

Informatiewijzer hypotheeken

Inhoudsopgave

1	Een hypotheek afsluiten	3
1.1	Wat is een hypotheek?	3
1.2	Welke zekerheid vragen we?	3
1.3	Welke verplichtingen heeft u?	3
1.4	We openen Mijn RegioBank voor u	3
1.5	Hoe bepalen we de maximale hypotheek?	4
1.6	De kredietwaardigheidsbeoordeling	4
1.7	Wanneer is een ondertekende offerte definitief?	4
1.8	Wanneer brengen we annuleringskosten in rekening?	5
1.9	Wat is de ingangsdatum van de hypotheek?	5
1.10	Wanneer is een taxatie verplicht?	5
1.11	Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	5
1.12	Bureau Krediet Registratie (BKR)	5
1.13	Wat is een bankgarantie?	5
1.14	Bouwdepot	6
1.15	Mede hoofdelijk schuldenaarschap van ouder(s)	6
2	Hypotheeksoorten	7
2.1	Lineaire hypotheek	7
2.2	Annuïteitenhypotheek	7
2.3	Aflossingsvrije hypotheek	7
2.4	Bankspaarhypotheek	7
3	Rente	8
3.1	Wat is rente?	8
3.2	Rentepercentage	8
3.3	Vaste of variabele rente?	8
3.4	Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?	8
3.5	Is de rente in mijn offerte de definitieve rente voor de 1e rentevaste periode?	10
3.6	Wat gebeurt er aan het einde van de 1e rentevaste periode?	10
3.7	Wat is variabele rente?	10

RegioBank is een handelsnaam van de Volksbank N.V., gevestigd te Utrecht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 16062338.

4	Maandlasten van uw hypotheek betalen	12
4.1	Hoe werkt de betaling van de maandlasten?	12
4.2	Op welke dag schrijven we uw maandlasten af?	12
4.3	Eerste afschrijving meestal hoger	12
4.4	Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?	12
5	Overbruggingskrediet	12
5.1	Hoe werkt het overbruggingskrediet?	12
5.2	Looptijd verlengen van een overbruggingskrediet	13
6	Financiële consequenties	13
6.1	Financieringslasten	13
6.2	Advieskosten	13
6.3	Kosten voor begeleiden en afsluiten	13
6.4	Hoe betaalt u de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten?	14
6.5	Welke andere eenmalige kosten heeft u bij aankoop?	14
6.6	Welke terugkerende kosten heeft u als huiseigenaar?	14
7	Risico's	14
7.1	De rente kan stijgen	14
7.2	Uw inkomsten kunnen veranderen	15
7.3	U kunt een restschuld overhouden	15
7.4	De fiscale regels kunnen veranderen	15
8	Hypotheek wijzigen of beëindigen	15
8.1	Als uw persoonlijke situatie verandert	15
8.2	Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen?	15
8.3	Extra aflossen	16
9	Extra lenen met een hypotheek voor verbouwing of verbetering	18
10	Wat zijn de gevolgen als u verhuist?	18
11	Wat zijn de gevolgen bij scheiding?	19
12	Wat gebeurt er als u of uw partner overlijdt?	19
13	Uw hypotheek en de belastingen	19
13.1	Een eigenwoningschuld	19
13.2	Uw eigen huis in box 1	19
13.3	Regels hypotheekrenteaftrek	20
13.4	Extra regels hypotheekrenteaftrek vanaf 2013	20
13.5	Gelden de nieuwe regels voor u?	20
13.6	Steeds minder hypotheekrenteaftrek	20
13.7	Afbouwen Wet Hillen	20
13.8	Aftrekbare kosten	20
13.9	Hypotheek niet (helemaal) besteed aan uw eigen huis	21
13.10	Wat houdt de bijleenregeling in?	21
13.11	Fiscaal partnerschap	21
13.12	Box 3	21
13.13	Uw aangifte inkomstenbelasting	21

1 Een hypotheek afsluiten

Wat fijn, u heeft een hypotheek bij ons aangevraagd.

Bij een hypotheek horen grote en langdurige financiële verplichtingen. In deze informatiewijzer leest u wat u moet weten voordat u de offerte tekent. Bijvoorbeeld wat de kenmerken en voorwaarden zijn van een hypotheek bij ons. U leest hierin ook praktische informatie over wat er gebeurt tijdens de looptijd van uw hypotheek. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als uw rentevaste periode afloopt. Of wat u kunt doen als uw persoonlijke situatie verandert en u uw hypotheek wilt aanpassen.

Goed om te weten: deze praktische zaken kunnen veranderen tijdens de looptijd van uw hypotheek. De informatie in de informatiewijzer verouderd dus. Wilt u iets aanpassen aan uw hypotheek? Check dan altijd eerst uw voorwaarden.

Deze informatiewijzer hoort bij ons renteaanbod en de hypotheekofferte. Ondertekent u de offerte? Dan gaat u akkoord met alle informatie. Dus ook met deze informatiewijzer en de Algemene Voorwaarden RegioBank Hypotheken.

De belangrijkste en meest voorkomende verplichtingen die voor u gelden staan in deze informatiewijzer, in uw offerte, de hypotheekakte, onze Algemene Voorwaarden RegioBank Hypotheken en de Algemene Bankvoorwaarden.

1.1 Wat is een hypotheek?

Vaak wordt het woord 'hypotheek' gebruikt voor de geldlening. Dat is ook zo in deze informatiewijzer. Een hypotheek is dan een geldlening met als onderpand een huis. U gebruikt uw hypotheek voor de financiering van uw eigen huis (aankoop, herfinanciering of verbouwing). Onder bepaalde voorwaarden kunt u de hypotheek ook gebruiken voor andere doelen, zolang u zelf in het huis woont.

1.2 Welke zekerheid vragen we?

Sluit u bij ons een hypotheek af? Dan is uw huis het onderpand voor de lening. Uw huis geeft ons zekerheid. Als u de maandlasten van uw hypotheek niet meer betaalt of u zich niet aan onze afspraken houdt, kunnen we uiteindelijk uw huis verkopen. En dan moet u - met uw huisgenoten - uw huis verlaten. Zo'n gedwongen verkoop gebeurt op een veiling. Dit heet ook wel een openbare verkoop of executieveiling. De opbrengst van de verkoop trekken we af van het totale bedrag dat we van u krijgen. Het gaat dan om het bedrag inclusief alle kosten die we gemaakt hebben. Denk hierbij aan rente, door ons geleden verlies of gedeerde winst, kosten en alle andere schulden die u aan ons heeft of krijgt. Een beschrijving van het recht van hypotheek staat in de hypotheekakte. Van dit recht maken we niet zomaar gebruik. U moet dan echt onze afspraken niet nakomen of schenden, bijvoorbeeld doordat u uw maandlasten niet betaalt, uw huis niet zelf bewoont of uw huis in strijd met de wet gebruikt, zoals voor een hennepkwekerij.

Het onderpand voor de geldlening, uw huis dus, moet in Nederland staan. En we bieden alleen hypotheek aan in euro's. Naast uw huis als onderpand van de lening, kunnen we u nog andere zekerheden vragen. Bijvoorbeeld een overlijdensrisicoverzekering.

De looptijd van een nieuwe hypotheek is meestal 30 jaar. Is de hypotheek een voortzetting van een hypotheek die u eerder heeft afgesloten? Of wilt u sneller aflossen? Dan kan de looptijd korter of langer zijn.

1.3 Welke verplichtingen heeft u?

Heeft u de hypotheek eenmaal afgesloten? Dan betaalt u maandlasten voor uw hypotheek. Die bestaan uit bijvoorbeeld rente en aflossing en soms ook inleg voor vermogensopbouw. Om deze bedragen te betalen, heeft u een betaalrekening nodig. Heeft u die nog niet? Dan moet u er een openen bij een bank die betaalrekeningen in Nederland aanbiedt. En die moet u geregeld hebben nog voordat u de hypotheek afsluit. We incasseren uw maandlasten van deze betaalrekening.

Verder moet u uw huis zelf bewonen, goed onderhouden en verzekeren. U mag het huis niet verhuren zonder onze toestemming. Ook niet tijdelijk.

1.4 We openen Mijn RegioBank voor u

Heeft u de hypotheek afgesloten? Dan openen we Mijn RegioBank voor u als u dat nog niet heeft. Dat is uw eigen omgeving waarmee u bij ons online uw bankzaken regelt. Dat noemen we internetbankieren. U kunt Mijn RegioBank gebruiken voor onze producten die geschikt zijn voor internetbankieren. U kunt ze bekijken en beheren. Verder kunt u in Mijn RegioBank algemene bankzaken regelen. Zo kunt u er uw gegevens aanpassen, bijvoorbeeld uw e-mailadres en telefoonnummer.

Belangrijke informatie over Mijn RegioBank en afspraken die we hierover met u maken als u de hypotheek afsluit, vindt u op regiobank.nl/voorwaardenmijnregiobank.

1.5 Hoe bepalen we de maximale hypotheek?

Wij bepalen hoeveel u kunt lenen. Bij het bepalen van de maximale hoogte van een hypotheek kijken we naar:

- de marktwaarde van het huis;
- uw inkomen;
- de financieringsnormen in wet- en regelgeving en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen;
- uw financiële verplichtingen.

1.5.1 Marktwaarde

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek gaan we uit van de marktwaarde van het huis. Marktwaarde betekent bij:

- bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde;
- nieuwbouw: de koop-/aaneensom (brochureprijs), plus afkoopsom erfpacht, plus meerwerk;
- verbouwing bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde na verbouwing;
- oversluitingen, verhogingen en/of omzettingen: de getaxeerde marktwaarde.

1.5.2 Uw inkomen

Niet alleen de waarde van uw huis is belangrijk. Ook uw inkomen is belangrijk bij het bepalen van uw maximale hypotheek. Daarbij stellen we in elk geval de volgende vragen:

- Bent u in loondienst of heeft u juist inkomen uit een eigen bedrijf?
- Heeft u een vaste aanstelling of een tijdelijk dienstverband?
- Bent u de enige hypotheekaanvrager of heeft u een partner met een eigen inkomen?

