

Informatiewijzer Verhuurhypotheek

Inhoudsopgave

1	Een Verhuurhypotheek afsluiten	3
1.1	Wat is een Verhuurhypotheek?	3
1.2	Wat kan ik financieren met een Verhuurhypotheek?	3
1.3	Voor wie is de Verhuurhypotheek bestemd?	4
1.4	Voor wie is de Verhuurhypotheek niet bestemd?	4
1.5	Welke zekerheid vragen we?	4
1.6	Welke verplichtingen heeft u?	5
1.6.1	Maximale huur en het Woningwaardingsstelsel (WWS)	5
1.7	Hoe bepalen we het maximale bedrag voor de Verhuurhypotheek?	6
1.7.1	Marktwaarde in verhuurde staat en maximale huur	6
1.7.2	Uw inkomen	6
1.7.3	Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen	6
1.7.4	Uw financiële verplichtingen	7
1.8	Renteaanbod	7
1.9	De kredietwaardigheidsbeoordeling	7
1.10	Wanneer is een ondertekende offerte definitief?	7
1.11	Wanneer brengen we annuleringskosten in rekening?	7
1.12	Wat is de ingangsdatum van de Verhuurhypotheek?	7
1.13	Wanneer is een taxatie verplicht?	7
1.14	Bureau Krediet Registratie (BKR)	8
1.15	Erfpacht en koopsom van de grond	8
2	Hypotheeksoorten	8
2.1	Lineaire hypotheek	8
3	Rente	8
3.1	Wat is rente?	8
3.2	Rentepercentage	8
3.3	Wat bepaalt de hoogte van de rente?	9
3.3.1	Lengte van de rentevaste periode	9
3.3.2	Rentedatum	9
3.3.3	Schuld-marktwaardeverhouding in verhuurde staat	9
3.3.4	Offertrente = hypotheekrente	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 Verhuurhypotheek betalen	10
4.1	Hoe werkt de betaling van de maandlasten?	10
4.2	Op welke dag schrijven we uw maandlasten af?	10
4.3	Eerste afschrijving meestal hoger	11
4.4	Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?	11
5	Financiële consequenties	11
5.1	Financieringslasten	11
5.2	Advieskosten	11
5.3	Kosten voor begeleiden en afsluiten	11
5.4	Hoe betaalt u de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten?	11
5.5	Welke andere eenmalige kosten heeft u bij aankoop?	11
5.6	Welke terugkerende kosten heeft u als eigenaar van een woning om te verhuren?	12
5.6.1	Opstalverzekering	12
5.6.2	Onroerendezaakbelasting (OZB)	12
5.6.3	Erfpachtcanon	12
5.6.4	Onderhoudskosten	12
5.6.5	Servicekosten	12
6	Risico's	12
6.1	De rente kan stijgen	12
6.2	Uw inkomsten kunnen veranderen	12
6.3	De verhuursituatie kan veranderen	13
6.4	U kunt een restschuld overhouden	13
6.5	De fiscale regels kunnen veranderen	13
7	De Verhuurhypotheek wijzigen of beëindigen	13
7.1	Als uw persoonlijke situatie verandert	13
7.2	Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen?	13
7.2.1	Hoe werkt renteverval afkopen?	13
7.3	Extra aflossen	14
7.3.1	Wanneer betaalt u een vergoeding voor vervroegde aflossing?	14
7.3.2	Waarom kost eerder aflossen soms geld?	14
7.3.3	Hoe berekenen we het renteverlies?	14
7.4	Verkopen van de woning	15
7.5	Wat zijn de gevolgen bij scheiding?	16
7.6	Wat gebeurt er als u of uw partner overlijdt?	16
8	De Verhuurhypotheek en belastingen	16

1 Een Verhuurhypotheek afsluiten

Bij een Verhuurhypotheek 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 Verhuurhypotheek bij ons. U leest hierin ook praktische informatie over wat er gebeurt tijdens de looptijd van uw Verhuurhypotheek. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als uw rentevaste periode afloopt. Of wat u kunt doen als uw persoonlijke situatie verandert en u uw Verhuurhypotheek wilt aanpassen.

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

Deze informatiewijzer hoort bij ons renteaanbod en de hypotheekofferte. Ondertekent u de offerte? Dan verklaart u de Informatiewijzer Verhuurhypotheek te hebben ontvangen en de inhoud gezien, gelezen en begrepen te hebben. In uw offerte leest u waar u nog meer mee akkoord gaat.

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 Verhuurhypotheek?

Vaak wordt het woord 'hypotheek' gebruikt voor de geldlening. Dat is ook zo in deze informatiewijzer. Een Verhuurhypotheek is dan een geldlening met als onderpand een woning voor de verhuur.

U gebruikt de Verhuurhypotheek voor de financiering van een woning die u verhuurt of gaat verhuren (aankoop of herfinanciering). Bij herfinanciering op woningen reeds in bezit kan niet meer worden gefinancierd dan de op dat pand reeds openstaande hypothecaire schuld. U gaat dus niet zelf in de woning wonen maar u verhuurt deze volledig aan (een) consument(en). Kamerverhuur, onderverhuur of verkamering is niet toegestaan.

