



Rabobank

Klantinformatie Lenen & Wonen (Basisvoorwaarden)

Waarom krijg je deze informatie?

Je wilt van ons geld lenen. Hiervoor heb je al met een adviseur gesproken. Waarschijnlijk heeft de adviseur je al verteld welke leningvormen er zijn. Het sluiten van een lening voor een woning is een belangrijke beslissing. Daarom willen wij je hierover zo goed mogelijk voorlichten. En ook over de gevolgen als je een lening voor je woning sluit. Dat is de reden dat je deze klantinformatie krijgt.

Deze klantinformatie Lenen & Wonen geldt alleen voor de Rabo BasisHypotheek. Dat is een hypotheek waarop de Algemene Basisvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank van toepassing zijn.

In deze klantinformatie lees je ook:

- wat de kosten en de risico's zijn van een lening bij de Rabobank;
- wat de algemene fiscale gevolgen zijn als je een lening voor je woning sluit;
- informatie die wij je volgens de wet moeten geven.

Wij maken in dit document geen afspraken met je.

Dit document geeft je geen rechten. Er staat algemene informatie in dit document.

Het is mogelijk dat die informatie voor jou niet geldt omdat jouw situatie anders is.

Of omdat wij andere afspraken met je hebben gemaakt.

Onderaan dit document staat wanneer wij deze klantinformatie hebben gemaakt.

Daarbij hebben wij rekening gehouden met de fiscale en andere regels die op dat moment gelden. Die regels kunnen natuurlijk veranderen.

Lees deze klantinformatie goed door voordat je een lening voor je woning bij ons sluit.

Welke onderwerpen kun je in deze klantinformatie vinden?**1 Leningvormen**

- 1 Algemeen
- 2 Annuïteitenhypothec
- 3 Lineaire hypothec
- 4 Aflossingsvrije Hypothec
- 5 OverbruggingsHypothec
- 6 Bouwdepot
- 7 Bankgarantie

2 Rentetype

- 1 Vaste rente
- 2 Renteopslag
- 3 Betaalpakketkorting
- 4 Duurzaamheidskorting
- 5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?
- 6 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?

3 Anders lenen

- 1 Rabo GroenHypothec

4 Andere kosten van je lening

- 1 Welke kosten betaal je voor een hypothecadvies bij een adviseur van de Rabobank?
- 2 Wat betaal je voor de lening voor je woning?

5 Risico's

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

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

- 1 Gedragscodes
- 2 Hypothecaire Zekerheid
- 3 Nationale Hypothecgarantie (NHG)
- 4 Bureau Krediet Registratie
- 5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt
- 6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven
- 7 Energiebesparende voorzieningen
- 8 Investeren in verbouwing of verduurzaming

8 Klachten**9 Diensten Rabobank**

Klantinformatie

Lenen & Wonen

(Basisvoorwaarden)

1 Leningvormen

In dit hoofdstuk lees je meer over:

- 1 Algemeen
- 2 Annuïteitenhypotheek
- 3 Lineaire hypotheek
- 4 Aflossingsvrije Hypotheek
- 5 OverbruggingsHypotheek
- 6 Bouwdepot
- 7 Bankgarantie

1.1 Algemeen

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

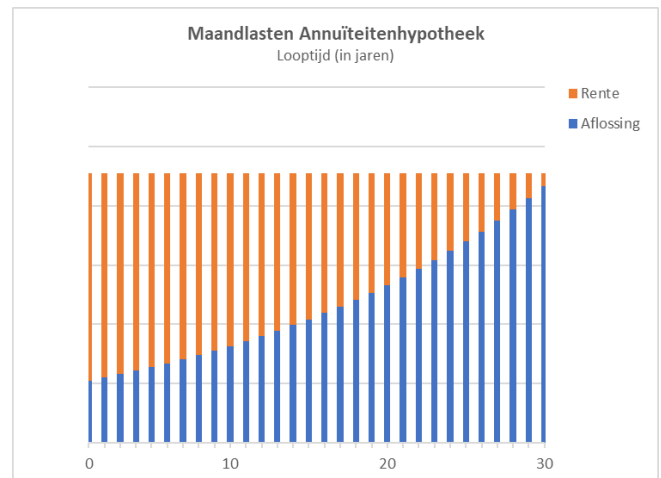
- Je leningdeel is bedoeld voor de aankoop of verbouwing van je eigen woning die je als hoofdverblijf gebruikt en die voldoet aan de voorwaarden van een eigen woning. Een Rabo BasisHypotheek is niet altijd mogelijk. Voor een recreatiewoning of een woonboot kun je bijvoorbeeld geen Rabo BasisHypotheek afsluiten. Vraag bij jouw adviseur wanneer je in aanmerking kunt komen voor een Rabo BasisHypotheek.
- De duur van een leningdeel spreken we samen af, maar meestal is dit 30 jaar.
- Je krijgt van ons je leningdeel in euro's, niet in andere valuta. Je kunt je lening in euro's ook niet later omzetten naar andere valuta.

1.2 Annuïteitenhypotheek

Wat is een Annuïteitenhypotheek?

De Annuïteitenhypotheek is een leningvorm waarbij je elke maand hetzelfde bedrag betaalt. Zo betaal je het leningdeel tijdens de looptijd helemaal terug. Dit maandbedrag bestaat uit rente en een bedrag dat je terugbetaalt van jouw leningdeel. In het begin betaal je veel rente en betaal je weinig terug. Elke maand betaal je minder rente dan de maand ervoor.

Elke maand betaal je ook meer terug dan de maand ervoor. Zo lang het rentepercentage gelijk blijft, verandert jouw maandbedrag niet.

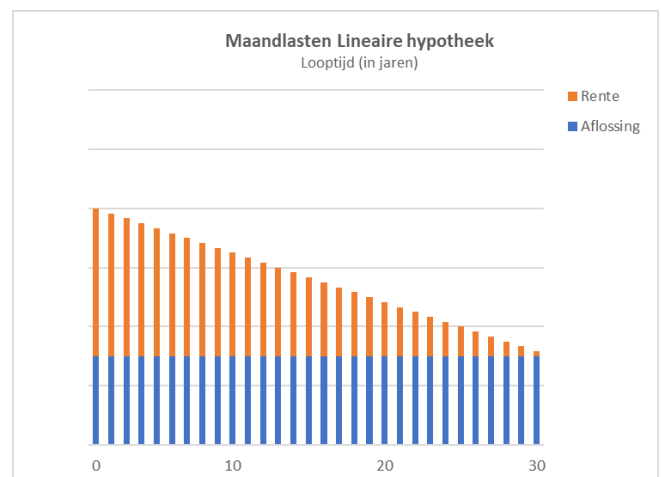


In hoofdstuk 6 **Belasting** kun je informatie lezen over de aftrekbaarheid van de rente.

1.3 Lineaire hypotheek

Wat is een Lineaire hypotheek?

De Lineaire hypotheek is een leningvorm waarbij je elke maand hetzelfde bedrag van het leningdeel terugbetaalt. Daarnaast betaal je elke maand rente over het gedeelte van het leningdeel dat je nog niet hebt terugbetaald. Blijft het rentepercentage gelijk? Dan betaal je elke maand minder rente. Je maandbedrag daalt zolang het rentepercentage gelijk blijft. In het begin betaal je dus de hoogste lasten.



In hoofdstuk 6 **Belasting** kun je informatie lezen over de aftrekbaarheid van de rente.

1.4 Aflossingsvrije Hypotheek

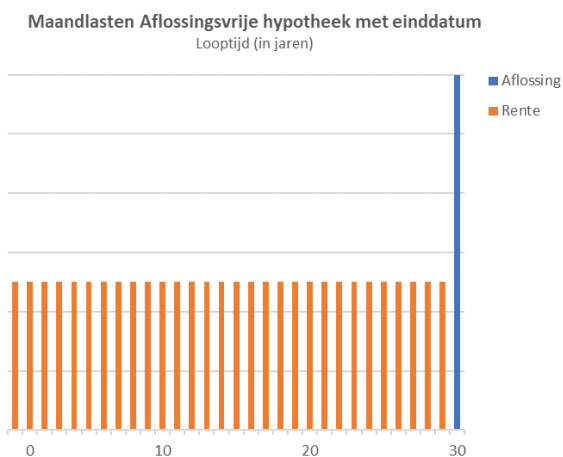
Wat is een Aflossingsvrije Hypotheek?

We kennen twee varianten:

Vanaf januari 2023: **Aflossingsvrije Hypotheek met einddatum**

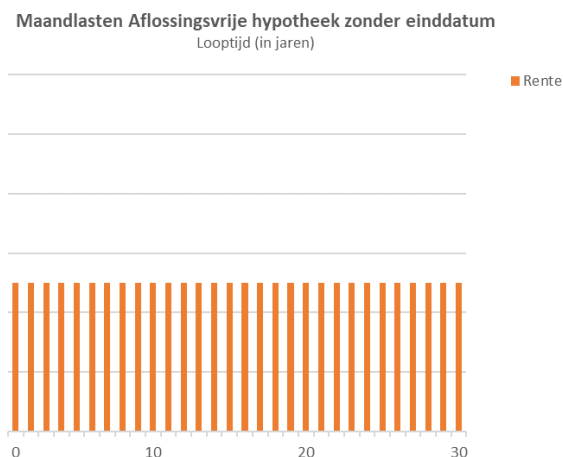
Met een Aflossingsvrije Hypotheek met einddatum betaal je gedurende de looptijd per maand alleen rente en geen aflossing. Deze lening betaal je op de einddatum in één keer aan ons terug. Dit doe je bijvoorbeeld met je spaargeld of met de opbrengst van de verkoop van je woning. Of je kan als dat past binnen je financiële situatie, een nieuwe hypotheek afsluiten. Of dit past, wordt dan opnieuw beoordeeld.