1.5.3 Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek houden we ons aan de geldende wet- en regelgeving en aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze Gedragscode is opgesteld door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers. We staan achter deze Gedragscode. Het Contactorgaan Hypothecaire Financiers heeft ook een voorlichtingsbrochure uitgegeven: 'Een betaalbare hypotheek: nu en straks'. U vindt de Gedragscode en de brochure op nvb.nl.

De hoogte van de maximale hypotheek hangt ook af van het percentage van het inkomen dat u mag besteden aan woonlasten (financieringslastpercentage). De overheid stelt dit percentage ieder jaar vast na advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Dit percentage staat ook in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

1.5.4 Uw financiële verplichtingen

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek houden we ook rekening met verplichtingen die u heeft naast uw hypotheek. Bijvoorbeeld (consumptieve) leningen, partnernalimantatieverplichting, studielening en erfpachtcanon die u moet betalen.

1.6 De kredietwaardigheidsbeoordeling

Als we de nodige gegevens over uw huis, uw inkomen en uw verplichtingen verzameld hebben, gaan we beoordelen of u uw hypotheek kunt betalen en of we het risico willen nemen. Dat noemen we de kredietwaardigheidsbeoordeling. Pas als we dat gedaan hebben, brengen we de offerte uit. Met de offerte kunt u ervan uitgaan dat u de hypotheek echt kunt afsluiten want wij moeten er ons aan houden. Daarom heet het ook wel 'bindend aanbod'. We hoeven ons alleen niet aan de offerte te houden als u bewust belangrijke zaken niet of verkeerd verteld heeft. Of als u na de offerte alsnog nieuwe leningen afsluit. Dan kunnen we wel op de offerte terugkomen.

1.7 Wanneer is een ondertekende offerte definitief?

De offerte is vanaf het moment van ondertekenen definitief. De geldigheidsduur van de offerte is voor bestaande bouw maximaal 6 maanden en voor nieuwbouw maximaal 12 maanden vanaf de aanvraagdatum.

1.8 Wanneer brengen we annuleringskosten in rekening?

U kunt tot en met 3 maanden vanaf de aanvraagdatum afzien van een getekende offerte, zonder dat wij annuleringskosten in rekening brengen. Annuleert u daarna of laat u de geldigheidsduur van de offerte verlopen zonder dat de hypotheekakte of onderhandse overeenkomst van geldlening is ondertekend? Dan brengen wij € 750 annuleringskosten in rekening voor de door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Deze annuleringskosten worden niet in rekening gebracht als deze aantoonbaar het gevolg zijn van:

- Ontbinding koopcontract door de verkopende partij;
- Overlijden van uzelf of uw partner;
- Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract van uzelf en uw partner;
- Het arbeidsongeschikt of werkloos raken van u of uw partner.

1.9 Wat is de ingangsdatum van de hypotheek?

Als u bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, dan heet dat passeren. De datum waarop dit gebeurt is de passeerdatum. De passeerdatum is de officiële ingangsdatum van uw hypotheek. Op dat moment krijgt u ook echt de lening van ons. Soms hoeft u niet langs de notaris. Dan stellen we een zogenaamde onderhandse overeenkomst van geldlening op. Dat gebeurt alleen als u al een hypotheek bij ons heeft. In dat geval is de ingangsdatum de datum waarop deze overeenkomst van geldlening is getekend.

1.10 Wanneer is een taxatie verplicht?

De maximale hypotheek die u kunt krijgen, hangt ook af van hoeveel uw (toekomstige) huis waard is. We gaan dan uit van de marktwaarde. Er zijn wettelijke regels voor hoe we de marktwaarde bij een hypotheekaanvraag bepalen. Bijvoorbeeld: bij de aankoop van een bestaand huis is een taxatie altijd verplicht. Bij de aankoop van een nieuwbouwhuis is meestal de koop/aanneemsom voldoende.

U betaalt de taxatiekosten. Uw hypotheekadviseur weet of in uw situatie een taxatie nodig is en welke eisen we aan het rapport stellen.

1.11 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Misschien heeft u een offerte aangevraagd voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een overheidsregeling om het eigenwoningbezit te stimuleren. U kunt niet altijd een hypotheek afsluiten met NHG. De NHG geldt bijvoorbeeld niet bij een overbruggingsfinanciering. En de NHG is bestemd voor hypotheek tot een bepaald maximumbedrag.

De NHG biedt banken meer zekerheid dat een hypotheek wordt afgelost als u uw huis door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid moet verkopen en daarna nog schuld overhoudt. U betaalt als u de hypotheek afsluit (eenmalig) kosten voor NHG. Dat noemen ze 'borgtochtprovisie'. Bij een hypotheek met NHG gelden aparte (NHG-)voorwaarden. Zo moet u soms een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. Kijk voor meer informatie en actuele kosten op nhg.nl.

1.12 Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Wij zijn verplicht aangesloten bij het BKR. Sluit u een hypotheek af? Dan toetsen we of u andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft of heeft gehad.

Krijgt u een betalingsachterstand op uw hypotheek? Dan moeten we dit bij het BKR melden. Als u een achterstandscodering bij het BKR heeft, kunt u misschien geen nieuwe lening of hypotheek krijgen. Kijk voor informatie over het BKR op bkr.nl. Sluit u een hypotheek af op een ander huis dan uw eigen huis zoals een recreatiewoning? Dan melden we ook de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek bij BKR.

1.13 Wat is een bankgarantie?

Om ervoor te zorgen dat u uw verplichtingen uit het koopcontract nakomt, kan de verkoper u vragen een waarborgsom te betalen. De waarborgsom is meestal 10% van de koopsom. Deze moet u storten bij de notaris. En wordt bij de overdracht verrekend met de koopsom. In plaats van de waarborgsom, kunnen we garant staan voor het bedrag ter grootte van de waarborgsom. Dit heet een bankgarantie. Een bankgarantie geeft de verkoper evenveel zekerheid als een waarborgsom.

We willen garant staan als we, na de kredietwaardigheidsbeoordeling, de door u getekende offerte gekregen heeft.

Goed om te weten

Ziet u van de koop af en kunt u geen beroep meer doen op ontbindende voorwaarden in het koopcontract? Dan loopt u het risico dat u de waarborgsom kwijtraakt. Of het bedrag van de bankgarantie aan ons moet betalen.

1.14 Bouwdepot

Wordt uw huis nog gebouwd of wilt u een verbouwing financieren? Dan zetten we het deel van het hypotheekbedrag dat bestemd is voor de bouw of de verbouwing van uw huis op een speciale rekening. Dat heet een bouwdepot. Het depotbedrag staat in uw offerte. U betaalt de rekeningen uit uw bouwdepot. Het bedrag in het bouwdepot moet u gebruiken voor de financiering van de bouw of verbouwing van uw huis. U kunt het bedrag in het bouwdepot dus niet aan andere dingen uitgeven. Voor het opnemen van geld uit het bouwdepot gelden richtlijnen. U leest ze op regiobank.nl/bouwdepot.

Dit moet u ook nog weten:

- De afspraken over uw bouwdepot leggen we vast in een zogenaamde akte van depot.
- De maximale looptijd is 2 jaar vanaf de passeerdatum.
- Over het bedrag dat u nog niet uit het bouwdepot heeft opgenomen, vergoeden we rente. Die rente is gekoppeld aan uw hypotheekrente.
- U krijgt elk jaar een overzicht van de stand van zaken van uw depot. Ook krijgt u bericht van elke verandering in uw depot.
- U kunt uw depot inzien en betalingen klaarzetten in Mijn RegioBank. Als we de betaling goedkeuren, kunt u de factuur betalen.
- Het depotbedrag moet genoeg zijn om de totale kosten van de (ver)bouw van uw huis te kunnen betalen. Is aan het begin al duidelijk dat dat niet lukt? Dan moet u het verschil bijbetalen.
- Als uw huis of verbouwing klaar is, kan er nog een bedrag in het depot overblijven. Dit bedrag lossen we af op uw hypotheek. Deze aflossing kan invloed hebben op uw belastingaangifte.
- Wanneer er een bedrag overblijft, kan dit effect hebben op de marktwaarde van uw huis. Deze marktwaarde kan door ons worden bijgesteld. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de schuld-marktwaardeverhouding en daardoor ook de hypotheekrente.

1.15 Mede hoofdelijk schuldenaarschap van ouder(s)

Als u een hypotheek bij ons afsluit, kunnen we met elkaar afspreken dat uw ouders bij start van de hypotheek medeschuldenaar worden. Deze constructie betreft maatwerk waarbij rekening is gehouden met uw specifieke inkomens- en/of vermogenspositie. Het meetekenen van uw ouders geeft de bank extra zekerheid (tot terugbetaling van de lening). U moet rekening houden met het volgende:

- We berekenen de maximale hypotheek op basis van het inkomen dat u in de toekomst verwacht te bereiken.
- Wanneer een van u overlijdt, heeft het medeschuldenaarschap invloed op de nalatenschap. Uw adviseur kan u daar meer over vertellen.
- Om uw ouders te laten ontslaan van het medeschuldenaarschap moet u aantonen dat uw inkomen is gestegen tot het bedrag wat genoemd staat in de bindende offerte. Neem daarvoor contact met ons op. Wij leggen u dan uit welke regels er op dat moment zijn waaraan uw inkomen moet voldoen.
- Wanneer er sprake is van inkomen uit eigen bedrijf, kan het zijn dat u kosten moet maken om het benodigde inkomen aan te tonen.
- Wanneer uw ouders worden aangesproken om de maandlast of (een deel van) de schuld te betalen, kan dit fiscale gevolgen hebben voor u. Uw adviseur kan u daar meer over vertellen.