Met de Verhuurhypotheek kunt u een bedrag van minimaal € 75.000 en maximaal € 500.000 lenen. De minimale looptijd van de Verhuurhypotheek is 5 jaar en de maximale looptijd is 30 jaar. De Verhuurhypotheek kent één hypotheekvorm namelijk een lineaire hypotheek.

U kunt de Verhuurhypotheek niet gebruiken voor andere doelen.

1.2 Wat kan ik financieren met een Verhuurhypotheek?

Niet alle woningen komen in aanmerking voor een financiering met de Verhuurhypotheek. In het onderstaande overzicht ziet u welke woningen u wel of niet kan financieren met een Verhuurhypotheek.

Wel te financieren:

- Zelfstandige woonruimte in Nederland die voor permanente bewoning aan consumenten verhuurd mag worden.
- Woningen met een woonoppervlakte van minimaal 30 m².
- Niet verplaatsbare woningen (aard- en nagelvast).
- Erfpacht is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden, zie hoofdstuk 1.15 voor de voorwaarden.
- Onderpanden met een vereniging van eigenaren (VVE) accepteren we als er sprake is van een minimale reservering voor onderhoud. Dit blijkt uit een meerjarig onderhoudsplan en een reservepot.

Niet te financieren:

- Recreatiewoning.
- Woning op een handels- of industrieterrein.
- Woning die onderdeel is van een coöperatieve vereniging.
- Asbesthoudende panden.
- Woning die nog gebouwd moet worden (nieuwbouw).

Op dit moment is het mogelijk om met de Verhuurhypotheek maximaal 1 pand voor de verhuur te financieren.

1.3 Voor wie is de Verhuurhypotheek bestemd?

U bent een consument die een woning wil (her)financieren om deze te kunnen verhuren aan een andere consument. U doet dit dus niet in uitoefening van uw bedrijf of beroep. De woning is al uw eigendom omdat u deze eerder hebt aangekocht voor de verhuur (buy-to-let) of u wil uw huidige woning aanhouden voor de verhuur (keep-to-let). Hierbij is er dus sprake van de herfinanciering van een al bestaande hypotheek. Of u koopt een woning voor de verhuur (buy-to-let). Dan is er sprake van een nieuwe financiering.

De Verhuurhypotheek kan u onder de juiste omstandigheden voorzien in de volgende doelstellingen:

- Zorgen voor extra inkomen en/of vermogen, zowel voor als na pensioendatum.
- Strategisch alternatief voor beleggen in aandelen of cryptovaluta.
- Eigen woning aanhouden voor de verhuur bij verhuizing.
- Huurwoning bieden aan (studerende) kinderen.

U hoeft op voorhand niet over specifieke kennis of ervaring te beschikken. Wel is het belangrijk dat u goed geïnformeerd wordt door informatie op de website en precontractuele informatie. En u geadviseerd wordt door uw Zelfstandig Adviseur op kantoor.

U heeft een Nederlands woonadres en bent fiscaal uitsluitend in Nederland belastingplichtig. Het aan te kopen pand staat in Nederland en is ingeschreven in het Nederlandse Kadaster. U heeft maximaal 4 verhuurde woningen die in box 3 belast worden met inkomstenbelasting. 4 woningen is inclusief de woning die met de Verhuurhypotheek wordt gefinancierd. De huurder moet een consument zijn. Een consument is een niet in de uitoefening van zijn bedrijf of beroep handelende natuurlijk persoon.

Heeft u een fiscaal partner? Dan mag u beiden gezamenlijk niet meer dan 4 woningen voor de verhuur in bezit hebben, inclusief de woning die met de Verhuurhypotheek wordt gefinancierd.

Als eigena(a)r(en) van het onroerend goed bent u kredietnemer. Zowel het juridisch als het economisch eigendom dienen in één hand te liggen. De Verhuurhypotheek kan aangevraagd worden door maximaal 1 natuurlijk persoon of 2 natuurlijke personen die fiscaal partner van elkaar zijn. Alle natuurlijk personen zijn 18 jaar of ouder.

1.4 Voor wie is de Verhuurhypotheek niet bestemd?

De Verhuurhypotheek is niet geschikt voor u als:

- U een professionele vastgoedbelegger bent die een vastgoedportefeuille heeft en bedrijfsmatig als verhuurder optreedt;
- U een verhuurder bent die meer huur wil vragen dan mag conform het WWS-puntensysteem voor woningen met een puntentotaal tot en met 250 WWS-punten;
- U een woning wilt financieren die belast wordt met inkomstenbelasting in box 1;
- U weinig of geen risico wilt lopen;
- U een DAC-6 meldingsplichtige constructie heeft. Weet u niet wat een DAC-6 meldingsplichtige constructie is en of hiervan sprake is? Lees hierover meer op de website van de Belastingdienst;
- U een natuurlijk persoon bent die niet als consument kan worden aangemerkt. U handelt in uitoefening van bedrijf of beroep;
- U een rechtspersoon bent;
- U een verbouwing of nieuwbouw voor de verhuur wil financieren.

