

Informatiewijzer Bespaarhypotheek

ASN Bank is een handelsnaam van ASN Bank NV, gevestigd te Utrecht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16062338

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 ASN Online Bankieren 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	5
1.15	Rentefinancieringsrekening	6
1.16	Het verduurzamingsrapport	6
2	Hypotheeksoorten	8
2.1	Lineaire hypotheek	8
2.2	Annuïteitenhypotheek	8
2.3	Aflossingsvrije hypotheek	8
3	Rente	9
3.1	Wat is rente?	9
3.2	Rentepercentage	9
3.3	Vaste rente?	9
3.4	Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?	9
3.5	Is de rentelijst in mijn offerte de definitieve rentelijst voor de 1e rentevaste periode?	11
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
6	Kosten van uw hypotheek en het huis	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?	13
6.5	Welke andere eenmalige kosten heeft u bij aankoop?	13
6.6	Welke terugkerende kosten heeft u als huiseigenaar?	13

7	Risico's	14
7.1	De rente kan stijgen	14
7.2	Uw inkomsten kunnen veranderen	14
7.3	U kunt een restschuld overhouden	14
7.4	De fiscale regels kunnen veranderen	15
8	Hypotheek wijzigen of beëindigen	15
8.1	Als uw persoonlijke situatie verandert	15
8.2	De aflosvorm of looptijd aanpassen	15
8.3	Een aanvullende lening	15
8.4	Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen?	15
8.5	Extra aflossen	15
	Actuele rente (vergelijkingsrente)	16
	Resterende rentevaste periode	16
	Contante waarde	17
	Berekening vergoeding voor ons renteverlies	17
	Ander rekenvoorbeeld waarbij u geen vergoeding voor ons renteverlies hoeft te betalen	17
9	Extra lenen met een hypotheek voor verbouwing of verbetering	18
9.1	Schuld-marktwaardeverhouding als u extra leent	18
9.2	Een aanvullende lening aanvragen	18
10	Wat zijn de gevolgen als u verhuist?	18
10.1	Rente van uw oude hypotheek	18
10.2	Voorwaarden meeneemregeling	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 woning in box 1	19
13.3	Wat is het eigenwoningforfait?	19
13.4	Regels hypotheekrenteaftrek	19
13.5	Extra regels hypotheekrenteaftrek vanaf 2013	19
13.6	Gelden de nieuwe regels voor u?	20
13.7	Steeds minder hypotheekrenteaftrek	20
13.8	Afbouwen Wet Hillen	20
13.9	Aftrekbare kosten	20
13.10	Hypotheek niet (helemaal) besteed aan uw eigen woning	20
13.11	Wat houdt de bijleenregeling in?	20
13.12	Fiscaal partnerschap	20
13.13	Box 3	21
13.14	Uw aangifte inkomstenbelasting	21

1 Een hypotheek afsluiten

Wat fijn, u heeft een Bespaarhypotheek bij ons aangevraagd!

Bij een Bespaarhypotheek 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 als uw rentevaste periode afloopt. Of als uw persoonlijke situatie verandert en u uw hypotheek wilt aanpassen.

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

Informatie over de belangrijkste en meest voorkomende verplichtingen die voor u gelden staat in:

- deze informatiewijzer
- uw offerte
- de hypotheekakte
- onze Algemene Voorwaarden ASN Hypotheken
- de Algemene Bankvoorwaarden

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 ASN Hypotheken.

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. Dan kunnen we uiteindelijk uw huis verkopen. 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 gedeelde winst, kosten en alle andere schulden die u bij 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, u niet zelf in uw huis woont of omdat uw huis in strijd met de wet wordt gebruikt, zoals voor een hennepkwekerij.

Het onderpand voor de lening, uw huis dus, moet in Nederland staan. En we bieden alleen hypotheekleningen aan in euro's. De looptijd van een nieuwe hypotheek is meestal 30 jaar. Is de Bespaarhypotheek een voortzetting van een Bespaarhypotheek die u eerder heeft afgesloten? Of wilt u sneller aflossen? Dan kan de looptijd korter zijn.

