



Rabobank

Klantinformatie hypotheekrente wijzigen (Basisvoorwaarden)

Waarom krijgt u deze informatie?

U wilt uw hypotheekrente wijzigen. Dit is een belangrijke beslissing. Daarom willen wij u zo goed mogelijk voorlichten over de gevolgen hiervan. Zodat u een goede keuze kunt maken. Dat is de reden dat u deze klantinformatie krijgt.

In deze klantinformatie kunt u over de volgende onderwerpen lezen:

Hoofdstuk	Paragraaf
1. Hypotheekrente wijzigen	1.1 Vergoeding
2. Overige informatie	2.1 Vaste rente
	2.2 Opslagen op de rente
	2.3 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?
	2.4 Wat zijn de kosten om de hypotheekrente aan te passen?
	2.5 Waar moet ik nog meer op letten?

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. Lees deze klantinformatie goed door voordat u een keuze maakt. Staat uw keuze niet op het Keuzeformulier hypotheekrente wijzigen? Of heeft u vragen? Neem dan contact op met uw bank. Uw adviseur helpt u graag verder.

1. Hypotheekrente wijzigen

Aanvragen hypotheekrente wijzigen

Als u uw hypotheekrente wilt wijzigen, kunt u dit aanvragen via [rabobank.nl/hypotheekrente-wijzigen](https://www.rabobank.nl/hypotheekrente-wijzigen). Of u neemt contact op met uw adviseur. U ontvangt dan van ons een aanbod voor een nieuwe rentevaste periode en een toelichting waarin staat hoe wij uw vergoeding hebben berekend.

1.1 Vergoeding

Als u uw vaste rente vóór afloop van het rentecontract wijzigt, moet u ons soms een vergoeding betalen. U betaalt de vergoeding voor de rente-inkomsten die wij mislopen. Meer over deze vergoeding leest u in de algemene voorwaarden die gelden voor uw leningdeel. Bij de Basisvoorwaarden is het niet mogelijk om via rentemiddeling tussentijds je rente aan te passen.

Meeverhuizen bestaand rentecontract

Verhuist u en verkoopt u uw oude woning, dan kunt u onder bepaalde voorwaarden uw bestaande rentecontract meenemen naar een lening voor uw nieuwe woning. Dit geldt ook als u uw rentecontract tussentijds heeft gewijzigd. Hiervoor gelden wel een aantal voorwaarden. In de algemene voorwaarden leest u hierover meer.

Fiscale gevolgen

Is de hypotheekrente die u wijzigt, bedoeld voor uw eigen woning? Dan is de vergoeding die u betaalt aftrekbaar voor de belasting, volgens de voorwaarden die de Belastingdienst stelt bij een eigenwoningschuld.

Het maximale belastingpercentage waartegen aftrek van vergoeding voor eerder terugbetalen en aftrek van hypotheekrente mogelijk is, daalt jaarlijks. Daarnaast is het 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 belastingpercentage? Dan gaan uw netto maandlasten omhoog.

2. Overige informatie

2.1 Vaste rente

Wat is een 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 krijgt u van ons 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 schrijven wij automatisch 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 1 jaar na dat overlijden aan ons wordt terugbetaald.

Verder mag u ieder kalenderjaar 10% van het beginbedrag van het leningdeel eerder terugbetalen zonder vergoeding. Wilt u meer dan 10% terugbetalen? Dan moet u misschien een vergoeding betalen. In de algemene voorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel, leest u meer over eerder terugbetalen en de vergoeding.

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.

Betaalpakketkorting

Heeft u een betaalrekening bij de Rabobank waarop uw inkomen binnenkomt? En worden de lasten van uw leningdeel worden afgeschreven 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 [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl) kunt u lezen hoe hoog de Betaalpakketkorting is.

Worden de lasten van het leningdeel niet meer afgeschreven 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 Betaalpakketkorting geldt alleen voor vaste rente voor particuliere hypotheek. De OverbruggingsHypotheek is uitgesloten van de Betaalpakketkorting.

Het is mogelijk dat we op enig moment geen Betaalpakketkorting meer aanbieden. U kunt er dan dus niet meer voor in aanmerking komen. Ook kunnen we voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Betaalpakketkorting aanpassen.

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? 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 of Energie-Index blijkt. Wij moeten wel akkoord gaan met dat document. Deze korting krijgt u tijdens de overeengekomen rentevaste periode. Op www.rabobank.nl kunt u lezen hoe hoog de Duurzaamheidskorting is.

- De Duurzaamheidskorting geldt alleen voor vaste rente (inclusief rentebedenktijd) 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 of Energie-Index 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 waarin u zelf woont.
- Indien u geen gebruik wilt maken van de Duurzaamheidskorting, vragen wij u contact op te nemen met de bank.
- 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 rentevastperiode op uw leningdeel en

verbouwt u uw woning naar een Energie-Index van 0,6 of lager? 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 Energie-Index van 0,6 of lager 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.

2.2 Opslagen op de rente

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.

Tariefklasse	Lening ten opzichte van waarde van de woning	Opslag
Laag	Lening lager dan of gelijk aan 67,5% van de marktwaarde van de woning	Geen opslag
Midden	Lening boven 67,5%, maar lager dan of gelijk aan 90% van de marktwaarde van de woning	0,15%
Hoog	Lening boven 90% van de marktwaarde van de woning	0,35%

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 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 lening naast uw lening met Nationale Hypotheek Garantie.

2.3 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?

Zet u de rente voor een korte periode vast?

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 doorgaans 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 Annuïteitenhypothec van € 200.000.

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

2.4 Wat zijn de kosten om de hypotheekrente 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.
- indien de debiteur overlijdt mag er binnen een jaar een nieuwe rente worden gekozen

Wilt u op een ander moment de rentevaste periode aanpassen?

Dan betaalt u wijzigingskosten. Misschien moet u in dat geval ook een vergoeding betalen. In de algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel leest u meer hierover.

2.5 Waar moet ik nog meer op letten?

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 hypotheekrenteaf trek 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: belastingdienst.nl.