1.5 Welke zekerheid vragen we?

Sluit u bij ons een Verhuurhypotheek af? Dan is de woning die u verhuurt of gaat verhuren het onderpand voor de lening. Deze woning geeft ons zekerheid. Als u de maandlasten van uw Verhuurhypotheek niet meer betaalt of u niet aan onze afspraken houdt, kunnen we uiteindelijk de woning verkopen. 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 gederfde winst, kosten en alle andere schulden die u aan ons hebt 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 of de woning in strijd met de wet wordt gebruikt, zoals voor een hennepkwekerij. Het onderpand voor de geldlening, de woning dus, moet in Nederland staan. En we bieden alleen hypotheek aan in euro's. Naast de woning als onderpand van de lening bent u ook hoofdelijk aansprakelijk. Daarnaast geeft u ons een eerste pandrecht op de huidige en toekomstige huurpenningen. Dit betekent dat wij de huurder kunnen vragen om de huurpenningen naar

de bank over te maken als u uw hypotheek niet meer kunt betalen. Wij kunnen de huurpenningen gebruiken om de rente en aflossing mee te voldoen.

De looptijd van een nieuwe hypotheek is meestal 30 jaar. Wilt u sneller aflossen? Dan kan de looptijd korter zijn. Als de Verhuurhypotheek volledig afgelost is, kunt u het door ons in het Kadaster ingeschreven recht van hypotheek door de notaris laten verwijderen.

1.6 Welke verplichtingen heeft u?

Heeft u de Verhuurhypotheek eenmaal afgesloten? Dan betaalt u maandlasten voor uw Verhuurhypotheek. Die bestaan uit rente en aflossing. 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 dat moet u geregeld hebben nog voordat u de hypotheek afsluit. We incasseren uw maandlasten van deze betaalrekening. U moet uw huur ook op een Nederlandse bankrekening ontvangen. U mag de huurinkomsten niet contant ontvangen.

U vraagt een Verhuurhypotheek aan voor een woning die u verhuurt of gaat verhuren. Tijdens de looptijd van de Verhuurhypotheek gelden de volgende verplichtingen:

- U moet de verhuurde woning goed onderhouden en verzekeren. U moet de verzekeraar melden dat de woning verhuurd wordt.
- U verhuurt de woning alleen voor permanente bewoning aan particulieren; kamerverhuur, verhuur voor recreatieve doeleinden, tijdelijk verhuur (zoals Airbnb), verhuur aan bedrijven of onderverhuur zijn niet toegestaan.
- U zorgt ervoor dat de woning niet langer dan zes maanden onverhuurd is. U stuurt ons een kopie van de huurovereenkomst meteen na het sluiten van een (nieuwe) huurovereenkomst en ook als wij daarom vragen. U zorgt ervoor dat de huurovereenkomst voldoet aan de eisen die wij daaraan stellen.
- U geeft ons, als wij daarom vragen, alle informatie die wij van u nodig hebben om te controleren of u zich aan de verplichtingen houdt.
- De huur is niet hoger dan de maximale huur die behoort bij het aantal WWS-punten*. Deze verplichting geldt voor woningen tot en met een puntenaantal van 250.

Als u niet aan bovenstaande verplichtingen voldoet, stellen wij u een uiterste termijn waarbinnen u er voor zorgt dat u alsnog aan deze verplichtingen voldoet. Is dat niet het geval dan mogen wij de lening opeisen. U moet dan het geleende bedrag in één keer aan ons terugbetalen. Kunt u dit niet, dan kan het zijn dat wij de woning verkopen.

1.6.1 Maximale huur en het Woningwaarderingstelsel (WWS)

Wij willen duurrentetegengaan. Daarom mag de huur die u aan uw huurder vraagt niet hoger zijn dan de maximale huur die hoort bij het aantal WWS-punten. Deze verplichting geldt tot en met een puntenaantal van 250 punten. Uit een door ons goedgekeurd taxatierapport moet blijken hoeveel punten de woning heeft volgens het Woningwaarderingstelsel. Dit kan betekenen dat de maximale huur die u mag vragen lager is dan de markthuurl uit het taxatierapport. Komt de berekening uit op meer dan 250 punten? Dan bent u vrij om zelf een huur vast te stellen.

Met WWS-punten bedoelen wij het puntenaantal voor zelfstandige woningen berekend volgens de bijlagen bij het Besluit huurprijzen, of een vergelijkbare wettelijke regeling die hiervoor in de plaats treedt. Voor berekening van de maximaal toegestane huur hanteren wij de huren volgens de tabel in bijlage 1 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte tot en met een puntenaantal van 250.

Let op: dit geldt ook voor woningen in de vrije sector. Het betreft hier kale huurprijzen. Eventuele servicekosten mogen niet hoger zijn dan de daadwerkelijke kosten en moet u op verzoek kunnen aantonen.