1.3 Welke verplichtingen heeft u?

Heeft u de hypotheek eenmaal afgesloten? Dan betaalt u aan ons maandlasten voor uw hypotheek. Die bestaan uit rente en meestal ook aflossing. Tijdens de looptijd van de hypotheek schrijven we uw maandlasten automatisch van uw betaalrekening af. Daarom heeft u een betaalrekening nodig. Heeft u die nog niet? Dan moet u er 1 openen voordat u de hypotheek afsluit. Uw betaalrekening moet voldoen aan deze eisen: het saldo op uw rekening is in euro's, de rekening heeft een IBAN en kunt u gebruiken voor automatische incasso. Het land van de bank valt onder SEPA. 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 ASN Online Bankieren voor u

Heeft u de hypotheek afgesloten? Dan openen we ASN Online Bankieren 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 ASN Online Bankieren gebruiken voor onze producten die geschikt zijn voor internetbankieren. U kunt ze bekijken en beheren. Verder kunt u in ASN Online Bankieren algemene bankzaken regelen. Zo kunt u er uw gegevens aanpassen, bijvoorbeeld uw e-mailadres en telefoonnummer. Belangrijke informatie over ASN Online Bankieren en afspraken die we hierover met u maken als u de hypotheek afsluit, vindt u op [Online en mobiel bankieren - ASN Bank](#).

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-/aanneemsom (brochureprijs) plus afkoopsom erfpacht en 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:

- Ben u in loondienst of heeft u inkomen uit een eigen bedrijf?
- Heeft u een vaste aanstelling of een tijdelijk dienstverband?
- Ben 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 nvvb.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 moet betalen naast uw hypotheek. Bijvoorbeeld (consumptieve) leningen, partneralimentatie, studielening en erfpachtcanon.

1.6 De kredietwaardigheidsbeoordeling

Als we de nodige gegevens over uw huis, uw inkomen en uw verplichtingen verzameld hebben, beoordelen we 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 op zak kunt u ervan uitgaan dat u de hypotheek echt kunt afsluiten, want wij moeten ons er aan houden. Daarom heet de offerte 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 we annuleringskosten in rekening brengen. Annuleert u daarna of laat u de geldigheidsduur van de offerte verlopen? Dan betaalt u €750 annuleringskosten voor de werkzaamheden die we uitgevoerd hebben. We brengen geen annuleringskosten in rekening als u aantoont dat u de offerte annuleert omdat:

- de verkopende partij het koopcontract ontbindt;
- u of uw partner overlijdt;
- u en uw partner gaan scheiden of het samenlevingscontract ontbinden;
- u of uw partner arbeidsongeschikt of werkloos raken.

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 Bespaarhypotheek bij ons heeft. In dat geval is de ingangsdatum de datum waarop we deze onderhandse lening in onze administratie hebben verwerkt en het geld is uitbetaald.

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. NHG geldt bijvoorbeeld niet bij een overbruggingskrediet. En NHG is bestemd voor hypotheeken tot een bepaald maximumbedrag.

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. 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. We 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? 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, kunt u een bankgarantie aanvragen voor het bedrag van de waarborgsom. Bijvoorbeeld via Nationale Waarborg. Een bankgarantie geeft de verkoper evenveel zekerheid als een waarborgsom.

Goed om te weten: als u een Bespaarhypotheek afsluit, kunt u geen bankgarantie aanvragen bij ons.

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 moet terugbetalen.

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 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 [hier](#).

