



Rabobank

Klantinformatie Lenen & Wonen (Plusvoorwaarden)

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 een lening waarop de Algemene Plusvoorwaarden 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?**1 Leningvormen**

- 1 Algemeen
- 2 Annuïteitenhypothec
- 3 Lineaire hypothec
- 4 Rabo OpbouwHypothec
- 5 Aflossingsvrije Hypothec
- 6 KeuzePlusHypothec
- 7 OverbruggingsHypothec
- 8 Bouwdepot
- 9 Bankgarantie

2 Rentetypes

- 1 Vaste rente
- 2 Vaste rente inclusief rentebedenktijd
- 3 Variabele rente
- 4 Opslagen op de rente
- 5 Betaalpakketkorting
- 6 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?
- 7 Wat zijn de kosten om een rentevorm aan te passen?

3 Anders lenen

- 1 Generatiehypothec
- 2 Rabo OverwaardePlan
- 3 Rabo GroenHypothec

4 Andere kosten van uw lening

- 1 Welke kosten betaalt u voor een hypothecadvies bij een adviseur van de Rabobank?
- 2 Wat betaalt u voor de lening voor uw woning?

5 Risico's

- 1 Wat zijn de risico's als u de lasten van de lening niet meer kunt betalen en bij verkoop van uw woning?
- 2 Wat zijn de risico's bij overlijden?
- 3 Wat zijn de risico's bij een inkomensdaling bij stoppen met werken?
- 4 Wat zijn de risico's bij werkloosheid?
- 5 Wat zijn de risico's bij arbeidsongeschiktheid?
- 6 Hypothecbeschermt

6 Belasting**7 Andere onderwerpen bij de lening van uw woning**

- 1 Gedragscode Hypothecaire Financieringen
- 2 Hypothecaire Zekerheid
- 3 Nationale Hypothecgarantie (NHG)
- 4 Bureau Krediet Registratie
- 5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt
- 6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven

8 Klachten**9 Diensten Rabobank en Rabohypothecbank**

Klantinformatie

Lenen & Wonen

(Plusvoorwaarden)

1 Leningvormen

In dit hoofdstuk leest u meer over:

- 1 Algemeen
- 2 Annuïteitenhypothec
- 3 Lineaire hypothec
- 4 Rabo OpbouwHypothec
- 5 Aflossingsvrije Hypothec
- 6 KeuzePlus Hypothec
- 7 OverbruggingsHypothec
- 8 Bouwdepot

1.1 Algemeen

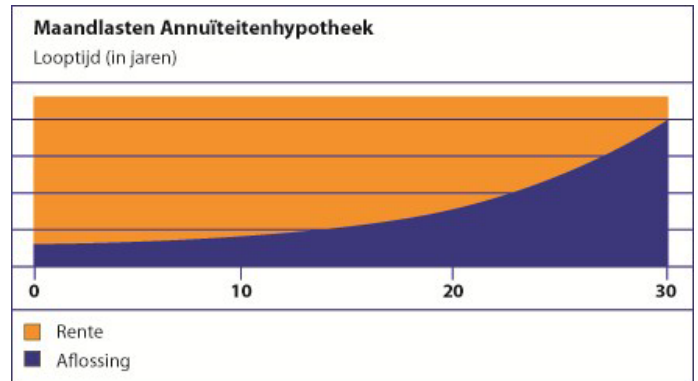
Voor de leningvormen waarover u in dit hoofdstuk leest gelden de volgende aandachtspunten:

- Uw leningdeel is in principe bedoeld voor de aankoop of verbouwing van uw eigen woning. Andere doelen zijn ook mogelijk, maar spreken we samen af.
- 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 Annuïteitenhypothec

Wat is een Annuïteitenhypothec?

De Annuïteitenhypothec 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.



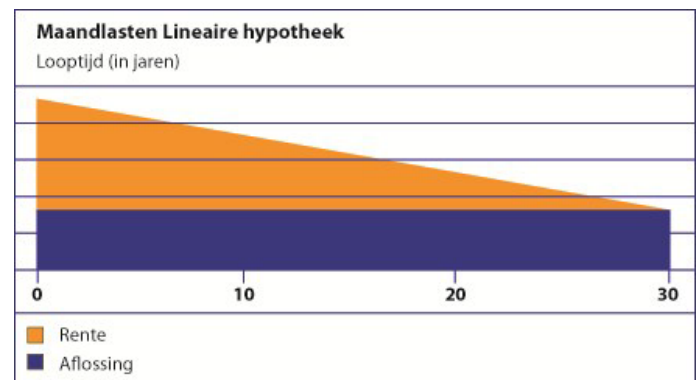
U kunt de Annuïteitenhypothec sluiten met verschillende rentetypes. In hoofdstuk 6 **Belasting** kunt u informatie lezen over de aftrekbaarheid van de rente.

1.3 Lineaire hypothec

Wat is een Lineaire hypothec?

De Lineaire hypothec 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.

U kunt de Lineaire hypothec sluiten met verschillende rentetypes.



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

De Annuïteitenhypothec en de Lineaire hypothec kunt u ook sluiten als een Rabo Basishypothec.

Wat is een Rabo BasisHypothec?

De Rabo BasisHypothec is een hypothec waarop de Algemene Basisvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank van toepassing zijn.

Bij de Rabo BasisHypothec kunt u alleen de volgende leningvormen kiezen.

Een Annuïteitenhypothec of een Lineaire hypothec.

Een Rabo BasisHypothec heeft meestal een lagere rente maar minder mogelijkheden dan een hypothec met Plusvoorwaarden. Zo mag u jaarlijks bijvoorbeeld maar 10% zonder vergoeding terugbetalen. Wanneer de Plusvoorwaarden van toepassing zijn, mag u jaarlijks 20% zonder vergoeding terugbetalen. Meer informatie over de Rabo BasisHypothec leest u in de klantinformatie Lenen en Wonen (Basisvoorwaarden). Hierin leest u ook wanneer u voor een Rabo BasisHypothec in aanmerking kunt komen.

1.4 Rabo OpbouwHypothec

Wat is een Rabo OpbouwHypothec?

De Rabo OpbouwHypothec is een leningvorm waarbij u elke maand rente betaalt over het leningdeel. Ook spaart u elke maand een bedrag op de Rabo OpbouwSparrekening. U betaalt het leningdeel aan het einde helemaal of voor een deel terug met het geld van de Rabo OpbouwSparrekening.

U kunt de Rabo OpbouwHypothec sluiten met een rente die voor een bepaalde periode vaststaat. U kunt alleen een Rabo OpbouwHypothec sluiten, als voor u overgangsrecht geldt. U brengt dan een bestaande kapitaalverzekering of sparrekening eigen woning in.

In hoofdstuk 6 **Belasting** kunt u informatie lezen over het overgangsrecht. U leest verder in dit hoofdstuk:

- wat geldt voor de Rabo OpbouwSparrekening;
- wat er gebeurt bij inbreng in een Rabo OpbouwHypothec;
- wat geldt voor een inlegdepot;
- wat de kosten zijn voor een Rabo OpbouwHypothec.

De Rabo OpbouwSparrekening

Wat is een Rabo OpbouwSparrekening?

U spaart op de Rabo OpbouwSparrekening een bedrag om uw leningdeel helemaal of voor een deel terug te betalen. Dit bedrag noemen wij het eindspaarbedrag. Het eindspaarbedrag kan nooit hoger zijn dan uw leningdeel. U kiest tot wanneer u wilt sparen. U krijgt rente over het geld op deze sparrekening. De Rabo OpbouwSparrekening is een geblokkeerde rekening. U kunt van deze sparrekening geen geld opnemen. Meer hierover leest u in hoofdstuk 6 **Belasting**.

Welke rente krijgt u op de Rabo OpbouwSparrekening?

U krijgt hetzelfde rentepercentage als u betaalt voor het leningdeel. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het geld op de Rabo OpbouwSparrekening moet aan ons en de Rabohypothecbank verpand zijn;
- Het bedrag op de Rabo OpbouwSparrekening moet lager zijn dan het leningdeel;- De Rabo OpbouwSparrekening moet voldoen aan de fiscale regels die gelden voor een sparrekening eigen woning.

Voldoet de Rabo OpbouwSparrekening niet aan deze voorwaarden? Dan vergoeden wij een variabele rente over het geld op de Rabo OpbouwSparrekening.

Wat is de sparinleg? Iedere maand spaart u een bedrag. Dit noemen wij de sparinleg. Wij berekenen de hoogte van de sparinleg voor u.

We houden daarbij onder andere rekening met de volgende gegevens:

- het eindspaarbedrag;
- hoe hoog de rente is;
- hoe lang u gaat sparen.

Ieder jaar berekenen wij of er genoeg geld op de Rabo OpbouwSparrekening staat om het eindspaarbedrag te halen. Staat er dan niet genoeg geld op de Rabo OpbouwSparrekening om het eindspaarbedrag te halen? Dan passen wij de sparinleg aan zodat u het eindspaarbedrag toch bereikt.

