terugbetaalt. Meer over deze vergoeding leest u in de algemene voorwaarden die gelden voor uw leningdeel.

#### ***Wat zijn de risico's?***

Tijdens de rentevaste periode blijft de rente gelijk. Daarna kunt u de rente opnieuw vastzetten.

Het kan zijn dat de rente die u betaalt hierna dus verandert. De rente kan dalen, maar ook stijgen.

Stijgt de rente? Dan kunt u misschien de lasten van uw leningdeel niet meer betalen. Hoe langer de rentevaste periode duurt, hoe langer u zekerheid heeft over de rente die u betaalt. Meestal betaalt u voor een langere rentevaste periode een hogere rente dan voor een kortere rentevaste periode. Bij een langere rentevaste periode kan de vergoeding ook hoger zijn als u een leningdeel eerder terugbetaalt, dan bij een kortere rentevaste periode.

#### ***Wat geldt als u verhuist?***

Verhuist u? En gelden voor u alle punten hieronder?

- U verkoopt en levert uw oude woning.
- U verhuist naar een nieuwe woning.
- U betaalt de lening van uw oude woning terug.



- U krijgt binnen 3 maanden nadat u de oude lening helemaal terugbetaalt een nieuwe lening voor uw nieuwe woning, dit betekent dat u binnen 3 maanden de offerte van de lening heeft getekend en de lening heeft opgenomen.
- U geeft ons een hypotheekrecht op uw nieuwe woning.
- Uw nieuwe woning is uw hoofdverblijf.
- Uw nieuwe woning ligt in Nederland.
- U, uw inkomen, uw nieuwe woning, de lening en de zekerheden voldoen aan de voorwaarden die wij op dat moment aan zo'n soort lening stellen.

Dan kunt u met ons afspreken dat de rente van het oude leningdeel gaat gelden voor het nieuwe leningdeel. U moet ons hierom vragen. U kunt de rente van het oude leningdeel meenemen tegen de volgende voorwaarden:

- Het bedrag van het nieuwe leningdeel waarvoor de rente geldt is niet hoger dan het bedrag van het oude leningdeel op het moment dat u die heeft afgelost, en
- De rentevaste periode van het nieuwe leningdeel stopt op hetzelfde moment als bij het oude leningdeel.

Misschien moet u wel een opslag, een hogere opslag of een extra opslag betalen op de rente voor het nieuwe leningdeel. Bijvoorbeeld vanwege de hoogte van de lening in verhouding tot de waarde van de nieuwe woning. Op onze website leest u meer over opslagen op uw hypotheekrente.

## 2.2 Renteopslag

In uw hypotheekrente kan een renteopslag verwerkt zijn. De hoogte van de opslag hangt nu af van de waarde van uw woning, de hoogte van uw hypotheekschuld en het moment waarop u uw rente heeft vastgezet

De opslagen zijn nu ingedeeld in 3 tariefklassen en kunt u terugvinden op: [www.rabobank.nl: hoe werkt renteopslag?](http://www.rabobank.nl: hoe werkt renteopslag?)

Wanneer u een nieuwe rentevaste periode kiest, kunnen wij de tariefklassen en de hoogte van de opslagen veranderen. Ook kunnen wij dan de manier waarop wij bepalen in welke tariefklasse uw lening valt, veranderen. Voor leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) geldt het NHG tarief.

Komt u in aanmerking voor een lagere opslag, omdat u bijvoorbeeld heeft afgelost op uw lening? Dan passen we dit

automatisch aan. Wij beoordelen dit aan de hand van de tariefklassen en opslagen die gelden op de ingangsdatum van uw rentevastperiode.

We rekenen daarbij met de waarde van de woning die bepaald is, toen u de lening heeft afgesloten. Heeft u ons daarna een nieuwe waarde aangeleverd? Dan rekenen we hiermee.

### *Hoe kunt u uw opslag verlagen?*

Misschien kunt u een lagere opslag krijgen. Bijvoorbeeld omdat u aflost op uw lening. Of omdat de marktwaarde van uw woning is gestegen.

Wilt u gaan aflossen op uw lening? Kijk dan op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl) of neem contact op met uw adviseur.

Heeft u het idee dat uw woning meer waard is geworden?

Neem dan contact op met uw adviseur. Wij spreken dan met u af hoe wij de actuele marktwaarde gaan bepalen. Het kan zijn dat wij u om een recent gevalideerd taxatierapport vragen. Wij bepalen welke voorwaarden hierbij gelden. Overleg dus eerst met uw adviseur voordat u een opdracht tot taxatie geeft.

### *Andere opslagen*

Er kunnen ook nog andere opslagen gelden. Bijvoorbeeld voor een leningdeel:

- naast een lening die lager dan of gelijk is aan 67,5% van de marktwaarde van uw woning.
- naast uw lening met Nationale Hypotheek Garantie.

### *Extra lenen*

Als u een extra lening sluit, kan het zijn dat de opslag voor uw bestaande lening hoger wordt of dat u een opslag krijgt als u die nog niet had. Het leningbedrag is dan namelijk hoger geworden ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

## 2.3 Betaalpakketkorting

Heeft u een betaalrekening bij de Rabobank waarop uw inkomen binnenkomt? En worden de lasten van uw leningdeel via een volmacht afgeboekt van die betaalrekening? Dan krijgt u, wanneer u een nieuwe rentevaste periode kiest, de Betaalpakketkorting op uw rente. Deze korting krijgt u tijdens de overeengekomen rentevaste periode. Op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl) kunt u lezen hoe hoog de Betaalpakketkorting is die geldt.

Worden de lasten van het leningdeel niet meer via een volmacht afgeboekt van een betaalrekening bij de Rabobank? Of komt uw inkomen niet meer binnen op de betaalrekening bij de Rabobank? Dan kan de Betaalpakketkorting vervallen. De OverbruggingsHypotheek is uitgesloten van de Betaalpakketkorting.

Het is mogelijk dat wij op enig moment geen Betaalpakketkorting meer aanbieden. U kunt er dan dus niet meer voor in aanmerking komen als de afgesproken rentevaste periode waarin de Betaalpakketkorting wel geldt voorbij is. Ook kunnen wij voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Betaalpakketkorting aanpassen.

#### **2.4 Duurzaamheidskorting**

Heeft u een woning met een Energie-Index van 0,6 of lager of een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 of lager afgegeven voor 1 januari 2021, of een geldig energielabel ten minste A++ afgegeven na 1 januari 2021? Dan krijgt u, wanneer u een nieuwe rentevaste periode kiest, de Duurzaamheidskorting op uw rente. Om gebruik te maken van deze korting moet u ons een document kunnen overhandigen waaruit de EPC, Energie-Index of het energielabel na 1 januari 2021 blijkt. Wij moeten wel akkoord gaan met dat document. Deze korting krijgt u tijdens de overeengekomen rentevaste periode. Op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl) kunt u lezen hoe hoog de Duurzaamheidskorting is.

- Is de woning gebouwd na 1 januari 2018? Dan hoeft u geen bewijs aan te leveren om de duurzaamheidskorting te krijgen.
- Is de woning gebouwd tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018? Dan kun je een EPC-berekening aanleveren. Meestal is deze in bezit van de projectontwikkelaar of aannemer. Heb je deze berekening niet (meer)? Dan kun je een EPA-adviseur een energierapport laten opstellen.
- De Duurzaamheidskorting geldt alleen voor vaste rente voor particuliere hypotheek. Andere rentevormen en de OverbruggingsHypotheek zijn uitgesloten van de Duurzaamheidskorting.
- De Duurzaamheidskorting geldt alleen wanneer u een nieuwe rente kiest. Bijvoorbeeld bij een nieuwe offerte of bij renteverlenging. Wanneer de rentevaste periode eenmaal is

ingegaan, kunt u niet alsnog een Duurzaamheidskorting krijgen.