De tabel in bijlage 1 van de uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte en meer informatie over het Woningwaarderingstelsel kunt u vinden op de websites van de Huurcommissie en de Rijksoverheid. De tabellen worden jaarlijks geïndexeerd. Als het Woningwaarderingstelsel en/of daarmee samenhangende regelgeving wordt gewijzigd, komt de gewijzigde regelgeving en bijbehorende maximale huurprijzen in plaats van deze bepaling.

Is er bij aanvang van de financiering nog geen huurovereenkomst? Dan stuurt u ons een kopie van de huurovereenkomst meteen na sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Na ontvangst van de nieuwe huurovereenkomst toetsen we of de huur voldoet aan de maximale huur zoals hierboven beschreven.

1.7 Hoe bepalen we het maximale bedrag voor de Verhuurhypotheek?

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

- De getaxeerde marktwaarde van de woning in verhuurde staat. Van deze marktwaarde kunt u maximaal 80% financieren. In sommige gevallen kunt u tot en met 90% financieren.
- De laagste van de actuele jaarlijkse huurinkomsten conform huurovereenkomst, de jaarlijkse markthuur uit het taxatierapport of jaarlijkse maximale huur volgens het WWS-puntensysteem (alleen voor woningen tot 250 punten). Bij aanvang van de financiering moeten de jaarlijks netto beschikbare huurinkomsten voldoende zijn om tenminste 80% van de financieringslasten van de Verhuurhypotheek te dragen.
- Uw inkomen.
- De financieringsnormen in wet- en regelgeving en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen;
- Uw financiële verplichtingen.

Wanneer kunt u tot 90% financieren? Dit is mogelijk als u een duurzaam pand wilt financieren. Dit betekent een pand met minimaal energielabel A,B of C (eventueel na een zelf gefinancierde verbouwing om te verduurzamen). Of u heeft bij aanvang van de financieringsaanvraag voor de Verhuurhypotheek een particuliere woonhuisfinanciering of u bent eigenaar van een onderneming die een Zakelijke Bedrijfshypotheek heeft bij één van de merken van de Volksbank.

Goed om te weten: het is niet mogelijk om meer dan 100% van de koopsom dan wel bij herfinanciering de totaal nog openstaande hypotheekschuld te financieren met de Verhuurhypotheek.

1.7.1 Marktwaaarde in verhuurde staat en maximale huur

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de Verhuurhypotheek gaan we uit van de marktwaarde in verhuurde staat van de woning. Deze waarde blijkt uit een taxatierapport, vraag aan uw Zelfstandig Adviseur welke eisen wij stellen aan een taxatierapport. We kijken verder naar het huurcontract (indien aanwezig), de markthuur en naar de maximaal toegestane huur volgens het WWS-puntensysteem.

1.7.2 Uw inkomen

Niet alleen de waarde van de woning 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?
- Heeft u nog andere inkomstenbronnen, zoals huuropbrengsten uit andere verhuurde woningen?

Heeft u inkomen uit verhuurde woningen reeds aanwezig in box 3? Dan kunnen we het inkomen uit verhuur tot het toetsinkomen rekenen. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden.

- Is het verhuurde huis gefinancierd? Dan moet de geldverstrekker schriftelijk toestemming hebben gegeven voor de verhuur.
- Er is sprake van permanente verhuur. Inkomsten uit verhuur van een recreatiewoning of AirBnB rekenen we niet mee.
- Het huis waar u de huur voor krijgt, is niet bij de aangevraagde Verhuurhypotheek betrokken.
- De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal het inkomen uit arbeid.
- De huurinkomsten tellen voor 85% mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis (of huizen) vanaf. Bent u met iemand anders eigenaar van de verhuurde panden? Dan berekenen we de huuropbrengst naar rato van uw aandeel in het eigendom.

Wilt u meer weten over hoe we uw inkomen vaststellen en hoe de uitkomst hiervan gebruikt wordt tijdens de financieringsaanvraag? Vraag het uw Zelfstandig Adviseur.

1.7.3 Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek houden wij 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 een 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.

1.7.4 Uw financiële verplichtingen

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

1.8 Renteaanbod

Na een eerste controle van de financieringsaanvraag krijgt u een renteaanbod met daarin: de hoofdsom van de lening, gekozen rentepercentage, gekozen rentevaste periode, gekozen looptijd van de lening en de maandlasten. Het renteaanbod is 4 weken geldig. Gaat u akkoord met het renteaanbod? Dan krijgt u van ons een overzicht van alle documenten die u moet aanleveren. U heeft na het uitbrengen van het renteaanbod 5 maanden de tijd om alle benodigde informatie en documenten bij ons aan te leveren.

1.9 De kredietwaardigheidsbeoordeling

Als we de nodige gegevens over de woning, uw inkomen en uw verplichtingen verzameld hebben, gaan we beoordelen of u uw Verhuurhypotheek 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 Verhuurhypotheek 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.