Voor de sparrekening eigen woning gelden fiscale regels. Wij toetsen of de inleg voldoet aan de fiscale bandbreedte-eis van 1:10. Hiervoor kijken wij wat u in een bepaald rekeningjaar in

totaal aan inleg heeft betaald. Een rekeningjaar is ieder heel jaar na de dag waarop wij uw Rabo OpbouwSparrekening openen.

Wat betekent dit? Opent u uw Rabo OpbouwSparrekening op 1 mei? Dan loopt een rekeningjaar steeds van 1 mei tot 1 mei.

U mag in enig rekeningjaar in totaal niet meer inleggen dan 10 keer de laagste inleg die u in totaal in een ander rekeningjaar heeft ingelegd. Dat betekent dat als u in een rekeningjaar als laagste inleg in totaal € 1.000 heeft gespaard, u in geen enkel ander rekeningjaar meer dan € 10.000 mag sparen.

Moet u uw spaarinleg verhogen om het eindspaarbedrag te halen? Maar lukt dat niet omdat de inleg dan buiten de bandbreedte van 1:10 valt?

Dan verlagen wij het eindspaarbedrag. Dit kan betekenen dat u uw leningdeel niet helemaal kunt terugbetalen. U houdt dan een grotere schuld over.

Waar moet u op letten bij twee rekeninghouders?

Wij kunnen de rekening op naam van maximaal twee personen zetten. Deze twee personen moeten dan fiscaal partner van elkaar zijn. Eén van de rekeninghouders moet ook het leningdeel van de Rabo OpbouwHypotheek hebben gekregen. Staat de rekening op naam van twee personen? Dan wordt het geld op de Rabo OpbouwSparrekening op basis van de fiscale wetgeving voor de helft aan de ene rekeninghouder toegerekend en voor de helft aan de andere rekeninghouder.

Let op! Juridisch kan dit anders zijn. Bespreek dit met uw notaris of belastingadviseur. Zij kunnen u vertellen hoe u sommige zaken het beste kunt regelen. Bijvoorbeeld in uw huwelijkse voorwaarden, samenlevingscontract of testament.

Wat zijn de regels als u extra wilt inleggen?

Als u een extra bedrag inlegt, verlagen wij uw toekomstige spaarinleg. U mag het eindspaarbedrag namelijk niet verhogen. Wij bespreken dit met u.

Voor een extra inleg geldt dat:

- uw inleg moet voldoen aan de fiscale bandbreedte-eis van 1:10;
- wij akkoord moeten gaan met de extra inleg;
- de extra inleg minstens € 300 moet zijn.

Wat is het risico als u tussentijds het leningdeel van uw Rabo OpbouwHypotheek voor een deel terugbetaalt?

Betaalt u het leningdeel van uw Rabo OpbouwHypotheek voor een deel terug? Dan loopt u het risico dat u in de Rabo OpbouwSparrekening meer opbouwt dan het bedrag van het leningdeel van uw Rabo OpbouwHypotheek. Dit kan nadelige fiscale gevolgen hebben. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen. Neem daarom vóórdat u een deel wilt terug betalen altijd contact op met uw adviseur.

Waar moet u op letten als u geld opneemt van uw Rabo OpbouwSparrekening?

De Rabo OpbouwSparrekening is een geblokkeerde rekening. Dit betekent dat u geen geld mag opnemen.

Als u toestemming krijgt van ons, kunt u toch geld opnemen van deze rekeningen. Uw Rabo OpbouwSparrekening voldoet door een opname niet meer aan de fiscale regels.

Meer hierover kunt u lezen in hoofdstuk 6 **Belasting**.

Wilt u geld opnemen van uw Rabo OpbouwSparrekening? Dan moet u misschien een vergoeding betalen. Hoe wij de vergoeding berekenen, kunt u lezen in de algemene voorwaarden van de Rabo OpbouwSparrekening. Uw adviseur kan u meer vertellen over de zaken waar u op moet letten als u geld opneemt van uw Rabo OpbouwSparrekening.

Wat is inlegvrij maken?

Legt u niet op tijd in? Dan kunnen wij de Rabo OpbouwSparrekening 'inlegvrij' maken. De Rabo OpbouwSparrekening blijft dan bestaan. Maar u legt dan niet meer in op deze rekening.

Het kan dat de Rabo OpbouwSparrekening daardoor niet meer aan de fiscale regels voldoet. U betaalt ons € 350 aan kosten voor dit inlegvrij maken. Deze kosten kunnen wij wijzigen.

Wat gebeurt er als u overlijdt en u heeft een Rabo OpbouwHypotheek?

Het is belangrijk dat wij het zo snel mogelijk weten als u bent overleden. Wat wij daarna doen, hangt af van het aantal rekeninghouders.

Bent u alleen rekeninghouder? Dan stoppen wij op dat moment de Rabo Opbouw-Sparrekening.

Het geld van de Rabo OpbouwSparrekening gebruiken wij om het leningdeel van de Rabo OpbouwHypotheek terug te betalen. Heeft u geen lening of schuld meer bij de Rabobank? Dan kunnen wij dit bedrag aan de erfgenamen uitkeren. Wij kunnen om een verklaring van erfrecht vragen om na te gaan wie de erfgenamen zijn.

Zijn er twee rekeninghouders? En overlijdt één van hen?

- Dan gebruiken wij de helft van het geld op de Rabo OpbouwSparrekening om het leningdeel van de Rabo OpbouwHypotheek voor een deel terug te betalen. Ook hier geldt: als er geen lening of schuld meer is bij de Rabobank, dan kunnen wij de helft uitkeren aan de erfgenamen.
- Ook halveren wij uw inleg en het eindspaarbedrag.
- Ten slotte zetten wij de rekening alleen op naam van de overgebleven rekeninghouder. Voor de overleden rekeninghouder stopt de overeenkomst. Erfgenamen nemen niet de plaats in van de overleden rekeninghouder. Dit geldt niet voor het leningdeel van de Rabo OpbouwHypotheek. Was de overleden rekeninghouder debiteur van dat leningdeel? Dan nemen de erfgenamen bij zijn overlijden zijn plek in. En worden zij ook debiteur van het leningdeel. Dat betekent dat zij ook aansprakelijk zijn voor dat leningdeel.

Wat gebeurt er als u verhuist en het leningdeel van de Rabo OpbouwHypotheek terugbetaalt?

Dan kunt u er voor kiezen om uw Rabo OpbouwSparrekening te laten doorlopen. U krijgt vanaf dat moment een variabele rente over het geld op uw Rabo OpbouwSparrekening. U blijft elke maand inleggen. De inleg blijft gelijk. Deze herrekenen wij niet meer.

Wat gebeurt er als het fiscaal partnerschap stopt?

Gaat u scheiden? Of is er een andere reden waarom uw fiscaal partnerschap stopt? En is sprake van een Rabo OpbouwSparrekening met twee rekeninghouders? Dan kan het tegoed op de Rabo OpbouwSparrekening bij helfte worden verdeeld. Of u kunt het hele tegoed toedelen aan één rekeninghouder. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

Wat gebeurt er bij inbreng in de Rabo OpbouwHypotheek?

Heeft u een bestaande kapitaalverzekering eigen woning om de lening voor uw woning mee terug te betalen? Of heeft u een bestaande spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning? In dit deel van de Klant informatie Lenen & Wonen spreken wij steeds over een spaarrekening eigen woning. Wij bedoelen dan ook een beleggingsrecht eigen woning. En wilt u het geld van deze kapitaalverzekering eigen woning of deze spaarrekening eigen woning inbrengen in een nieuwe Rabo OpbouwHypotheek? Dan kunt u hierna lezen hoe u en wij de inbreng regelen. Bespreek deze inbreng met uw adviseur.

Hoe regelen wij met u de inbreng?

- In uw offerte rekenen wij met het bedrag dat u inbrengt en andere gegevens van uw oude kapitaalverzekering eigen woning of spaarrekening eigen woning. Wij rekenen met de gegevens die u ons heeft gegeven. Als die gegevens niet kloppen, dan kan dit gevolgen hebben. Misschien kunnen wij dan de kapitaalverzekering eigen woning of spaarrekening eigen woning zelfs niet inbrengen. Het is daarom belangrijk dat u ons de juiste gegevens geeft. Wij sturen daarom met de offerte het formulier Akkoordverklaring inbreng mee. Vult u dit formulier in? Dan vragen wij de juiste gegevens van de bank of verzekeringsmaatschappij waar dan nog het geld staat. Wij vragen die bank of verzekeringsmaatschappij dan ook of ze het geld naar ons overmaken. Nadat de nieuwe lening is ingegaan, betaalt u aan ons inleg voor uw Rabo OpbouwSparrekening. Ook als wij het geld van de oude spaarrekening eigen woning of kapitaal-verzekering eigen woning nog niet hebben gekregen.
- U moet de inleg of premie voor uw oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning blijven betalen, zolang die loopt. Houdt u zich niet aan deze afspraak? Dan kan dit tot fiscale problemen leiden.