Dit moet u ook nog weten:

- De afspraken over uw bouwdepot leggen we vast in de offerte.
- De maximale looptijd is 2 jaar vanaf de passeerdatum.
- We vergoeden rente over het bedrag dat u nog niet uit het bouwdepot heeft opgenomen. Die rente is gelijk aan uw hypotheekrente. Na ingang van de hypotheek stellen we het rentepercentage elke maand opnieuw vast. Dat doen we tijdens de hele looptijd van het bouwdepot en op basis van het actuele gewogen gemiddelde van de hypotheek.
- U krijgt elk jaar een overzicht van de stand van zaken van uw depot.
- U kunt uw depot inzien en betalingen klaarzetten in ASN Online Bankieren. Als we de betaling goedkeuren, wordt uw betaling door ons verwerkt.
- 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 zelf 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 schuld-marktwaarde verhouding. Deze marktwaarde kan door ons worden bijgesteld en dat heeft mogelijk gevolgen op de hypotheekrente.

1.15 Rentefinancieringsrekening

Tijdens de bouw van uw nieuwbouwwoning betaalt u de facturen vanuit uw bouwdepot. Daarmee daalt het bedrag in het bouwdepot en krijgt u minder depotrente. Zo ontstaat er een verschil tussen het bedrag dat u elke maand aan hypotheekrente betaalt en de depotrente die u krijgt. U kunt dit verschil tijdens de bouw van uw nieuwbouwwoning meefinancieren. U bespreekt met uw adviseur welk bedrag u daarvoor nodig heeft. Voor dat bedrag wordt een rentefinancieringsrekening geopend. Vanuit deze rekening betaalt u het verschil tussen de hypotheekrente van uw nieuwe hypotheek en de rente die u krijgt over het bouwdepot en rentefinancieringsrekening. We schrijven dat verschil elke maand automatisch af van de rentefinancieringsrekening.

U betaalt rente over rente

Met de rentefinancieringsrekening leent u geld bij ons om elke maand uw hypotheekrente te betalen. Over die lening betaalt u ook rente. U betaalt dus rente over rente. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

Dit moet u ook nog weten:

- De afspraken over uw rentefinancieringsrekening leggen we vast in de offerte.
- Over het bedrag dat u nog niet uit de rentefinancieringsrekening heeft opgenomen, krijgt u rente. Die rente is gekoppeld aan uw hypotheekrente.
- Na ingang van de hypotheek stellen we het rentepercentage elke maand opnieuw vast. Dat doen we tijdens de hele looptijd van de rentefinancieringsrekening en op basis van het gewogen gemiddelde van de hypotheek op dat moment.
- Meestal bestaat uw maandbedrag uit rente, aflossing en soms ook premie voor een beleggingsrekening of verzekering. Met de rentefinancieringsrekening kunt u alleen de rentelasten van de nieuwe hypotheek tijdens de bouw betalen. Niet de aflossingen en premie voor een gekoppelde spaar- of beleggingsrekening of een verzekering.
- Wanneer de rentefinancieringsrekening leeg is, schrijven we uw hypotheekrente af van de incassorekening van uw hypotheek. Is uw huis klaar en blijft er nog een bedrag in de rentefinancieringsrekening over? Dan lossen we dat bedrag af op uw hypotheek.
- We hebben de marktwaarde van uw nieuwbouwwoning verhoogd met het bedrag van de rentefinancieringsrekening. Als er een bedrag overblijft, dan heeft dit gevolgen voor 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.
- De rente die je betaalt op je rentefinancieringsrekening is niet aftrekbaar bij je aangifte inkomstenbelasting.

1.16 Het verduurzamingsrapport

In uw verduurzamingsrapport staan de maatregelen die u neemt om uw huis te verduurzamen. U gebruikt hiervoor het geld in uw bouwdepot. Zo verbetert u in 2 jaar het energielabel van uw huis. Tijdens deze periode betaalt u al de hypotheekrente die hoort bij het verbeterde energielabel. Na de periode van 2 jaar moet uw nieuwe energielabel geregistreerd zijn bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Dit doet uw energieprestatieadviseur voor u.

Goed om te weten: tijdens de verduurzamingsperiode kunt u geen nieuw verduurzamingsrapport indienen bij ons. Pas als uw huidige verduurzamingsperiode is afgerond, kunt u een nieuwe lening met een nieuw verduurzamingsrapport afsluiten.