Je mag altijd tussentijds terugbetalen als je dat wilt. Meer informatie daarover vind je terug in de Algemene voorwaarden bij de lening van je woning.



Tot januari 2023: **Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum**

Met een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum betaal je per maand alleen rente en geen aflossing. Deze lening betaal je bij verkoop van de woning aan ons terug. Je mag altijd tussentijds terugbetalen als je dat wilt. Meer informatie daarover vind je terug in de Algemene voorwaarden bij de lening van je woning.



Omdat je bij een Aflossingsvrije hypotheek alleen rente betaalt, is het risico groter dat je een restschuld overhoudt. We kunnen je daarom tijdens de looptijd vragen om (inkomens)gegevens aan ons aan te leveren, zoals een loonstrook, om vast te stellen of de lening nog steeds bij je past.

Wat zijn de risico's van een Aflossingsvrije Hypotheek

Je betaalt per maand alleen rente gedurende de looptijd en betaalt de lening helemaal terug bij de verkoop van je woning en uiterlijk op de afgesproken einddatum wanneer we die hebben afgesproken. Je schuld daalt niet als je niet tussentijds terugbetaalt. Je moet er daarom voor zorgen dat de openstaande schuld wordt terugbetaald aan ons als de lening eindigt. Dit doe je bijvoorbeeld met je spaargeld of met de opbrengst van de verkoop van de woning. Als je totale hypotheekschuld hoger is dan de waarde van je woning, kun je een restschuld overhouden op het moment dat je de woning verkoopt. Deze schuld moet je terugbetalen.

Dalen in de toekomst je inkomsten, bijv. als je met pensioen gaat? Dan moet je de rente over deze lening nog steeds betalen. Het kan zijn dat je dan minder geld overhoudt per maand om van te leven, dat je niet meer genoeg spaargeld opbouwt om de Aflossingsvrije hypotheek terug te betalen, of zelfs dat je je maandlasten niet meer kunt betalen.

Meer over risico's kun je lezen in hoofdstuk 5 Risico's. In hoofdstuk 6 Belasting kun je informatie lezen over de aftrekbaarheid van rente.

De Annuïteitenhypotheek, de Lineaire hypotheek en de Aflossingsvrije Hypotheek kun je ook sluiten met Plusvoorwaarden. Meer informatie over de Plusvoorwaarden lees je in de Klantinformatie Lenen & Wonen (Plusvoorwaarden). Wanneer je kiest voor de Basisvoorwaarden heb je minder mogelijkheden dan bij de Plusvoorwaarden.

Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen de Basisvoorwaarden en de Plusvoorwaarden?

1) De rente in de offerte staat vast.

Bij de Basisvoorwaarden geldt de rente die in de offerte staat.

Die rente daalt niet als het rentepercentage van de Basisvoorwaarden na de offertedatum daalt.

2) Je kunt niet alle rentetypes kiezen.

Bij de Basisvoorwaarden kennen we alleen het rentetype 'Vaste rente'. Meer informatie lees je onder het kopje 'Vaste rente'. Bij afloop van je rentevaste periode en bij tussentijdse rentewijziging kun je bij de Basisvoorwaarden alleen kiezen uit de rentetypes die wij dan aanbieden bij de Basisvoorwaarden.

3) Je kunt maximaal 10 % zonder vergoeding eerder terugbetalen.

Bij de Basisvoorwaarden mag je per kalenderjaar maximaal 10 % van het beginbedrag van elk leningdeel zonder vergoeding terugbetalen met geld dat je niet van ons leent. Dat betekent dat je minder zonder vergoeding kunt terugbetalen dan bij de lening met Plusvoorwaarden.

4) Voor de verhuisregeling geldt een termijn van 3 maanden.

Als je verhuist naar een nieuwe woning kun je onder bepaalde voorwaarden met ons afspreken dat de rente van het oude leningdeel (de rente van de lening voor de oude woning) gaat gelden voor het nieuwe leningdeel (een lening voor de nieuwe woning). Bij de Basisvoorwaarden geldt dat je binnen 3 maanden nadat je de oude lening helemaal terugbetaalt, een nieuwe lening met Basisvoorwaarden voor je nieuwe woning bij ons moet hebben opgenomen.

5) Geen rentemiddeling.

Bieden wij nu of in de toekomst rentemiddeling aan dan kun je met de Basisvoorwaarden hier geen gebruik van maken.

Als je tijdens je rentevaste periode je rente wilt wijzigen, betaal je naast de wijzigingskosten meestal ook een vergoeding.

Bij rentemiddeling betaal je die vergoeding gespreid via een rentemiddelingsopslag op de nieuwe rente in plaats van in één keer. Bij de Basisvoorwaarden is rentemiddeling niet mogelijk.

Overigens gelden voor rentemiddeling wel een aantal voorwaarden en kan het zijn dat wij dit in de toekomst niet meer of beperkt aanbieden.

6) Wil je overstappen van de Basisvoorwaarden naar een lening met Plusvoorwaarden?

Dan zien wij dat als het eerder terugbetalen van het leningdeel. Misschien moet je ons daarom een vergoeding betalen. Meer over het betalen van een vergoeding lees je in de algemene voorwaarden.

1.5 OverbruggingsHypotheek

Wat is een OverbruggingsHypotheek?

De OverbruggingsHypotheek is een tijdelijke leningvorm waarmee je een nieuwe woning kunt kopen als je je oude woning nog niet hebt verkocht. Je overbrugt met deze leningvorm de periode waarin je twee woningen hebt. Zo kun je al gebruik maken van de verwachte overwaarde van je oude woning. Je betaalt de OverbruggingsHypotheek terug met het geld dat de verkoop van je oude woning oplevert. Verder gelden voor de OverbruggingsHypotheek de volgende punten.

- De looptijd is afhankelijk van jouw situatie 1 of 2 jaar.
- Het rentetype is een 1 jaar vaste rente als de looptijd van de OverbruggingsHypotheek 1 jaar is. Is de looptijd van de OverbruggingsHypotheek 2 jaar? Dan geldt voor de OverbruggingsHypotheek een 2 jaar vaste rente.
- De rente van de OverbruggingsHypotheek heeft altijd een extra renteopslag. Kijk voor de actuele rente opslag op <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekrente/rente-opslag-hypotheek>.
- Je moet je oude en nieuwe woning verzekeren.

Hoe betaal je de rente?

Je betaalt de rente van de OverbruggingsHypotheek elke maand. Doordat je tijdens de overbruggingsperiode meerdere leningen hebt, heb je ook extra lasten.

Je betaalt tijdens de overbruggingsperiode namelijk:

- de maandlasten voor de lening van je oude woning;
- de maandlasten voor de lening van je nieuwe woning; en
- rente voor de OverbruggingsHypotheek.

Tijdens het adviesgesprek kijkt de adviseur samen met jou of je de extra lasten kunt betalen tijdens de overbruggingsperiode. Misschien heb je daarvoor voldoende inkomen. Of heb je daarvoor extra eigen geld. Als dat niet het geval is, kun je onder bepaalde voorwaarden een extra lening krijgen in de vorm van een aanvullende hypotheek.

Aanvullende hypotheek bij je Overbruggingshypotheek

Sluit je een Lineaire of Annuïteitenhypotheek bij je OverbruggingsHypotheek voor de betaling van je dubbele lasten? Dan heeft de adviseur samen met jou gekeken welk bedrag je nodig hebt om iedere maand de extra lasten te kunnen betalen. Wij maken het totale leningbedrag in één keer over naar je betaalrekening. Vanaf dat moment moet je ook rente over dit leningbedrag betalen. Ook begin je meteen met aflossen van deze lening. Met het geld dat wij naar je betaalrekening overmaken, kun je dan de dubbele maandlasten betalen.

Betaal je de Lineaire of Annuïteitenhypotheek niet terug bij verkoop van je oude woning? Dan blijf je, na verkoop van je oude woning, rente en aflossing betalen over deze lening. Meer informatie over de Lineaire of Annuïteitenhypotheek lees je in hoofdstuk 1.2 en 1.3.

Wanneer stopt de OverbruggingsHypotheek?

Deze leningvorm stopt na de afgesproken looptijd van 1 of 2 jaar. Als dit leningdeel is gestopt, moet je dit leningdeel meteen terugbetalen.

Draag je je oude woning eerder over? Dan stopt de OverbruggingsHypotheek als je je oude woning bij de notaris overdraagt. Je moet de OverbruggingsHypotheek dan meteen terugbetalen.

Verlenging

De looptijd kan verlengd worden als je je oude woning na de afgesproken looptijd nog niet hebt verkocht om met de verkoopopbrengst de OverbruggingsHypotheek terug te betalen.

Verlenging van de looptijd is in dat geval onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- Je oude woning is nog niet verkocht ondanks dat deze wel actief in de verkoop staat, of
- Je nieuwbouwwoning is nog niet bewoonbaar waardoor je nog in je oude woning woont.