1.10 Wanneer is een ondertekende offerte definitief?

De offerte is vanaf het moment van ondertekenen definitief. U moet de offerte binnen 4 weken na de offertedatum ondertekenen en terug sturen. De geldigheidsduur van de offerte is maximaal 6 maanden vanaf de datum van het renteaanbod. Binnen deze termijn van 6 maanden moet u de hypotheekakte laten passeren bij de notaris. Neemt u de lening niet op binnen deze termijn? Dan eindigt de overeenkomst en is deze ontbonden.

1.11 Wanneer brengen we annuleringskosten in rekening?

Na ondertekening van de hypotheekofferte kunt u deze kosteloos annuleren tot 3 maanden na de datum van ons renteaanbod. Annuleert u daarna of wordt deze overeenkomst ontbonden omdat de lening niet uiterlijk na 6 maanden na de datum van het renteaanbod is opgenomen? 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 echtgeno(o)te, geregistreerd partner of de persoon met wie u een samenlevingsovereenkomst heeft;
- Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract van uzelf en uw partner;
- Het arbeidsongeschikt of werkloos raken van u of uw partner.

1.12 Wat is de ingangsdatum van de Verhuurhypotheek?

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 Verhuurhypotheek. Op dat moment krijgt u ook echt de lening van ons. Soms hoeft u niet langs de notaris. Dat kan alleen voorkomen als u uw huidige eigen woninghypotheek bij RegioBank aflost en een Verhuurhypotheek bij RegioBank afsluit. In dat geval is de ingangsdatum de datum waarop de offerte is getekend.

1.13 Wanneer is een taxatie verplicht?

Het maximale bedrag dat u met uw Verhuurhypotheek kunt lenen, hangt ook af van hoeveel de woning waard is. We gaan dan uit van de marktwaarde in de situatie dat de woning verhuurd is. Voor het aanvragen van een Verhuurhypotheek is een taxatierapport altijd verplicht. U betaalt de taxatiekosten. Uw hypotheekadviseur weet welke eisen we aan het rapport stellen.

1.14 Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Ook de Verhuurhypotheek valt onder deze registratieplicht. Wij zijn verplicht aangesloten bij het BKR. Sluit u een Verhuurhypotheek af? Dan toetsen we of u andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft of heeft gehad. We melden ook de oorspronkelijke hoofdsom van de Verhuurhypotheek bij het BKR.

Krijgt u een betalingsachterstand op uw Verhuurhypotheek? 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.

1.15 Erfpacht en koopsom van de grond

Is er sprake van erfpacht? Dan nemen we de aanvraag voor een Verhuurhypotheek in behandeling als:

- Er geen sprake is van een vooraf overeengekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond en;
- Het erfpachtrecht voldoet aan de criteria van de NVB ([NVB erfpachtcriteria vanaf 1-1-2013](#)).

Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013 ([NVB erfpachtcriteria voor 1-4-2012](#))? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Wanneer verstrekken we geen Verhuurhypotheek voor erfpacht?

We verstrekken geen Verhuurhypotheek voor erfpacht als er sprake is van een minimale (al dan niet verplichte) terugkoopsom/waarde van de grond.

Heeft u vragen over erfpacht? Neem dan contact op met uw Zelfstandig Adviseur.

2 Hypotheeksoorten

De Verhuurhypotheek kent één hypotheekvorm. Dit is een lineaire hypotheek. U kunt dus niet kiezen voor bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek of een aflossingsvrije hypotheek.

2.1 Lineaire hypotheek

Bij een 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 Verhuurhypotheek 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 Verhuurhypotheek 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.

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.

3 Rente

Over uw Verhuurhypotheek 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 Wat bepaalt de hoogte van de rente?

U kunt bij de Verhuurhypotheek alleen kiezen voor een vaste rente. U kunt dus niet kiezen voor een variabele rente. Bij een vaste rente spreekt u een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevaste periode. Tijdens de afgesproken rentevaste periode blijft het rentepercentage gelijk. Ook als de waarde van de woning verandert of u extra aflost.

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:

- Lengte van de rentevaste periode
- Rentedatum
- Schuld-marktwaardeverhouding in verhuurde staat

3.3.1 Lengte van de rentevaste periode

U kiest voor een rentevaste periode. Dan staat de rente voor een bepaalde periode vast. Dat kan 1 jaar zijn, maar ook 5, 10 of zelfs 15 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.

De eerste rentevast periode begint op de eerste dag van de looptijd van de lening. De looptijd begint op het moment dat we het leningbedrag ter beschikking stellen. De volgende rentevaste periode begint altijd op de eerste dag van een maand. Als de eerste rentevaste periode niet eindigt op het einde van een maand, dan verlengen we die tot het einde van de maand.

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode van een leningdeel van uw Verhuurhypotheek, 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.

U vindt de actuele rentetarieven op onze website.