- Bij de inbreng gelden de volgende fiscale voorwaarden:
 1. de looptijd van de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning geldt ook voor de Rabo OpbouwSpaarrekening. U mag de looptijd dus niet verlengen.
 2. het eindspaarbedrag van de oude spaarrekening eigen woning of eindkapitaal van de oude kapitaalverzekering eigen woning geldt ook voor de Rabo OpbouwSpaarrekening. U mag het eindspaarbedrag niet verhogen. Is bij de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning geen sprake van een eindspaarbedrag of eindkapitaal, omdat u belegt? Dan geldt de inleg van de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning. **Let op!** na inbreng in de Rabo OpbouwHypotheek mag het eindspaarbedrag niet meer worden verhoogd.
- Wij gaan er in onze berekening van uit dat u de inleg of premie blijft betalen voor uw oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning. Als u niet blijft betalen, klopt onze berekening niet meer. U mag ook geen extra geld meer storten in uw oude kapitaalverzekering eigen woning of op uw oude spaarrekening eigen woning. Ook dan klopt onze berekening niet meer.
- Hebben wij het geld gekregen? Dan berekenen wij uw inleg opnieuw. Is bij de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning geen sprake van een eindspaarbedrag of eindkapitaal, omdat u belegt? Dan geldt de inleg van de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning. **Let op!** na inbreng in de Rabo OpbouwHypotheek mag het eindspaarbedrag niet meer worden verhoogd.
- Hebben wij het geld na drie jaar nog niet gekregen? Bijvoorbeeld omdat uw oude bank of verzekeringsmaatschappij niet mee wil werken? Dan eindigt de Rabo OpbouwSpaarrekening. En gebruiken wij het hele tegoed om de lening terug te betalen. De lening zetten wij dan om naar een annuïteitenlening. De einddatum van die lening is dan gelijk aan de einddatum van de Rabo OpbouwSpaarrekening.

Valt mijn Rabo OpbouwSpaarrekening 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. Zolang u een lening heeft bij de Rabobank, valt uw Rabo OpbouwSpaarrekening niet onder het depositogarantiestelsel. Als de Rabobank haar verplichtingen niet meer kan nakomen, kan het tegoed op de Rabo OpbouwSpaarrekening namelijk verrekend worden met de lening. Dat wil zeggen dat het tegoed op de Rabo OpbouwSpaarrekening in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor uw schuld aan de bank lager wordt. Heeft u geen lening meer bij de Rabobank, bijvoorbeeld omdat u uw woning heeft verkocht en u verhuisd bent naar een huurwoning? En uw Rabo OpbouwSpaarrekening loopt bij Rabobank door onder de fiscale verhuisregeling? Dan valt het tegoed op uw Rabo OpbouwSpaarrekening wel onder het depositogarantiestelsel.

Meer informatie over het depositogarantiestelsel vindt u op www.rabobank.nl.

Het inlegdepot

Wat is een inlegdepot?

Het inlegdepot is een spaarrekening waarop u geld stort. Met dit geld betaalt u de inleg voor de Rabo OpbouwSpaarrekening. U kunt een inlegdepot alleen afsluiten als u ook een Rabo OpbouwHypotheek sluit. U krijgt rente over het geld op het inlegdepot.

Hoeveel geld gaat er in het inlegdepot?

Aan het begin berekenen wij voor u hoeveel geld u nodig heeft voor het inlegdepot. Hoe langer u de inleg van het inlegdepot wilt betalen, hoe meer u moet storten. Wij berekenen het bedrag alsof de rente gelijk blijft. Verandert de rente toch? Dan houdt u misschien geld over of komt u geld tekort.

Hoe gaat het met betalingen?

Betalingen uit het inlegdepot gaan direct naar de Rabo OpbouwSparrekening of gaan via uw betaalrekening.

Hoe gaat het met storten en opnemen?

U kunt het geld van uw inlegdepot altijd opnemen. U heeft dan geen inlegdepot meer. Neemt u een deel van het bedrag op? Dan moet u dat deel van de inleg op een andere manier betalen. U mag geen extra geld storten op uw inlegdepot.

Wanneer stopt het inlegdepot?

Het inlegdepot stopt als het geld op is. Of als u ons vraagt uw inlegdepot te stoppen. Of als uw Rabo OpbouwHypotheek stopt.

Valt mijn inlegdepot 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. Uw tegoed op het inlegdepot valt onder de dekking van het depositogarantiestelsel.

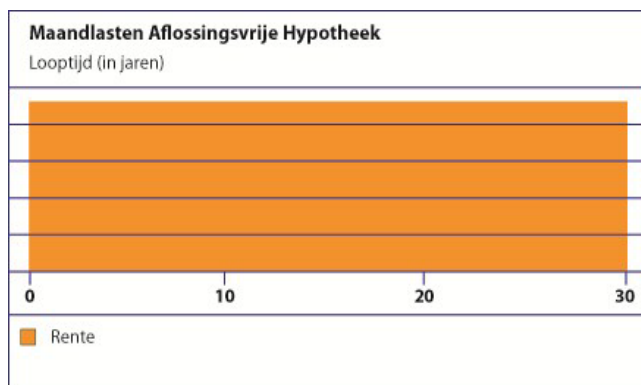
Wij informeren u over het depositogarantiestelsel door middel van het Informatieblad depositogarantiestelsel. Meer informatie over het depositogarantiestelsel en het Informatieblad depositogarantiestelsel kunt u vinden op www.rabobank.nl.

1.5 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. U kunt de Aflossingsvrije Hypotheek sluiten met verschillende rentetypes.



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.

1.6 KeuzePlus Hypotheek

Wat is een KeuzePlusHypotheek?

De KeuzePlus Hypotheek is een krediet waarbij u tot een bepaalde limiet geld kunt opnemen.

Verder gelden voor de KeuzePlus Hypotheek de volgende punten:

- het rentetype is een variabele rente;
- u kunt deze leningvorm tussendoor terugbetalen en u kunt ook weer bedragen opnemen.

U betaalt de KeuzePlus Hypotheek uiteindelijk terug met uw eigen geld. Bijvoorbeeld met het geld dat de verkoop van uw woning oplevert.

Hoort de KeuzePlus Hypotheek bij een Rabo OverwaardePlan? Lees dan ook de informatie over het Rabo OverwaardePlan in hoofdstuk 3.2.

Hoe kunt u geld opnemen van uw KeuzePlus Hypotheek?

U kunt opnemen van uw KeuzePlus Hypotheek door:

- bedragen over te boeken via Rabo Internetbankieren. U moet daarvoor beschikken over Internetbankieren. En het krediet moet aan de overeenkomst van Internetbankieren zijn toegevoegd.
- bedragen over te boeken via Rabo Mobiel Bankieren. U moet daarvoor beschikken over Mobielbankieren.
- via een betaalautomaat te betalen of via een geldautomaat geld opnemen met de Rabo Wereldpas als u die u bij uw KeuzePlus Hypotheek heeft gekregen.

Hoe betaalt u uw rente?

U betaalt elke maand rente over het bedrag dat u heeft opgenomen van uw KeuzePlus Hypotheek. Deze rente kunnen wij van uw betaalrekening afboeken. Heeft uw woning genoeg overwaarde? Dan kunt u de rente laten optellen bij het bedrag dat u heeft opgenomen van uw KeuzePlus Hypotheek. Hierdoor wordt uw schuld groter. Van tevoren spreken wij met u af tot welk bedrag u de rente kunt laten bijschrijven. Over de rente die wij bijschrijven, betaalt u ook weer rente. Is de afgesproken limiet bereikt? Dan kunt u de rente niet meer laten bijschrijven. U moet de rente dan op een andere manier betalen.

Wat zijn de risico's van een KeuzePlus 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 KeuzePlus 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.

Wanneer moet u uw KeuzePlus Hypotheek aan ons terugbetalen?

In de voorwaarden die gelden voor de KeuzePlus Hypotheek staat wanneer het krediet kan stoppen. Bijvoorbeeld bij overlijden.

Wat zijn de kosten voor een KeuzePlus Hypotheek?

Heeft u een Rabo Wereldpas om met uw KeuzePlus Hypotheek te betalen? Dan moet u kosten voor uw Rabo Wereldpas betalen. Meer hierover kunt u lezen op www.rabobank.nl. In hoofdstuk 4 kunt u meer lezen over de kosten van een lening.

1.7 OverbruggingsHypotheek

Wat is een OverbruggingsHypotheek?

De OverbruggingsHypotheek 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 1 jaar.
- Het rentetype is een vaste rente als de looptijd van de OverbruggingsHypotheek 1 jaar is. Is de looptijd van OverbruggingsHypotheek korter dan 1 jaar? Dan geldt voor de OverbruggingsHypotheek een variabele 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 1 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 geldt voor verlenging van de OverbruggingsHypotheek?

Als het nodig is, dan kunnen wij met u afspreken dat de OverbruggingsHypotheek langer loopt. Wij kijken dan wel samen met u of u de lasten van de leningen kunt blijven betalen. Wij maken dan nieuwe afspraken met u over de verlenging van uw OverbruggingsHypotheek.

Wordt uw OverbruggingsHypotheek verlengd? Dan wordt bij verlenging de rente van uw OverbruggingsHypotheek omgezet naar een variabele rente.

Wat zijn de risico's van een OverbruggingsHypotheek?

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

Leverd 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.