Heb je je oude woning verkocht, maar is de overdracht bij de notaris ná het verstrijken van de afgesproken looptijd? Dan kan de looptijd ook verlengd worden.

Tijdens het verlengingsgesprek kijkt de adviseur samen met jou of je de extra lasten kunt betalen tijdens de verlengde overbruggingsperiode. Je hebt dan wel voldoende inkomen nodig of extra eigen geld beschikbaar. Hiervoor overhandig je actuele gegevens van je inkomen en/of eigen geld.

De OverbruggingsHypotheek wordt met 1 jaar verlengd. Het rentetype is de 1 jaar vaste rente op moment van verlenging van de OverbruggingsHypotheek.

Draag je je oude woning gedurende de periode van verlenging over? Dan stopt de OverbruggingsHypotheek als je je oude woning bij de notaris overdraagt. Je moet de OverbruggingsHypotheek dan meteen terugbetalen.

Wat zijn de risico's van een OverbruggingsHypotheek?

Kun je de lasten niet meer betalen? Dan moet je misschien ook je nieuwe woning verkopen.

Levert de verkoop van je oude woning minder op dan verwacht? Dan kan het zijn dat je de OverbruggingsHypotheek en de lening voor de oude woning niet helemaal kunt terugbetalen. Dan kan het zijn dat je een extra lening nodig hebt. Je lasten worden dan hoger. Het is niet zeker dat je die extra lening dan kunt krijgen. Misschien moet je dan ook je nieuwe woning verkopen.

Of verkoop je je oude woning niet binnen de afgesproken periode? Dan kan het zijn dat je de lasten van de lening niet meer kunt betalen. Wij hebben dan het recht om je oude en nieuwe woning te verkopen.

Voor de OverbruggingsHypotheek geldt bij verlenging de actuele 1 jaar vaste rente. Is deze rente hoger dan de rente bij afsluiten van de OverbruggingsHypotheek? Dan kan het zijn dat je de lasten van de lening niet meer kunt betalen. Wij hebben dan het recht om je oude en nieuwe woning te verkopen. Lever je geen actuele informatie over je inkomen en je eigen geld aan voor het verlengingsgesprek? Dan is verlengen niet mogelijk. Misschien moet je dan ook je nieuwe woning verkopen.

Meer over risico's kun je lezen in hoofdstuk 5 Risico's.

1.6 Bouwdepot

Wat is een Bouwdepot?

Je kunt van ons geld lenen om een woning te bouwen, te verbouwen of te verduurzamen. Het geld dat je leent, storten wij op een speciale rekening. Deze rekening noemen wij een bouwdepot. Met het geld in het bouwdepot kun je de rekeningen van de bouw of (verduurzamings-)verbouwing betalen. Het saldo van een bouwdepot mag je alleen gebruiken voor de bouw en de (verduurzamings-) verbouwing van een woning. Bijvoorbeeld die van de aannemer. Er komt hierdoor steeds minder geld in het bouwdepot te staan. Op een gegeven moment is het bouwdepot leeg.

Wat moet je nog meer weten?

Voor het bouwdepot gelden de volgende punten:

- Wij openen een bouwdepot voor je als je een nieuwe lening bij ons afsluit voor:
 - aankoop van een nieuwbouwwoning,
 - verbouwing van een bestaande woning als de lening voor deze verbouwing en de bestaande lening voor je woning in totaal meer is dan de waarde van je woning vóór de verbouwing (plus bijkomende kosten die je mag lenen;
 - Energiebesparende voorzieningen (zie 7.7)
 - Een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

Je mag kiezen voor een bouwdepot als de totale lening voor je woning minder is dan de waarde van je woning vóór de verbouwing én het te lenen bedrag minimaal € 25.000 is;

- Je verpand het geld in het bouwdepot aan ons.
- Je mag het geld in het bouwdepot alleen voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van je woning gebruiken.
- Je mag geen geld storten in het bouwdepot.
- Een bouwdepot loopt maximaal 2 jaar.
- De rente die je over het geld in het bouwdepot krijgt, schrijven wij iedere maand bij op je betaalrekening.
- Tijdens de looptijd van maximaal 2 jaar krijg je rente over het geld in het bouwdepot. Deze rente verandert niet tijdens de looptijd. Ook niet als de rente op de bijbehorende lening verandert. Gaan wij akkoord met verlenging van het bouwdepot na 2 jaar? Dan krijg je vanaf dan over het geld in het bouwdepot geen rente meer.
- Je mag niet 'rood staan' op het bouwdepot.

Let op! Spreek je voor je lening een rentevaste periode af die korter is dan de periode waarin je gebruik wilt maken van het bouwdepot? Dan kan de rente op je lening stijgen, terwijl de rente op het bouwdepot niet verandert.

Hoe start het bouwdepot?

Op het moment dat je de lening afsluit, bepalen wij samen met jou hoeveel geld naar het bouwdepot gaat. Het is belangrijk dat je van tevoren goed onderzoekt hoeveel geld je nodig hebt voor de bouw of verbouwing. Betaal je een deel van de bouw, verbouwing of verduurzaming met je eigen geld? Dan moet je dat geld eerst gebruiken voordat je het bouwdepot mag gebruiken.

Wanneer stopt het bouwdepot?

Het bouwdepot stopt na 2 jaar of eerder als de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning klaar is. Daarnaast kunnen wij het bouwdepot stoppen als:

- je 4 maanden geen gebruik maakt van het bouwdepot;
- er minder dan € 2.500,- in zit;
- je het geld in het bouwdepot niet gebruikt voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning.

Als wij het bouwdepot stoppen, zit er mogelijk nog geld in het bouwdepot. Dit geld storten wij op je betaalrekening of gebruiken wij om de lening terug te betalen. Gebruiken wij het geld om de lening terug te betalen? Dan moet je misschien een vergoeding betalen.

Hoe betaal je een rekening uit het bouwdepot?

De rekeningen van de bouw, verbouwing of verduurzaming kun je rechtstreeks betalen uit het bouwdepot. Wil je een rekening uit het bouwdepot betalen? Dan kun je dit doen via Rabo Online bankieren of met overboekingsformulieren. Dit hangt af van wat wij met je afspreken. Om te kunnen betalen via Rabo Online bankieren moet je bij ons een betaalpakket aanhouden. Spreek je met ons af dat je de rekeningen betaalt via Rabo Online bankieren? En maak je ook gebruik van Rabo Mobielbankieren of Online bankieren. Dan kun je ook op deze manieren rekeningen betalen van het bouwdepot.

Je kunt per keer een bedrag van maximaal € 5.000 uit het bouwdepot betalen. Bij grote(re) uitgaven kun je het limiet tijdelijk of permanent verhogen. Na het verhogen van het limiet moet je altijd 4 uur wachten voordat je de overboeking kunt doen. Dit doen we om je tegen fraude te beschermen.

Wat mag je wel en niet betalen uit het bouwdepot?

Uit het bouwdepot mag je alleen rekeningen betalen voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van je woning. Denk aan rekeningen van een aannemer of van een architect. En aan materialen die je koopt voor de bouw of verbouwing.

Je mag géén betalingen doen voor dingen die niets te maken hebben met de bouw, verbouwing of verduurzaming van je woning. En ook niet voor spullen die je bij een verhuizing weer mee kunt nemen. Denk daarbij aan gordijnen of meubels. Twijfel je? Neem dan contact op met je Rabobank adviseur.

Hoe controleren wij het bouwdepot?

Wij kunnen controleren of je het geld in het bouwdepot hebt gebruikt voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van je woning. Dit doen wij door je te vragen de rekeningen op te sturen die horen bij betalingen die uit het bouwdepot zijn gedaan. Je moet die rekeningen dus bewaren.

Wat gebeurt er als je het geld niet gebruikt voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van je woning?

Je moet het geld in het bouwdepot gebruiken voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van je woning. Gebruik je het geld ergens anders voor? Dan kunnen wij de lening of een deel van de lening opeisbaar stellen. Je moet de lening of een deel van de lening dan aan ons terugbetalen. Wij kunnen ook het bouwdepot blokkeren. Je kunt dan geen geld meer opnemen van het bouwdepot. Wij kunnen het geld in het bouwdepot dan gebruiken om de lening of een deel van de lening terug te betalen.

Als je het geld in het bouwdepot ergens anders voor gebruikt dan de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning, dan kan dit verschillende gevolgen hebben. Denk hierbij aan onder andere fiscale gevolgen (hoofdstuk 6 ***Belasting***) en de waarde van de woning én in het geval van energiebesparende maatregelen ook op je gewenste energiebesparing en verlaging van je energielast. Hierdoor kan het ook zijn dat de lening niet zou zijn verstrekt..

Valt mijn Bouwdepot onder het depositogarantiestelsel?

Doorgaans vallen de spaarrekeningen die je bij de Rabobank aanhoudt onder het depositogarantiestelsel. Het depositogarantiestelsel garandeert onder bepaalde voorwaarden je tegoed als je bank haar verplichtingen niet meer kan nakomen. Dit tot een bedrag van maximaal € 100.000 per persoon per bank. Zolang je een lening hebt bij de Rabobank, valt je bouwdepot niet onder het depositogarantiestelsel. Als de Rabobank haar verplichtingen niet meer kan nakomen, wordt het tegoed op je bouwdepot namelijk verrekend met de lening. Dat wil zeggen dat het tegoed op je bouwdepot in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor je schuld aan de bank lager wordt. Dit is wettelijk zo bepaald.