1.16.1 Het verduurzamingsadvies opstellen

Uw verduurzamingsadvies stelt u samen met een energieprestatieadviseur op. De energieprestatieadviseur geeft verduurzamingsadvies over de maatregelen die u moet nemen om het energielabel van uw huis te verbeteren. Dit advies legt de energieprestatieadviseur vast in een verduurzamingsrapport. In het rapport staat wat u aan uw huis moet aanpassen en welke kosten daarbij horen. Als u alle maatregelen heeft uitgevoerd, moet u via een energieprestatieadviseur het definitieve energielabel laten registreren bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). U houdt daarna het rentetarief dat hoort bij het betere energielabel. U betaalt zelf de kosten voor het verduurzamingsrapport en de registratie van het nieuwe energielabel.

1.16.2 De eisen voor een verduurzamingsrapport

Het gecertificeerde verduurzamingsrapport dat u bij ons indient, moet voldoen aan deze eisen:

- Het rapport voldoet aan de beoordelingsrichtlijn BRL-9500-MWA/W.
- Het rapport is opgesteld volgens de opnamestandaard ISSO 82.2

Het rapport is opgesteld door een voor maatwerkadvies gecertificeerde energieprestatieadviseur (EP-MWA/W). Een energieprestatieadviseur die dit certificaat heeft, mag ook energielabels opstellen (EP-W).

1.16.3 Als u uw energielabel niet verbetert

Heeft uw energieprestatieadviseur na 2 jaar nog geen verbeterd energielabel kunnen registreren? Dan passen wij uw rente aan naar het tarief dat hoort bij het slechtere energielabel van uw huis op dat moment.

Goed om te weten: registreert uw energieprestatieadviseur later een beter energielabel bij RVO? Dan krijgt u weer de rente die hoort bij dat energielabel. Dit passen we automatisch aan op de 1e van de maand nadat uw energielabel geregistreerd is.

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 en wilt u een Bespaarhypotheek? Dan kunt u uw hypotheek alleen omzetten naar een Bespaarhypotheek als u uw oude hypotheek helemaal beëindigt. Misschien betaalt u voor het aflossen van uw oude hypotheek een vergoeding voor ons renteverlies. Bij het afsluiten van de Bespaarhypotheek kiest u uit de rentes van dat moment. We beoordelen de aanvraag aan de hand van de wet- en regelgeving die op het moment van oversluiten van toepassing is.

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 het oude rentepercentage. 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 Bespaarhypotheek af of verhoogt u uw bestaande Bespaarhypotheek? 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 'Uw hypotheek en de belastingen'.

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.

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 rente?

Bij vaste rente spreekt u een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevaste periode.

Goed om te weten: een overbruggingskrediet heeft een apart rentetarief. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Overbruggingskrediet'.

3.4 Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?

Bij een hypotheek met een 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. Energielabel

3.4.1 Lengte van de rentevaste periode

Kiest 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 dag van een maand, gaat de rentevaste periode meteen in. Passeert de hypotheek later, dan gaat de rentevaste periode later in: op de 1e dag 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
- Ingangsdatum rentevaste periode: 1 oktober
- Renteherziening na 10 jaar op: 1 oktober

Vanaf 2 september betaalt u rente.

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 [hier](#).

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 NHG-rente.

3.4.3 Rentedatum

De rentedatum is de datum waarop de rente van een leningdeel van uw hypotheek is 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:

$$\frac{\text{Totale hypotheekschuld van dit moment}}{\text{Marktwaarde van je huis}} \times 100\%$$

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.

Hoe past u de schuld-marktwaardeverhouding aan?

De schuld-marktwaardeverhouding kan dalen als:

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

Als u aflost tijdens de rentevaste periode valt uw hypotheek misschien in een lagere tariefgroep, dit gaat automatisch. En u kunt vanaf 3 maanden voordat uw rentevaste periode afloopt een nieuwe marktwaarde aan ons doorgeven. We verwerken de nieuwe marktwaarde op de 1e van de volgende maand. Als we uw rente kunnen verlagen, betaalt u tijdens de rest van uw rentevaste periode een lagere rente. Deze lagere rente geldt niet met terugwerkende kracht.