1.8 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 verlenging 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? Of kiest u voor een variabele rente voor uw lening? 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

Internetbankieren of met overboekingsformulieren. Dit hangt af van wat wij met u afspreken. Om te kunnen betalen via Rabo Internetbankieren moet u bij ons een betaalpakket aanhouden. Spreekt u met ons af dat u de rekeningen betaalt via Rabo Internetbankieren? 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. Ook kunt u dit tarievenblad opvragen bij ieder kantoor van de Rabobank.

1.9 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 Rentetypes

In dit hoofdstuk leest u meer over:

- 1 Vaste rente
- 2 Vaste rente met rentebedenktijd
- 3 Variabele rente
- 4 Opslagen op de rente
- 5 Betaalpakketkorting
- 6 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?
- 7 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. Wilt u een ander rentetype? Dat kan. U kunt namelijk kiezen uit al onze rentetypes die dan gelden.

Wanneer moet u rente betalen?

De rente betaalt u aan het eind van iedere maand. Dit bedrag boeken 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. Deze uitzondering geldt niet als u heeft gekozen voor rentemiddeling en u verhuist tijdens de rentevaste periode van de rente die u heeft gekozen bij rentemiddeling. In dat geval moet u wel een vergoeding betalen, maar is deze vergoeding niet hoger dan 3% van het leningbedrag dat u terugbetaalt;
- 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 of 20% van het beginbedrag van het leningdeel eerder terugbetalen zonder vergoeding. In de algemene voorwaarden die gelden voor het leningdeel, kunt u lezen welk percentage geldt. In de algemene voorwaarden 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.

U kunt nu ook kiezen voor rentemiddeling in plaats van het in één keer betalen van een vergoeding. Bij rentemiddeling worden uw huidige vaste rente en de door u gekozen nieuwe vaste rente gemiddeld. Om uw rente te kunnen middelen, geldt een aantal voorwaarden. Wilt u weten of u gebruik kunt maken van rentemiddeling, dien dan een aanvraag in via www.rabobank.nl/hypotheekrente-wijzigen of neem contact op met uw adviseur.

Het is mogelijk dat wij in de toekomst geen rentemiddeling meer aanbieden.

Wat zijn de risico's?

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

Of misschien kiest u voor een andere rentevorm. 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.

2.2 Rentebedenktijd

Wat is rentebedenktijd?

Bij een vaste rente kunt u ook kiezen voor rentebedenktijd. Hiervoor betaalt u wel een extra opslag op de rente. Tijdens de rentebedenktijd kunt u de rente één keer voor een nieuwe rentevaste periode vastzetten. Of u kunt de rente omzetten naar een ander rentetype.

Is de rentevaste periode langer dan twee jaar? Dan is de rentebedenktijd de laatste twee jaar van de rentevaste periode.

Is de rentevaste periode twee jaar of korter? Dan is de rentebedenktijd gelijk aan de rentevaste periode.

Wat als de rentebedenktijd stopt?

Dan gebeurt hetzelfde als bij het einde van de rentevaste periode. Meer hierover kunt u lezen in het hoofdstuk over vaste rente.

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

Dit kunt u lezen in het hoofdstuk over vaste rente. Verder kunt u zonder vergoeding uw leningdeel helemaal of voor een deel terugbetalen tijdens de rentebedenktijd.

Wat zijn de risico's?

Dit kunt u lezen in het hoofdstuk over vaste rente.

2.3 Variabele rente

Wat is een variabele rente?

Variabele rente is een rentetype waarbij wij de rente steeds kunnen aanpassen. De rente kan stijgen of dalen. Per lening- of kredietvorm kan er een ander variabel tarief gelden.

Verandert de rente? Dan veranderen uw lasten ook. Bij variabele rente kunt u niet kiezen voor rentemiddeling.

Passen wij bij een KeuzePlus Hypotheek de variabele rente aan? Dan laten wij u dit minstens twee maanden van tevoren weten.

Hoe is variabele rente opgebouwd?

Onze variabele rente voor een lening voor een woning is nu opgebouwd uit de volgende vijf onderdelen:

1. Het basistarief;
2. Een opslag door ontwikkelingen op kapitaalmarkten en kapitaalkosten;
3. Een opslag voor doorlopende kosten (bijv.: administratiekosten en beheerkosten);
4. Een winstopslag;
5. Individuele risico opslag.

De hoogte van de verschillende onderdelen kan veranderen, waardoor de variabele hypotheekrente kan wijzigen. In de toekomst kunnen er misschien onderdelen bijkomen of verdwijnen.

Het basistarief bestaat uit de spaarrente die wij moeten betalen aan klanten. En alle kosten die wij maken voor spaarrekeningen met variabele rente. Deze kosten zijn bijvoorbeeld administratiekosten. Omdat de hoogte van de kosten voor spaarrekeningen kan stijgen of dalen, leidt een wijziging van de variabele spaarrente niet automatisch tot een stijging of daling van de variabele hypotheekrente. Ook de hoogte van de andere onderdelen kan dalen of stijgen. Ook hierdoor leidt een daling of stijging van de spaarrente niet automatisch tot een daling of stijging van de variabele hypotheekrente.

Wanneer moet u rente betalen?

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

Hoe gaat het met eerder terugbetalen?

Bij dit rentetype kunt u het leningdeel altijd helemaal of voor een deel terugbetalen. Dit kost u niets.

Wat zijn de risico's?

Een variabele rente kan altijd dalen of stijgen. Misschien kunt u dan de lasten van uw leningdeel niet meer betalen.

Kunt u de variabele rente omzetten naar een andere rentevorm?

Een leningdeel met een variabele rente kunt u altijd omzetten naar een anderrentetype. U kunt kiezen uit alle rentetypes die wij u op dat moment aanbieden. U betaalt hiervoor wijzigingskosten. Op www.rabobank.nl kunt u lezen hoe hoog deze kosten zijn.

De rente van de KeuzePlus Hypotheek kunt u niet omzetten naar een ander rentetype. Deze leningvormen hebben namelijk altijd een variabele rente met een apart tarief.

Heeft u een OverbruggingsHypotheek met een variabele rente? Dan kunt u deze variabele rente ook niet omzetten naar een ander rentetype.

2.4 Opslagen op de rente

Bij iedere lening loopt de bank risico's. Bijvoorbeeld het risico op achterstanden in betalingen. Of het risico dat u de maandlasten niet meer aan ons kunt betalen. Bijvoorbeeld omdat u gaat scheiden, arbeidsongeschikt of werkloos raakt. Deze risico's brengen voor ons kosten met zich mee. Deze risicokosten verwerken wij in het rentepercentage dat u moet betalen. Dat doen wij ook met de kapitaalkosten. Dit zijn kosten die de bank maakt om het geld te verkrijgen om de lening te kunnen geven.

Bij sommige leningen lopen wij meer risico. Bijvoorbeeld als het leningbedrag hoog is ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Wij lopen dan onder andere het risico dat u bij verkoop de lening niet helemaal kunt terugbetalen. Voor dit risico rekenen wij een opslag. Deze opslag wordt bepaald door de verhouding tussen de lening en de marktwaarde van de woning. Die verhouding bepaalt in welke 'tariefklasse' een lening valt. En welke opslag voor een lening geldt. De opslagen zijn gebaseerd op ervaringscijfers.

De Rabobank heeft nu vier tariefklassen:

Tariefklasse	Lening ten opzichte van waarde van de woning	Opslag
NHG	Lening met NHG-garantie	Geen 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	0,4%
Hoog	Lening boven 90% van de marktwaarde van de woning	0,7%

Wij kunnen de tariefklassen en de hoogte van de opslagen altijd veranderen. Ook kunnen wij de manier waarop wij bepalen in welke tariefklasse uw lening valt, veranderen. Voor leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) geldt één tariefklasse. Hiervoor geldt nu geen opslag.

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 of neem contact op met uw adviseur.

Heeft u het idee dat de marktwaarde van uw woning is gestegen? Of dat u inmiddels zoveel heeft afgelost dat u in een andere tariefklasse valt? En dat uw opslag kan worden verlaagd of verwijderd? 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 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:

- met een ander onderpand dan uw woning. Zoals een vakantiehuis, beleggingspand of een boot.
- 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.
- met rentebedenktijd.
- met een rente die is ontstaan na rentemiddeligng.

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.

2.5 Betaalpakketkorting

Heeft u een betaalrekening bij de Rabobank waarop uw inkomen binnenkomt? En worden de lasten van uw leningdeel via een volmacht 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 www.rabobank.nl kunt u lezen hoe hoog de Betaalpakketkorting is die geldt.

Worden de lasten van het leningdeel niet meer via een volmacht 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 (inclusief rentebedenktijd) voor particuliere leningdelen. Andere rentetypes en de OverbruggingsHypotheek zijn 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.

2.6 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.

Heeft u een variabele rente?

Wij kunnen de rente altijd aanpassen. Een variabele rente kan dalen. Maar ook stijgen.

Wilt u meer zekerheid? Dan moet u de rente vastzetten.

De rente is dan meestal hoger. U moet dan misschien een vergoeding 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 Aflossingsvrije Hypotheek van € 200.000.

Met een rente van	Betaalt u per maand aan rente
5%	€ 833
6%	€ 1.000
7%	€ 1.166
8%	€ 1.333

2.7 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?