Waar vind je meer informatie?

Je leest meer over het bouwdepot in de algemene voorwaarden voor bouwdepots van de Rabobank die gelden voor het leningdeel.

Informatie over kosten en vergoedingen die wij je in rekening brengen, vind je op het tarievenblad. Zie voor het tarievenblad www.rabobank.nl/tarievenbetalen. Ook kun je dit tarievenblad opvragen bij ieder kantoor van de Rabobank.

1.7 Bankgarantie bij aankoop van een woning

Wat is een bankgarantie?

In sommige gevallen moet je een waarborgsom storten bij de notaris als je een woning koopt. Meestal kun je in plaats daarvan ook zorgen voor een bankgarantie. Geven wij je een bankgarantie? Dan zijn wij verplicht het bedrag dat in de bankgarantie staat aan de notaris te betalen als hij daarom vraagt. De notaris betaalt de verkoper dit bedrag als de koop niet door gaat. Als wij je een bankgarantie geven, dan vragen wij je in ruil een contragarantie te tekenen.

Wat is een contragarantie?

Betalen wij de notaris een bedrag uit onder de bankgarantie? Dan moet je dat bedrag aan ons terugbetalen. Dit spreek je met ons af in een contragarantie. Wij kunnen je vragen hier zekerheid voor te geven. Bijvoorbeeld door geld op een spaarrekening aan ons te verpanden. Je hoeft het bedrag alleen terug te betalen als wij het bedrag hebben moeten uitbetalen.

Wat zijn de kosten van een bankgarantie?

Je betaalt voor een bankgarantie een vast bedrag. Dit bedrag is nu € 350 en kan wijzigen. Dit bedrag moet je betalen voor elke bankgarantie die wij afgeven. Je betaalt voor de contragarantie niets.

Wanneer stopt een bankgarantie?

De bankgarantie stopt als de looptijd is verstreken. Of als de verkoper geen aanspraak meer wil maken op de bankgarantie. Of als wij het bedrag van de bankgarantie hebben uitbetaald.

Wat zijn de risico's van een bankgarantie of contragarantie?

Vraagt de notaris ons het bedrag van de bankgarantie te betalen? Dan doen wij dat meteen. Ook als je vindt dat het niet terecht is dat de notaris dit vraagt. Je moet dit bedrag dan aan ons terugbetalen. Kun je dit bedrag niet met eigen geld terugbetalen? Bijvoorbeeld met spaargeld? Dan moet je een lening sluiten. Voor deze lening betaal je rente en kosten.

2 Rentetype

In dit hoofdstuk lees je meer over:

- 1 Vaste rente
- 2 Opslagen op de rente
- 3 Betaalpakketkorting
- 4 Duurzaamheidskorting
- 5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?
- 6 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?

2.1 Vaste rente

Wat is vaste rente?

Een vaste rente is een rentetype waarbij de rente niet verandert in de periode die je met ons hebt afgesproken. Deze periode noemen wij de rentevaste periode.

Je kunt de rente vastzetten voor 1 tot en met 15 jaar, 20 jaar, 25 jaar of 30 jaar.

Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode ontvang je een brief. Daarin bieden wij je een aantal rentevaste periodes aan met de rentetarieven die op dat moment gelden.

Wanneer moet je rente betalen?

De rente betaal je aan het eind van iedere maand. Dit bedrag incasseren wij automatisch van je betaalrekening.

Wanneer kun je zonder vergoeding het leningdeel met vaste rente eerder terugbetalen?

Je kunt zonder vergoeding een leningdeel met vaste rente helemaal of voor een deel terugbetalen als:

- je gaat verhuizen en je woning verkoopt.
- het de laatste dag van de rentevaste periode is; of
- je echtgenoot of echtgenote overlijdt en het leningdeel binnen één jaar na dat overlijden aan ons wordt terugbetaald.

Verder mag je ieder kalenderjaar 10% van het beginbedrag van het leningdeel eerder terugbetalen zonder vergoeding. In de algemene Basisvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel, lees je meer over eerder terugbetalen en de vergoeding.

Wat zijn de mogelijkheden als je je vaste rente vóór het einde van de rentevaste periode wilt wijzigen?

Je kunt je vaste rente vóór het einde van de rentevaste periode wijzigen. Maar dan moet je misschien een vergoeding betalen omdat wij rente-inkomsten mislopen.

De vergoeding die je moet betalen bij het wijzigen van je hypotheekrente, is gelijk aan de vergoeding die je moet betalen als je een leningdeel eerder terugbetaalt. Meer over deze vergoeding lees je in de algemene voorwaarden die gelden voor je leningdeel.

Wat zijn de risico's?

Tijdens de rentevaste periode blijft de rente gelijk. Daarna kun je de rente opnieuw vastzetten.

Het kan zijn dat de rente die je betaalt hierna dus verandert. De rente kan dalen, maar ook stijgen.

Stijgt de rente? Dan kun je misschien de lasten van je leningdeel niet meer betalen. Hoe langer de rentevaste periode duurt, hoe langer je zekerheid hebt over de rente die je betaalt.

Meestal betaal je voor een langere rentevaste periode een hogere rente dan voor een kortere rentevaste periode. Bij een langere rentevaste periode kan de vergoeding ook hoger zijn als je een leningdeel eerder terugbetaalt, dan bij een kortere rentevaste periode.

Wat geldt als je verhuist?

Huizen alle debiteuren? En gelden voor jou alle punten hieronder?

- Je verkoopt en levert je oude woning.
- Alle debiteuren verhuizen naar een nieuwe woning.
- Je betaalt de lening van je oude woning terug.
- Je krijgt binnen 3 maanden nadat je de oude lening helemaal terugbetaalt van ons een nieuwe lening voor je nieuwe woning, dit betekent dat je binnen 3 maanden de offerte van de lening hebt getekend en de lening hebt opgenomen.
- Je geeft ons een hypotheekrecht op je nieuwe woning.
- Je nieuwe woning is je hoofdverblijf.
- Je nieuwe woning ligt in Nederland.
- Jij, je inkomen, je nieuwe woning, de lening en de zekerheden voldoen aan de voorwaarden die wij op dat moment aan zo'n soort lening stellen.

Dan kun je met ons afspreken dat de rente van het oude leningdeel gaat gelden voor het nieuwe leningdeel. Je moet ons hierom vragen. Je kunt de rente van het oude leningdeel meenemen tegen de volgende voorwaarden:

- Het bedrag van het nieuwe leningdeel waarvoor de rente geldt is niet hoger dan het bedrag van het oude leningdeel op het moment dat je die hebt afgelost, en
- De rentevaste periode van het nieuwe leningdeel stopt op hetzelfde moment als bij het oude leningdeel.

Misschien moet je wel een opslag, een hogere opslag of een extra opslag betalen op de rente voor het nieuwe leningdeel. Bijvoorbeeld vanwege de hoogte van de lening in verhouding tot de waarde van de nieuwe woning. Hiervoor gelden de tariefklassen en opslagen die golden op de ingangsdatum van jouw rentevaste periode. Op onze website lees je meer over opslagen op je hypotheekrente.

2.2 Renteopslag

Bovenop je vaste of variabele hypotheekrente kan een renteopslag van toepassing zijn. De hoogte van de renteopslag hangt af van de waarde van je woning, de hoogte van je hypotheekschuld en het moment waarop je je rente hebt vastgezet. We hebben de hoogte van de renteopslagen in verschillende tariefklassen ingedeeld.

De opslagen zijn nu ingedeeld in 3 tariefklassen en kun je terugvinden op: www.rabobank.nl: hoe werkt renteopslag?

In de loop van de tijd zijn de hoogtes van de opslagen op de hypotheekrente veranderd. De datum waarop je rente is vastgezet bepaalt welke opslagen voor het leningdeel van je hypotheek gelden. Je vindt jouw opslag per leningdeel terug in Rabo Online Bankieren onder Hypotheekoverzicht.

Wij veranderen je tariefklasse en je renteopslag niet tijdens de looptijd van het rentecontract.

Wil je het rentecontract aanpassen? Dan bepalen we opnieuw in welke tariefklasse en/of renteopslag je valt. Ook kunnen wij dan de manier waarop wij bepalen in welke tariefklasse je leningdeel valt veranderen. Voor leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) geldt het NHG tarief.

Kom je in aanmerking voor een lagere opslag, omdat je bijvoorbeeld hebt afgelost op je lening? Dan passen we dit automatisch aan. Wij beoordelen dit aan de hand van de tariefklassen en opslagen die gelden op de ingangsdatum van je rentevaste periode. We rekenen daarbij met de waarde van de woning die bepaald is, toen je de lening hebt afgesloten. Heb je ons daarna een nieuwe waarde aangeleverd? Dan rekenen we hiermee.

Hoe kun je je opslag verlagen?

Misschien kun je een lagere opslag krijgen omdat de marktwaarde van je woning is gestegen.

Heb je het idee dat je woning meer waard is geworden? Neem dan contact op met je adviseur. Wij spreken dan met je af hoe wij de actuele marktwaarde gaan bepalen. Het kan zijn dat wij je om een recent gevalideerd taxatierapport vragen.