De schuld-marktwaardeverhouding kan stijgen als:

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

Stijgt de schuld-marktwaardeverhouding doordat we een lagere marktwaarde vaststellen? Bijvoorbeeld als u uw huis laat taxeren om uw lening te verhogen of omdat we taxatie nodig vinden als u in de betalingsproblemen komt? Dan passen we de tariefgroep voor al uw lopende hypotheeken tijdens de rentevaste periode meteen aan. Dat kan gevolgen hebben voor de hoogte van uw rentepercentage(s). De rente op uw lopende hypotheek kan dan dus hoger worden.

Dit moet u ook nog weten:

- Controleer 3 maanden voor het einde van uw rentevaste periode of uw schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd is. Want vanaf dat moment kunt u een nieuwe marktwaarde aan ons doorgeven. Nadat uw nieuwe rentevaste periode is ingegaan, kan dat niet meer. Want u kunt geen nieuwe marktwaarde aan ons doorgeven tijdens de rentevaste periode.
- Vraagt u een aanvullende lening aan bij uw lopende Bespaarhypotheek? Dan vragen wij u op dat moment ook om een nieuwe marktwaarde aan ons door te geven.
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding gedaald? Dan passen wij uw tariefgroep automatisch aan.
- 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 Energielabel en bijbehorende energiegroep

Uw rente hangt af van het energielabel van uw huis. De energiegroep geeft aan welke rente hoort bij uw energielabel. We baseren uw rente op:

- het energielabel van uw huis dat op dit moment bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) geregistreerd is, of;
- het verwachte betere energielabel dat in het verduurzamingsrapport staat, of;
- het verwachte energielabel dat hoort bij uw nieuwbouwhuis, of;
- een onbekend energielabel als er geen energielabel geregistreerd is bij RVO. Uw hypotheek valt dan in de laagste energiegroep.

We controleren elke maand wat het energielabel van uw huis is. Als u een beter energielabel laat registreren bij RVO, dan kan de energiegroep van uw hypotheek wijzigen en krijgt u een lagere rente. We passen de rente automatisch aan op de 1e van de volgende maand. Als uw energielabel verlopen is of als u een lager energielabel registreert, dan heeft dat geen invloed op uw rente tijdens de rentevaste periode. Voor de volgende rentevaste periode krijgt u een renteaanbod op basis van het lagere energielabel. En als het energielabel verlopen is, krijgt u een renteaanbod op basis van de laagste energiegroep.

Energiegroepen en rentes aanpassen

We mogen tussentijds het aantal energiegroepen, de normering van de energiegroepen en de renteversillen tussen de energiegroepen aanpassen. Tijdens de rentevaste periode merkt u hier niets van. Na de rentevaste periode ontvangt u een aanbod op basis van het energielabel van uw woning en de dan geldende energiegroepen. Het is mogelijk dat in de toekomst de normering van energielabels wijzigt. Wij kunnen besluiten om de energiegroepen op basis van andere factoren te waarderen. Tijdens de rentevaste periode heeft dit geen invloed op uw rente, ook niet als uw Bespaarhypotheek door de wijziging in een andere energiegroep valt. Na afloop van de rentevaste periode zal de dan geldende normering van toepassing zijn.

Informatie over het energieverbruik van uw woning

We kunnen u om extra informatie vragen over het energieverbruik en/of de duurzaamheid van uw woning. U bent verplicht om die informatie aan ons te geven. Ook kunnen we u vragen om een nieuw definitief energielabel te registreren bij de RVO als deze verlopen is. U bent dan verplicht om het nieuwe energielabel aan te vragen.