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

- aan het einde van een rentevaste periode van dat leningdeel;
- tijdens een rentebedenktijd van dat leningdeel.

Wilt u op een ander moment het rentetype of rentevaste periode aanpassen? Dan betaalt u wijzigingskosten. Op www.rabobank.nl kunt u lezen hoe hoog deze kosten zijn.

3 Anders Lenen

Soms heeft u maatwerk nodig om een bedrag te kunnen lenen. Naast onze standaardproducten uit hoofdstuk 1 en 2, bieden wij ook die maatwerk-oplossingen. Dat zijn de Generatiehypotheek, het Rabo OverwaardePlan en de Rabo GroenHypotheek. In dit hoofdstuk leest u meer over deze maatwerkoplossingen.

3.1 Generatiehypotheek

Wat is een Generatiehypotheek?

Met de Generatiehypotheek kan uw familie, bijvoorbeeld uw ouders of grootouders u helpen geld te lenen om een woning te kopen. In dit document spreken wij over 'ouders'. Is uw inkomen nu niet hoog genoeg om het bedrag te lenen dat u nodig heeft? Maar verwacht u wel dat uw inkomen in de toekomst gaat stijgen? En hebben uw ouders wel voldoende inkomen? Dan biedt de Generatiehypotheek misschien een oplossing. U kunt dan samen met uw ouders een lening afsluiten.

Hoe sluit u samen een lening?

De lening wordt opgeknipt in twee leningdelen:

1. Een leningdeel dat u zelf kunt lenen met uw inkomen; en
2. Een leningdeel dat u niet zelf kunt lenen met uw inkomen, op naam van u en uw ouders.

Uw ouders moeten wel genoeg inkomen hebben om dat bedrag te kunnen lenen. Zij worden op deze manier ook debiteur.

In het adviesgesprek met u en uw ouders kijken wij of u en uw ouders in aanmerking komen voor een Generatiehypotheek. Eén van de voorwaarden die daarvoor geldt, is dat u binnen maximaal 10 jaar het hele leenbedrag zelf moet kunnen lenen volgens onze regels. Dus zonder hulp van uw ouders. Dat betekent dat uw inkomen wel moet stijgen in die periode. Nadat wij de Generatiehypotheek hebben gegeven, zullen wij u en uw ouders regelmatig uitnodigen voor een onderhoudsgesprek. Tijdens dit gesprek kijken wij onder andere of u met uw inkomen inmiddels het hele bedrag alleen kunt lenen. Daarom moet u bij dit gesprek ook uw inkomensgegevens en gegevens van de overige lasten meenemen. Kunt u het hele bedrag zelf lenen? Dan zetten wij de hele lening alleen op uw naam. Uw ouders zijn dan geen debiteur meer voor een leningdeel. Is uw inkomen gestegen? Laat het ons dan weten.

Er zijn ook andere manieren waarop uw ouders u financieel kunnen helpen met de aankoop van uw huis. Ze kunnen u bijvoorbeeld geld lenen uit hun eigen vermogen, u periodieke schenkingen doen of u een deel van de koopsom schenken.

Hierover kunnen wij u niet adviseren. Daarvoor kunt u bij een notaris of belastingadviseur terecht.

Wat betekent het als uw ouders ook debiteur worden?

Worden uw ouders ook debiteur? Dan worden zij samen met u hoofdelijk aansprakelijk voor het deel van de lening waarvoor zij tekenen. Wij kunnen hen dan direct aanspreken voor alle verplichtingen uit dit leningdeel. Bijvoorbeeld om rente te betalen. Of om het leningdeel terug te betalen. Wij mogen dit altijd doen wanneer wij hier een reden voor zien. Dus ook wanneer er nog geen betalingsachterstand is.

Zijn de ouders ook debiteur? En willen zij later zelf extra geld lenen? Dan moeten zij er rekening mee houden dat dat misschien niet lukt, omdat zij al debiteur zijn bij de Generatiehypotheek. In dat geval worden de lasten van het leningdeel waarvan zij ook debiteur zijn, meegenomen voor de aanvraag van een nieuwe lening. Het meenemen van deze lasten heeft gevolgen voor het bedrag dat de ouders nog kunnen bijlenen. Het kan ook de mogelijkheid beperken om ook debiteur te worden voor de lening van een ander kind.

Welke leningvorm kunt u kiezen?

Bij de Generatiehypotheek kunt u de volgende leningvormen kiezen.

Een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire hypotheek.

Meer informatie over deze leningvormen leest u ook in dit document. Alleen met deze leningvormen kunt u in aanmerking komen voor renteaftrek in box 1.

U kunt een Generatiehypotheek niet met Nationale Hypotheek Garantie krijgen.

Aftrekbaarheid rente en kosten van de leningdelen

Rente en kosten van beide leningdelen zijn voor u volledig aftrekbaar in box 1, als u voldoet aan de eisen voor renteaftrek. De verschuldigde rente moet volledig door u worden betaald. Uw ouders mogen niet rechtstreeks de rente voor u betalen. Er mag ook geen aanwijsbare koppeling zijn tussen een schenking van uw ouders aan u en de door u te betalen rente. De automatische incasso wordt daarom altijd ten laste van een betaalrekening op uw naam (en eventueel uw partner) gezet. De ouders kunnen de rente nooit aftrekken. Voor hen is er geen

sprake van een eigenwoningschuld in box 1. Meer hierover leest u in het hoofdstuk *Belasting*.

Wat zijn de risico's?

U sluit samen met uw ouders een leningdeel af. Wij kunnen uw ouders ook altijd aanspreken voor de rente en aflossing van het leningdeel, waarvoor zij hebben getekend. Misschien dat uw ouders dan hun inkomen en vermogen moeten gebruiken voor dat leningdeel.

Ook hebben wij u hiervoor al verteld dat uw ouders misschien geen andere leningen meer kunnen sluiten.

U en uw ouders gaan er van uit dat uw inkomen zal stijgen.

Gebeurt dit niet? Of niet genoeg? Dan blijven uw ouders aansprakelijk voor alle verplichtingen uit het leningdeel. Maar uw inkomen kan ook minder worden door bepaalde gebeurtenissen zoals overlijden, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De kans dat uw ouders dan moeten betalen, wordt dan groter. Kunnen de rentelasten niet meer betaald worden? En moet u uw woning verkopen? En is de verkoopopbrengst van uw woning niet voldoende om de hele lening terug te betalen? Dan zal de opbrengst van uw woning in eerste instantie worden gebruikt om het leningdeel terug te betalen, waarvoor uw ouders mededebiteur zijn. En pas daarna om het leningdeel terug te betalen dat alleen op uw naam staat. Maar ook het inkomen van uw ouders kan dalen of wegvallen. Dan kunt u misschien de lasten van uw lening niet meer betalen. Bijvoorbeeld als één van uw ouders overlijdt. Bij overlijden komen de erfgenamen in de plaats van de overleden ouder. Iedere erfgenaam wordt dan ook hoofdelijk aansprakelijk voor het leningdeel.

Wilt u voorkomen dat bij overlijden van uw ouders problemen ontstaan? Dan kunt u een overlijdensrisicoverzekering afsluiten op het leven van uw ouders. Als zij overlijden, keert deze verzekering geld uit. Met dit geld kunt u dan het leningdeel helemaal of voor een deel terugbetalen.

Stem de looptijd van de overlijdensrisicoverzekering op het leven van uw ouders zorgvuldig af op uw specifieke situatie. Het advies is om vanwege de erfbelasting de overlijdensrisicoverzekering kruislings te sluiten. Dat wil zeggen dat het kind verzekeringnemer en begunstigde wordt van de verzekering en de ouders de verzekerden. Uw adviseur vertelt u hier graag meer over.

3.2 Rabo OverwaardePlan

Wat is een Rabo OverwaardePlan?

Bij het Rabo OverwaardePlan kunt u de overwaarde van uw woning gebruiken. Dit kunt u doen door geld van ons te lenen. Verkoopt u uw woning? Dan moet u de lening aan ons terugbetalen. Dat doet u dan met de opbrengst van de verkoop van uw woning.

Van tevoren spreken wij met u af hoeveel van de overwaarde u kunt gaan gebruiken. Dat moet minimaal € 25.000 zijn. Wij kijken hiervoor naar de marktwaarde van uw woning. De marktwaarde is het getaxeerde bedrag dat een woning bij vrije verkoop oplevert.

Op dit moment geldt dat u bij een Rabo OverwaardePlan maximaal 67,5% van de marktwaarde kunt lenen. Bestaande leningdelen voor uw woning tellen mee om vast te stellen hoeveel van die 67,5% u al heeft gebruikt. Voor het Rabo OverwaardePlan moet u de AOW leeftijd hebben bereikt. Heeft u een partner? Dan moet één van uw beiden de AOW leeftijd hebben bereikt.

Het Rabo OverwaardePlan is gebaseerd op de huidige waarde van uw woning. Daalt de waarde van uw woning in de toekomst of wordt de rente hoger dan de rente waarmee we rekenen in dit plan? Dan bereikt u eerder de grens van 67,5% van de marktwaarde.