Wij bepalen welke voorwaarden hierbij gelden. Overleg dus eerst met je adviseur voordat je een opdracht tot taxatie geeft.

Wil je extra aflossen op je lening? Kijk dan op www.rabobank.nl of neem contact op met je adviseur.

Andere opslagen

Er kunnen ook nog andere opslagen gelden. Bijvoorbeeld voor een leningdeel:

- naast een lening die lager dan of gelijk is aan 67,5% van de marktwaarde van je woning.
- naast je lening met Nationale Hypotheek Garantie.

Extra lenen

Als je een extra lening sluit, kan het zijn dat de opslag voor je bestaande lening hoger wordt of dat je een opslag krijgt als je die nog niet had. Het leningbedrag is dan namelijk hoger geworden ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

2.3 Betaalpakketkorting

Heb je een betaalrekening bij de Rabobank waarop je inkomen binnenkomt? En worden de lasten van je leningdeel via een incassomachtiging afgeboekt van die betaalrekening? Dan krijg je, wanneer je een nieuwe rentevaste periode kiest, de Betaalpakketkorting op je rente. Deze korting krijg je tijdens de overeengekomen rentevaste periode.

Op www.rabobank.nl kun je lezen hoe hoog de Betaalpakketkorting is die geldt. Worden de lasten van het leningdeel niet meer via een incassomachtiging afgeboekt van een betaalrekening bij de Rabobank? Of komt je inkomen niet meer binnen op de betaalrekening bij de Rabobank? Dan kan de Betaalpakketkorting vervallen.

De OverbruggingsHypotheek is uitgesloten van de Betaalpakketkorting.

Het is mogelijk dat wij op enig moment geen Betaalpakketkorting meer aanbieden. Je kunt er dan dus niet meer voor in aanmerking komen als de afgesproken rentevaste periode waarin de Betaalpakketkorting wel geldt, voorbij is. Ook kunnen wij voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Betaalpakketkorting aanpassen.

2.4 Duurzaamheidskorting

Koop je een nieuwbouwwoning of heb je een woning met een geldig definitief energielabel van A of hoger? Dan krijg je de Duurzaamheidskorting op je rente. Deze korting krijg je tijdens de overeengekomen rentevaste periode. Op www.rabobank.nl kun je lezen hoe hoog de Duurzaamheidskorting is.

- De Duurzaamheidskorting geldt alleen voor particuliere hypotheek met een vaste rente (inclusief rentebedenktijd). Andere rentevormen, de OverbruggingsHypotheek, de Verhuurhypotheek en de Restschuldlening zijn uitgesloten van de Duurzaamheidskorting.
- Een energielabel is na registratie 10 jaar geldig. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat je huis een geldig definitief energielabel heeft. Heb je al een hypotheek bij ons en staat in de landelijke database met energielabels (EP-online) geregistreerd dat het energielabel van je huis A of hoger is? Dan krijg je automatisch de korting. Je ontvangt hierover een bericht van ons. De rente op je lening kan echter niet negatief worden.
- Als je rentevaste periode afloopt of als je jouw rente tussentijds aanpast, dan bekijken we opnieuw of je de Duurzaamheidskorting kunt krijgen. Dat doen we op basis van de dan geldende voorwaarden voor de Duurzaamheidskorting.

- In de algemene voorwaarden voor particuliere leningen staat dat je het rentepercentage van een leningdeel kunt meenemen naar een lening voor een nieuwe woning. Dit noemen wij de verhuisregeling. De Duurzaamheidskorting vervalt als je je woning verkoopt of als je verhuist. We bekijken dan opnieuw of je Duurzaamheidskorting kunt krijgen voor je nieuwe woning. Dat doen we op basis van de dan geldende voorwaarden voor de Duurzaamheidskorting.
- Je kunt alleen de Duurzaamheidskorting krijgen voor een lening voor een woning in Nederland waarin je zelf woont.
- Het is mogelijk dat we op enig moment geen Duurzaamheidskorting meer aanbieden. Je kunt er dan dus bij start van een nieuwe rentevaste periode niet meer voor in aanmerking komen. Je korting vervalt niet tijdens je huidige rentevaste periode. Ook kunnen we voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Duurzaamheidskorting aanpassen.

2.5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?

Als je de rente voor een korte periode vastzet, dan heb je nu misschien lage lasten. Je loopt dan wel het risico dat de rente na deze korte periode is gestegen. Je lasten gaan dan omhoog. Wil je meer zekerheid? Dan moet je de rente langer vastzetten. De rente is dan meestal hoger. Net als de vergoeding die je misschien moet betalen als je het leningdeel eerder terugbetaalt.

Een rekenvoorbeeld als de rente stijgt

Om het voor je duidelijk te maken, toont het volgende voorbeeld wat een rentestijging betekent voor je maandlast. Hier zie je wat er gebeurt als de rente met 1%, 2% of 3% stijgt bij een Annuïteitenhypotheek van € 200.000.

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

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

Je betaalt geen kosten of een vergoeding als je voor een leningdeel een andere rentevaste periode kiest:

- aan het einde van een rentevaste periode van dat leningdeel.

Wil je op een ander moment de rentevaste periode aanpassen?

Dan betaal je wijzigingskosten plus eventuele vergoeding.

Op www.rabobank.nl kun je lezen hoe hoog deze kosten zijn.

3 Anders Lenen

3.1 Rabo GroenHypotheek

Wat is een Rabo GroenHypotheek?

Bij een Rabo GroenHypotheek kun je onder voorwaarden een rentekorting krijgen als je een duurzame nieuwbouwwoning met een Groenverklaring koopt. Je vindt de actuele groenkortings op www.rabobank.nl/hypotheken.

Wat geldt voor de Groenverklaring?

De Groenverklaring moet uiterlijk binnen 6 maanden na de start van de bouw van je woning zijn aangevraagd. Om een Groenverklaring te krijgen, moet een nieuwbouwwoning voldoen aan regels van de Regeling groenprojecten 2022. Daarin staat nu dat de nieuwbouwwoning zeer energiezuinig moet zijn en dat voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout moet worden gebruikt. De projectontwikkelaar of aannemer van de nieuwbouwwoning kan de Groenverklaring laten aanvragen. Tijdens het adviesgesprek controleren wij voor je in het Register groenverklaringen of er al een Groenverklaring voor de nieuwbouwwoning is aangevraagd. Is dat niet het geval, dan controleren wij of de juiste documenten en gegevens aanwezig zijn, zodat wij de aanvraag voor je kunnen indienen. Ontbreken de juiste documenten en gegevens, dan krijg je van ons informatie voor je aannemer of projectontwikkelaar, zodat deze die informatie alsnog kan toevoegen.

Wat geldt voor een Rabo GroenHypotheek?

Een Rabo GroenHypotheek bestaat uit een Annuïteitenhypotheek met een looptijd van maximaal 30 jaar en een rentevaste periode van tien jaar met een groenkortings van tien jaar.

De maximale hoogte van de Rabo GroenHypotheek hangt af van de hoogte van de BENG 2-waarde van de woning en of de nieuwbouwwoning een appartement is of niet:

BENG 2-waarde	Woning	Appartement
≤ 0 kWh/m ² /jaar	€ 150.000	€ 150.000
≤ 15 kWh/m ² /jaar	-	€ 75.000

Voor woningen waarvoor een aanvraag voor een Groenverklaring is ingediend voor 1 januari 2024, blijven de bepalingen van de Regeling groenprojecten van het moment van aanvragen van toepassing.

Wil je boven deze maximum bedragen nog meer lenen om de woning te kopen, dan kan dat. Je kunt dan kiezen uit de andere leningvormen die wij aanbieden.

Je kunt een Rabo GroenHypotheek alleen afsluiten voor een nieuwbouwwoning die je als hoofdverblijf gebruikt en die voldoet aan de voorwaarden van een eigen woning. Bij woningen met een recreatiebestemming is een Rabo GroenHypotheek niet mogelijk.

Wat geldt voor de groenkorting?

Na de eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting automatisch. Je Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek. Meer over de Annuïteitenhypotheek en Vaste rente lees je hierboven.

Voor je Rabo GroenHypotheek geldt dat je de groenkorting niet mee kunt nemen naar een andere woning. Deze korting vervalt als je je woning verkoopt of als je verhuist.

Je groenkorting vervalt ook als je je rentecontract voortijdig openbreekt. Je Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek.

4 Andere kosten van je lening

4.1 Welke kosten betaal je voor een hypotheekadvies bij een adviseur van de Rabobank?

Bij je afspraakbevestiging heb je de brochure 'Hypotheek Rabobank' gekregen. In deze brochure heb je meer kunnen lezen over de kosten voor een hypotheekadvies. Deze informatie staat ook op www.rabobank.nl/hypotheken.

4.2 Wat betaal je voor de lening voor je woning?

Je betaalt elke maand rente over je leningdelen. Dit doe je zo lang de lening loopt.

Het onderhouden van je leningdelen kost ons geld.

Deze kosten horen bij de prijs van de lening voor je woning. Wij verwerken deze kosten in het rentepercentage dat je betaalt voor je leningdeel.

Wat je aan maandlasten betaalt, hangt onder andere af van de hoogte van je lening en de gekozen looptijd. In onderstaand rekenvoorbeeld zie je hoeveel je moet betalen bij een Annuïteitenhypotheek van € 250.000,- met een looptijd van 30 jaar en een voorbeeldrente van 3,5 %.