3.3.2 Rentedatum

De rentedatum is de datum waarop de rente voor een leningdeel van uw Verhuurhypotheek is bepaald. Dit is de datum waarop wij u een renteaanbod doen. Wijzigingen in ons prijsbeleid die na die datum ingaan, hebben geen gevolgen voor uw rente. Het renteaanbod dat wij u doen is 4 weken geldig. Wilt u ingaan op dit renteaanbod en een offerte van ons krijgen? Dan moet u binnen 4 weken akkoord gaan met het renteaanbod.

3.3.3 Schuld-marktwaardeverhouding in verhuurde staat

Uw Verhuurhypotheek heeft een schuld-marktwaardeverhouding. Dit is een percentage dat weergeeft hoe hoog uw Verhuurhypotheek is vergeleken met de marktwaarde in verhuurde staat van de verhuurde woning. Deze verhouding geeft aan hoe groot het risico voor u en voor ons is dat de woning 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.

U berekent de schuld-marktwaardeverhouding zo:

$$\frac{\text{Totale actuele hypotheekschuld}}{\text{Marktwaarde van de woning in verhuurde staat}} \times 100\%$$

Aan het begin van uw Verhuurhypotheek is de schuld-marktwaardeverhouding meestal hoog, omdat u dan nog niet heeft afgelost. Hoe groter het deel van de aankoop u met eigen geld betaalt, hoe lager deze verhouding aan het begin is.

De schuld-marktwaardeverhouding daalt:

- als u aflost op uw hypotheek;
- als de marktwaarde van de woning in verhuurde staat stijgt

De schuld-marktwaardeverhouding stijgt:

- als u uw hypotheek verhoogt;
- als de marktwaarde van de woning in verhuurde staat daalt.

Tijdens de rentevaste periode passen we de tariefgroep waarin uw Verhuurhypotheek valt en het rentepercentage niet aan. Ook niet als uw schuld-marktwaardeverhouding daalt.

We mogen tussentijds het aantal tariefgroepen en de renteversillen tussen de tariefgroepen aanpassen. Tijdens de rentevaste periode merkt u hier niets van. Na de rentevaste periode bepalen we opnieuw de schuld-marktwaardeverhouding. Dat doen we met de marktwaarde in verhuurde staat die we op dat moment van de woning hebben en de hypotheekschuld die u op dat moment heeft. Daarna krijgt u van ons een renteaanbod met de rente die hoort bij de nieuwe tariefgroep die dan geldt. Is de marktwaarde in verhuurde staat gestegen? Dan kunt u dit voor ingang van de nieuwe rentevaste periode aantonen met behulp van een taxatierapport. Dat taxatierapport moet aan onze eisen voldoen.

Goed om te weten: Is uw schuld-marktwaardeverhouding sterk gestegen? Dan loopt u het risico dat u te maken krijgt met een restschuld. Bijvoorbeeld als u de woning tussentijds wilt verkopen. Het kan dan verstandig zijn uw financiële situatie te bespreken met uw hypotheekadviseur.

3.3.4 Offerterente = hypotheekrente

De rente die we voor u hebben gereserveerd in het renteaanbod is gelijk aan de geoffreerde rente en is dus gelijk aan de hypotheekrente. Dat geldt ook als tussen reserveren en passeren de rente verandert. De rente in de offerte is dus de definitieve rente voor de 1e rentevaste periode. Ook als de rente voor eenzelfde offerte op de passeerdatum hoger of lager is. Om gebruik te maken van deze tarieven moet u zich houden aan de gestelde termijnen in het renteaanbod en de offerte.

4 Maandlasten van uw Verhuurhypotheek betalen

Als u een Verhuurhypotheek bij ons afsluit, moet u elke maand maandlasten betalen. Deze bestaan uit rente en aflossing. 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 Verhuurhypotheek van uw betaalrekening af te schrijven. Dat gaat dus om de rente en aflossing. Ook alle andere kosten voor uw Verhuurhypotheek 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 naast de eerste aflossing ook rente 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 Financiële consequenties

Financiert u een woning voor de verhuur? 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.

5.1 Financieringslasten

Financieringslasten zijn de kosten die u betaalt voor de Verhuurhypotheek en om die Verhuurhypotheek te krijgen. U heeft eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten en kosten voor de hypotheekakte. 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.

5.2 Advieskosten

Voordat de hypotheekadviseur een offerte voor u aanvraagt, brengt hij uw persoonlijke situatie in kaart. Samen maakt u een complete inventarisatie van uw financiële situatie nu en uw persoonlijke wensen en doelen. Voor zover dat kan en het relevant is, neemt de Zelfstandig Adviseur ook uw toekomstige situatie mee. Op basis van deze inventarisatie stelt uw Zelfstandig 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 Zelfstandig Adviseur.

5.3 Kosten voor begeleiden en afsluiten

Kosten voor het begeleiden en afsluiten van een hypotheek zijn de kosten die u moet betalen voor het 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.

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

U moet de kosten van advies, begeleiden en afsluiten uit eigen middelen betalen. Wilt u later uw hypotheek aanpassen? Dan kan het zijn dat u (opnieuw) advieskosten moet betalen.