Op het moment dat het totale bedrag dat u van ons geleend heeft hoger dan of gelijk is geworden aan 67,5% van de marktwaarde, stopt het Rabo OverwaardePlan. U moet de lening dan meteen aan ons terugbetalen. U moet uw woning dan verkopen. Betaalt u de lening niet terug? Dan kunnen wij uw woning verkopen. Misschien brengt de woning te weinig op om alle leningdelen helemaal terug te betalen.

U houdt in dat geval een restschuld over.

Hoe kunt u geld lenen?

U kunt op twee manieren geld lenen:

1. U leent een bedrag ineens. Bijvoorbeeld voor een grote uitgave;
2. U leent elke maand een bedrag om uw inkomen aan te vullen.

U kunt deze beide manieren ook combineren.

Het geld dat u leent is niet bedoeld om te besteden aan uw woning. Meer hierover leest u in hoofdstuk 6 Rabo OverwaardePlan en belasting.

Welke leningvormen kunt u sluiten bij een Rabo OverwaardePlan?

Bij het Rabo OverwaardePlan sluit u altijd een KeuzePlus Hypotheek. Dit is een krediet met een variabele rente. U kunt per maand een bedrag opnemen. Of een bedrag ineens.

U kunt bij het Rabo OverwaardePlan ook een Aflossingsvrije Hypotheek sluiten. Bij een Aflossingsvrije Hypotheek leent u in één keer een bepaald bedrag. De Aflossingsvrije Hypotheek bij het Rabo OverwaardePlan heeft een vaste rente.

Waar kijken wij naar voordat wij u een Rabo OverwaardePlan aanbieden?

Voordat wij u een Rabo OverwaardePlan aanbieden, vragen wij u om informatie:

- Wat is de marktwaarde van uw woning op dit moment?
- Wat zijn uw bestaande leningdelen en kredieten voor uw woning?
- Wilt u in één keer geld opnemen? Of per maand? Of misschien allebei?
- Hoe lang wilt u geld opnemen? Dit moet minimaal 10 jaar zijn.
- Hoeveel geld wilt u per keer opnemen?

Hoe gebruikt u het Rabo OverwaardePlan?

Tijdens het adviesgesprek heeft de adviseur u om informatie gevraagd. De adviseur maakt onder andere met deze informatie samen met u een opnameplan. In dit opnameplan staat hoeveel en wanneer u geld wilt opnemen uit uw KeuzePlus Hypotheek. Wij maken de bedragen die u wilt opnemen over naar uw betaalrekening. U kunt zelf geen geld opnemen. U kunt wel geld terugbetalen van uw KeuzePlus Hypotheek. In het opnameplan houden wij ook rekening met de rente die u moet betalen voor het Rabo OverwaardePlan.

Deze rente bestaat uit:

- de rente die u moet betalen over het bedrag dat u heeft opgenomen van uw KeuzePlus Hypotheek;
- de rente die u moet betalen als u ook een Aflossingsvrije Hypotheek bij het Rabo OverwaardePlan heeft.

Deze rente tellen wij op bij het bedrag van de KeuzePlus Hypotheek dat u heeft gebruikt. Dit noemen wij bijschrijven.

Over de rente die wij bijschrijven, betaalt u ook weer rente. Van tevoren spreken wij met u af hoe lang u de rente kunt laten bijschrijven. Is de afgesproken limiet bereikt? Dan kunt u uw rente niet meer laten bijschrijven. Vanaf dat moment moet u de rente weer betalen van uw betaalrekening. En maken wij ook geen bedragen meer over naar uw betaalrekening.

U kunt de rente van de Aflossingsvrije Hypotheek alleen aftrekken voor de belasting, als u de lening bent aangegaan voor de verbouwing of verbetering van uw eigen woning en recht heeft op overgangsrecht. U kunt de rente van uw KeuzePlus Hypotheek niet aftrekken voor de belasting. Dit leest u ook in het hoofdstuk 6 Rabo OverwaardePlan en belasting.

Wanneer moet u het Rabo OverwaardePlan aan ons terugbetalen?

In de voorwaarden die gelden voor de KeuzePlus Hypotheek staat wanneer het krediet kan stoppen. Bijvoorbeeld bij overlijden. In de voorwaarden die gelden voor de Aflossingsvrije Hypotheek staat wanneer dit leningdeel stopt. Bij het Rabo OverwaardePlan geldt nog een extra afspraak. Is het totale bedrag dat u van ons geleend heeft hoger dan of gelijk aan 67,5% van de marktwaarde van uw woning? Dan stopt het Rabo OverwaardePlan. U moet de lening dan meteen aan ons terugbetalen. Wij hoeven u daar niet om te vragen. Misschien moet u dan uw woning verkopen. Betaalt u de lening niet terug? Dan kunnen wij uw woning verkopen. Misschien brengt de woning te weinig op om alle leningdelen helemaal terug te betalen. U houdt in dat geval een restschuld over. Kunt u op dit moment met uw inkomen de lasten van alle leningdelen weer zelf betalen? Dan hoeft u de woning niet te verkopen.

Wat moet u doen als uw situatie verandert?

Het is belangrijk dat u contact opneemt met uw adviseur van de bank als uw situatie verandert. Bijvoorbeeld als uw inkomen verandert en u meer of minder geld wilt opnemen. U kunt dan uw situatie met uw adviseur bespreken. De adviseur kijkt samen met u of wij het opnameplan moeten aanpassen. En hoe dat zou kunnen. Het is ook belangrijk dat u op de volgende zaken blijft letten:

- of het rentepercentage gaat stijgen;
- of de waarde van uw woning gaat dalen.

Wanneer nemen wij contact met u op?

Wij nemen ook regelmatig contact met u op. Samen kijken wij dan of uw Rabo OverwaardePlan nog past bij uw situatie. Ook ruim voordat het Rabo OverwaardePlan stopt nemen wij contact met u op.

We kijken dan naar de volgende punten:

- de marktwaarde van uw woning op dat moment.
Hiervoor vragen wij aan u periodiek de waarde van uw woning op. Wij kunnen ook uw woning laten taxeren. De kosten voor deze taxatie moet u betalen.
- hoeveel u gebruikt heeft van uw KeuzePlus Hypotheek;
- of u de opnames wilt aanpassen;
- wanneer u het Rabo OverwaardePlan moet terugbetalen.

Wat gebeurt er als de rente stijgt?

De rente die u moet betalen voor uw KeuzePlus Hypotheek is variabel. Dit betekent dat wij deze rente altijd kunnen veranderen. Daarom rekenen wij in het opnameplan met een toetsrente. Deze toetsrente is 2% hoger dan de rente die nu geldt. Zo voorkomen wij dat als de rente voor uw KeuzePlus Hypotheek stijgt, het opnameplan meteen niet meer klopt.

Wordt uw rente hoger dan de toetsrente in dit plan? Dan bereikt u eerder de limiet van uw KeuzePlus Hypotheek. Als u deze limiet heeft bereikt, kunt u uw KeuzePlus Hypotheek niet meer gebruiken. En u bereikt dan ook eerder de grens van 67,5 % van de marktwaarde van uw woning.

De rente die u moet betalen voor uw Aflossingsvrije Hypotheek staat bij het Rabo OverwaardePlan voor een bepaalde periode vast. Aan het einde van deze periode kunnen wij deze rente

aanpassen. Wordt de rente hoger? Dan bereikt u eerder de limiet van uw KeuzePlus Hypotheek. Als u de limiet heeft bereikt, kunt u uw KeuzePlus Hypotheek niet meer gebruiken. En u bereikt dan ook eerder de grens van 67,5 % van de marktwaarde van uw woning.

Wat gebeurt er als de waarde van de woning daalt?

Het Rabo OverwaardePlan is gebaseerd op de huidige waarde van uw woning. Daalt de waarde van uw woning in de toekomst? En blijft u evenveel opnemen? Dan bereikt u eerder de grens van 67,5% van de marktwaarde. U moet dan uw woning eerder verkopen. Het is daarom erg belangrijk dat u contact met de bank opneemt als u denkt dat de woning in waarde daalt. De adviseur van de bank kijkt dan samen met u welke mogelijkheden er nog zijn. U kunt bijvoorbeeld minder gaan opnemen. De bank kan ook besluiten om opnieuw de waarde van uw woning te bepalen als daar aanleiding voor is. Lees in deze productinformatie ook de informatie van de KeuzePlus Hypotheek, de Aflossingsvrije Hypotheek en Variabele rente.

Een voorbeeld

Hieronder leest u het voorbeeld van Inge en Jan Willem. In het voorbeeld ziet u wat het gevolg is van een daling van de waarde van de woning.

Wat is de wens van Inge en Jan Willem?

Inge en Jan Willem hebben een woning met een marktwaarde van € 200.000. Ook hebben ze een lening voor deze woning van € 85.000. Inge en Jan Willem willen nog 10 jaar in hun woning blijven wonen. Tijdens die 10 jaar willen ze de overwaarde van hun woning gebruiken als aanvulling op hun inkomen.

Hoeveel kunnen Inge en Jan Willem lenen met het Rabo OverwaardePlan?