- Is er sprake van een bestaand leningdeel waarvoor u een nieuwe rente kiest? En wilt u gebruik maken van de Duurzaamheidskorting? Dan moet u ons uiterlijk 14 dagen voor de ingangsdatum van uw nieuwe rente een document kunnen overhandigen waaruit de EPC, Energie-Index of het energielabel na 1 januari 2021 blijkt. Wij moeten wel akkoord gaan met dat document.
- In de algemene voorwaarden voor particuliere leningen staat dat u het rentepercentage van een leningdeel kunt meenemen naar een lening voor een nieuwe woning. Dit noemen wij de verhuisregeling. De Duurzaamheidskorting vervalt als u uw woning verkoopt of als u verhuist.
- U kunt alleen de Duurzaamheidskorting krijgen voor een lening voor een woning in Nederland waarin u zelf woont.
- Het is mogelijk dat we op enig moment geen Duurzaamheidskorting meer aanbieden. U kunt er dan dus niet meer voor in aanmerking komen. Ook kunnen we voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Duurzaamheidskorting aanpassen.
- Kiest u een nieuwe rentevaste periode op uw leningdeel en verbouwt u uw woning naar een energielabel van tenminste A++? Dan kunt u voor dat leningdeel ook gebruik maken van de korting. Een gecertificeerde energieadviseur moet dan in een rapport vastleggen dat uw woning door de verbouwing een A++ energielabel of hoger bereikt. U moet de verbouwing binnen 2 jaar na ingangsdatum van het leningdeel afgerond hebben. Wij kunnen u vragen om ons dit aan te tonen. De korting vervalt als blijkt dat u de verbouwing niet of niet tijdig heeft uitgevoerd.

#### **2.5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?**

Als u de rente voor een korte periode vastzet, dan heeft u nu misschien lage lasten. U loopt dan wel het risico dat de rente na deze korte periode is gestegen. Uw lasten gaan dan omhoog. Wilt u meer zekerheid? Dan moet u de rente langer vastzetten. De rente is dan meestal hoger. Net als de vergoeding die u misschien moet betalen als u het leningdeel eerder terugbetaalt.

#### **Een rekenvoorbeeld als de rente stijgt**

Om het voor u duidelijk te maken, toont het volgende

voorbeeld wat een rentestijging betekent voor uw maandlast. Hier ziet u wat er gebeurt als de rente met 1%, 2% of 3% stijgt bij een Annuïteitenhypotheek van € 200.000.

Met een rente van	Betaalt u per maand aan rente en aflossing
5%	€ 1.074
6%	€ 1.199
7%	€ 1.331
8%	€ 1.468

## 2.6 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?

U betaalt geen kosten of een vergoeding als u voor een leningdeel een andere rentevaste periode kiest:

- aan het einde van een rentevaste periode van dat leningdeel.

Wilt u op een ander moment de rentevaste periode aanpassen?

Dan betaalt u wijzigingskosten plus eventuele vergoeding. Op

[www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl) kunt u lezen hoe hoog deze kosten zijn.

## 3 Anders Lenen

### 3.1 Rabo GroenHypotheek

#### Wat is een Rabo GroenHypotheek?

Bij een Rabo GroenHypotheek kunt u onder voorwaarden een rentekorting krijgen als u een duurzame nieuwbouwwoning met een Groenverklaring koopt. U vindt de actuele groenkorting op [www.rabobank.nl/hypotheken](http://www.rabobank.nl/hypotheken).

#### Wat geldt voor de Groenverklaring?

De Groenverklaring moet uiterlijk binnen 6 maanden na de start van de bouw van uw woning zijn aangevraagd. Om een Groenverklaring te krijgen, moet een nieuwbouwwoning voldoen aan regels van de Regeling groenprojecten. Daarin staat nu dat de nieuwbouwwoning zeer energiezuinig moet zijn en dat voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout moet worden gebruikt. De projectontwikkelaar of aannemer van de nieuwbouwwoning kan de Groenverklaring laten aanvragen. Tijdens het adviesgesprek controleren wij voor u in het Register groenverklaringen of er al een Groenverklaring voor de nieuwbouwwoning is aangevraagd. Is dat niet het geval, dan controleren wij of de juiste documenten en gegevens aanwezig zijn, zodat wij de aanvraag voor u kunnen indienen.

Ontbreken de juiste documenten en gegevens, dan krijgt u van ons informatie voor uw aannemer of projectontwikkelaar, zodat deze die informatie alsnog kan toevoegen.

#### Wat geldt voor een Rabo GroenHypotheek?

Een Rabo GroenHypotheek bestaat uit een Annuïteitenhypotheek met een looptijd van maximaal 30 jaar en een rentevaste periode van tien jaar met een groenkorting van tien jaar.

De maximale hoogte van de Rabo GroenHypotheek hangt af van de hoogte van de EPC of BENG 2-norm van de woning en of de nieuwbouwwoning een appartement is of niet:

EPC	Woning	Appartement
0,26 of lager	€ 100.000	€ 65.000
0	€ 150.000	€ 100.000

BENG 2	Woning	Appartement
0	€ 150.000	€ 100.000

Wilt u boven deze maximum bedragen nog meer lenen om de woning te kopen, dan kan dat. U kunt dan kiezen uit de andere leningvormen die wij aanbieden.

U kunt een Rabo GroenHypotheek alleen afsluiten voor een nieuwbouwwoning die u als hoofdverblijf gebruikt en die voldoet aan de voorwaarden van een eigen woning. Bij woningen met een recreatiebestemming is een Rabo GroenHypotheek niet mogelijk.

#### Wat geldt voor de groenkorting?

Na de eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting automatisch. Uw Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek. Meer over de Annuïteitenhypotheek en Vaste rente leest u hierboven.

Voor uw Rabo GroenHypotheek geldt dat u de groenkorting niet mee kunt nemen naar een andere woning. Deze korting vervalt als u uw woning verkoopt of als u verhuist.

Uw groenkorting vervalt ook als u uw rentecontract voortijdig openbreekt. Uw Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek.

## 4 Andere kosten van uw lening

### 4.1 Welke kosten betaalt u voor een hypotheekadvies bij een adviseur van de Rabobank?

Bij uw afspraakbevestiging heeft u de brochure 'Uw hypotheekadvies bij de Rabobank' gekregen. In deze brochure heeft u meer kunnen lezen over de kosten voor een hypotheekadvies. Deze informatie staat ook op [www.rabobank.nl/hypotheken](http://www.rabobank.nl/hypotheken).

### 4.2 Wat betaalt u voor de lening voor uw woning?

U betaalt elke maand rente over uw leningdelen. Dit doet u zo lang de lening loopt.

Het onderhouden van uw leningdelen kost ons geld.

Deze kosten horen bij de prijs van de lening voor uw woning.

Wij verwerken deze kosten in het rentepercentage dat u betaalt voor uw leningdeel.

Wat u aan maandlasten betaalt, hangt onder andere af van de hoogte van uw lening en de gekozen looptijd. In onderstaand rekenvoorbeeld ziet u hoeveel u moet betalen bij een Annuïteitenhypotheek van € 250.000,- met een looptijd van 30 jaar en een voorbeeldrente van 3,5 %.