Ouders moeten rekening houden met het volgende:

- Als u medeschuldenaar wordt op de hypotheek van uw kind, wordt u hoofdelijk aansprakelijk voor de hele hypotheek. Dit betekent dat als uw kind het maandbedrag van de hypotheek niet betaalt, wij u hiervoor kunnen aanspreken. U moet dan het maandbedrag of de hele schuld betalen. Ook blijft u aansprakelijk voor een eventuele restschuld na verkoop van de woning.
- Als ouder wordt u geen eigenaar van de woning van uw kind. U kunt niet besluiten om de woning te verkopen.
- We bekijken of u genoeg inkomen heeft om uw eigen woonlasten te betalen. En we kijken daarnaast of u het deel van het maandbedrag kan betalen dat hoger is dan het bedrag dat uw kind eigenlijk maximaal mag uitgeven aan de hypotheek volgens de geldende wet- en regelgeving.
- Het medeschuldenaarschap op de hypotheek van uw kind heeft invloed op uw leencapaciteit. Bijvoorbeeld als u wilt verhuizen of een extra lening wilt afsluiten.
- Wanneer u aangesproken wordt om de maandlast of (een deel van) de schuld te betalen, kan dit fiscale gevolgen hebben voor u. Uw adviseur kan u daar meer over vertellen.
- We toetsen ook uw gegevens bij het BKR.
- U kunt ontslagen worden van het medeschuldenaarschap wanneer uw kind aantoont dat het inkomen is gestegen tot het bedrag dat in onze offerte staat.

2 Hypotheeksoorten

U heeft gekozen voor een bepaalde hypotheekvorm. Bij ons kunt u kiezen uit verschillende hypotheeksoorten. We zetten daarom de belangrijkste kenmerken van onze hypotheeken op een rij.

Goed om te weten

Heeft u al een hypotheek bij ons? Dan kunt u sommige hypotheekvarianten, die we niet meer aanbieden, soms nog wel meenemen. Meer informatie over die varianten vindt u in uw oorspronkelijke offerte waarin we dat hypotheekproduct afspraken. Of kijk op regiobank.nl.

2.1 Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De maandelijkse aflossing is een vast bedrag. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) lost u elke maand 1/360e deel van uw hypotheekschuld af. Op deze manier daalt uw hypotheek elke maand met hetzelfde bedrag. Dit noemen we dus lineair. Naast aflossing betaalt u ook iedere maand rente over het bedrag dat u nog niet heeft afgelost. Omdat uw hypotheek elke maand daalt, betaalt u (zolang het rentepercentage niet verandert) steeds minder rente. Uw maandbedrag wordt hierdoor ook lager. Dit is de optelsom van het (vaste) aflossingsbedrag en het (dalende) rentebedrag. Ook uw eventuele fiscale renteaftrek wordt lager.

Na afloop van uw rentevaste periode stellen we het rentepercentage opnieuw vast. Als het rentepercentage stijgt, wordt het totale maandbedrag op dat moment weer hoger dan met de oude rente. Aan het eind van de looptijd is de lineaire hypotheek helemaal afgelost. Over de hele looptijd gezien, betaalt u bij lineaire hypotheeken meestal de minste rente.

2.2 Annuïteitenhypotheek

Bij de annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Dit bedrag noemen we de maandannuïteit. De maandannuïteit berekenen we aan de hand van het rentepercentage en de looptijd van de lening. Zolang het rentepercentage niet verandert, is dit een vast bedrag. Als de rente wijzigt, berekenen we een nieuw maandbedrag.

Na verloop van tijd bestaat de maandannuïteit uit steeds minder rente en wordt de aflossing hoger. Omdat u elke maand een bedrag aflost, betaalt u elke maand minder rente. In de loop van de tijd wordt binnen de maandannuïteit het bedrag dat u aflost steeds groter en het rentebedrag steeds kleiner. Dit betekent dat uw eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het eind van de looptijd heeft u de annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

Goed om te weten

Sluit u voor het eerst een hypotheek af of verhoogt u uw bestaande hypotheek? Dan moet u uw hypotheek of het verhoogde deel in maximaal 30 jaar aflossen om gebruik te kunnen maken van hypotheekrenteaftrek. Dit betekent dat u daarbij alleen kunt kiezen voor een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Belasting'.

2.3 Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek lost u tot aan het einde van de looptijd (van vaak 30 jaar) niet af op de hypotheek en heeft u geen (gekoppeld) vermogen opgebouwd om de lening mee af te lossen. Daarom bestaat het maandbedrag alleen uit rente. Houd er wel rekening mee dat de hypotheek aan het einde van de looptijd in een keer moet worden afgelost. Bijvoorbeeld met spaargeld of door uw huis te verkopen. Het is niet zeker dat u deze hypotheek weer kunt financieren, omdat we dan opnieuw een kredietwaardigheidsbeoordeling doen tegen de regels die dan gelden.

2.4 Bankspaarhypotheek

De bankspaarhypotheek is een combinatie van een aflossingsvrije lening en een geblokkeerde Spaarrekening Eigen Woning die u aan ons verpandt: de RegioBank Spaarrekening Eigen Woning. Deze bankspaarrekening is geblokkeerd zodat u tussentijds geen opnamen kunt doen. Op de bankspaarrekening bouwt u vermogen op voor de aflossing van uw bankspaarhypotheek. U kunt daarbij ook een overlijdensrisicoverzekering afsluiten, maar dat is in veel gevallen niet verplicht.

De maandlasten van deze hypotheek bestaat uit de inleg op uw bankspaarrekening en de rente voor de hypotheek. Over het saldo op uw bankspaarrekening krijgt u rente. Het rentepercentage dat u moet betalen voor uw bankspaarhypotheek is gelijk aan het rentepercentage dat u krijgt over het saldo op uw bankspaarrekening. Verandert het rentepercentage voor de hypotheek? Dan verandert ook het rentepercentage voor de spaarrekening. In dat geval verandert ook de inleg op de spaarrekening om zo toch genoeg kapitaal op te bouwen om uw bankspaarhypotheek af te lossen.

Goed om te weten

De bankspaarhypotheek kan u alleen nog afsluiten als u al een (bank)spaarhypotheek heeft. Dat mag ook bij een andere aanbieder zijn. U kunt uw kapitaalopbouw dan bij onze bank fiscaal geruisloos voortzetten.

2.4.1 Specifieke fiscale spelregels voor de bankspaarhypotheek

Om fiscaal voordeel te hebben van uw RegioBank Spaarrekening Eigen Woning, moet die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het huis waarvoor u de bankspaarrekening afsluit, is uw hoofdverblijf. Dit noemen we uw eigen huis. Het mag ook het eigen huis van uw fiscale partner zijn.
- De bankspaarrekening is geblokkeerd en deblokkeren we eenmalig voor de aflossing van uw eigenwoningschuld.
- We spreken af dat u voor een bepaalde periode jaarlijks een bedrag stort op de rekening. Dit bedrag incasseren we iedere maand.
- Het hoogste jaarbedrag mag niet meer zijn dan 10 keer het laagste jaarbedrag. Dit noemen we de bandbreedte.
- Uw spaarrekening geeft recht op een eenmalige deblokking van het bedrag aan het einde van de looptijd als u er dan uw schuld mee aflost. Of als u uw huis verkoopt en uw schuld aflost.
- U kunt onbelast sparen tot de hoogte van de vrijstelling. Deze vindt u op belastingdienst.nl.

2.4.2 Onbelast sparen

Een bankspaarrekening valt alleen in box 1 (werk en woning) als de rekening aan deze voorwaarden voldoet. U spaart dan onbelast. Als u voldoet aan de voorwaarden van de uitkeringsvrijstelling, is de uitkering tot maximaal de hoogte van de vrijstelling ook onbelast. Als u niet aan deze voorwaarden voldoet, valt de bankspaarrekening in box 3 (sparen en beleggen) en is de opgebouwde waarde jaarlijks belast. De uitkering is dan wel vrijgesteld.

Meer informatie vindt u in onze Informatiewijzer 'Een hypotheek met een spaarverzekering of spaarrekening' op regiobank.nl/informatiewijzerspaarverzekering.

3 Rente

Over uw hypotheek betaalt u rente. De rente bepaalt, net als looptijd en aflossing, hoe hoog de maandlasten van uw hypotheek zijn. Daarom is het goed om te weten hoe uw rentepercentage is bepaald, welke voorwaarden er gelden en wat er bijvoorbeeld gebeurt als uw rentevaste periode afloopt.

3.1 Wat is rente?

Rente is de vergoeding die u aan ons betaalt voor uw lening.

3.2 Rentepercentage

Dit is de jaarrente, die u betaalt in 12 maandbedragen. Dit rentepercentage noemen we ook wel nominale rente.

3.3 Vaste of variabele rente?

Bij variabele rente kan de rente op ieder moment hoger en lager worden. Bij vaste rente spreekt u een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevaste periode.

Goed om te weten

Een overbruggingshypotheek heeft een apart rentetarief. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Overbruggingsfinanciering'.

3.4 Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?

Bij een hypotheek met rentevaste periode bepalen we de hoogte van de rente aan de hand van een aantal kenmerken. Voor uw eerste rentevaste periode vindt u deze terug in uw offerte. In dit hoofdstuk lichten we deze kenmerken toe:

1. Lengte van de rentevaste periode
2. Wel of geen NHG
3. Rentedatum
4. Schuld-marktwaardeverhouding
5. Wel of geen betaalrekening bij RegioBank

Daarnaast kunnen voor uw hypotheek nog speciale rentekortingen of -opslagen gelden. Deze staan dan in uw offerte.

3.4.1 Lengte van de rentevaste periode

Kies u voor een rentevaste periode? Dan staat de rente voor een bepaalde periode vast. Dat kan 1 jaar zijn, maar ook 5, 10 of zelfs 20 jaar. Deze periode staat in uw offerte. In het algemeen geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger het rentepercentage. Daar staat tegenover dat u precies weet wat uw maandlasten zijn tijdens deze periode.

Wanneer gaat een rentevaste periode in?

Als de hypotheek passeert op de 1e kalenderdag van een maand, gaat de rentevaste periode meteen in. Passeert de hypotheek later, dan gaat de rentevaste periode later in: op de 1e kalenderdag van de maand die volgt op de passeerdatum. U betaalt ook rente vanaf de passeerdatum tot het moment dat de rentevaste periode ingaat. Meer over het betalen van de rente leest u in het hoofdstuk 'Maandlasten van uw hypotheek betalen'.