Met een Rabo OverwaardePlan kunnen Inge en Jan Willem tot 67,5% van de marktwaarde lenen. Voor Jan Willem en Inge is dat € 135.000. Hun bestaande lening halen wij daar vanaf. Dat is € 85.000. Inge en Jan Willem kunnen dan nog € 50.000 gebruiken in het Rabo OverwaardePlan.

Hoe ziet het opnameplan er uit?

Inge en Jan Willem willen het geld gebruiken als aanvulling op hun inkomen. De toetsrente waar wij mee rekenen is in dit voorbeeld 5,0%.

Inge en Jan Willem kunnen dan elke maand € 300 gebruiken om hun inkomen aan te vullen. Na ruim 10 jaar hebben ze dan € 50.000 gebruikt. Ze moeten dan hun woning verkopen.

Wat gebeurt er als de woning minder waard wordt?

Het is 3 jaar later. De woning van Inge en Jan Willem is minder waard geworden. In plaats van € 200.000 is de marktwaarde van de woning nu € 160.000. Bij het Rabo OverwaardePlan kunnen ze tot 67,5% van de marktwaarde lenen. Voor Inge en Jan Willem is dat dan € 108.000. Hun bestaande lening halen wij daar vanaf. Dat is € 85.000. Inge en Jan Willem kunnen dan € 23.000 gebruiken voor het Rabo OverwaardePlan. Hiervan hebben ze al een deel gebruikt in de afgelopen 3 jaar. Inge en Jan Willem bespreken dit met hun adviseur van de Rabobank. Die berekent dat Inge en Jan Willem nu nog ongeveer 2,5 jaar € 300 per maand kunnen opnemen. In plaats van nog ruim 7 jaar. Ze moeten de woning dus 4,5 jaar eerder verkopen. Stoppen ze met geld opnemen? Dan kunnen ze nog ongeveer 13 jaar in hun woning blijven wonen. En de rente laten bijschrijven. Daarna is de limiet van het Rabo OverwaardePlan bereikt. Dan moeten ze hun woning verkopen.

3.3 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.

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 2016. Daarin staat nu dat de nieuwbouwwoning een

energieprestatiecoëfficiënt (EPC) moet hebben van 0,26 of lager 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 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

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.

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.

Heeft u een krediet met een limiet? Bijvoorbeeld een KeuzePlus Hypotheek? Dan betaalt u elke maand rente over het bedrag van het krediet dat u heeft gebruikt.

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%	€ 2.956	€ 407.096

1) Dit is een voorbeeld percentage. De huidige rentetarieven vindt u op 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 1,20 per maand, de geschatte kosten bij de notaris voor de hypotheekakte van € 906, advies- en afsluitkosten van € 1100,- 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. 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 Klant informatie .

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. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

Heeft u een lening met Nationale Hypotheekgarantie? Dan bent u soms verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Namelijk als de lening voor uw woning hoger is dan een bepaald percentage van de waarde van uw woning. Heeft u uw lening voor een deel terugbetaald? En is uw lening daardoor lager dan dat percentage? Dan kunt u uw adviseur vragen om deze verplichte overlijdensrisicoverzekering te stoppen.

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 55 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 65 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 € 300.000 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.

Regeerakkoord Rutte III

In dit regeerakkoord zijn belangrijke veranderingen aangekondigd voor de eigen woning:

- Eerder is afgesproken om het maximale aftrekpercentage voor de hypotheekrenteafrek jaarlijks af te bouwen met 0,5% tot uiteindelijk 38% in 2042. Echter, dit wordt sneller afgebouwd. Vanaf 2023 bedraagt het aftrekpercentage voor iedereen 36,93%.
- De inkomstenbelasting in box 1 wordt hervormd. In het nieuwe stelsel zijn voor mensen die de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet hebben bereikt, nog maar twee schijven in plaats van vier:
 - o een tarief van 36,93% in de eerste schijf voor inkomens tot circa € 68.600 en;
 - o een tarief van 49,5% in de tweede schijf voor inkomens vanaf circa € 68.600.

Wie de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, krijgt straks te maken met drie schijven.

- De wet Hillen zorgt voor een extra aftrekpost, als u uw hypotheek bijna of helemaal heeft afgelost, zodat u geen belasting betaalt over uw eigenwoningforfait.

Deze aftrekpost wordt de komende 30 jaar stapsgewijs afgebouwd.

- Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van uw woning. Voor huizen met een WOZ-waarde tussen € 75.000 en € 1.060.000 wordt dit percentage verlaagd van 0,75% naar 0,6%. Bedraagt de WOZ-waarde meer dan € 1.060.000? Dan geldt tot dit bedrag ook het percentage van 0,6%. Voor het deel hierboven blijft een percentage van 2,35% gelden.

De aangekondigde veranderingen moeten nog worden omgezet in wetgeving en kunnen nog wijzigen. Graag wijzen wij u alvast hierop. In ons advies gaan we uit van de huidige wet- en regelgeving. We houden geen rekening met de aangekondigde veranderingen. Daardoor kan uw financiële situatie anders worden dan we nu verwachten op basis van de huidige wetgeving.

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
- Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld
- Spaarrekening eigen woning
- OverbruggingsHypotheek
- Inlegdepot
- Bouwdepot bij nieuwbouw
- Verbouwing zonder en met bouwdepot
- De bijleenregeling
- Generatiehypotheek en belasting
- Rabo OverwaardePlan en belasting

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. Sluit u een Aflossingsvrije Hypotheek of een Rabo OpbouwHypotheek af? Dan komt u niet voor renteaftrek in aanmerking.

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. Kiest u voor een variabele rente? Dan weet u dat deze regelmatig kan wijzigen. 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.

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. Dit betekent dat u wel in aanmerking komt voor renteaftrek met een Aflossingsvrije Hypotheek of een Rabo OpbouwHypotheek. Ook met een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire hypotheek komt u in aanmerking voor renteaftrek.

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.

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.

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 even groot als het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten van de eigen woning.

Zijn de aftrekbare kosten hoger dan het eigenwoningforfait? Dan krijgt u geen extra aftrek. U komt alleen in aanmerking voor deze extra aftrek als u geen of een lage box 1 lening heeft.

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.

Inlegdepot

Het geld in uw inlegdepot valt fiscaal in box 3. U moet belasting betalen over het geld in het inlegdepot. Deze belasting in box 3 heet vermogensrendementsheffing. Het geld in uw inlegdepot behoort tot uw bezittingen in box 3. Uw totale box 3 vermogen bestaat uit uw box 3 bezittingen min uw box 3 schulden. Aan de waarde van uw totale box 3 vermogen op 1 januari wordt een forfaitair rendement toegerekend. Dit wordt belast tegen 30%. Uw totale box 3 vermogen wordt wel nog verminderd met een vrijstelling: het heffingsvrij vermogen. Heeft u een fiscaal partner? Dan verdubbelt deze vrijstelling. Naast het heffingsvrij vermogen, kunt u misschien in aanmerking komen voor andere vrijstellingen in box 3. U betaalt in box 3 dus vermogensrendementsheffing over een positief saldo van:
uw totale vermogen
-/- uw schulden
-/- uw vrijstelling(en).

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.

Koopprijs (incl. aankoopkosten)	Eigenwoningschuld met renteaftrek in box 1
€ 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 eigenwoningschuld rekening moet houden met de eigenwoningreserve van uw

fiscaal partner.

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

Spaarrekening eigen woning

Wilt u de lening voor uw eigen woning terugbetalen door een bedrag te sparen of beleggen? Dan kunt u hiervoor een spaarrekening eigen woning gebruiken.

Fiscale regels voor het afsluiten

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 kunt u geen spaarrekening eigen woning afsluiten.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht houdt in dat alle fiscale regels voor de spaarrekening eigen woning die tot 31 december 2012 golden, voor u gelden. Hiervoor gelden de volgende twee voorwaarden:

1. u mag de looptijd van de spaarrekening eigen woning niet verlengen.
2. u mag het eindspaarbedrag van de spaarrekening eigen woning niet verhogen.

Stijgt uw inleg door een rentewijziging? Bijvoorbeeld als uw rentevaste periode afloopt. Dan blijft het overgangsrecht voor u van toepassing.

Had u al een spaarrekening eigen woning of een kapitaalverzekering eigen woning? En brengt u deze in een nieuwe spaarrekening eigen woning in? Dan blijven op de nieuwe spaarrekening eigen woning alle fiscale regels die tot 31 december 2012 golden, voor u gelden. Hiervoor gelden de volgende fiscale voorwaarden:

1. de looptijd van de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning geldt ook voor de Rabo OpbouwSpaarrekening. U mag de looptijd dus niet verlengen.
2. het eindspaarbedrag van de oude spaarrekening eigen woning of eindkapitaal van de oude kapitaalverzekering eigen woning geldt ook voor de Rabo OpbouwSpaarrekening. U mag het eindspaarbedrag niet verhogen. Is bij de oude spaarrekening eigen

woning of kapitaalverzekering eigen woning geen sprake van een eindspaarbedrag of eindkapitaal, omdat u belegt? Dan geldt de inleg van de oude spaarrekening eigen woning of kapitaalverzekering eigen woning. U mag de inleg niet verhogen.