Totaal krediet-bedrag	Vaste debet-rentevoet 1)	Jaarlijks Kosten percentage (JKP) 2)	Totale kosten 3)	Totaal te betalen bedrag 4)
€ 250.000	3,5%	3,6%	€ 3.582	€ 407.722

1) Dit is een voorbeeld percentage. De huidige rentetarieven vindt u op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl)

2) Het JKP geeft aan wat u jaarlijks aan rente en kosten betaalt voor uw krediet als percentage van het totale kredietbedrag.

3) Deze totale kosten bestaan uit de kosten van een Rabo Direct Pakket van 1,55 per maand, de geschatte kosten bij de notaris voor de hypotheekakte van € 906, advies- en afsluitkosten van € 1600,- en de geschatte taxatiekosten van € 518. Hierin zijn niet opgenomen de kosten van een overlijdensrisicoverzekering en een opstalverzekering. Wilt u weten wat de premie ongeveer voor u bedraagt voor een opstalverzekering of overlijdensrisicoverzekering via de Rabobank? Kijk dan op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl). Daar kunt u een premieberekening maken.

4) Dit bedrag bestaat uit de te betalen rente, het af te lossen bedrag, en de Totale kosten.

U moet ook een opstalverzekering afsluiten voor uw woning en mogelijk ook een overlijdensrisicoverzekering. Meer informatie leest u hierover in deze Klantinformatie.

## 5 Risico's

### 5.1 Wat zijn de risico's als u de lasten van de lening niet meer kunt betalen en bij verkoop van uw woning?

In de offerte en de algemene voorwaarden maken we afspraken met u. Zo moet u bijvoorbeeld de rente en aflossing op tijd betalen. Komt u deze afspraken niet na, dan kunnen wij de lening opeisen en moet u ons de lening terugbetalen. Lukt dat niet? Dan kunnen wij uw woning verkopen. U moet dan uw woning uit. Misschien levert de verkoop van uw woning te weinig op om uw lening helemaal terug te betalen. In dat geval houdt u een schuld over. Hoe minder uw woning opbrengt, hoe groter de schuld die u kunt overhouden.

Wij kunnen ook ander vermogen van u gebruiken om uw schuld te betalen. Bijvoorbeeld als u een spaarrekening of een verzekering aan ons heeft verpand. Wij kunnen het geld van zo'n rekening of verzekering dan gebruiken om uw schulden aan ons te betalen.

#### Wat als uw woning in de eerste jaren wordt verkocht?

Verkoopt u of verkopen wij uw woning in de eerste jaren nadat u de lening heeft gekregen? Dan kan het zijn dat u nog te weinig heeft gespaard om uw lening terug te betalen. Of u heeft nog weinig terugbetaald van uw lening. De verkoop levert dan misschien te weinig op om uw lening helemaal terug te betalen. U houdt dan een schuld over.

#### Wat als de waarde van uw woning daalt?

Daalt de waarde van uw woning? Dan levert de verkoop van uw woning en de uitwinning van andere zekerheden misschien te weinig op om uw lening terug te betalen. U houdt dan een schuld over. Over deze schuld moet u ook rente betalen. En u moet deze schuld zo snel als u kunt terugbetalen. Terwijl u dan ook andere lasten heeft. Bijvoorbeeld omdat u huur moet betalen en dagelijkse kosten voor levensonderhoud.

#### Wanneer is de kans op een restschuld groter?

Leent u veel in verhouding tot de waarde van uw woning? En verkoopt u of verkopen wij uw woning? Dan is het risico dat u een schuld overhoudt groter.

## **5.2 Wat zijn de risico's bij overlijden?**

### **Wat gebeurt er bij overlijden?**

Overlijdt u of degene met wie u de lening voor de woning heeft? Dan blijft er een schuld staan voor de erfgenamen en/of de overgebleven persoon die de lening had afgesloten.

Heeft u de lening samen met uw partner gesloten? Dan valt bij overlijden van één van u een inkomen weg. Misschien heeft u dan recht op een nabestaandenpensioen of een andere uitkering. De vraag is of de overgebleven partner dan de lasten van de lening kan blijven betalen. Uw adviseur kan u hierin inzicht geven. En u vertellen wat de mogelijkheden zijn om toch die lasten te kunnen blijven betalen. Bijvoorbeeld door het sluiten van een overlijdensrisicoverzekering.

Heeft u de lening alleen afgesloten? Dan moeten uw nabestaanden de lening terugbetalen. Uw nabestaanden zullen dan waarschijnlijk de woning verkopen bij uw overlijden. Misschien is de opbrengst van de woning dan te laag om de hele lening terug te betalen.

Wilt u die risico's voorkomen? Dan kunt u een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. Dat kan via ons of u kunt het zelf regelen. U kunt ook op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl) uw overlijdensrisicoverzekering aanvragen. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

## **5.3 Wat zijn de risico's bij een inkomensdaling bij stoppen met werken?**

Bij het afsluiten van een hypotheek gaat u een langdurige overeenkomst aan. Tijdens de gehele looptijd moet u de lasten van de lening blijven betalen. Als u of uw (eventuele) partner (eerder) stopt met werken of met pensioen gaat, heeft dit gevolgen voor uw inkomen. Overziet u de mogelijke gevolgen? Weet u bijvoorbeeld of u de hypotheeklasten kunt blijven betalen en of u in uw woning kunt blijven wonen? Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

## **5.4 Wat zijn de risico's bij werkloosheid?**

### **Wat gebeurt er als u werkloos wordt?**

U kunt uw baan kwijtraken. Natuurlijk hoopt u dan snel weer aan de slag te gaan. Maar wat als dat niet lukt? Wat zijn dan de gevolgen?

Voor u, maar ook voor uw inkomen? Of en hoe lang u dan een werkloosheidsuitkering ontvangt, is afhankelijk van uw situatie. Bijvoorbeeld uw leeftijd en arbeidsverleden. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd.

De vraag is of u dan nog de lasten van de lening kunt blijven betalen. Uw adviseur kan u hierin inzicht geven. En u vertellen over de mogelijkheden van een werkloosheidsverzekering.

## **5.5 Wat zijn de risico's bij arbeidsongeschiktheid?**

### **Wat gebeurt er bij arbeidsongeschiktheid?**

Als u of uw (eventuele) partner arbeidsongeschikt wordt, heeft dat gevolgen voor uw inkomen. De uitkering bij arbeidsongeschiktheid is afhankelijk van verschillende factoren. Hoeveel procent u arbeidsongeschikt bent, hoe lang u heeft gewerkt en of u nog gedeeltelijk kunt werken. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd. De vraag is of u dan de lasten van de lening nog kan blijven betalen. Uw adviseur kan u hierin inzicht geven. En u vertellen over de mogelijkheden van een arbeidsongeschiktheidsverzekering.

## **5.6 Hypotheekbescherming**

### **Wat is Hypotheekbescherming?**

Hypotheekbescherming is een verzekering van Interpolis die elke maand een vast bedrag uitkeert wanneer u arbeidsongeschikt of werkloos raakt. Met dit geld kunt u de netto lasten van uw lening helemaal of voor een deel betalen. U kunt Hypotheekbescherming alleen afsluiten als u ook een lening bij de Rabobank heeft. U betaalt elke maand premie voor Hypotheekbescherming.

### **Waar bent u voor verzekerd?**

U kunt een uitkering krijgen als u:

- niet meer kunt werken door ziekte of een ongeval en dus arbeidsongeschikt raakt.
- volledig werkloos raakt en recht heeft op een WW-uitkering van het Uitkeringsinstituut Werknemers Verzekeringen. Dit geldt alleen als u werkloosheid apart heeft meeverzekerd.

### **Waar bent u niet voor verzekerd?**

- Als u minder dan 35 % arbeidsongeschikt raakt, keert Hypotheekbescherming niets uit.
- Hypotheekbescherming vervangt niet uw inkomen bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid.