Voorbeeld

Gekozen rentevaste periode: 10 jaar
Passeerdatum hypotheek: 2 september 2020
Ingangsdatum rentevaste periode: 1 oktober 2020
Renteherziening op: 1 oktober 2030

Vanaf 2 september 2020 gaat u rente betalen.

Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode van een leningdeel van uw hypotheek, krijgt u voor dit leningdeel een nieuw aanbod met verschillende rentevaste perioden. De rentevaste perioden die we u dan aanbieden zijn niet langer dan de resterende looptijd van uw hypotheek.

De actuele rentetarieven vindt u op regiobank.nl/hypotheekrente.

3.4.2 Rente per tariefgroep of NHG

Elke rentevaste periode en elke tariefgroep heeft een rente. Heeft u gekozen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan geldt de aparte NHG-rente. Bovenop deze standaardrentes kunnen opslagen of kortingen komen. U vindt onze actuele rentes, kortingen en opslagen op regiobank.nl/hypotheekrente.

3.4.3 Rentedatum

De rentedatum is de datum waarop de standaardrente en de eventuele kortingen of opslagen voor een leningdeel van uw hypotheek zijn bepaald. Meestal is de rentedatum de datum waarop uw adviseur de offerte voor u aanvraagt. Wijzigingen in ons prijsbeleid die na die datum ingaan, hebben geen gevolgen voor uw rente.

3.4.4 Schuld-marktwaardeverhouding en bijbehorende tariefgroep

Uw hypotheek heeft een schuld-marktwaardeverhouding. Dit is een percentage dat weergeeft hoe hoog uw hypotheek is vergeleken met de marktwaarde van uw huis. Deze verhouding geeft aan hoe groot het risico voor u en voor ons is dat uw huis bij verkoop niet genoeg opbrengt om de hypotheekschuld af te lossen. Hoe hoger de schuld-marktwaardeverhouding, hoe groter dit risico. Bij elke schuld-marktwaardeverhouding hoort daarom een bepaalde tariefgroep.

Schuld-marktwaardeverhouding berekenen

U berekent de schuld-marktwaardeverhouding zo:

Totale actuele hypotheekschuld
_____ x 100%

Marktwaarde van uw huis

Aan het begin van uw hypotheek is de schuld-marktwaardeverhouding meestal hoog, omdat u dan nog niet heeft afgelost. Betaalt u een deel van de aankoop met eigen geld? Dan kan deze verhouding aan het begin lager zijn.

Goed om te weten

Heeft u bij ons meer leningdelen of hypotheeken? Dan houden we daar rekening mee bij het bepalen van uw schuld-marktwaardeverhouding. Overbruggingshypotheeken nemen we niet mee bij deze bepaling.

Hoe past u de schuld-marktwaardeverhouding aan?

De schuld-marktwaardeverhouding daalt:

- als u aflost op uw hypotheek
- als de marktwaarde van uw huis stijgt

U kunt dan misschien een lagere tariefgroep krijgen. Dit gaat niet automatisch. U moet hiervoor de actuele marktwaarde aantonen en ons vragen de tariefgroep te wijzigen. Als we uw rente kunnen verlagen, betaalt u voor het resterende deel van uw rentevaste periode een lagere rente. Deze lagere rente geldt niet met terugwerkende kracht.

De schuld-marktwaardeverhouding stijgt:

- als de marktwaarde van uw huis daalt
- als u uw hypotheek verhoogt
- als een deel van het hypotheekrecht wordt doorgehaald, bijvoorbeeld omdat u een deel van uw onderpand verkoopt

Stijgt de schuld-marktwaardeverhouding doordat we in de toekomst een lagere marktwaarde vaststellen? Bijvoorbeeld als u uw lening verhoogt of omdat we taxatie nodig vinden als u in betalingsproblemen komt? Dan kan dit tijdens uw lopende rentevaste periode wel gevolgen hebben voor de hoogte van uw rentepercentage. De rente op uw lopende hypotheek kan dan dus hoger worden.

Goed om te weten

- Controleer regelmatig of uw schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd is.
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding gedaald? Dan kunt u in uw schuld-marktwaardetabel opzoeken of u een lagere renteopslag of een lagere rente kunt krijgen. U vindt de schuld-marktwaardetabellen op regiobank.nl/hypotheekrente. Neemt contact met ons op als u denkt dat uw rente omlaag kan.
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding sterk gestegen? Dan loopt u het risico dat u te maken krijgt met een restschuld. Bijvoorbeeld als u tussentijds gaat verhuizen. Het kan dan verstandig zijn uw financiële situatie te bespreken met uw hypotheekadviseur.

3.4.5 Offertrente = hypotheekrente

Kiest u voor een rentevaste periode? Dan hanteren we standaard het principe: de rente die we voor u hebben gereserveerd in het renteaanbod = geoffreerde rente = hypotheekrente. Dit geldt ook als tussen reserveren en passeren de rente verandert.

3.5 Is de rente in mijn offerte de definitieve rente voor de 1e rentevaste periode?

Ja, ook als de rente voor eenzelfde offerte op de passeerdatum hoger of lager is.

3.6 Wat gebeurt er aan het einde van de 1e rentevaste periode?

U krijgt uiterlijk 3 maanden voor het einde van de rentevaste periode een aanbod voor een nieuwe rentevaste periode. U krijgt een aanbod voor meerdere rentevaste perioden zolang die passen binnen de rest van de looptijd van uw hypotheek. We bieden u geen rentes aan die langer zijn dan de resterende periode van uw hypotheek. Heeft uw hypotheek bijvoorbeeld 15 jaar gelopen? Dan is de langste rentevaste periode die we u aanbieden 15 jaar vast. Bij elke rentevaste periode laten we ook de bijbehorende maandlasten zien.

3.7 Wat is variabele rente?

Bij variabele rente staat het rentepercentage niet vast. De rente kan op ieder moment veranderen. Daardoor kunnen de maandlasten van uw hypotheek dus ook snel stijgen of dalen.

3.7.1 Renteopbouw variabele rente

Een variabele rente bij uw hypotheek is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Daalt of stijgt de rente? Dan vertellen we u in een brief welk onderdeel is veranderd. Zo weet u wat u betaalt en waarvoor.

Het basistarief en andere rente-onderdelen

De variabele rente bestaat naast het basistarief uit:

- Opslagen door ontwikkelingen kapitaalmarkten en -kosten
- Individuele risico-opslagen
- Doorlopende dienstverleningskosten
- Winstopslag

3.7.2 Het basistarief

Om geld uit te kunnen lenen voor bijvoorbeeld een hypotheek, moeten we zelf ook geld inkopen. Dit doen we op de internationale geld- en kapitaalmarkt. De prijs van dit geld kan elke dag veranderen. Dit kan door de economie, inflatie, werkloosheid, maar ook door het vertrouwen in het algemeen.

Opslagen door ontwikkelingen kapitaalmarkten en -kosten

Bovenop het basistarief betalen we opslagen als we geld voor langere tijd inkopen. Daarnaast betalen we ook voor het aanhouden van geld. Andere dingen die de hoogte van de opslagen bepalen zijn:

- Het vertrouwen van andere spelers op de kapitaalmarkt in onze bank en in de economie.
- De verplichte kapitaalbuffers die we moeten aanhouden voor verwachte en onverwachte verliezen.

Het basistarief en de risico-opslag vormen samen de inkoopprijs.

Individuele risico-opslagen

Dit rente-onderdeel passen we aan uw persoonlijke situatie aan. Dit hangt onder andere af van de verhouding tussen de waarde van uw huis en de lening die u heeft afgesloten. Hoe meer risico we als bank lopen, hoe hoger dit rente-onderdeel voor u is of wordt.

Verder is een hypotheek met flexibele voorwaarden meestal duurder dan een hypotheek met beperkte flexibiliteit. Zo'n flexibele voorwaarde is bijvoorbeeld dat u een hoog percentage zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank mag aflossen. En ook kan een hypotheek met contractuele aflossing zoals een annuïteitenhypotheek, goedkoper zijn dan een aflossingsvrije hypotheek. Dit is afhankelijk van de marktomstandigheden.

Doorlopende dienstverleningskosten

Dit zijn de kosten die we maken voor de administratie en het beheer van uw hypotheek. Bijvoorbeeld de kosten van personeel, gebouwen en computersystemen.

Winstopslag

Als commercieel bedrijf gebruiken we een deel van de rente om winst mee te maken.

Goed om te weten

Bij variabele rente is het rentepercentage in de offerte een indicatie. Het definitieve rentepercentage dat voor u geldt, staat op het rekeningafschrift dat u krijgt nadat u de hypotheek heeft gepasseerd.

Wanneer krijgt u bericht als uw variabele rente wijzigt?

Wijzigt de variabele rente? Dan krijgt u daarover van tevoren apart bericht.

Waar staat het actuele rentepercentage voor variabele rente?

Onze actuele tarieven voor de variabele rente leest u op regiobank.nl/hypotheekrente.

4 Maandlasten van uw hypotheek betalen

Als u een hypotheek bij ons afsluit, moet u elke maand maandlasten betalen. Bijvoorbeeld rente, aflossing en/of inleg. We schrijven de bedragen automatisch af van uw betaalrekening.

4.1 Hoe werkt de betaling van de maandlasten?

U krijgt bij de offerte een machtigingsformulier. Daarmee machtigt u ons om alle verschuldigde maandlasten voor uw hypotheek van uw betaalrekening af te schrijven. Dat gaat dus om bijvoorbeeld de rente, aflossing en/of inleg. Ook alle andere kosten voor uw hypotheek tijdens de looptijd, schrijven we van uw betaalrekening af op basis van deze doorlopende machtiging. Bijvoorbeeld de kosten van boetes als u te laat betaalt of voor administratiekosten.

Goed om te weten

Bent u het achteraf niet eens met een automatische afschrijving? Dan kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na de datum van afschrijving contact op met de bank waar uw betaalrekening loopt.