U machtigt ons om een nieuw definitief energielabel namens u aan te vragen. Als de aanvraag geld kost, dan kunnen we deze kosten bij u in rekening brengen als uw Bespaarhypotheek op het moment van de aanvraag van het definitief energielabel niet in de laagste energiegroep valt. Als uw Bespaarhypotheek in de laagste energiegroep valt, dan hoeft u deze kosten niet te betalen.

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

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

De rente in het renteaanbod, is altijd hetzelfde als de rente in de offerte. Die hypotheekrente betaalt u, nadat u uw hypotheek heeft afgesloten. Ook als de rente tussen ons renteaanbod en de passeerdatum verandert.

4 Maandlasten van uw hypotheek betalen

Als u een hypotheek bij ons afsluit, moet u elke maand maandlasten betalen. Bijvoorbeeld 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 hypotheek van uw betaalrekening af te schrijven. Dat gaat dus om bijvoorbeeld rente en aflossing. 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.

Wat u verder moet weten:

Ben 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 ook in de omschrijving van elke afschrijving.

4.2 Op welke dag schrijven we uw maandlasten af?

We schrijven uw maandlasten op of rond de 1e werkdag van de maand af.

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.

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 het bedrag op een later moment in de maand 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 heeft 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 voor een deel van de overwaarde een overbruggingskrediet afsluiten.

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 maandelijke rente over het overbruggingskrediet. Het kan zijn dat u deze hogere maandlasten langer hebt dan u heeft gepland. Zorg dan voor een financiële buffer.

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 notariskosten 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 geen 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 Bespaarhypotheek

6 Kosten van uw hypotheek en het huis

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 te krijgen.

U heeft eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten, kosten voor het verduurzamingsrapport, kosten voor het registreren van het energielabel, soms ook borgtochtprovisie NHG en kosten voor de hypotheekakte. U heeft ook de maandelijks terugkerende lasten.

6.2 Advieskosten

Voordat de hypotheekadviseur een offerte voor u aanvraagt, brengt uw adviseur 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 uw adviseur uit waarom de hypotheek die wordt geadviseerd 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 u 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 hoog genoeg is. Kiest 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.

U sluit een hypotheek af via een onafhankelijke adviseur. U krijgt een rekening van hem. Of zijn rekening wordt via de notaris betaald.

Goed om te weten: Wilt u later uw Bespaarhypotheek aanpassen? Dan kan het zijn dat u advieskosten moet betalen. U leest [hier](#) meer over de kosten voor het wijzigen van u hypotheek.

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 woonhuis een opstalverzekering afsluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan uw huis door bijvoorbeeld brand, blikseminslag 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 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 uw woning, 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.

6.6.6 kosten voor registratie energielabel

Een definitief energielabel is 10 jaar geldig. Soms is het belangrijk dat u een nieuw definitief energielabel laat registreren. Bijvoorbeeld als uw rentevaste periode afloopt, als u uw huis energiezuiniger maakt of als u uw huis verkoopt. U betaalt hiervoor kosten aan uw energieprestatieadviseur.

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 de rentevaste periode. 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 aan het einde van uw rentevaste periode 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, 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.

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](https://www.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 u 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 De aflosvorm of looptijd aanpassen

U kunt de aflosvorm of de looptijd van de lening aanpassen als de rentevaste periode afloopt of u de rentevaste periode tussentijds beëindigt. Als u ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aanvraagt en/of als er sprake is van herstructurering van de lening vanuit preventief beheer kunt u de aflosvorm of looptijd altijd aanpassen. Misschien betaalt u kosten voor de wijziging.

Goed om te weten: u kunt uw aflosvorm of de looptijd aanpassen vanaf 3 maanden voor het einde van de rentevaste periode tot de ingangsdatum van uw nieuwe rentevaste periode.

8.3 Een aanvullende lening

Als u een aanvullende hypotheek wilt afsluiten, dan kan dit alleen maar een Bespaarhypotheek zijn.

8.4 Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen?