### ***Wat kunt u kiezen?***

- U besluit zelf welk deel van uw bruto hypotheeklast u verzekert. U kunt maximaal 90% van uw bruto hypotheeklast verzekeren.
- Hypotheekbescherming keert minimaal € 200 en maximaal € 2.500 uit per maand.
- U bepaalt zelf hoe lang u een uitkering wilt hebben voor het geval u arbeidsongeschikt raakt. U kunt kiezen uit 4, 8, 12, 16 of 20 jaar. Bij werkloosheid geldt een maximale uitkeringsduur van 12 maanden afhankelijk van uw werksituatie vóór werkloosheid. De uitkering stopt zodra u ander werk heeft.
- U bepaalt zelf hoe lang u verzekerd wilt zijn. U kunt kiezen uit 15, 20, 25 of 30 jaar.
- U bent verzekerd voor arbeidsongeschiktheid. U kunt er daarnaast voor kiezen u te verzekeren voor werkloosheid. U kunt per dekking een bedrag verzekeren.
- Bent u ondernemer? Dan kunt u alleen een dekking voor arbeidsongeschiktheid kiezen en geen dekking voor werkloosheid.

### ***Wie kan Hypotheekbescherming afsluiten?***

Bent u tussen de 18 en 59 jaar oud en heeft u een goede gezondheid? Dan kunt u Hypotheekbescherming afsluiten. Ook moet u minimaal 16 uur per week in loondienst of als ondernemer werken. En in de woning wonen waarvoor u de lening heeft gesloten. Bij het afsluiten van Hypotheekbescherming stellen wij u een paar vragen over uw gezondheid. Kunt u alle vragen met 'nee' beantwoorden? Dan accepteert Interpolis u. Moet u één of meer van de vragen met 'ja' beantwoorden? Dan moet u een gezondheidsverklaring invullen. Deze gezondheidsverklaring gebruikt Interpolis dan om te bepalen of u Hypotheekbescherming kunt afsluiten.

### ***Kan ik mijn partner meeverzekeren?***

U kunt uw partner meeverzekeren als hij of zij aan de voorwaarden voldoet. En hij of zij samen met u de lening voor de woning heeft gesloten. U kunt per persoon een bedrag verzekeren. Uw adviseur helpt u bij het bepalen van deze bedragen.

### ***Wat kost Hypotheekbescherming?***

U betaalt elke maand premie. De hoogte van de premie hangt af van het volgende:

- de hoogte van het verzekerd bedrag;
- de leeftijd van u en uw partner als u deze meeverzekert;
- of u werkloosheid wilt meeverzekeren
- hoe lang u een uitkering wilt hebben als u arbeidsongeschikt raakt. en
- hoe lang u verzekerd wil zijn.

U betaalt iedere maand dezelfde premie. Uw adviseur kan voor uw situatie de premie uitrekenen.

### ***Wanneer gaat Hypotheekbescherming in?***

U ontvangt bericht van Interpolis als de verzekering is goedgekeurd. De verzekering gaat daarna in op de dag dat wij u de lening voor de woning geven. U kunt ook voor een andere ingangsdatum kiezen. Als u de offerte accepteert, gaat de verzekering alvast in. Dit noemen wij een voorlopige dekking. De voorlopige dekking duurt maximaal 12 maanden. Wij berekenen geen extra kosten voor deze voorlopige dekking.

### ***Wanneer stopt Hypotheekbescherming of de uitkering?***

Hypotheekbescherming stopt als:

- u de lening helemaal heeft terugbetaald. Dit gebeurt niet automatisch. U moet dit wel aan ons doorgeven.
- u minder dan 16 uur per week gaat werken. Dit gebeurt niet automatisch. U moet dit aan ons doorgeven. Ook stopt Hypotheekbescherming als de afgesproken termijn stopt.
- u 67 jaar wordt. Dan stopt ook de uitkering.
- u Hypotheekbescherming opzegt.
- alle verzekeringsnemers zijn overleden; of
- de looptijd van Hypotheekbescherming voorbij is. Keert Hypotheekbescherming op dat moment uit? Dan stopt deze uitkering ook.

Heeft u de verzekering met z'n tweeën gesloten? Dan loopt Hypotheekbescherming door als één van beiden overlijdt.

U moet Hypotheekbescherming voor minimaal één jaar afsluiten. Daarna kunt u Hypotheekbescherming iedere dag opzeggen. Als u Hypotheekbescherming wilt opzeggen, moet u dat een maand van tevoren aan ons doorgeven.

### ***Hoe hoog is uw uitkering?***

Het eerste jaar keert Hypotheekbescherming bij arbeidsongeschiktheid niets uit. Bent u meer dan 35% arbeidsongeschikt? Dan keert Hypotheekbescherming na het eerste jaar elke maand het verzekerd bedrag uit. Bent u minder dan 35% arbeidsongeschikt? Dan keert Hypotheekbescherming niets uit.

Raakt u werkloos? Dan krijgt u maximaal 12 maanden een uitkering. U moet dan wel een vast contract bij uw werkgever hebben gehad. U krijgt de uitkering als u werkloos wordt. De uitkering stopt na 12 maanden of als u eerder werk vindt. Raakt u werkloos na een tijdelijk contract bij uw werkgever? Dan krijgt u een uitkering van maximaal 3 maanden.

In totaal kunt u tijdens de looptijd van de verzekering maximaal € 600.000 per persoon krijgen.

### ***Wat staat er in de polisvoorwaarden?***

In de polisvoorwaarden staat een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden. U krijgt de polisvoorwaarden samen met het aanvraagformulier. U kunt ook de complete polisvoorwaarden opvragen bij uw adviseur.

## **6 Belasting**

### ***Wat geldt voor de informatie in dit hoofdstuk?***

De informatie in dit hoofdstuk is bedoeld voor mensen die in Nederland wonen. Wij gaan uit van de Nederlandse belastingwetten en regels die gelden op het moment dat u deze klantinformatie heeft gekregen. De overheid kan deze belastingwetten en regels aanpassen. U vindt de actuele belastingcijfers op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl).

### ***Wat zijn fiscale onderdelen?***

Fiscale onderdelen zijn alle onderdelen die te maken hebben met de belastingwetten en regels. In dit hoofdstuk leest u over de volgende fiscale onderdelen die belangrijk zijn voor uw woning:

- Renteaftrek
- Het eigenwoningforfait
- Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld
- OverbruggingsHypothek
- Bouwdepot bij nieuwbouw
- Verbouwing zonder en met bouwdepot
- De bijleenregeling
- Overdrachtsbelasting

### ***Renteaftrek***

Heeft u een woning die u als hoofdverblijf gebruikt? En voldoet deze woning aan de voorwaarden van een eigen woning? Dan heeft dit gevolgen voor de belasting. Deze eigen woning moet u bij uw belastingaangifte opgeven in box 1. U moet dan jaarlijks een bedrag bij uw inkomen tellen: het eigenwoningforfait.

De eigenwoningschuld is het totaal aan schulden voor de eigen woning, waarvoor u in aanmerking komt voor renteaftrek in box 1.

Een voorwaarde is dat u het geld van de lening gebruikt om de eigen woning te kopen, te verbouwen of voor onderhoud.

### ***Fiscale regels voor renteaftrek***

Koopt u voor de eerste keer een woning en sluit u daarvoor een lening? Of sluit u een lening voor de verbouwing of onderhoud van uw eigen woning? Dan moet u de lening ook tijdens de looptijd in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Dit betekent dat u alleen in aanmerking komt voor renteaftrek met



een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire hypotheek.