Verder geldt:

- U kunt uw bank voor het moment van afschrijving vragen om deze afschrijving niet te doen.
- Heeft u geen toestemming gegeven om een bedrag automatisch van uw rekening af te schrijven? Dan kunt u tot 13 maanden na de datum van afschrijving aan uw bank vragen om dit te corrigeren. Informeer bij uw bank naar de voorwaarden.
- Volgens Europese regelgeving hebben alle machtigingen voor automatische afschrijving een uniek nummer. Dit nummer ziet u terug op het machtigingsformulier. En u ziet het voortaan ook in de omschrijving van elke afschrijving.

4.2 Op welke dag schrijven we uw maandlasten af?

De afschrijving van uw maandlasten is op of rond de 1e werkdag van de maand.

4.3 Eerste afschrijving meestal hoger

De 1e afschrijving van uw 1e maandbedrag van uw nieuwe hypotheek is meestal hoger dan de maanden daarna. U betaalt dan namelijk eenmalig rente over een periode die langer is dan een maand. Stel, uw hypotheek gaat in op de 14e van de maand, dan betaalt u ook rente en aflossing over de periode van de 14e tot de 1e en de daarop volgende maand.

Wilt u dus zorgen dat er genoeg geld op uw betaalrekening staat?

4.4 Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?

Kunnen we de maandlasten van uw hypotheek niet op de afgesproken datum van uw betaalrekening afschrijven? Bijvoorbeeld omdat er te weinig geld op uw betaalrekening staat? Dan proberen we op een later moment in de maand het bedrag alsnog van uw rekening af te schrijven.

5 Overbruggingskrediet

Met het overbruggingskrediet kunt u (een deel van) de overwaarde van uw huis alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuw huis. Nog voordat u uw huis hebt verkocht en geleverd aan de kopers. Het overbruggingskrediet is een hypotheek waarmee u uw nieuwe huis tijdelijk financiert totdat de overwaarde uit uw oude huis na levering vrijkomt. Op dat moment lost u het krediet af.

5.1 Hoe werkt het overbruggingskrediet?

U heeft overwaarde op uw huis als de vrije verkoopwaarde van dit huis hoger is dan de (hypotheek)schuld die er nog op rust. Als we dat verantwoord vinden, kunt u een overbruggingskrediet afsluiten die even hoog is als uw overwaarde. En anders kunt u een overbruggingskrediet afsluiten voor een deel van de overwaarde.

Een overbruggingskrediet op het huis dat u wilt verkopen, is een aflossingsvrije lening. Dat betekent dat u tijdens de looptijd alleen rente betaalt. In de periode van het overbruggingskrediet heeft u te maken met hogere maandlasten. Deze hogere maandlasten bestaan niet alleen uit de hypotheeklasten van uw oude én uw nieuwe huis, maar ook uit de maandelijkse rente over het overbruggingskrediet. Het kan zijn dat u deze hogere maandlasten langer heeft dan u heeft gepland. Zorg dan voor een financiële buffer.

Koopt u een bestaand huis? Dan is de maximale looptijd van uw overbruggingskrediet 1 jaar. We kunnen het krediet daarna met maximaal 1 jaar verlengen. Koopt u een nieuwbouwwoning? Dan is de maximale looptijd van een overbruggingskrediet 2 jaar. U kunt het krediet dan niet verlengen. Bij een overbruggingskrediet vestigen we hypothecaire inschrijvingen op het huis dat u wilt verkopen en op uw nieuwe huis.

Kunt u niet aan uw verplichtingen voldoen? Dan kunnen we beide huizen verkopen. Verkoopt u uw oude huis? Dan lost u daarmee het overbruggingskrediet af. Daarna halen we de hypothecaire inschrijving op uw oude huis door. Voor deze doorhaling moet u zelf de notaris-kosten betalen.

Heeft u uw huis verkocht? Dan moet u de overwaarde gebruiken voor de aankoop van uw nieuwe huis. Alleen dan kunt u de rente over uw nieuwe eigenwoningschuld helemaal aftrekken. U leest hier meer over onder het kopje 'Bijleenregeling'. Is de verkoopopbrengst hoger dan verwacht en wilt u vanuit uw overwaarde ook nog aflossen op de hypotheek op uw nieuwe huis? En lost u meer af dan 10% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag? Dan betaalt u misschien een vergoeding voor ons renteverlies. Lees er meer over onder het kopje 'Extra aflossen'.

Goed om te weten

U kunt een overbruggingskrediet alleen afsluiten voor uw nieuwe huis als u ook kiest voor een RegioBank Hypotheek.

5.2 Looptijd verlengen van een overbruggingskrediet

Als u een bestaand huis koopt, dan kunt u het overbruggingskrediet na de looptijd van 1 jaar verlengen met nog maximaal 1 jaar. Kiest u ervoor om te verlengen? Dan gelden deze voorwaarden:

- U heeft geen betaalachterstanden bij ons.
- De actueel getaxeerde marktwaarde is hoog genoeg om de hypotheek en het overbruggingskrediet af te lossen. Het is verplicht een actueel gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren dat is opgemaakt door een makelaar of taxateur die niet bij de verkoop is betrokken.
- Uw oude huis staat in de verkoop voor een marktconforme prijs.
- U verklaart dat u de lasten kunt blijven betalen.

Als we dat nodig vinden, mogen we nog extra voorwaarden stellen.

Goed om te weten

Wilt u het overbruggingskrediet verlengen? Dan moet u daar misschien kosten voor betalen. U leest meer over de kosten voor het wijzigen van uw hypotheek op regiobank.nl.

6 Financiële consequenties

Koopt u een eigen huis? Dan krijgt u niet alleen te maken met de financieringslasten. U moet ook rekening houden met andere kosten. Zowel bij het afsluiten als tijdens de looptijd van uw hypotheek.

6.1 Financieringslasten

Financieringslasten zijn de kosten die u betaalt voor de hypotheek en om die hypotheek te krijgen.

U heeft eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten, soms ook borgtochtprovisie NHG, kosten voor de hypotheekakte en eventuele verlengingskosten voor de offerte. U heeft ook de maandelijkse terugkerende lasten. Om deze maandlasten te betalen, heeft u een betaalrekening nodig. Heeft u deze nog niet? Dan moet u deze openen voordat u de hypotheek afsluit.

6.2 Advieskosten

Voordat de hypotheekadviseur een offerte voor u aanvraagt, brengt hij uw persoonlijke situatie in kaart. Samen maken jullie een complete inventarisatie van uw financiële situatie nu en uw persoonlijke wensen en doelen. Voor zover dat kan en het relevant is, neemt de adviseur ook uw toekomstige situatie mee. Op basis van deze inventarisatie stelt uw adviseur een persoonlijk hypotheekadvies op. Daarin legt hij uit waarom de hypotheek die hij adviseert het beste bij u past. U betaalt hiervoor advieskosten aan uw onafhankelijke adviseur.

6.3 Kosten voor begeleiden en afsluiten

Kosten voor het begeleiden en afsluiten van een hypotheek zijn de kosten voor afsluiten of omzetten van de hypotheek. Dus niet de kosten voor het advies. Bijvoorbeeld het verzorgen van de offerteaanvraag, het ondersteunen bij het aanleveren van de benodigde stukken en het bespreken van de offerte met u aan de hand van uw persoonlijk hypotheekadvies.

6.4 Hoe betaalt u de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten?

U kunt de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten uit eigen middelen betalen. U kunt ze soms ook meefinancieren in uw hypotheek als u genoeg inkomen heeft en als de marktwaarde van de woning hoog genoeg is. Kies u voor meefinancieren? Dan tellen we het bedrag aan advies- en afhandelingskosten op bij uw hypotheekbedrag. Uw hypotheekbedrag en de maandlasten stijgen dan. Doordat uw hypotheekbedrag hoger wordt, verandert ook uw schuld-marktwaardeverhouding. Het kan zijn dat u dan meer rente gaat betalen.

Goed om te weten

Wilt u later uw hypotheek aanpassen? Dan kan het zijn dat u advieskosten moet betalen.

6.5 Welke andere eenmalige kosten heeft u bij aankoop?

Naast de kosten die horen bij de financiering zoals advies- en afhandelingskosten, krijgt u met andere eenmalige kosten te maken. Bijvoorbeeld notaris- en kadasterkosten voor de transportakte. Dit heet ook wel: akte van levering. En bij bestaande huizen krijgt u te maken met overdrachtsbelasting. Bij bestaande huizen moet de koper deze eenmalige kosten meestal betalen. U ziet dit terug achter de vraagprijs met de aanduiding k.k.. Dat staat voor kosten koper. Bij nieuwbouwhuizen moet de verkoper deze eenmalige kosten meestal betalen. U ziet dit terug achter de vraagprijs met de aanduiding v.o.n. Dat staat voor vrij op naam.

6.6 Welke terugkerende kosten heeft u als huiseigenaar?

6.6.1 Opstalverzekering

U moet voor uw koophuis een opstalverzekering afsluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan uw huis door bijvoorbeeld brand, bliksem-inslag en storm. De opstalverzekering moet de herbouwwaarde van uw huis verzekeren. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om het huis te herbouwen. Een verzekeringsexpert moet de herbouwwaarde vaststellen. U moet er voor zorgen dat uw huis altijd verzekerd is.

6.6.2 Onroerendezaakbelasting (OZB)

Als huiseigenaar betaalt u elk jaar onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van uw huis volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De WOZ-waarde is de basis van gemeentelijke heffingen en uw belastingen. Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ-waarde van uw huis, hoe meer OZB u moet betalen.

6.6.3 Erfpachtcanon

Uw huis staat meestal op eigen grond. De grond is dan uw eigendom. Maar staat uw huis niet op eigen grond? Dan is de grond in erfpacht uitgegeven. U betaalt dan periodiek een bedrag aan de eigenaar van de grond. Dat is meestal de gemeente. Dat bedrag heet erfpachtcanon. De erfpachtcanon kan ook voor een langere periode afgekocht zijn.

6.6.4 Onderhoudskosten

Als huiseigenaar betaalt u alle onderhoudskosten zelf. Sommige huizen vragen weinig onderhoud, andere huizen juist meer.