Totaal krediet-bedrag	Vaste debet-rentevoet 1)	Jaarlijks Kosten percentage (JKP) 2)	Totale kosten 3)	Totaal te betalen bedrag 4)
€ 250.000	3,5%	3,7%	€ 5.077	€ 409.217

1) Dit is een voorbeeld percentage. De huidige rentetarieven vind je op www.rabobank.nl

2) Het JKP geeft aan wat je jaarlijks aan rente en kosten betaalt voor je krediet als percentage van het totale kredietbedrag.

3) Deze totale kosten bestaan uit de kosten van een Rabo Direct Pakket van € 3,20 per maand, de geschatte kosten bij de notaris voor de hypotheekakte van € 900, gemiddelde advies- en afsluitkosten van € 2475,- en de geschatte taxatiekosten van € 550. Hierin zijn niet opgenomen de kosten van een overlijdensrisicoverzekering en een opstalverzekering. Wil je weten wat de premie ongeveer voor je bedraagt voor een opstalverzekering of overlijdensrisicoverzekering via de Rabobank? Kijk dan op www.rabobank.nl. Daar kun je een premieberekening maken.

4) Dit bedrag bestaat uit de te betalen rente, het af te lossen bedrag, en de totale kosten.

Je moet ook een opstalverzekering afsluiten voor je woning en mogelijk ook een overlijdensrisicoverzekering. Meer informatie lees je hierover in deze Klantinformatie.

5 Risico's

5.1 Wat zijn de risico's als je de lasten van de lening niet meer kunt betalen en bij verkoop van je woning?

In de offerte en de algemene voorwaarden maken we afspraken met je. Zo moet je bijvoorbeeld de rente en aflossing op tijd betalen. Kom je deze afspraken niet na, dan kunnen wij de lening opeisbaar maken en moet je ons de lening terugbetalen. Lukt dat niet? Dan kunnen wij je woning verkopen. Je moet dan je woning uit. Misschien levert de verkoop van je woning te weinig op om je lening helemaal terug te betalen. In dat geval houd je een schuld over. Hoe minder je woning opbrengt, hoe groter de schuld die je kunt overhouden.

Wij kunnen ook ander vermogen van je gebruiken om je schuld te betalen. Bijvoorbeeld als je een spaarrekening of een verzekering aan ons hebt verpand. Wij kunnen het geld van zo'n rekening of verzekering dan gebruiken om je schulden aan ons te betalen.

Wat als je woning in de eerste jaren wordt verkocht?

Verkoop jij of verkopen wij je woning in de eerste jaren nadat je de lening hebt gekregen? Dan kan het zijn dat je nog te weinig hebt gespaard om je lening terug te betalen. Of je hebt nog weinig terugbetaald van je lening. De verkoop levert dan misschien te weinig op om je lening helemaal terug te betalen. Je houdt dan een schuld over.

Wat als de waarde van je woning daalt?

Daalt de waarde van je woning? Dan levert de verkoop van je woning en de uitwinning van andere zekerheden misschien te weinig op om je lening terug te betalen. Je houdt dan een schuld over. Over deze schuld moet je ook rente betalen. En je moet deze schuld zo snel als je kunt terugbetalen. Terwijl je dan ook andere lasten hebt. Bijvoorbeeld omdat je huur moet betalen en dagelijkse kosten voor levensonderhoud.

Wanneer is de kans op een restschuld groter?

Leen je veel in verhouding tot de waarde van je woning? En verkoop je of verkopen wij je woning? Dan is het risico dat je een schuld overhoudt groter.

5.2 Wat zijn de risico's bij overlijden?

Wat gebeurt er bij overlijden?

Overlijdt jij of degene met wie je de lening voor de woning hebt? Dan blijft er een schuld staan voor de erfgenamen en/of de overgebleven persoon die de lening had afgesloten. Heb je de lening samen met je partner gesloten? Dan valt bij overlijden van één van jullie een inkomen weg. Misschien heb je dan recht op een nabestaandenpensioen of een andere uitkering. De vraag is of de overgebleven partner dan de lasten van de lening kan blijven betalen. Je adviseur kan je hierin inzicht geven. En je vertellen wat de mogelijkheden zijn om toch die lasten te kunnen blijven betalen. Bijvoorbeeld door het sluiten van een overlijdensrisicoverzekering.

Heb je de lening alleen afgesloten? Dan moeten je nabestaanden de lening terugbetalen. Je nabestaanden zullen dan waarschijnlijk de woning verkopen bij je overlijden. Misschien is de opbrengst van de woning dan te laag om de hele lening terug te betalen.

Wil je die risico's voorkomen? Dan kun je een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. Dat kan via ons of je kunt het zelf regelen. Je kunt ook op www.rabobank.nl je overlijdensrisicoverzekering aanvragen. Je adviseur kan je hier meer over vertellen.

5.3 Wat zijn de risico's bij een inkomensdaling bij stoppen met werken?

Bij het afsluiten van een hypotheek ga je een langdurige overeenkomst aan. Tijdens de gehele looptijd moet je de lasten van de lening blijven betalen. Als jij of je (eventuele) partner (eerder) stopt met werken of met pensioen gaat, heeft dit gevolgen voor je inkomen. Overzie je de mogelijke gevolgen? Weet je bijvoorbeeld of je de hypotheeklasten kunt blijven betalen en of je in je woning kunt blijven wonen? Je adviseur kan je hier meer over vertellen.

5.4 Wat zijn de risico's bij werkloosheid?

Wat gebeurt er als je werkloos wordt?

Je kunt je baan kwijtraken. Natuurlijk hoop je dan snel weer aan de slag te gaan. Maar wat als dat niet lukt? Wat zijn dan de gevolgen? Voor jou, maar ook voor je inkomen? Of en hoe lang je dan een werkloosheidsuitkering ontvangt, is afhankelijk van je situatie. Bijvoorbeeld je leeftijd en arbeidsverleden. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd.

De vraag is of je dan nog de lasten van de lening kunt blijven betalen. Je adviseur kan je hierin inzicht geven. En je vertellen over de mogelijkheden van een werkloosheidsverzekering.

5.5 Wat zijn de risico's bij arbeidsongeschiktheid?

Wat gebeurt er bij arbeidsongeschiktheid?

Als jij of je (eventuele) partner arbeidsongeschikt wordt, heeft dat gevolgen voor je inkomen. De uitkering bij arbeidsongeschiktheid is afhankelijk van verschillende factoren. Hoeveel procent je arbeidsongeschikt bent, hoe lang je hebt gewerkt en of je nog gedeeltelijk kunt werken. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd. De vraag is of je dan de lasten van de lening nog kan blijven betalen. Je adviseur kan je hierin inzicht geven. En je vertellen over de mogelijkheden van een arbeidsongeschiktheidsverzekering.

5.6 Hypotheekbescherming

Wat is Hypotheekbescherming?

Hypotheekbescherming is een verzekering van Interpolis die elke maand een vast bedrag uitkeert wanneer je arbeidsongeschikt of werkloos raakt. Met dit geld kun je de netto lasten van je lening helemaal of voor een deel betalen. Je kunt Hypotheekbescherming alleen afsluiten als je ook een lening bij de Rabobank hebt. Je betaalt elke maand premie voor Hypotheekbescherming.

Waar ben je voor verzekerd?

Je kunt een uitkering krijgen als je:

- niet meer kunt werken door ziekte of een ongeval en dus arbeidsongeschikt raakt.
- volledig werkloos raakt en recht hebt op een WW-uitkering van het Uitkeringsinstituut Werknemers Verzekeringen. Dit geldt alleen als je werkloosheid apart hebt meeverzekerd.

Waar ben je niet voor verzekerd?

- Als je minder dan 35 % arbeidsongeschikt raakt keert Hypotheekbescherming niets uit.
- Hypotheekbescherming vervangt niet je inkomen bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid.

Wat kun je kiezen?

- Je besluit zelf welk deel van je bruto hypotheeklast je verzekert. Je kunt maximaal 90% van je bruto hypotheeklast verzekeren.
- Hypotheekbescherming keert minimaal € 200 en maximaal € 2.500 uit per maand.
- Je bepaalt zelf hoe lang je een uitkering wilt hebben voor het geval je arbeidsongeschikt raakt. Je kunt kiezen uit 4, 8, 12, 16 of 20 jaar. Bij werkloosheid geldt een maximale uitkeringsduur van 12 maanden afhankelijk van je werksituatie vóór werkloosheid. De uitkering stopt zodra je ander werk hebt.
- Je bepaalt zelf hoe lang je verzekerd wilt zijn. Je kunt kiezen uit 15, 20, 25 of 30 jaar.
- Je bent verzekerd voor arbeidsongeschiktheid. Je kunt er daarnaast voor kiezen je te verzekeren voor werkloosheid. Je kunt per dekking een bedrag verzekeren.
- Ben je ondernemer? Dan kun je alleen een dekking voor arbeidsongeschiktheid kiezen en geen dekking voor werkloosheid.

Wie kan Hypotheekbescherming afsluiten?