Als u op of na 1 januari 2013 een nieuwe lening voor uw woning sluit en voor u geen overgangsrecht geldt, dan moet u de lening binnen 30 jaar annuïtair of lineair helemaal terugbetalen. U komt dan in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek in box 1. Of u voldoende terugbetaalt tijdens de looptijd van de lening (dus geen achterstand in de aflossing op uw lening heeft), wordt getoetst aan de hand van een formule. Uw lening mag op het toetsmoment niet meer bedragen dan het bedrag dat blijkt uit de formule. Het jaarlijkse toetsmoment is op 31 december van elk kalenderjaar. Maar ook het moment waarop de rente wijzigt, is een toetsmoment. Heeft u op dat moment niet voldoende terugbetaald volgens de formule? Dan is het te weinig afgeloste bedrag vanaf dat moment geen eigenwoningschuld meer en valt in box 3. U kunt de rente hierover dan niet meer aftrekken in box 1. Hierdoor stijgen uw netto maandlasten. Voor informatie over de formule raadpleeg de website van de belastingdienst: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

### **Overgangsrecht**

Had u op 31 december 2012 al een eigenwoningschuld? Dan geldt voor dit bedrag het overgangsrecht. Als het overgangsrecht voor u van toepassing is, gelden de nieuwe fiscale regels niet. Wilt u weten of het overgangsrecht voor u van toepassing is? En voor welk bedrag? Bespreek dit met uw adviseur.

In deze klantinformatie noemen wij een eigenwoningschuld een box 1 lening. U mag de rente van een box 1 lening maximaal 30 jaar aftrekken. Is uw lening geen eigenwoningschuld? Dan mag u de rente niet aftrekken. Zo'n lening noemen wij een box 3 lening.

Kiest u voor een box 3 oplossing (geen fiscale renteaftrek), terwijl u de mogelijkheid heeft om een box 1 financiering (fiscale renteaftrek) te nemen, dan kan dat fiscale gevolgen hebben. Bij latere verkoop van de nieuwe woning kan fiscaal een hogere overwaarde ontstaan, welke u als eigen middelen of opnieuw als box 3 lening moet inbrengen bij de volgende woningaankoop.

Het is niet zeker dat de renteaftrek in de toekomst blijft bestaan. Fiscale wetten en regels kunnen veranderen. Heeft u een box 1 lening? En stopt de renteaftrek in de toekomst? Of is de rente aftrekbaar tegen een lager belastingtarief? Dan gaan uw netto maandlasten omhoog.

U kunt tussendoor uw lening voor een deel terugbetalen. Betaalt u een deel terug? Dan kan dit gevolgen hebben voor uw renteaftrek in de toekomst. Bespreek dit met uw adviseur.

### **Het eigenwoningforfait**

Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van uw woning. Voor huizen met een WOZ-waarde tussen € 75.000 en € 1.130.000 wordt dit in 2022 0,45%. Bedraagt de WOZ-waarde meer dan € 1.130.000? Dan geldt tot dit bedrag ook het percentage van 0,45%. Voor het deel hierboven blijft een percentage van 2,35% gelden.

### **Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld**

Is uw eigenwoningforfait hoger dan de kosten van de eigen woning die u af kunt trekken? Dan krijgt u een extra aftrek: de 'aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld'. Deze aftrek is een deel van het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten van de eigen woning. Deze aftrek wordt de komende 30 jaar stapsgewijs afgebouwd.

### **OverbruggingsHypotheek**

U kunt de rente van uw OverbruggingsHypotheek in box 1 aftrekken als de OverbruggingsHypotheek een eigenwoningschuld is. U moet dan kunnen aantonen dat:

- u de OverbruggingsHypotheek heeft gebruikt om een nieuwe eigen woning te kopen;
- uw woning leeg staat of in aanbouw is; en
- in het jaar dat u de woning koopt of één van de drie jaren daarna de nieuwe woning uw hoofdverblijf wordt.

Kunt u dit niet aantonen? Dan valt de OverbruggingsHypotheek als schuld in box 3.

### **Bouwdepot bij nieuwbouw**

Een bouwdepot en de bijbehorende lening vallen eigenlijk fiscaal in box 3. Nieuwbouw is een uitzondering.



Heeft u de koop/aanneemovereenkomst getekend? Dan is goedgekeurd dat de lening voor de woning en het bouwdepot vanaf dat moment twee jaar in box 1 vallen, als de lening een eigenwoningschuld is. Sluit u de lening later af? En krijgt u de lening pas als u eigenaar wordt van de grond? Dan start de periode van twee jaar op het moment van overdracht bij de notaris. U betaalt rente voor de box 1 lening. En u krijgt rente over het geld in het bouwdepot. De rente die u krijgt, moet u aftrekken van de rente die u betaalt. Dit heet salderen. Het bedrag aan rente dat u overhoudt, kunt u aftrekken in box 1. U moet daarvoor wel kunnen bewijzen dat u het geld uit het bouwdepot heeft gebruikt voor de bouw van uw woning. De rekeningen van de bouw van uw woning moet u daarom bewaren. Na twee jaar vallen het geld dat dan nog in het bouwdepot zit en de lening die hiermee samenhangt in box 3. En niet meer in box 1. Dit betekent dat de rente van het leningdeel dat bij het bouwdepot hoort, niet langer aftrekbaar is. Hierdoor stijgen de netto lasten van dat leningdeel. Kunt u niet aantonen dat u het geld uit het bouwdepot heeft gebruikt voor de bouw van uw woning? Dan is de goedkeuring niet van toepassing en valt het bedrag van de lening dat hiermee samenhangt in box 3. Hierdoor stijgen de netto lasten van uw lening.

#### **Voorbeeld**

Uw totale lening voor de nieuwbouw van uw woning is € 200.000. U gebruikt een deel van het geld uit het bouwdepot niet voor de bouw van uw woning. Ook al hebben wij dit niet zo met u afgesproken. Namelijk € 4.000 om gordijnen van te kopen. De eigenwoningschuld is dan niet € 200.000 maar € 196.000. U heeft € 4.000 namelijk niet aan de bouw van uw woning besteed. Alleen de rente over die € 196.000 kunt u aftrekken in box 1. De netto lasten van uw lening stijgen hierdoor.

#### **Verbouwing zonder en met bouwdepot**

##### **Zonder bouwdepot**

Heeft u een lening gesloten voor de verbouwing van uw eigen woning? Dan is goedgekeurd dat u de rente en kosten van deze lening de eerste zes maanden mag aftrekken in box 1, als de lening een eigenwoningschuld is. Een bouwdepot is voor deze goedkeuring niet vereist.

**Let op!**: wij kunnen u wel verplichten om een bouwdepot te openen.

Na deze zes maanden gaat de lening voor het bedrag dat nog niet is besteed aan de verbouwing naar box 3. Besteedt u dit bedrag alsnog aan de verbouwing van uw eigen woning? Dan kunt de rente over dit deel van de lening vanaf dat moment weer aftrekken.

##### **Met bouwdepot**

Maakt u gebruik van een bouwdepot? Dan blijft de lening gedurende een periode van maximaal 2 jaar in box 1. U hoeft gedurende de eerste zes maanden de rente die u krijgt over het geld in het bouwdepot niet af te trekken van de rente die u betaalt voor de lening. In deze periode van zes maanden moet u wel starten met de verbouwing. Na zes maanden moet u wel de rente die u krijgt over het geld in het bouwdepot aftrekken van de rente die u betaalt. Het bedrag aan rente dat u per saldo betaalt, kunt u aftrekken in box 1. Dat mag u nog maximaal twee jaar doen nadat u de lening heeft gesloten. U moet wel kunnen bewijzen dat u het geld uit het bouwdepot heeft gebruikt voor de verbouwing van uw woning. De rekeningen van de verbouwing van uw woning moet u daarom bewaren. Na die twee jaar vallen het geld dat dan nog in het bouwdepot zit en de lening die hiermee samenhangt in box 3. En niet meer in box 1. Dit betekent dat de rente van het leningdeel dat bij het bouwdepot hoort, niet langer aftrekbaar is. Hierdoor stijgen de netto lasten van dat leningdeel.