5.5 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. Deze heet ook wel: akte van levering. En u kan te maken krijgen met overdrachtsbelasting. Deze kosten kunt u niet meefinancieren.

Let op: de overdrachtsbelasting voor een woning om te verhuren is hoger dan voor een woning voor eigen bewoning. Momenteel is deze 10,4%. Uw hypotheekadviseur kan u hier meer over vertellen.

5.6 Welke terugkerende kosten heeft u als eigenaar van een woning om te verhuren?

5.6.1 Opstalverzekering

U moet voor de te verhuren woning een opstalverzekering afsluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning door bijvoorbeeld brand, blikseminslag en storm. De opstalverzekering moet de herbouwwaarde van de woning verzekeren. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om de woning te herbouwen. Een verzekeringsexpert moet de herbouwwaarde vaststellen. U moet er voor zorgen dat de woning altijd verzekerd is.

5.6.2 Onroerendezaakbelasting (OZB)

Als woningeigenaar betaalt u elk jaar onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van de woning 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 de woning, hoe meer OZB u moet betalen.

5.6.3 Erfpachtcanon

De woning staat meestal op eigen grond. De grond is dan uw eigendom. Maar staat de woning 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.

5.6.4 Onderhoudskosten

Als woningeigenaar betaalt u onderhoudskosten. Sommige woningen vragen weinig onderhoud, andere woningen juist meer. Kijk op de website van de Rijksoverheid welke kosten voor u zijn en welke voor uw huurder.

5.6.5 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.

6 Risico's

Uw Verhuurhypotheek is gebaseerd op uw financiële en persoonlijke omstandigheden nu. Vanzelfsprekend kan er iets veranderen dat invloed heeft op uw hypotheek of op uw maandlasten. Onderstaande opsomming is niet uitputtend. Het verhuren van een woning brengt risico's met zich mee, het is belangrijk dat u zich daar goed over laat adviseren.

6.1 De rente kan stijgen

Over het hypotheekbedrag betaalt u rente. 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 zolang uw financiële situatie niet wijzigt.

6.2 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 7.5 en 7.6.

6.3 De verhuursituatie kan veranderen

U gaat de woning verhuren of u verhuurt deze al. U kunt hierdoor financieel risico lopen. Het is belangrijk dat u zich hier goed over laat adviseren. U kunt bijvoorbeeld risico lopen doordat:

- U geen nieuwe huurder kan vinden voor de woning;
- De huurder niet meer betaalt;
- De kosten van de woning hoger zijn dan verwacht, bijvoorbeeld door onverwacht onderhoud;
- De huurprijzen dalen;
- De regels voor verhuur van woningen veranderen;
- Uw huurder iets doet dat niet is toegestaan, zoals onderverhuur, een wietplantage of andere strafbare activiteiten;
- U een geschil heeft met uw huurder, bijvoorbeeld over onderhoud.

6.4 U kunt een restschuld overhouden

Het kan zijn dat de woning minder waard wordt. Als u dan de woning moet verkopen, kunt u een restschuld overhouden. Ook deze restschuld moet u terugbetalen. Hoe hoger uw Verhuurhypotheek vergeleken met de waarde van uw huis, hoe groter het risico. Om dit risico te beperken, kunt u een Verhuurhypotheek afsluiten die (veel) lager is dan de marktwaarde van de woning door meer eigen geld in te brengen.

6.5 De fiscale regels kunnen veranderen

Sluit u een Verhuurhypotheek 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 of uw netto maandinkomsten dalen.

7 De Verhuurhypotheek wijzigen of beëindigen

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

7.1 Als uw persoonlijke situatie verandert

U sluit een Verhuurhypotheek 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 Verhuurhypotheek. Denk hierbij aan een verandering in uw inkomen of in uw gezinssituatie. Het is dan verstandig om met ons of met uw Zelfstandig Adviseur contact op te nemen. Dan bekijken we wat dit betekent voor uw hypotheek.

7.2 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 hypotheek. 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.

7.2.1 Hoe werkt renteverval afkopen?

Kiest 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 u 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 renteverval 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 perioden. 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 renteverval 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.

7.3 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. 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.

7.3.1 Wanneer betaalt u een vergoeding voor vervroegde aflossing?

Per kalenderjaar kunt u tot 10% van het oorspronkelijke bedrag van elk leningdeel van uw Verhuurhypotheek aflossen zonder dat u ons een vergoeding betaalt voor ons renteverlies. U betaalt ook geen vergoeding voor ons renteverlies als u aflost op het moment dat uw lopende rentevaste periode eindigt.

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

- Als u aflost omdat de woning onherstelbaar beschadigd is (bijvoorbeeld door brand) en dit is niet uw schuld;
- U aflost op de datum dat de rentevaste periode afloopt;
- De rente die u betaalt, lager is dan de actuele rente voor vergelijkbare leningen;
- Als u aflost binnen een jaar na het overlijden van uw echtgeno(o)te, geregistreerd partner, de persoon met wie u een samenlevingscontract had of de persoon waarmee u het geld heeft geleend;
- Als er sprake is van executoriale verkoop of daarmee gelijk te stellen onderhandse verkoop van de woning, waarbij de verkoop niet het gevolg is van een handelen of nalaten dat u in redelijkheid is te verwijten.