Wilt u weten of het overgangsrecht voor u van toepassing is? En voor welk bedrag? Bespreek dit met uw adviseur.

Fiscale regels spaarrekening eigen woning

Voor een spaarrekening eigen woning geldt een speciale belastingvrijstelling. U mag op deze spaarrekening sparen zonder dat u daar belasting over betaalt. Een spaarrekening eigen woning moet aan alle volgende voorwaarden voldoen.

- U, als rekeninghouder, of uw fiscaal partner moet een eigen woning hebben.
- Op de overeenkomst moet vermeld staan dat u het geld op de spaarrekening gebruikt om uw eigenwoningschuld terug te betalen.
- De spaarrekening moet geblokkeerd zijn. En kan maar één keer worden gedeblokkeerd om de eigenwoningschuld terug te betalen.
- De inleg die u in een rekeningjaar betaalt, moet voldoen aan de fiscale bandbreedte-eis van 1:10. Dit bepaalt u als volgt. Neem het rekeningjaar waarin u de laagste inleg heeft betaald. De inleg in elk ander rekeningjaar mag niet meer zijn dan 10 keer die laagste inleg. Dus: heeft u in een rekeningjaar als laagste bedrag in totaal € 1.000 ingelegd? Dan mag u in geen enkel ander rekeningjaar meer dan € 10.000 inleggen.
- De inkomsten die u krijgt op de spaarrekening, moeten op de spaarrekening worden bijgeschreven.
- De spaarrekening moet lopen bij een kwalificerende bank.

Voldoet de spaarrekening aan deze voorwaarden? Dan betaalt u geen belasting over het geld op de spaarrekening eigen woning tijdens de looptijd.

Op de einddatum geldt er een vrijstelling voor de spaarrekening eigen woning. De vrijstelling kunt u alleen gebruiken als:

- u het tegoed gebruikt om uw eigenwoningschuld terug te betalen;
- u tot het moment van deblokken of eerder overlijden

van u of uw fiscaal partner, jaarlijks bedragen heeft ingelegd; en

- de bedragen die u heeft ingelegd, voldoen aan de fiscale bandbreedte-eis van 1:10.

Heeft u een fiscaal partner? Dan kunt u onder voorwaarden allebei gebruik maken van uw eigen vrijstelling.

De hoogte van de vrijstelling hangt af van:

- de hoogte van de eigenwoningschuld die u terug betaalt; en
- het bedrag aan vrijstelling dat u al eerder heeft gebruikt.

U krijgt de vrijstelling alleen als u het tegoed gebruikt om uw eigenwoningschuld terug te betalen. De maximale vrijstelling kan dan ook nooit hoger zijn dan uw eigenwoningschuld. Is het tegoed op de spaarrekening hoger dan de vrijstelling die voor u geldt? Dan moet u over een deel belasting betalen.

Heeft u eerder geld gekregen uit:

- een kapitaalverzekering eigen woning;
- een spaarrekening eigen woning; en/of
- een Brede Herwaarderingsverzekering?

En heeft u voor dit geld een vrijstelling gebruikt? Dan moet u hier voor de vrijstelling spaarrekening eigen woning rekening mee houden. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

Voldoet uw spaarrekening niet aan de voorwaarden die gelden voor een spaarrekening eigen woning? Dan moet u deze spaarrekening bij de belastingaangifte opgeven in box 3. Het kan zijn dat u dan over het geld op uw spaarrekening belasting moet betalen. Als u dan het geld van de spaarrekening opneemt, hoeft u geen inkomstenbelasting te betalen.

De spaarrekening eigen woning heeft een 'verhuisregeling'.

Voldoet de spaarrekening eigen woning niet meer aan de voorwaarden? Bijvoorbeeld omdat u verhuist naar een huurwoning? Dan kunt u toch gebruikmaken van de vrijstelling spaarrekening eigen woning. Ook al gebruikt u het geld op de spaarrekening niet om uw eigenwoningschuld terug te betalen. Deze spaarrekening verhuist dan naar box 3 en kan onder voorwaarden weer terugverhuizen naar box 1. Bijvoorbeeld als u voor het einde van het volgende kalenderjaar weer een eigen woning heeft en de spaarrekening nog steeds voldoet aan de

voorwaarden voor een spaarrekening eigen woning. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

Overlijdt u? En bent u de enige rekeninghouder? Dan komt al het geld op de spaarrekening eigen woning vrij. Bent u met uw fiscaal partner rekeninghouder? Dan komt de helft van het geld op de spaarrekening eigen woning vrij. De andere helft loopt dan door op de spaarrekening eigen woning. De langstlevende rekeninghouder kan er voor kiezen ook deze helft vrij te laten komen. Dit heet deblokken. Dit gedeblokkeerde geld moet u dan gebruiken om de eigenwoningschuld mee terug te betalen. Is uw vrijstelling spaarrekening eigen woning hoog genoeg? Dan hoeft er geen belasting betaald te worden.

Het geld op de spaarrekening eigen woning valt bij overlijden in de nalatenschap. Uw erfgenamen moeten over dit geld erfbelasting betalen. Behalve als ze gebruik kunnen maken van vrijstellingen die gelden voor de erfbelasting.

Generatiehypotheek en belasting

Heeft u een Generatiehypotheek? En wilt u de rente en kosten voor de lening aftrekken van de belasting? Dan moet de lening een eigenwoningschuld zijn en moet u de rente zelf hebben betaald. Ook moet zijn vastgelegd dat u de volledige draagplicht van de lening op u heeft genomen. Daarvoor stellen wij een akte op. Deze akte heet 'akte inzake draagplicht bij mededebiteurschap'. U moet deze akte tekenen. U moet natuurlijk ook voldoen aan de andere fiscale regels die gelden voor renteaftrek.

KeuzePlus Hypotheek en belasting

Is uw KeuzePlus Hypotheek een box 1 lening?

- En laat u uw rente bijschrijven? Dan kunt u niet goed aantonen welke rente u wel en welke u niet af kunt trekken.
- En wilt u een opname doen uit uw KeuzePlus Hypotheek? Dan is de hypotheekrente daarover niet aftrekbaar. Ook niet wanneer u het geld gebruikt voor de aankoop of verbouwing van uw huis. Er geldt één uitzondering als u dit of vorig jaar heeft afgelost op een leningdeel waarvoor het overgangsrecht geldt. Wilt u hier meer over weten, neem dan contact op met uw adviseur.

Rabo OverwaardePlan en belasting

Heeft u alleen een KeuzePlus Hypotheek als onderdeel van het Rabo OverwaardePlan? Dan is geen sprake van een eigenwoningschuld. U kunt de rente daarom niet aftrekken voor de belasting. Dit leningdeel valt als schuld in box 3. Heeft u bij het Rabo OverwaardePlan ook een Aflossingsvrije Hypotheek? En bent u deze aangegaan voor de verbouwing of verbetering van uw eigen woning en heeft u recht op overgangsrecht? Dan kunt u de rente van uw Aflossingsvrije Hypotheek aftrekken voor de belasting.

Wat geldt nog?

Of u belastingvoordeel kunt krijgen bij uw leningdeel, krediet of ander product, hangt af van de volgende zaken:

- uw persoonlijke omstandigheden;
- waarvoor u het leningdeel gebruikt;
- hoe u uw woning gebruikt; en
- belastingwetten en regels.

Wij zijn niet verantwoordelijk voor de manier waarop de belastingdienst uw situatie beoordeelt. Wilt u advies over belastingzaken? Bezoek dan een notaris of belastingadviseur.

7 Andere onderwerpen bij de lening voor uw woning

In dit hoofdstuk leest u meer over:

- 1 Gedragscode Hypothecaire Financieringen
- 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

7.1 Gedragscode Hypothecaire Financieringen

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. Uw adviseur kan u meer vertellen over deze Gedragscode. Hij of zij kan u de Gedragscode met toelichting geven. Ook heeft uw adviseur de voorlichtingsbrochure 'Uw hypotheekadvies bij de Rabobank' voor u. De Gedragscode Hypothecaire Financieringen geldt niet voor het Rabo OverwaardePlan.

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.

In principe vestigen wij alleen een hypotheekrecht op woningen die in Nederland liggen. Soms is dit ook mogelijk voor een woning in Duitsland of België. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

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% van het bedrag waarvoor u ons een hypotheekrecht geeft. Deze opslag kunnen wij gebruiken om rente en kosten van te betalen. De hoogte van deze opslag kan voor een ander onderpand dan een woning anders zijn.

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, spaargeld of beleggingen. 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 een lagere rente. Deze kan maximaal 0,7% lager zijn dan het gewone 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. 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.

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.

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 voorleggen aan:

Geschillencommissie BKR

De Lairessestraat 155 (1)

1075 HK Amsterdam

Informatie over de klachtbehandeling door de Geschillencommissie BKR vindt u op www.bkr.nl.

9 Diensten Rabobank en Rabohypotheekbank

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.

Rabobank is statutair gevestigd te Amsterdam. Ze is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30046259 en in het register van de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.

De Rabohypotheekbank N.V. biedt kredieten aan. Ze is statutair gevestigd te Amsterdam.

De Rabohypotheekbank N.V. is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30052013 en in het register van de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.