Kunt u niet aantonen dat u het geld uit het bouwdepot heeft gebruikt voor de verbouwing van uw woning? Dan is de goedkeuring niet van toepassing en valt het bedrag van de lening dat hiermee samenhangt in box 3. Hierdoor stijgen de netto lasten van uw lening.

##### **Voorbeeld**

Uw totale lening voor de verbouwing van uw woning is € 50.000. U gebruikt een deel van het geld uit het bouwdepot niet voor de verbouwing van uw woning. Ook al hebben wij dit niet zo met u afgesproken. Namelijk € 2.000 om een tafel van te kopen. De eigenwoningschuld wordt dan niet € 50.000 hoger maar € 48.000. U heeft € 2.000 namelijk niet aan de verbouwing van uw woning besteed. Alleen de rente over die € 48.000 kunt u aftrekken in box 1. De netto lasten van uw

lening stijgen hierdoor.

### **De bijleenregeling**

Verkoopt u uw woning, en is de opbrengst hoger dan de eigenwoningschuld? En koopt u een nieuwe woning? Dan krijgt u met de bijleenregeling te maken.

**Let op!** De bijleenregeling kan invloed hebben op de rente die u kunt aftrekken.

### **Wat gebeurt er met de renteaftrek als u een nieuwe woning koopt?**

Koopt u een nieuwe woning? En geldt de bijleenregeling voor u? Dan kan het zijn dat u minder rente kunt aftrekken van de belasting. Met de volgende formule kunt u berekenen over welk leningbedrag u de rente kunt aftrekken:

Koopprijs van de nieuwe woning

+ aankoopkosten

-/- eigenwoningreserve.

De eigenwoningreserve hangt af van de opbrengst van de woning die u verkoopt. Ook is de eigenwoningschuld van die woning belangrijk. Met de volgende formule kunt u de eigenwoningreserve berekenen:

Verkoopopbrengst oude woning

-/- verkoopkosten

-/- de eigenwoningschuld van de oude eigen woning.

Met deze twee formules kunt u berekenen hoe hoog de eigenwoningschuld voor uw nieuwe woning maximaal mag zijn. Sluit u een lening af voor de nieuwe woning die even groot of lager is dan de maximaal mogelijke eigenwoningschuld? Dan kunt u alle rente over deze lening aftrekken in box 1. Is uw lening groter dan dit bedrag? Dan komt het gedeelte boven de eigenwoningschuld als lening in box 3.

U kunt dan de rente over dit leningdeel niet aftrekken.

**Let op!** u moet de lening tijdens de looptijd in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Dit geldt niet als het overgangsrecht voor u van toepassing is.

### **Voorbeeld**

U verkoopt uw woning voor € 300.000.

De verkoopkosten zijn hier al vanaf gehaald.

De eigenwoningschuld op deze woning is € 250.000.

De eigenwoningreserve is dan € 50.000. Namelijk: € 300.000 -/- € 250.000.

Hieronder kunt u lezen wat uw maximaal mogelijke eigenwoningschuld voor de nieuwe woning is.

De rente van de eigenwoningschuld kunt u aftrekken in box 1.

<b>Koopprijs (incl. aankoopkosten)</b>	<b>Eigenwoningschuld met renteaftrek in box 1</b>
€ 400.000	€ 350.000 (400.000 -/- 50.000)
€ 300.000	€ 250.000 (300.000 -/- 50.000)

### **Wanneer gaat de bijleenregeling gelden?**

Heeft u uw huidige woning nog niet verkocht? Dan hoeft u nog geen rekening te houden met de eigenwoningreserve. Uw renteaftrek wordt dan nog niet beperkt door de bijleenregeling.

U heeft dan renteaftrek over uw oude eigenwoningschuld, de nieuwe lening voor de woning en de OverbruggingsHypotheek, die nodig is om de nieuwe woning te kopen, als de leningen een eigenwoningschuld zijn.

Pas als uw oude woning volgens de fiscale regels geen eigen woning meer is, wordt uw eigenwoningreserve bepaald. Dat kan eerder zijn dan het moment dat u uw woning verkoopt. Vanaf dat moment geldt de bijleenregeling. En kan het zijn dat u over een lager leningbedrag rente kunt aftrekken.

### **Wat gebeurt er met de eigenwoningreserve?**

Koopt u een nieuwe woning? Dan houdt u bijna nooit een eigenwoningreserve over. Verhuist u naar een huurwoning? Dan houdt u wel een eigenwoningreserve over. Deze eigenwoningreserve verdwijnt na drie jaar. Gaat u tijdens deze periode van drie jaar verbouwen of een nieuwe woning kopen? Dan moet u rekening houden met het gedeelte van uw eigenwoningreserve dat u nog niet heeft gebruikt.

### **Waar moeten fiscale partners op letten?**

Heeft u uw eigen woning verkocht en koopt uw fiscaal partner de nieuwe woning? Dan kan de bijleenregeling ook gelden voor uw fiscaal partner. Uw fiscaal partner moet dan rekening houden met de eigenwoningreserve die u niet hoeft te gebruiken. Dit

geldt alleen als u en uw fiscaal partner in uw verkochte eigen woning hebben samengewoond. En dit samenwonen niet tijdelijk was.

### Voorbeeld

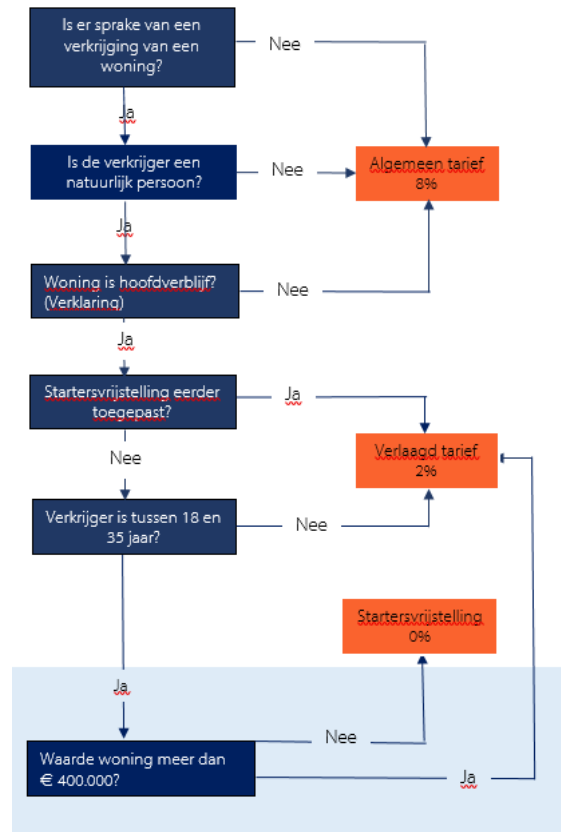
U woont al acht jaar samen in de woning van uw fiscaal partner. Uw fiscaal partner verkoopt deze woning. Uw fiscaal partner krijgt door de verkoop een eigenwoningreserve. U koopt de nieuwe woning. U gaat samen met uw fiscaal partner in deze woning wonen. Uw fiscaal partner koopt geen nieuwe woning en hoeft zijn eigenwoningreserve dus niet te gebruiken. De partnerregeling van de bijleenregeling geldt dan voor u. Dit betekent dat u bij het bepalen van uw eigenwoningsschuld rekening moet houden met de eigenwoningreserve van uw fiscaal partner.