U kunt altijd overstappen naar een nieuwe rentevaste periode. Daarvoor moet u een volledig nieuwe rentevaste periode afsluiten. 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. Het middelen van de rente tijdens de rentevaste periode is niet mogelijk.

8.4.1 Hoe werkt renteververschil afkopen?

U betaalt 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 renteververschil 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.

Dat renteververschil 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.

8.5 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, gaat uw schuld-marktwaardeverhouding sneller omlaag en komt u eerder in een lagere tariefgroep. We passen de hypotheekrente automatisch aan naar het tarief dat hoort bij de tariefgroep. De nieuwe rente geldt dan tijdens de rest van de gekozen rentevaste periode.

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 beperkt extra aflossen zonder ons een vergoeding te betalen voor ons renteverlies. Dit noemen wij de vergoedingsvrije ruimte. Bij renteverlenging is het mogelijk dat wij een nieuw percentage voor de vergoedingsvrije ruimte met u afspreken voor het verlengde leningdeel.

8.5.1 Wanneer betaalt u een vergoeding voor vervroegde aflossing?

Per kalenderjaar kunt u tot het afgesproken percentage van de oorspronkelijke hoogte van elk leningdeel aflossen zonder dat u ons een vergoeding betaalt voor ons renteverlies. Bij een nieuwe rentevaste periode is het mogelijk dat wij een nieuw percentage met u afspreken voor de nieuwe rentevaste periode van dat leningdeel. Heeft u een leningdeel met een overbruggingskrediet? 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 aflost uit eigen geld. Eigen geld is geld waar je vrij over kunt beschikken, zonder dat hier verplichtingen uit voortvloeien. Een lening is geen vorm van eigen geld. De aflossing met eigen geld gaat ten laste van de vergoedingsvrije ruimte voor dat kalenderjaar. Als u en uw huisgenoten het huis verkopen en jullie verhuizen allemaal. En u levert het onbewoond op aan de kopers.
- Als uw huis verloren gaat door bijvoorbeeld brand of instorting.
- Als u overlijdt of als een medeschuldenaar overlijdt. Bijvoorbeeld uw partner. Voorwaarde is dan dat u binnen 12 maanden na overlijden aflost.

Als u uw hypotheek tijdens een rentevaste periode in 1 keer helemaal aflost, betaalt u soms een vergoeding voor ons renteverlies. En u moet ons ook administratiekosten betalen. Daarnaast moet u de notaris zogenoemde roeymentskosten betalen om uw hypotheek uit het Kadaster uit te schrijven. Deze kosten verschillen per notaris.

8.5.2 Waarom kost eerder aflossen soms geld?

Als u vervroegt (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.

8.5.3 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. Deze vergoeding berekenen we volgens de AFM-leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek'.

Actuele rente (vergelijkingsrente)

Dit is de rente die geldt als u nu een vergelijkbare hypotheek zou afsluiten met hetzelfde energielabel en 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 schuldmarktwaardeverhouding 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 rentever verschillen 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) 4,9%. Het renteverlies voor ons is daardoor $(6,5\% - 4,9\%) = 1,6\%$ per jaar. Per maand is het renteverlies dan $(€ 180.000 \times 1,6\%) : 12 = € 240$. De resterende rentevaste periode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies op de einddatum zou dan $74 \times € 240 = € 17.760$ 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. Als u een aanvullende hypotheek wilt afsluiten, dan kan de aanvullende lening alleen maar een Bespaarhypotheek zijn.

9.1 Schuld-marktwaardeverhouding als u extra leent

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.

9.2 Een aanvullende lening aanvragen

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 overbruggingskrediet kunt u niet verhogen.