6.6.5 Servicekosten

Heeft u een appartement? Dan maakt de vereniging van eigenaren kosten voor bijvoorbeeld onderhoud van het appartementsgebouw, de opstalverzekering en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. U betaalt hiervoor servicekosten.

7 Risico's

Uw hypotheek is gebaseerd op uw financiële en persoonlijke omstandigheden nu. Vanzelfsprekend kan er iets veranderen dat invloed heeft op uw hypotheek of op uw maandlasten.

7.1 De rente kan stijgen

Over het hypotheekbedrag betaalt u rente. Als u de hypotheek afsluit, bepaalt u zelf of dit een variabele rente, een vaste rente of een combinatie hiervan is. Tijdens de looptijd stellen we de rente op afgesproken momenten opnieuw vast. De rente verandert dan meestal: die kan stijgen of dalen. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten.

Kiest u voor een korte rentevaste periode? Dan is de rente meestal laag. De kans op een rentestijging is dan wel groter. U moet ook de hogere rente kunnen betalen. Dat betekent dat u als de rente stijgt, misschien minder kunt uitgeven aan andere dingen zoals vakantie, uitstapjes of vervoer. Of erger, dat u dit soort leuke bestedingen (tijdelijk) niet kunt doen. Bij een lange rentevaste periode is de rente die u betaalt meestal hoger. U heeft dan wel langer zekerheid over het bedrag dat u maandelijks moet betalen en u weet dat u het kunt betalen.

7.2 Uw inkomsten kunnen veranderen

Uw inkomsten kunnen minder worden dan ze nu zijn. Bijvoorbeeld als u werkloos of arbeidsongeschikt wordt, als u met pensioen gaat of als uw partner overlijdt. Hierdoor kan het moeilijker worden om uw maandlasten te betalen. Ook als u een kindje krijgt, gaat scheiden of van baan verandert, kunnen uw inkomsten veranderen.

Als u een hypotheek afsluit, is het daarom goed om stil te staan bij dit soort veranderingen. U kunt een verzekering afsluiten om de gevolgen van veranderende inkomsten te beperken. Bijvoorbeeld een arbeidsongeschiktheidsverzekering, een woonlastenverzekering of een overlijdensrisicoverzekering op uw leven en/of op dat van uw partner. Meer over de gevolgen voor uw hypotheek bij scheiding of overlijden kunt u lezen in het hoofdstuk 'Hypotheek wijzigen of beëindigen'.

7.3 U kunt een restschuld overhouden

Het kan zijn dat uw huis minder waard wordt. Als u dan uw huis moet verkopen, kunt u een restschuld overhouden. Ook deze restschuld moet u terugbetalen. Hoe hoger uw hypotheek vergeleken met de waarde van uw huis, of hoe groter het aflossingsvrije deel binnen uw hypotheek en hoe groter het risico.

Om dit risico te beperken, kunt u een hypotheek afsluiten die lager is dan de marktwaarde van uw huis door eigen geld in te brengen. Bovendien mag u niet meer dan tot 50% van de marktwaarde van uw huis aflossingsvrij lenen.

Goed om te weten

Onder aflossingsvrij verstaan we ook alle varianten waarbij u door te beleggen een vermogen opbouwt om later de hypotheek mee af te lossen. U kunt er ook voor kiezen om het aflossingsvrije bedrag alvast op een andere manier op te bouwen. Bijvoorbeeld door te sparen of te beleggen. Houd er wel rekening mee dat ook dit bedrag aan het einde van de looptijd niet genoeg gestegen kan zijn om uw hypotheek mee af te lossen. Ook kan bij beleggen tijdens de looptijd het al opgebouwde kapitaal zelfs weer kleiner worden.

Heeft u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan kunt u onder bepaalde voorwaarden kwijtschelding krijgen voor de schuld die overblijft na gedwongen verkoop van uw huis. U leest deze voorwaarden op nhg.nl.

7.4 De fiscale regels kunnen veranderen

Sluit u een hypotheek af? Dan gaan we uit van de fiscale regels die op dat moment gelden. Maar de fiscale regelgeving verandert regelmatig. Houd er daarom rekening mee dat deze fiscale regels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen uw netto maandlasten stijgen.

8 Hypotheek wijzigen of beëindigen

U sluit uw hypotheek onder bepaalde voorwaarden af. Maar er kunnen redenen zijn dat u tijdens de looptijd toch graag iets wilt veranderen. Bijvoorbeeld omdat u gaat verbouwen of omdat de rente flink is gedaald. Of omdat u gaat verhuizen.

8.1 Als uw persoonlijke situatie verandert

U sluit een hypotheek af die past bij uw persoonlijke situatie. Als er iets in uw leven verandert, kan dit invloed hebben op uw geldzaken en dus ook op uw hypotheek. Denk hierbij aan een verandering in uw inkomen of in uw gezinssituatie. Het is dan verstandig om met ons of met uw (onafhankelijke) adviseur contact op te nemen. Dan bekijken we wat dit betekent voor uw hypotheek.

8.2 Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen?

U kunt altijd overstappen naar een nieuwe rentevaste periode. Wilt u een volledig nieuwe rentevaste periode? Dan zit er meestal een verschil tussen de rente die u betaalt en de actuele rentetarieven voor vergelijkbare hypotheeken.

Als de actuele rente (vergelijkingsrente) lager is, hebben we renteverlies. Dit renteverlies moet u ons vergoeden. Daarnaast moet u rekening houden met bijkomende kosten, zoals administratiekosten en advieskosten.

8.2.1 Hoe werkt renteverval afkopen?

Kies u voor afkopen? Dan betaalt u een vergoeding voor het renteverlies dat we lijden. Deze vergoeding is gelijk aan de aflossingskosten die u zou moeten betalen als u het leningdeel helemaal aflost zonder rekening te houden met de vergoedingsvrije ruimte. De vergoedingsvrije ruimte geldt alleen als u aflost. Aflossen betekent dat uw geld naar ons overmaakt om de lening te verlagen. Daarna kunnen wij het afgeloste bedrag weer helemaal naar eigen inzicht uitzetten.

De vergoeding berekenen we door het renteverskil te bepalen tussen:

1. De rente die u ons nog moet betalen over de rentevaste periode die nog over is, en
2. De rente die we nu aanbieden voor diezelfde periode voor dezelfde hypotheeksoort en dezelfde tariefgroep. Als de rentevaste periode die nog over is niet precies gelijk is aan een rentevaste periode die we aanbieden, dan kijken we naar de rentes die horen bij de naast kortere en naast langere periodes. Van die 2 pakken we de hoogste rente. Die rente gebruiken we als vergelijkingsrente. Goed om te weten: Een hogere vergelijkingsrente zorgt voor een lagere vergoeding.
3. Dat renteverskil over alle maanden tellen we bij elkaar op. En doordat we de uitkomst hiervan ineens krijgen, rekenen we de gevolgen daarvan aan u door. Dit heet 'contant maken': een reeks van betalingen in de toekomst betaalt u nu in één keer. We maken de reeks betalingen contant tegen de vergelijkingsrente. Meestal is dat voordelig voor u, behalve bij negatieve rente.

8.3 Extra aflossen

U kunt naast uw maandlasten ook een extra bedrag overmaken om extra af te lossen. Dan wordt uw lening lager. En daardoor ook uw maandlasten. Als u extra aflost, kunt u sneller in een lagere schuld-marktwaardeverhouding komen. U moet daarvoor ook de marktwaarde opnieuw aantonen. Dat doet u meestal met een taxatierapport of een hybride taxatie. U kunt dan misschien een lagere rente krijgen waardoor uw maandlasten nog lager worden. Voordat u extra aflost moet u wel eerst goed hebben vastgesteld dat u het bedrag kunt missen. Bijvoorbeeld ook als uw auto stuk gaat of als u minder inkomsten krijgt. Want u kunt nadat u heeft afgelost niet meer bij het afgeloste bedrag.

Goed om te weten: u kunt niet onbeperkt extra aflossen zonder ons een vergoeding te betalen voor ons renteverlies.

8.3.1 Wanneer betaalt u een vergoeding voor vervroegde aflossing?

Per kalenderjaar kunt u tot 10% van de oorspronkelijke hoogte van elk leningdeel aflossen zonder dat u ons een vergoeding betaalt voor ons renteverlies. Heeft u een leningdeel met variabele rente of een overbruggingshypotheek? Dan kunt u dit deel altijd zonder extra kosten aflossen. U betaalt ook geen vergoeding voor ons renteverlies als u aflost op het moment dat uw lopende rentevaste periode eindigt.

Wilt u uw hele hypotheek op een ander moment eerder aflossen? Dan mag dit in deze gevallen zonder vergoeding voor ons renteverlies:

- Als u en uw huisgenoten het huis verkopen en jullie verhuizen allemaal. En jullie leveren het onbewoond op aan de kopers.
- Als uw huis verloren gaat door bijvoorbeeld brand of instorting.
- Als u overlijdt of als uw medeschuldenaar(s), overlijdt of overlijden. Bijvoorbeeld uw partner. Voorwaarde is dan dat u binnen 12 maanden na overlijden aflost.

Als u uw hypotheek in een keer tijdens een rentevaste periode helemaal aflost, betaalt u soms een vergoeding voor ons renteverlies. En u moet ons ook administratiekosten betalen. Daarnaast moet u de notaris zogenoemde roeyementskosten betalen om uw hypotheek uit het Kadaster uit te schrijven. Deze kosten verschillen per notaris.

Goed om te weten

Als u een leningdeel dat u wilt aflossen met kapitaalopbouw (door beleggen of sparen) beëindigt of verlaagt, moet u soms ook kosten betalen. Raadpleeg daarvoor uw oorspronkelijke offerte of kijk op regiobank.nl.

8.3.2 Waarom kost eerder aflossen soms geld?

Als u voortijdig (extra) aflost op de hypotheek, krijgen we eerder dan overeengekomen het uitgeleende geld terug. We missen daardoor dus rente die u in de toekomst nog zou betalen over het afgeloste bedrag. Deze wegvallende rente-inkomsten willen we opvangen om de door ons gemaakte kosten terug te verdienen. We proberen hetzelfde hypotheekbedrag opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevaste periode. Als we hierover minder rentebetalingen krijgen dan we met u hadden afgesproken, hebben we financieel nadeel. En moet u ons daarvoor een vergoeding betalen.