Wilt u meer weten over de bijleenregeling? Vraag het aan uw adviseur.

### Overdrachtsbelasting

De hoogte van het tarief is afhankelijk van een aantal factoren:

- 8% is het normale tarief
- 2% is het verlaagde tarief voor eigen woningen/ hoofdverblijf
- 0% indien de startersvrijstelling van toepassing is ten tijde van de levering:
  - o Vrijstelling niet eerder benut
  - o De verkrijger is tussen 18 en 35 jaar oud
  - o De verkrijger verklaart schriftelijk (bij de notaris) dat de woning zijn/ haar woonverblijf wordt en dat de vrijstelling niet eerder is benut.
  - o Maximale woningwaarde van € 400.000



### Voorbeelden

- 8%
  - o Bedrijfspanden
  - o Verhuurde woonhuizen
  - o Recreatiewoningen (geen hoofdverblijf)
  - o Rechtspersonen (BV's, Pensioenfonds)
  - o Ouder koopt woning voor studierend kind
- 2%
  - o Woning hoofdverblijf, maar verkrijger is 35 jaar of ouder
  - o Woning hoofdverblijf, maar vrijstelling al benut
- 0%
  - o Tussen 18 en 35 jaar oud én
  - o Vrijstelling nog niet gebruikt (verklaring) én
  - o Woning is hoofdverblijf (verklaring)

Let op:

- De vrijstelling geldt per individuele verkrijger; dus als twee partners een woning verkrijgen, maar één van hen voldoet niet aan de voorwaarden, dan betaalt de ene partner 0% en de ander 2%.

Voorbeeld

Twee partners, 32 en 37 jaar, kopen samen een eigen woning/hoofdverblijf voor € 300.000, ieder dus voor € 150.000. De verkrijging voor de persoon van 32 jaar is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, als de vrijstelling niet eerder benut is. De verkrijger van 37 jaar betaalt 2% over € 150.000 (€ 3.000).

- De beoordeling of wordt voldaan aan de criteria vindt plaats op het moment van de verkrijging, dus levering van de woning.
- Voor wat betreft de leeftijd geldt het volgende:
  - o Vanaf 00.00 uur op de dag dat de verkrijger meerderjarig wordt, voldoet hij aan het leeftijdscriterium voor toepassing van de vrijstelling.
  - o Vanaf 00.00 uur op de dag dat de verkrijger vijfendertig jaar oud wordt, voldoet hij niet meer aan het leeftijdscriterium voor toepassing van de vrijstelling.
- De verklaring dat voldaan is aan de voorwaarden (niet eerder benut en hoofdverblijf) wordt onderdeel van de aangifte overdrachtsbelasting, dus normaliter door de notaris in te dienen
- Indien achteraf blijkt dat de verkrijger de vrijstelling ondanks de afgegeven verklaring wel eerder heeft toegepast, zal de inspecteur overgaan tot naheffing.
- Het hoeft niet de eerste woning/ hoofdverblijf te zijn, dus doorstromers die aan de voorwaarden voldoen kunnen ook gebruik maken van de vrijstelling.
- De verkrijging van de economische eigendom van een woning of de verkrijging van aandelen in een onroerende zaakrechtspersoon (fictieve onroerende zaken) blijft buiten het toepassingsbereik van de startersvrijstelling én het verlaagde tarief. Economische eigendom komt met name voor bij zakelijke transacties, waarvoor het 8%-tarief zal worden toegepast.

## 7 Andere onderwerpen bij de lening voor uw woning

In dit hoofdstuk leest u meer over:

- 1 Gedragscodes
- 2 Hypothecaire Zekerheid
- 3 Nationale Hypotheekgarantie (NHG)
- 4 Bureau Krediet Registratie
- 5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt
- 6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven
- 7 Energiebesparende voorzieningen

### 7.1 Gedragscodes

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van banken en het Verbond voor Verzekeraars. In deze Gedragscode staan spelregels voor het verstrekken van leningen voor woningen. Bijvoorbeeld wat u maximaal kunt lenen met uw inkomen en hoe wij dat moeten berekenen. En dat u niet meer dan 50% van de marktwaarde van de woning met één of meer aflossingsvrije leningdelen mag lenen. Wij hebben afgesproken dat wij ons houden aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en Code Banken. Uw adviseur kan u meer vertellen over deze codes. Hij of zij kan u de codes met toelichting geven. U kunt deze ook lezen op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken op [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl). Ook heeft uw adviseur de voorlichtingsbrochure 'Uw hypotheekadvies bij de Rabobank' voor u.

Wij wijzen u ook nog op de Rabobank Gedragscode en ons Privacystatement. De Rabobank Gedragscode kunt u vinden op de site van [www.rabobank.com](http://www.rabobank.com). Het Privacystatement kunt u vinden op de site van [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl).

### 7.2 Hypothecaire Zekerheid

Wij maken met u afspraken over de lening van uw woning. Om er zeker van te zijn dat u deze nakomt, moet u voor ons een hypotheekrecht vestigen op uw woning. Zo geeft u ons zekerheid. Stel dat u uw rente niet op tijd betaalt of uw lening niet op tijd terugbetaalt. Dan kunnen wij uw woning verkopen. Het is voor u en voor ons belangrijk dat u de woning goed verzekert. Dit moet u doen zo lang de lening loopt. Dat kan via ons, maar kunt u ook zelf regelen.

Wij vestigen alleen een hypotheekrecht op woningen die in Nederland liggen.

### ***Wat is een bankhypotheek?***

Wij vragen u om een bankhypotheek. Een bankhypotheek geldt niet alleen als zekerheid voor de lening die u afsluit. De bankhypotheek geldt ook voor leningdelen die u in de toekomst gaat afsluiten. En voor andere schulden van u aan ons.

Heeft u bijvoorbeeld een deel van uw lening terugbetaald? En wilt u later dit bedrag opnieuw lenen? En vinden wij dat goed? Dan kan de bankhypotheek ook voor die nieuwe lening als zekerheid gelden. U hoeft dan niet opnieuw naar de notaris te gaan.

Het bedrag waarvoor u ons een hypotheekrecht geeft, moet minimaal het leningbedrag zijn. Het bedrag van de bankhypotheek wordt verhoogd met een opslag van 35% bij een woning en 50% bij een (woon)schip/waterwoning. Deze opslag kunnen wij gebruiken om rente en kosten van te betalen. U kunt ook kiezen voor een hogere bankhypotheek dan het leningbedrag. U kunt dan later een extra leningdeel vragen, zonder dat u opnieuw naar de notaris moet. Om dit leningdeel te krijgen, moet u natuurlijk wel aan alle voorwaarden voldoen. Een hogere bankhypotheek, kost u nu wel meer aan notariskosten.

Heeft u de lening samen met iemand anders? En wordt u allebei als debiteur in de hypotheekakte opgenomen? Dan kunnen wij de bankhypotheek ook gebruiken voor schulden die de ander alleen bij ons heeft of krijgt. Bijvoorbeeld leningen die de ander alleen sluit. Of andere verplichtingen die hij of zij aangaat, bijvoorbeeld een borgtocht. Dat kunnen ook leningen of borgtochten zijn die de ander voor zijn onderneming sluit. Daarvoor geldt de bankhypotheek dan ook als zekerheid. Wij hoeven u hiervoor geen toestemming te vragen.