Goed om te weten: Wilt u in de toekomst een extra bedrag lenen? Dan beoordelen we uw aanvraag met de acceptatievoorwaarden (die op dat moment gelden) 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 huis opnieuw een Bespaarhypotheek afsluit bij ASN Bank, kunt u onder voorwaarden gebruikmaken van de meeneemregeling. U neemt dan de huidige rentelijst en aflosvorm tot maximaal de openstaande schuld van uw oude Bespaarhypotheek mee naar uw nieuwe Bespaarhypotheek bij ASN Bank. 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 nieuwe hypotheek wordt opnieuw de verhouding tussen uw openstaande hypotheek en marktwaarde van uw huis bepaald: de schuld-marktwaardeverhouding. En we kijken opnieuw naar het energielabel. Hierdoor kan de hele hypotheek in een andere tariefgroep vallen. Dat betekent dat ook de 'meegenomen' rente tijdens de rentevaste periode kan worden aangepast.

10.1 Rente van uw oude hypotheek

Is het oude huis nog niet verkocht? Dan neemt u de rentecondities van de oude hypotheek al mee naar de Bespaarhypotheek voor het nieuwe huis. De Bespaarhypotheek van de meegenomen rente op uw huidige huis wordt dan, tot het huis is verkocht, omgezet naar een aflossingsvrij leningdeel tegen de op dat moment geldende overbruggingsrente voor een periode van 2 jaar. Daarna wordt deze opnieuw vastgesteld tegen de dan geldende overbruggingsrente.

10.2 Voorwaarden meeneemregeling

- U lost uw oude Bespaarhypotheek bij ASN Bank af in verband met verkoop van het huis en sluit binnen 3 maanden na het aflossen een nieuwe Bespaarhypotheek bij ASN Bank af.
- U kunt de rente alleen meenemen als u voldoet aan de normen die wij op dat moment stellen aan een nieuwe Bespaarhypotheek.
- U kunt de huidige rentelijst en aflosvorm van uw Bespaarhypotheek meenemen voor maximaal het bedrag van uw oude Bespaarhypotheek op het moment van aflossen.
- U neemt de rentecondities van uw Bespaarhypotheek mee voor de resterende duur van uw huidige rentevaste periode.

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.

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 allebei 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 hele schuld. Welke afspraken jullie onderling ook maken.

Meestal wil 1 van de partners als schuldenaar ontslagen worden. Daarvoor moet u ons om toestemming vragen. We bekijken 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.

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 1 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 woning en kunt u de hypotheekrente onder voorwaarden van de belasting aftrekken.

13.1 Een eigenwoningschuld

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

13.2 Uw eigen woning in box 1

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

13.3 Wat is het eigenwoningforfait?

U betaalt belasting over uw eigen woning 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 woning. WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken. Deze waarde vul u in bij uw aangifte inkomstenbelasting. U vindt de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking die u elk jaar van de gemeente krijgt.

13.4 Regels hypotheekrenteafrek

De hypotheekrente die u betaalt over uw eigenwoningschuld, 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 eigenwoningschuld? 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'.

13.5 Extra regels hypotheekrenteafrek 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 woning 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.

13.6 Gelden de nieuwe regels voor u?

Had u voor 1 januari 2013 al een eigenwoningschuld en gaat u niet verhuizen of verbouwen? Dan valt u onder het overgangsrecht en gelden de nieuwe regels voor hypotheekrenteaftrek niet voor jou. 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 woning.

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.

13.7 Steeds minder hypotheekrenteaftrek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek.

Het tarief waartegen u de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt.

13.8 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 3⅓%. 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.

13.9 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.

13.10 Hypotheek niet (helemaal) besteed aan uw eigen woning

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

13.11 Wat houdt de bijleenregeling in?

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

13.12 Fiscaal partnerschap

Als u fiscaal partner bent, bepaalt u zelf in u 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 de woning is of wie de hypotheek heeft afgesloten. U geeft samen 100% van de woning 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.

13.13 Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningschuld 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 woning.
- 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 bereken u door uw bezittingen te verlagen met uw schulden boven de schuldendrempel. Kijk voor het heffingsvrij vermogen en de schuldendrempel op de website van de Belastingdienst. De belasting in box 3 wordt elk jaar over het vermogen op 1 januari berekend.

13.14 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.