Ben je tussen de 18 en 59 jaar oud en heb je een goede gezondheid? Dan kun je Hypotheekbescherming afsluiten. Ook moet je minimaal 16 uur per week in loondienst of als ondernemer werken. En in de woning wonen waarvoor je de lening hebt gesloten. Bij het afsluiten van Hypotheekbescherming stellen wij je een paar vragen over je gezondheid. Kun je alle vragen met 'nee' beantwoorden? Dan accepteert Interpolis je. Moet je één of meer van de vragen met 'ja' beantwoorden? Dan moet je een gezondheidsverklaring invullen. Deze gezondheidsverklaring gebruikt Interpolis dan om te bepalen of je Hypotheekbescherming kunt afsluiten.

Kan ik mijn partner meeverzekeren?

Je kunt je partner meeverzekeren als hij of zij aan de voorwaarden voldoet. En hij of zij samen met jou de lening voor de woning heeft gesloten. Je kunt per persoon een bedrag verzekeren. Je adviseur helpt je bij het bepalen van deze bedragen.

Wat kost Hypotheekbescherming?

Je betaalt elke maand premie. De hoogte van de premie hangt af van het volgende:

- de hoogte van het verzekerd bedrag;
- de leeftijd van jou en je partner als je deze meeverzekert;
- of je werkloosheid wilt meeverzekeren
- hoe lang je een uitkering wilt hebben als je arbeidsongeschikt raakt, en
- hoe lang je verzekerd wilt zijn.

Je betaalt iedere maand dezelfde premie. Je adviseur kan voor jouw situatie de premie uitrekenen.

Wanneer gaat Hypotheekbescherming in?

Je ontvangt bericht van Interpolis als de verzekering is goedgekeurd. De verzekering gaat daarna in op de dag dat wij je de lening voor de woning geven. Je kunt ook voor een andere ingangsdatum kiezen. Als je de offerte accepteert, gaat de verzekering alvast in. Dit noemen wij een voorlopige dekking. De voorlopige dekking duurt maximaal 12 maanden. Wij berekenen geen extra kosten voor deze voorlopige dekking.

Wanneer stopt Hypotheekbescherming of de uitkering?

Hypotheekbescherming stopt als:

- je de lening helemaal hebt terugbetaald. Dit gebeurt niet automatisch. Je moet dit wel aan ons doorgeven.
- je minder dan 16 uur per week gaat werken. Dit gebeurt niet automatisch. Je moet dit aan ons doorgeven. Ook stopt Hypotheekbescherming als de afgesproken termijn stopt.
- je 67 jaar wordt. Dan stopt ook de uitkering.
- je Hypotheekbescherming opzegt.
- alle verzekeringsnemers zijn overleden; of

- de looptijd van Hypotheekbescherming voorbij is. Keert Hypotheekbescherming op dat moment uit? Dan stopt deze uitkering ook.

Heb je de verzekering met z'n tweeën gesloten? Dan loopt Hypotheekbescherming door als één van beiden overlijdt. Je moet Hypotheekbescherming voor minimaal één jaar afsluiten. Daarna kun je Hypotheekbescherming iedere dag opzeggen. Als je Hypotheekbescherming wilt opzeggen, moet je dat een maand van tevoren aan ons doorgeven.

Hoe hoog is je uitkering?

Het eerste jaar keert Hypotheekbescherming bij arbeidsongeschiktheid niets uit. Ben je meer dan 35% arbeidsongeschikt? Dan keert Hypotheekbescherming na het eerste jaar elke maand het verzekerd bedrag uit. Ben je minder dan 35% arbeidsongeschikt? Dan keert Hypotheekbescherming niets uit. Raak je werkloos? Dan krijg je maximaal 12 maanden een uitkering. Je moet dan wel een vast contract bij je werkgever hebben gehad. Je krijgt de uitkering als je werkloos wordt. De uitkering stopt na 12 maanden of als je eerder werk vindt. Raak je werkloos na een tijdelijk contract bij je werkgever? Dan krijg je een uitkering van maximaal 3 maanden. In totaal kun je tijdens de looptijd van de verzekering maximaal € 600.000 per persoon krijgen.

Wat staat er in de polisvoorwaarden?

In de polisvoorwaarden staat een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden. Je krijgt de polisvoorwaarden samen met het aanvraagformulier. Je kunt ook de complete polisvoorwaarden opvragen bij je adviseur.

6 Belasting

Wat geldt voor de informatie in dit hoofdstuk?

De informatie in dit hoofdstuk is bedoeld voor mensen die in Nederland wonen. Wij gaan uit van de Nederlandse belastingwetten en regels die gelden op het moment dat je deze klantinformatie hebt gekregen. De overheid kan deze belastingwetten en regels aanpassen. Je vindt de actuele belastingcijfers op www.rabobank.nl.

Wat zijn fiscale onderdelen?

Fiscale onderdelen zijn alle onderdelen die te maken hebben met de belastingwetten en regels. In dit hoofdstuk lees je over de volgende fiscale onderdelen die belangrijk zijn voor je woning:

- Renteaftrek
- Het eigenwoningforfait
- Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld
- OverbruggingsHypotheek
- Bouwdepot bij nieuwbouw
- Verbouwing zonder en met bouwdepot
- De bijleenregeling
- Overdrachtsbelasting

Renteaftrek

Heb je een woning die je als hoofdverblijf gebruikt? En voldoet deze woning aan de voorwaarden van een eigen woning? Dan heeft dit gevolgen voor de belasting. Deze eigen woning moet je bij je belastingaangifte opgeven in box 1. Je moet dan jaarlijks een bedrag bij je inkomen tellen: het eigenwoningforfait.

De eigenwoningschuld is het totaal aan schulden voor de eigen woning, waarvoor je in aanmerking komt voor renteaftrek in box 1.

Een voorwaarde is dat je het geld van de lening gebruikt om de eigen woning te kopen, te verbouwen of voor onderhoud.

Fiscale regels voor renteaftrek

Koop je voor de eerste keer een woning en sluit je daarvoor een lening? Of sluit je een lening voor de verbouwing of onderhoud van je eigen woning? Dan moet je de lening ook tijdens de looptijd in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek.

Dit betekent dat je alleen in aanmerking komt voor renteaftrek met een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire hypotheek. Als je op of na 1 januari 2013 een nieuwe lening voor je woning sluit en voor jou geen overgangsrecht geldt, dan moet je de lening binnen 30 jaar annuïtair of lineair helemaal terugbetalen. Je komt dan in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek in box 1. Of je voldoende terugbetaalt tijdens de looptijd van de lening (dus geen achterstand in de aflossing op je lening hebt), wordt

getoetst aan de hand van een formule. Je lening mag op het toetsmoment niet meer bedragen dan het bedrag dat blijkt uit de formule. Het jaarlijkse toetsmoment is op 31 december van elk kalenderjaar. Maar ook het moment waarop de rente wijzigt, is een toetsmoment. Heb je op dat moment niet voldoende terugbetaald volgens de formule? Dan is het te weinig afgeloste bedrag vanaf dat moment geen eigenwoningschuld meer en valt in box 3. Je kunt de rente hierover dan niet meer aftrekken in box 1. Hierdoor stijgen je netto maandlasten. Voor informatie over de formule raadpleeg de website van de belastingdienst: www.belastingdienst.nl.

Overgangsrecht

Had je op 31 december 2012 al een eigenwoningschuld? Dan geldt voor dit bedrag het overgangsrecht. Als het overgangsrecht voor jou van toepassing is, gelden de nieuwe fiscale regels niet. Wil je weten of het overgangsrecht voor jou van toepassing is? En voor welk bedrag? Bespreek dit met je adviseur.

In deze klantinformatie noemen wij een eigenwoningschuld een box 1 lening. Je mag de rente van een box 1 lening maximaal 30 jaar aftrekken. Is je lening geen eigenwoningschuld? Dan mag je de rente niet aftrekken. Zo'n lening noemen wij een box 3 lening.

Kies je voor een box 3 oplossing (geen fiscale renteaftrek), terwijl je de mogelijkheid hebt om een box 1 financiering (fiscale renteaftrek) te nemen, dan kan dat fiscale gevolgen hebben. Bij latere verkoop van de nieuwe woning kan fiscaal een hogere overwaarde ontstaan, welke je als eigen middelen of opnieuw als box 3 lening moet inbrengen bij de volgende woningaankoop.

Het is niet zeker dat de renteaftrek in de toekomst blijft bestaan. Fiscale wetten en regels kunnen veranderen. Heb je een box 1 lening? En stopt de renteaftrek in de toekomst? Of is de rente aftrekbaar tegen een lager belastingtarief? Dan gaan je netto maandlasten omhoog.

Je kunt tussendoor je lening voor een deel terugbetalen. Betaal je een deel terug? Dan kan dit gevolgen hebben voor je renteaftrek in de toekomst. Bespreek dit met je adviseur.

Het eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van je woning.

Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

Is je eigenwoningforfait hoger dan de kosten van de eigen woning die je af kunt trekken? Dan krijg je een extra aftrek: de 'aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld'. Deze aftrek is een deel van het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten van de eigen woning. Deze aftrek wordt stapsgewijs afgebouwd.

OverbruggingsHypotheek

Je kunt de rente van je OverbruggingsHypotheek in box 1 aftrekken als de OverbruggingsHypotheek een eigenwoningschuld is. Je moet dan kunnen aantonen dat:

- je de OverbruggingsHypotheek hebt gebruikt om een nieuwe eigen woning te kopen;
- je woning leeg staat of in aanbouw is; en
- in het jaar dat je de woning koopt of één van de drie jaren daarna de nieuwe woning je hoofdverblijf wordt.