### ***Kunnen wij nog andere zekerheden vragen?***

Soms vragen wij om nog meer zekerheid. Bijvoorbeeld het verpanden van een verzekering. Welke zekerheden wij nodig hebben om u de lening te geven, leest u in de offerte. Ook deze zekerheden kunnen wij gebruiken om de lening terug te betalen en de rente en kosten te betalen.

### ***Mogen wij opnieuw de waarde van uw woning laten bepalen?***

Als wij dat nodig vinden, mogen wij de waarde van uw woning laten bepalen. Een taxateur bepaalt dan hoeveel uw woning waard is. U betaalt de kosten hiervan. Is de waarde van uw

woning gedaald? Dan kan het zijn dat u van ons een deel van de lening moet terugbetalen. Wij bepalen hoeveel u in zo'n geval moet terugbetalen. Het kan zijn dat u ons dan een vergoeding moet betalen. Meer hierover leest u in de algemene voorwaarden die gelden voor het leningdeel.

### ***7.3 Nationale Hypotheekgarantie (NHG)***

#### ***Wat is de Nationale Hypotheek Garantie?***

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekt de Nationale Hypotheek Garantie. U kunt Nationale Hypotheek Garantie krijgen als u een lening afsluit om een eigen woning te kopen of uw woning te verbouwen. U betaalt dan het NHG tarief. U kunt de hele koopsom plus alle bijkomende kosten met Nationale Hypotheek Garantie lenen. U betaalt hiervoor wel eenmalig kosten aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

#### ***Wat geldt als u een lening met Nationale Hypotheek Garantie heeft?***

Heeft u een lening met Nationale Hypotheek Garantie? Dan weten wij zeker dat wij de lening terugbetaald krijgen. Ook als u uw maandlasten niet meer kunt betalen. Wij kunnen dan de woning verkopen. Dit heet een gedwongen verkoop. Uw woning kan bij gedwongen verkoop minder geld opleveren dan het bedrag dat u heeft geleend. Hierdoor kunt u de lening misschien niet helemaal terugbetalen. En blijft er een schuld over.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen betaalt ons dan die schuld die is overgebleven. U heeft dan geen schuld meer bij ons, maar bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze stichting spreekt met u af hoe u deze schuld gaat terugbetalen. Is het niet aan u te wijten dat de woning gedwongen is verkocht? En heeft u meegewerkt om de schuld zo laag mogelijk te houden? Dan kan de stichting besluiten u de schuld kwijtschelden.

#### ***Hoe krijgt u Nationale Hypotheek Garantie?***

Wilt u gebruik maken van Nationale Hypotheek Garantie? Dan moet u voldoen aan voorwaarden. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen bepaalt deze voorwaarden. Meer informatie over deze voorwaarden vindt u op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl). Vraagt u ons om een lening? Dan kunnen wij toetsen of u aan deze voorwaarden voldoet. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen stelt

ieder jaar vast hoeveel u met een bepaald inkomen mag lenen met Nationale Hypotheek Garantie. Ze gebruiken hiervoor de gegevens van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).

#### **7.4 Bureau Krediet Registratie**

Bureau Krediet Registratie in Tiel informeert deelnemers over kredieten die consumenten hebben afgesloten. Geldverstrekkers zijn deelnemers. Ook wij zijn deelnemer bij Bureau Krediet Registratie. Daarom mogen of moeten wij soms:

- een debiteur die om een lening vraagt toetsen bij Bureau Krediet Registratie;
- de hoogte van een leningdeel doorgeven aan Bureau Krediet Registratie;
- andere informatie over de debiteur of het leningdeel doorgeven aan Bureau Krediet Registratie. Bijvoorbeeld als de debiteur de lasten niet of niet op tijd betaalt.

Wij mogen het incidentenregister van Bureau Krediet Registratie inzien. Net als andere informatiesystemen van partijen die wij gebruiken. Als wij het nodig vinden dan kunnen wij informatie in deze informatiesystemen opnemen of laten opnemen.

#### **7.5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt**

##### ***Welke taal gebruiken we?***

De overeenkomst, de voorwaarden en andere informatie zijn in het Nederlands.

##### ***Welk recht geldt?***

Op de overeenkomst geldt alleen het Nederlands recht. Als u een conflict voorlegt aan de rechter moet dat een Nederlandse rechter zijn.

#### **7.6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven**

De algemene voorwaarden die gelden voor de lening van uw woning kunt u opvragen bij uw adviseur. Uw adviseur kan u ook vertellen hoe hoog de rente op dit moment is.

U kunt deze informatie ook vinden op [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl).

#### **7.7 Energiebesparende voorzieningen**

Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (HR++), energiezuinige kozijnen, deuren

en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (HR++), douchewarmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen,, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie daarvan.

##### ***Wat kunt u extra lenen voor verduurzaming?***

U kunt een hypotheek afsluiten om energiebesparende voorzieningen te treffen. Hiervoor kunt u op basis van uw inkomen mogelijk een hogere hypotheek krijgen. U kunt voor de kosten van energiebesparende maatregelen maximaal €9.000 extra lenen op basis van uw inkomen. Bij renovatie of aankoop van een woning met een Energie-Index van 0,6 of lager of een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 of lager afgegeven voor 1 januari 2021, of een geldig energielabel ten minste A+++ afgegeven na 1 januari 2021 kunt u tot € 9.000 extra lenen. Bij een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m<sup>2</sup> per jaar, kan een bedrag tot maximaal € 15.000 extra lenen. Sluit u een hypotheek voor een Nul-op-de-Meter woning én krijgt u hiervoor een energieprestatiegarantie van de bouwer? Dan kunt u tot €25.000 extra lenen op basis van uw inkomen. Voor alle maatregelen dient u wel minimaal een inkomen van €33.000 te hebben.

Bij het nemen van energiebesparende maatregelen kunt u de kosten hiervan tot 106% van de marktwaarde van de woning lenen. Deze regeling geldt niet voor nieuwbouwwoningen.

De kosten voor het nemen van energiebesparende voorzieningen kunnen via een bouwdepot worden beheerd. Wij noemen dit ook wel een Rabo Groendepot.

##### ***Waar vind ik meer informatie over energiebesparende voorzieningen?***

Voor advies over de verschillende mogelijkheden voor het nemen van energiebesparende voorzieningen verwijzen wij u door naar de HuisScan van HomeQgo. Hier krijgt u onder andere een persoonlijk stappenplan om uw woning te verduurzamen. De Rabobank is niet verantwoordelijk voor de uitkomsten uit de HuisScan.

## 8 Klachten

Heeft u een klacht? Dan kunt u dit melden aan uw Rabobank.

Bent u niet tevreden met het antwoord van uw Rabobank? Leg dan uw klacht in een brief voor aan Rabobank, Klachtenservice Antwoordnummer 10043, 5600 VB Eindhoven.

Bent u niet tevreden over de afhandeling van uw klacht door Rabobank Klachtenservice? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid)

Postbus 93257

2509 AG Den Haag

Informatie over de klachtbehandeling door het Kifid vindt u op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

Gaat uw klacht over het BKR? En bent u niet tevreden over de afhandeling van deze klacht door Rabobank Klachtenservice? Dan kunt u uw klacht ook voorleggen aan het Kifid.

## 9 Diensten Rabobank

### *Wat doet de Rabobank?*

Elke lokale Rabobank

- biedt kredieten aan;
- biedt betaalrekeningen en spaarrekeningen aan met de producten die daarbij horen;
- bemiddelt in verzekeringen en kredieten en effecten;
- verleent beleggingsdiensten waaronder adviseren over financiële instrumenteneffecten; en
- is een beleggingsonderneming.

De lokale Rabobanken maken onderdeel uit van Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30046259 en in het register van de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.