8.3.3 Hoe berekenen we het renteverlies?

Als u ons renteverlies moet betalen, passen we de zogenoemde contante-waarde-berekening toe. Dat betekent dat we bij de berekening van het renteverlies rekening houden met de actuele rente, de resterende rentevaste periode en de rente die u nog verschuldigd bent.

Actuele rente (vergelijkingsrente)

Dit is de rente die geldt als u nu een vergelijkbare hypotheek zou afsluiten met een rentevaste periode die even lang is als uw rentevaste periode die nog over is. Is die resterende rentevaste periode geen volledig jaar? Maar bijvoorbeeld 1 jaar en 4 maanden? Of bieden we een dergelijke rentevaste periode niet (meer) aan? Dan kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende

kortere rentevaste periode die we op dat moment aanbieden voor soortgelijke hypotheek. Van deze 2 rentepercentages nemen we het hoogste percentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

Resterende rentevaste periode

Dat is de periode vanaf de aflossingsdatum tot de eerstvolgende datum waarop de rente zou worden herzien. Is deze datum later dan de contractuele einddatum van uw hypotheek? Dan kijken we naar de einddatum van uw hypotheek.

Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

Dat is de rente die u verschuldigd bent over de lening die u (gedeeltelijk) aflost.

Contante waarde

Is de actuele rente lager dan de verschuldigde rente? Dan hebben we renteverlies. In dat geval berekenen we voor alle maandtermijnen afzonderlijk om welk bedrag dit gaat. Dit leidt tot 1 totaalbedrag aan renteverlies voor de resterende rentevaste periode. U moet dit bedrag nu in 1 keer betalen in plaats van gespreid. Deze correctie heet 'contant maken'. Normaalgesproken is de som van alle renteversillen iets hoger dan het bedrag dat u nu ineens moet betalen. Alleen bij negatieve rente is dat niet zo. We maken contant tegen de rente die we bepalen om het renteverlies te berekenen. Dus tegen de vergelijkingsrente.

Rekenvoorbeeld berekening vergoeding als u vervroegd aflost

U wilt uw aflossingsvrije hypotheek vervroegd helemaal aflossen.

Oorspronkelijke hoofdsom: € 250.000 met 1 leningdeel van € 250.000.

Restant hoofdsom op moment van aflossen: € 205.000

Contractrente bestaande hypotheek: 6,5%

Resterende rentevaste periode: 6 jaar en 2 maanden (74 maanden).

Actuele tarieven voor soortgelijke hypotheek met een schuld-marktwaardeverhouding van 100%. Dit is de schuld-marktwaardeverhouding waarop uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd:

6-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding): 4,5%

7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding): 4,9%

Berekening vergoeding voor ons renteverlies

- U mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kosteloos aflossen. Dus we berekenen de kosten over € 180.000 (€ 205.000 - € 25.000).
- Uw resterende rentevaste periode is 6 jaar en 2 maanden. Omdat we deze periode niet aanbieden, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die we op dat moment aanbieden. Van deze 2 percentages nemen we het hoogste rentepercentage. Dat is voor u gunstig want hoe hoger we deze rente bepalen, hoe kleiner het verschil met uw contractrente.
- Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

In dit voorbeeld is de actuele rente (vergelijkingsrente) dan 4,9%. Het renteverlies voor ons is daardoor (6,5% - 4,9%) = 1,6% per jaar. Per maand is het renteverlies dan (€ 180.000 x 1,6%) : 12 = € 240. De resterende rentevaste periode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies op de einddatum zou dan 74 x € 240 = € 17.760 zijn. Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat u dit bedrag normaal gesproken in 74 maandbedragen van € 240 zou betalen. Daarom berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbetalingen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze betalingen omrekenen naar een bedrag dat u vooraf in één keer moet betalen.

Met een contante-waarde-berekening houden we dus rekening met het rente-op-rente effect. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente). In dit voorbeeld is dat 4,9%. Dit komt neer op een contante waarde van € 15.301. Dit is de vergoeding voor het renteverlies dat u ons moet betalen.

Ander rekenvoorbeeld waarbij u geen vergoeding voor ons renteverlies hoeft te betalen

Stel dat de rente nadat u uw hypotheek heeft afgesloten wat gestegen is en de vergelijkingsrente even hoog of hoger is dan uw contractrente, dan hebben we geen renteverlies als we het geld opnieuw uitlenen en hoeft u dus ook geen vergoeding te betalen. Voorbeeld:

Het 6-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding) is 6,4%

En het 7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding) is 6,5%

De vergelijkingsrente is nu even hoog als uw contractrente dus u kan zonder ons een vergoeding te betalen eerder aflossen.

9 Extra lenen met een hypotheek voor verbouwing of verbetering

Verbeteringen en verbouwingen aan uw huis zoals een nieuwe keuken of badkamer kunt u financieren door extra te lenen. U moet dan wel rekening houden met hogere maandlasten. Leent u een extra bedrag? Dan verandert ook de schuld-marktwaardeverhouding van uw hypotheek. Daardoor moet u misschien een (hogere) renteopslag betalen. Deze renteopslag kan dan zowel gelden voor uw lopende hypotheek als voor de nieuwe lening. Of u extra geld kunt lenen, hangt af van uw inkomen, uw financiële verplichtingen, de waarde van uw huis en uw hypotheeksom die nog over is. Daarom moet u altijd een nieuwe offerte aanvragen. Gebruikt u de hypotheek voor de verbouwing of verbetering van uw huis? Dan kunt u onder voorwaarden de betaalde rente en de afsluitkosten over deze extra hypotheek van de belasting aftrekken. U heeft verschillende mogelijkheden om extra geld via een hypotheek te lenen. Dit hangt onder andere af van uw lopende hypotheek. Bespreek met uw adviseur wat voor u mogelijk is.

Sluit u nu een 'hypotheek met verhoogde inschrijving' af? Dan kunt u straks zonder tussenkomst van de notaris een extra lening(deel) naast uw bestaande hypotheek afsluiten. U mag dan in totaal niet meer lenen dan de hoogte van de inschrijving. Heeft u gekozen voor een verhoogde inschrijving? Dan vindt u dit terug in uw offerte. Heeft u geen verhoogde inschrijving? Dan moet u bij de notaris een nieuwe hypotheekakte laten passeren als u extra geld wilt lenen. Hiervoor betaalt u notariskosten. Een overbruggingsfinanciering kunt u niet verhogen.

Goed om te weten

Wilt u in de toekomst een extra bedrag lenen? Dan beoordelen we uw aanvraag met dezelfde acceptatievoorwaarden (die gelden op dat moment) als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Dit geldt ook als u niet naar de notaris hoeft omdat u een verhoogde inschrijving heeft.

10 Wat zijn de gevolgen als u verhuist?

Als u verhuist en voor de nieuwe woning opnieuw een hypotheek afsluit bij RegioBank, kunt u onder voorwaarden gebruikmaken van de meeneemregeling. Dit noemen we de Rente Meeneemregeling. U neemt dan de rente-afspraken van uw oude hypotheek mee naar uw nieuwe hypotheek van RegioBank. Is de nieuwe hypotheek hoger dan het openstaande bedrag van de oude hypotheek? Dan moet u voor dat hogere deel een nieuwe rente kiezen die op dat moment geldt.

Voor de totale hypotheek wordt opnieuw de verhouding tussen uw openstaande hypotheek en uw woningwaarde bepaald: de schuld-marktwaardeverhouding. Hierdoor kan de gehele hypotheek in een andere tariefgroep vallen. Dat betekent dat ook de 'meegenomen' rente tijdens de rentevaste periode kan worden aangepast. RegioBank gebruikt voor het wijzigen van de rente op de bestaande hypotheek de opslagen en kortingen die van toepassing waren bij het afsluiten van uw huidige rentecontract.

Dit zijn de voorwaarden:

- U kunt de rente alleen meenemen als u verhuist naar een nieuwe eigen woning. U moet uw oude woning helemaal verkopen.
- U moet binnen 3 maanden na het aflossen van de oude RegioBank Hypotheek in verband met verkoop van de woning een nieuwe RegioBank Hypotheek aanvragen voor aankoop van uw nieuwe eigen woning.
- U kunt de rente alleen meenemen als u voldoet aan de voorwaarden die op dat moment gelden voor een nieuwe hypotheek.
- U kunt per leningdeel de rente-afspraken van uw hypotheek meenemen voor maximaal het bedrag van uw oude hypotheek op het moment van aflossen.
- U neemt per leningdeel de rente-afspraken van uw hypotheek mee voor de resterende duur van uw huidige rentevaste periode.
- De looptijd van uw hypotheek mag niet korter zijn dan de resterende duur van uw huidige rentevaste periode.
- U kunt alleen gebruikmaken van de meeneemregeling als uw huidige hypotheek een vaste rente kent.
- U kunt de rente-afspraken niet meenemen naar een RegioBank Bespaarhypotheek.

Rente meeneemregeling als uw oude woning nog niet verkocht is?

Is de oude woning nog niet verkocht? Dan neemt u de rente-afspraken van de oude hypotheek al direct mee naar de RegioBank Hypotheek voor de nieuwe woning. De RegioBank Hypotheek van de meegenomen rente op uw huidige woning wordt dan, tot de woning is verkocht, omgezet naar een aflossingsvrij leningdeel tegen de op dat moment geldende overbruggingsrente voor een periode van 2 jaar rentevast. Daarna wordt de rente opnieuw vastgesteld tegen de dan geldende overbruggingsrente.

Goed om te weten

Gaat u verhuizen? Dan beoordelen we uw aanvraag volgens dezelfde acceptatievoorwaarden (die gelden op dat moment) als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Dit geldt ook als u de Rente Meeneemregeling wilt gebruiken.