Als u uw Verhuurhypotheek 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 Verhuurhypotheek uit het Kadaster uit te schrijven. Deze kosten verschillen per notaris.

7.3.2 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 bedrag 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.

7.3.3 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 Verhuurhypotheek 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 Verhuurhypotheeken. 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 Verhuurhypotheek? Dan kijken we naar de einddatum van uw Verhuurhypotheek.

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'. Normaal gesproken 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 Verhuurhypotheek) 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 Verhuurhypotheek) 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.

7.4 Verkopen van de woning

Als u de woning gaat verkopen moet u ook de Verhuurhypotheek helemaal aflossen. U kunt de Verhuurhypotheek niet gebruiken voor de financiering van de aankoop van een andere woning. U kunt de Verhuurhypotheek dus niet meenemen.

Goed om te weten: ook als u de Verhuurhypotheek helemaal aflost bij verkoop van de woning moet u ons een vergoeding betalen voor ons renteverlies. In hoofdstuk 7.3.1. leest u wanneer u een vergoeding moet betalen. De berekeningswijze is gelijk zoals beschreven in hoofdstuk 7.3.3.

7.5 Wat zijn de gevolgen bij scheiding?

Als u en uw partner uit elkaar gaan kan dat grote gevolgen hebben voor uw Verhuurhypotheek. 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 u beiden inkomen heeft of onder huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden bent getrouwd of dat u een samenlevingsovereenkomst heeft. Ook als u uit elkaar gaat, blijft u beiden aansprakelijk voor de schuld. Welke afspraken u onderling ook maakt.

Meestal wilt een van de partners als schuldenaar ontslagen worden. Daarvoor moet u de bank om toestemming vragen. We beoordelen of de schuldenaar die overblijft 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 de woning van uw partner over? Dan valt die overname onder de belastingregels die op dat moment gelden.

7.6 Wat gebeurt er als u of uw partner overlijdt?

Als u of uw partner overlijdt, bekijken we samen met u en (of) de erfgenamen wat de gevolgen zijn voor de Verhuurhypotheek.

8 De Verhuurhypotheek en belastingen

De Verhuurhypotheek is uitsluitend bedoeld voor panden die belast worden als inkomsten uit sparen en beleggen in box 3.

Er is sprake van een belegging in box 3 als de werkzaamheden niet uitgaan boven wat gebruikelijk is bij normaal vermogensbeheer. Gaan de werkzaamheden wel daar boven uit, dan zijn de opbrengsten belast in box 1 als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden (ROW). In dat geval is de verhuurhypotheek niet toegestaan.

Wilt u weten wat voor u de beste optie is? Laat u dan adviseren door een belastingadviseur.

Tot de grondslag van box 3 hoort de waarde van het pand en het saldo van de Verhuurhypotheek. Dat betekent dat de rente die u betaalt over uw Verhuurhypotheek niet aftrekbaar is en de verhuurinkomsten en de verkoopwinst niet worden belast met inkomstenbelasting.

De belastingpercentages en de manier van belastingheffing zijn per 1 januari 2023 gewijzigd. De nieuwe wetgeving gaat uit van de werkelijke verdeling van spaargeld, beleggingen en schulden. Daarbij gebruikt de Belastingdienst fictieve rendementspercentages die dichtbij de echte percentages voor spaargeld, beleggingen of schulden liggen.

Het rendementspercentage voor schulden ligt lager dan het rendementspercentage voor beleggingen. Dat betekent dat de hypotheekschuld voor een verhuurde woning tegen een lager rendement in aftrek wordt gebracht dan het rendement waartegen de verhuurde woning wordt belast. Daarom is de belastingheffing voor u in box 3 met de nieuwe wetgeving meestal hoger dan onder de oude wetgeving. Lees meer over de berekening van het box 3 inkomen op de website van de Belastingdienst.

Verwacht wordt dat er vanaf 2027 een nieuw stelsel voor box 3 komt waarin het werkelijke rendement op vermogen wordt belast.

In box 3 wordt de verhuurde woning gewaardeerd tegen de WOZ-waarde. Als de woning op 1 januari al permanent wordt verhuurd en de huurder heeft recht op huurbescherming, dan mag de WOZ-waarde worden gecorrigeerd. Lees meer hierover bij [Waarde verhuurde woning als overige onroerende zaak](#).

Let op: De belastingpercentages en de manier van belastingheffing kunnen wijzigen. Laat u goed adviseren door een belastingadviseur over belastingheffing in box 3 en de belastingregels rondom uw woning voor de verhuur.

Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een jaaropgave van uw Verhuurhypotheek van het jaar ervoor. Deze opgave kunt u gebruiken bij uw belastingaangifte. We geven uw hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst. U bent zelf verantwoordelijk voor het controleren en invullen van de juiste bedragen in uw aangifte inkomstenbelasting.