Rente meeneemregeling als uw relatie eindigt

Verkoopt u de oude woning, omdat uw relatie eindigt en koopt u allebei een nieuwe woning? Dan kunt u het meenemen van de rente verdelen met uw ex-partner, als die ook schuldenaar was. Verkoopt u de oude woning niet en blijft u of uw ex-partner in de woning wonen? Dan wordt de woning niet helemaal verkocht. De schuldenaar die vertrekt heeft geen recht op de rente meeneemregeling.

11 Wat zijn de gevolgen bij scheiding?

Als u en uw partner uit elkaar gaan kan dat grote gevolgen hebben voor uw hypotheek. Staan u en uw partner in de hypotheekakte beiden als hoofdelijk schuldenaar? Dan bent u ook beiden, ieder voor zich, aansprakelijk voor de hele schuld. Het maakt daarbij niet uit of jullie beiden inkomen hebben, of jullie onder huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn getrouwd of dat jullie een samenlevingsovereenkomst hebben. Ook als jullie uit elkaar gaan, blijven jullie beiden aansprakelijk voor de schuld. Welke afspraken jullie onderling ook maken.

Meestal wilt een van de partners als schuldenaar ontslagen worden. Daarvoor moet u de bank om toestemming vragen. De bank bekijkt of de schuldenaar die overblijft, dus degene die in het huis blijft wonen, de maandlasten zelfstandig kan dragen. De maandlasten worden soms hoger door nieuwe regels die op het moment van de scheiding gelden. Neemt u het deel van het huis van uw partner over? Dan valt die overname onder de belastingregels die op dat moment gelden. Soms betekent dat dat u (meer) moet aflossen. Of dat uw maandlasten om andere redenen hoger worden.

Heeft u een hypotheek met een verpande levensverzekering of Spaarrekening Eigen Woning? Dan bekijken we of u de polis of spaarrekening moet laten aanpassen.

12 Wat gebeurt er als u of uw partner overlijdt?

Als u of uw partner overlijdt, bekijken we of de overblijvende partner de maandlasten kan blijven betalen. Veel mensen sluiten bij een hypotheek ook een overlijdensrisicoverzekering af. Overlijdt een van de verzekerden of beiden, dan wordt het verzekerde bedrag uitgekeerd. Daarmee wordt de hypotheekschuld deels of helemaal afgelost. De langstlevende echtgenoot of partner heeft dan minder of geen maandlasten. De overblijvende partner mag binnen een jaar na het overlijden van de partner een nieuwe rentevaste periode kiezen zonder ons een vergoeding voor het renteverlies te betalen. We moeten dan wel kunnen vaststellen dat jullie een gezamenlijke huishouding voerden.

13 Uw hypotheek en de belastingen

Als huiseigenaar krijgt u te maken met de Belastingdienst. Zo betaalt u belasting over uw huis en kunt u de hypotheekrente onder voorwaarden van de belasting aftrekken. Waarmee kunt u te maken krijgen?

13.1 Een eigenwoningschuld

Heeft u een hypotheek voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen huis? Dan heeft u een eigenwoningschuld. De rente die u hierover betaalt, kunt u onder voorwaarden aftrekken in de aangifte inkomstenbelasting. U moet uw huis dan wel gebruiken als uw hoofdverblijf.

13.2 Uw eigen huis in box 1

Uw eigen huis wordt belast in box 1. Dit geldt voor het eigenwoningforfait, maar ook voor de aftrekbare rente en kosten.

Wat is het eigenwoningforfait?

U betaalt belasting over uw eigen huis in de vorm van een bijtelling op uw inkomen. Dit heet het eigenwoningforfait. De hoogte van het eigenwoningforfait hangt af van de WOZ-waarde van uw huis. WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken. Deze waarde vult u in bij uw aangifte inkomstenbelasting. U vindt de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking die u elk jaar van de gemeente krijgt.

13.3 Regels hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrente die u betaalt over uw eigenwoningsschuld, kunt u onder voorwaarden aftrekken van uw belastbaar inkomen. Sinds 1 januari 2001 mag dat niet meer dan 30 jaar. Had u voor die tijd al een eigenwoningsschuld? Dan mag u vanaf 1 januari 2001 de rente nog 30 jaar aftrekken. Dit geldt voor elke lening. Houd wel rekening met de bijleenregeling. Hierover leest u meer onder het kopje 'Bijleenregeling'.

13.4 Extra regels hypotheekrenteaf trek vanaf 2013

Heeft u na 1 januari 2013 een hypotheek afgesloten en valt u niet onder het overgangsrecht? Of heeft u uw hypotheek verhoogd? Dan gelden er extra voorwaarden voor renteaftrek:

- U heeft een lineaire of een annuïteitenhypotheek die u in maximaal 30 jaar helemaal aflost.
- U lost op tijd af. Dit toetst de Belastingdienst op verschillende momenten:
 - Op 31 december.
 - Als u uw huis verkoopt.
 - Als uw rente wijzigt.
 - Als u uw hypotheek oversluit.

Bent u op de laatste 3 momenten waarop de Belastingdienst toetst niet bij met uw aflossingen? Dan mag u de rente over het bedrag dat u te weinig heeft afgelost niet meer aftrekken. Bent u op 31 december niet bij met aflossen? Dan mag u de rente over uw hele hypotheek (tijdelijk) niet meer aftrekken. Er zijn wel uitzonderingen. Bijvoorbeeld als het de 1e keer is dat u achterloopt.

13.5 Gelden de nieuwe regels voor u?

Had u voor 1 januari 2013 al een eigenwoningsschuld en gaat u niet verhuizen of verbouwen? Dan valt u onder het overgangsrecht en gelden de nieuwe regels voor hypotheekrenteaf trek niet voor u. U krijgt pas met de nieuwe regels te maken als u:

- gaat verbouwen en hiervoor uw hypotheek verhoogt.
- gaat verhuizen en een extra hypotheek nodig heeft voor uw nieuwe huis.

In beide gevallen gelden de nieuwe regels alleen voor het bedrag dat u extra leent. De hypotheek die u al had, kunt u gewoon meenemen als u verhuist. Een nieuwe hypotheek afsluiten bij een andere aanbieder (oversluiten) kan ook zonder dat u te maken krijgt met de nieuwe regels. U moet dan wel binnen een bepaalde tijd oversluiten. Vraag hiernaar bij uw (belasting)adviseur.

13.6 Steeds minder hypotheekrenteaf trek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaf trek. Het tarief waartegen u de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt.

13.7 Afbouwen Wet Hillen

Vanaf 2019 wordt de Wet Hillen in 30 jaar afgebouwd. De Wet Hillen zorgt voor een fiscale compensatie wanneer uw eigenwoningforfait hoger is dan de betaalde hypotheekrente. Tot 2019 betaalde u over dit positieve verschil geen belasting door de fiscale compensatie. Elk jaar wordt de fiscale compensatie verminderd met 3 $\frac{1}{3}$ %. Vanaf 2048 bestaat deze compensatie niet meer. Is uw eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan moet u door de afbouw elk jaar meer belasting betalen. Hierdoor stijgen uw nettolasten.

13.8 Aftrekbare kosten

Naast de hypotheekrente kunt u ook 1 keer een aantal kosten van de belasting aftrekken die u maakte toen u de hypotheek afsloot. Denk aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatie voor uw hypotheek en de kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Kijk voor de actuele voorwaarden op de website van de Belastingdienst.

13.9 Hypotheek niet (helemaal) besteed aan uw eigen huis

Gebruikt u de lening alleen voor de aanschaf, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen huis? Dan kunt u de rente en kosten onder voorwaarden aftrekken in box 1. Gebruikt u (een deel van) de lening voor iets anders? Bijvoorbeeld voor een 2e huis, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van uw huis? Dan is dat geen eigenwoningsschuld en mag u voor dat deel geen rente aftrekken. U plaatst dat deel van de lening in box 3 bij uw belastingaangifte.

13.10 Wat houdt de bijleenregeling in?

Heeft u uw huis na 1 januari 2004 verkocht? Dan moet u de winst die u hierop heeft gemaakt, gebruiken om uw nieuwe huis te kopen. Alleen dan kunt u de rente over uw nieuwe eigenwoningsschuld helemaal aftrekken. Gebruik u de winst niet hiervoor? Dan kunt u de rente over dit deel van uw nieuwe eigenwoningsschuld niet aftrekken. De winst op uw huis heet ook wel de overwaarde. Dit is het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst (min de verkoopkosten) en de eigenwoningsschuld die nog openstaat.

13.11 Fiscaal partnerschap

Als u fiscaal partner bent, bepaalt u zelf in uw aangifte op welke manier u de inkomsten uit uw eigen huis en de aftrekposten verdeelt. Zoals het eigenwoningforfait en de hypotheekrente. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van het huis is of wie de hypotheek heeft afgesloten. U geeft samen 100% van het huis aan en u kunt onderling verdelen wie welk deel aangeeft. Het percentage van de kosten dat de ene partner aftrekt, moet wel gelijk zijn aan het percentage van het eigenwoningforfait dat die partner aangeeft.

13.12 Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningsschuld is, hoort in box 3. Dit kunnen daarvoor redenen zijn:

- U heeft te maken met de bijleenregeling.
- U gebruikt de lening voor consumptieve bestedingen zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een 2e huis.
- U gebruikt de lening om de rente voor de hypotheek te betalen.

De rente over leningen in box 3 kunt u niet aftrekken. U betaalt belasting in box 3 als uw vermogen hoger is dan het heffingsvrij vermogen. Dit heet vermogensrendementsheffing. Uw vermogen berekent u door uw bezittingen te verlagen met uw schulden boven de schuldendrempel. Kijk voor het heffingsvrij vermogen en de schuldendrempel op de site van de Belastingdienst. De belasting in box 3 wordt elk jaar over het vermogen op 1 januari berekend.

13.13 Uw aangifte inkomstenbelasting

Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een jaaropgave van uw hypotheek van het jaar ervoor. Daarin staan de bedragen die u kunt gebruiken bij uw belastingaangifte. We geven uw hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst zodat zij uw aangifte al gedeeltelijk kunnen invullen. U bent zelf verantwoordelijk voor het controleren en invullen van de juiste bedragen in uw aangifte inkomstenbelasting.