Kun je dit niet aantonen? Dan valt de OverbruggingsHypotheek als schuld in box 3.

Bouwdepot bij nieuwbouw

Een bouwdepot en de bijbehorende lening vallen als hoofdregel fiscaal in box 3. Nieuwbouw is een uitzondering.

Heb je de koop/aanneemovereenkomst getekend? Dan is goedgekeurd dat de lening voor de woning en het bouwdepot vanaf dat moment twee jaar in box 1 vallen, als de lening een eigenwoningschuld is. Sluit je de lening later af? En krijg je de lening pas als je eigenaar wordt van de grond?

Dan start de periode van twee jaar op het moment van overdracht bij de notaris. Je betaalt rente voor de box 1 lening. En je krijgt rente over het geld in het bouwdepot. De rente die je krijgt, moet je aftrekken van de rente die je betaalt. Dit heet salderen. Het bedrag aan rente dat je overhoudt, kun je aftrekken in box 1. Je moet daarvoor wel kunnen bewijzen dat je het geld uit het bouwdepot hebt gebruikt voor de bouw van je woning.

De rekeningen van de bouw van je woning moet je daarom bewaren. Na twee jaar valt het geld dat dan nog in het bouwdepot zit en de lening die hiermee samenhangt in box 3. En niet meer in box 1. Dit betekent dat de rente van het leningdeel dat bij het bouwdepot hoort, niet langer aftrekbaar is. Hierdoor stijgen de netto lasten van dat leningdeel. Kun je niet aantonen dat je het geld uit het bouwdepot hebt gebruikt voor de bouw van je woning? Dan is de goedkeuring niet van toepassing en valt het bedrag van de lening dat hiermee samenhangt in box 3. Hierdoor stijgen de netto lasten van je lening.

Voorbeeld

Je totale lening voor de nieuwbouw van je woning is € 200.000. Je gebruikt een deel van het geld uit het bouwdepot niet voor de bouw van je woning. Ook al hebben wij dit niet zo met je afgesproken. Namelijk € 4.000 om gordijnen van te kopen. De eigenwoningschuld is dan niet € 200.000 maar € 196.000. Je hebt € 4.000 namelijk niet aan de bouw van je woning besteed. Alleen de rente over € 196.000 kun je aftrekken in box 1. De netto lasten van je lening stijgen hierdoor.

Verbouwing zonder en met bouwdepot

Zonder bouwdepot

Heb je een lening gesloten voor de verbouwing van je eigen woning? Dan is goedgekeurd dat je de rente en kosten van deze lening de eerste zes maanden mag aftrekken in box 1, als de lening een eigenwoningschuld is.

Let op! Wij kunnen je wel verplichten om een bouwdepot te openen.

Na deze zes maanden gaat de lening voor het bedrag dat nog niet is besteed aan de verbouwing naar box 3. Besteed je dit bedrag alsnog aan de verbouwing van je eigen woning? Dan kun je de rente over dit deel van de lening vanaf dat moment weer aftrekken. Het geld dat op je rekening staat telt de hele tijd mee in box 3 als bezitting.

Met bouwdepot

Maak je gebruik van een bouwdepot? Dan hoef je gedurende de eerste zes maanden de rente die je krijgt over het geld in het bouwdepot niet af te trekken van de rente die je betaalt voor de lening. In deze periode van zes maanden moet je wel starten met de verbouwing. Het bouwdepot zelf zit gedurende de eerste zes maanden in box 3. Na zes maanden moet je de rente die je krijgt over het geld in het bouwdepot wél aftrekken van de rente die je betaalt. Het bedrag aan rente dat je per saldo betaalt, kun je aftrekken in box 1. Dat mag tot maximaal twee jaar nadat je de lening hebt gesloten. Je moet wel kunnen bewijzen dat je het geld uit het bouwdepot hebt gebruikt voor de verbouwing van je woning. De rekeningen van de verbouwing van je woning moet je daarom bewaren. Na twee jaar vallen het geld dat dan nog in het bouwdepot zit en de lening die hiermee samenhangt in box 3. En niet meer in box 1. Dit betekent dat de rente van het leningdeel dat bij het bouwdepot hoort, niet langer aftrekbaar is. Hierdoor stijgen de netto lasten van dat leningdeel.

Kun je niet aantonen dat je het geld uit het bouwdepot hebt gebruikt voor de verbouwing van je woning? Dan is de goedkeuring niet van toepassing en valt het bedrag van de lening dat hiermee samenhangt in box 3. Hierdoor stijgen de netto lasten van je lening.

Voorbeeld

Je totale lening voor de verbouwing van je woning is € 50.000. Je gebruikt een deel van het geld uit het bouwdepot niet voor de verbouwing van je woning. Ook al hebben wij dit niet zo met je afgesproken. Namelijk € 2.000 om een tafel van te kopen. De eigenwoningschuld wordt dan niet € 50.000 hoger maar € 48.000. Je hebt € 2.000 namelijk niet aan de verbouwing van je woning besteed. Alleen de rente over die € 48.000 kun je aftrekken in box 1. De netto lasten van je lening stijgen hierdoor.

De bijleenregeling

Verkoop je je woning en is de opbrengst hoger dan de eigenwoningschuld? En koop je een nieuwe woning? Dan krijg je met de bijleenregeling te maken.

Let op! De bijleenregeling kan invloed hebben op de rente die je kunt aftrekken.

Wat gebeurt er met de renteaftrek als je een nieuwe woning koopt?

Koop je een nieuwe woning? En geldt de bijleenregeling voor jou? Dan kan het zijn dat je minder rente kunt aftrekken van de belasting. Met de volgende formule kun je berekenen over welk leningbedrag je de rente kunt aftrekken:

Koopprijs van de nieuwe woning
+ aankoopkosten
-/- eigenwoningreserve.

De eigenwoningreserve hangt af van de opbrengst van de woning die je verkoopt. Ook is de eigenwoningschuld van die woning belangrijk. Met de volgende formule kun je de eigenwoningreserve berekenen:

Verkoopopbrengst oude woning
-/- verkoopkosten

-/- de eigenwoningschuld van de oude eigen woning.

Met deze twee formules kun je berekenen hoe hoog de eigenwoningschuld voor je nieuwe woning maximaal mag zijn. Sluit je een lening af voor de nieuwe woning die even groot of lager is dan de maximaal mogelijke eigenwoningschuld? Dan kun je alle rente over deze lening aftrekken in box 1. Is je lening groter dan dit bedrag? Dan komt het gedeelte boven de eigenwoningschuld als lening in box 3.

Je kunt dan de rente over dit leningdeel niet aftrekken.

Let op! Je moet de lening tijdens de looptijd in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Dit geldt niet als het overgangsrecht voor jou van toepassing is.

Voorbeeld

Je verkoopt je woning voor € 300.000.

De verkoopkosten zijn hier al vanaf gehaald.

De eigenwoningschuld op deze woning is € 250.000.

De eigenwoningreserve is dan € 50.000. Namelijk: € 300.000 -/- € 250.000.

Hieronder kun je lezen wat je maximaal mogelijke eigenwoningschuld voor de nieuwe woning is. De rente van de eigenwoningschuld kun je aftrekken in box 1.

Koopprijs (incl. aankoopkosten)	Eigenwoningschuld met renteaftrek in box 1
€ 400.000	€ 350.000 (400.000 -/- 50.000)
€ 300.000	€ 250.000 (300.000 -/- 50.000)

Wanneer gaat de bijleenregeling gelden?

Heb je je huidige woning nog niet verkocht? Dan hoef je nog geen rekening te houden met de eigenwoningreserve. Je renteaftrek wordt dan nog niet beperkt door de bijleenregeling.

Je hebt dan renteaftrek over je oude eigenwoningschuld, de nieuwe lening voor de woning en de OverbruggingsHypotheek, die nodig is om de nieuwe woning te kopen, als de leningen een eigenwoningschuld zijn.

Pas als je oude woning volgens de fiscale regels geen eigen woning meer is, word je eigenwoningreserve bepaald. Dat kan eerder zijn dan het moment dat je je woning verkoopt. Vanaf dat moment geldt de bijleenregeling. En kan het zijn dat je over een lager leningbedrag rente kunt aftrekken.

Wat gebeurt er met de eigenwoningreserve?

Koop je een nieuwe woning? Dan houd je bijna nooit een eigenwoningreserve over. Verhuis je naar een huurwoning? Dan houd je wel een eigenwoningreserve over. Deze eigenwoningreserve verdwijnt na drie jaar. Ga je tijdens deze periode van drie jaar verbouwen of een nieuwe woning kopen? Dan moet je rekening houden met het gedeelte van je eigenwoningreserve dat je nog niet hebt gebruikt.

Waar moeten fiscale partners op letten?

Heb je je eigen woning verkocht en koopt je fiscaal partner de nieuwe woning? Dan kan de bijleenregeling ook gelden voor je fiscaal partner. Je fiscaal partner moet dan rekening houden met de eigenwoningreserve die je niet hoeft te gebruiken. Dit geldt alleen als jij en je fiscaal partner in je verkochte eigen woning hebben samengewoond. En dit samenwonen niet tijdelijk was.

Voorbeeld

Je woont al acht jaar samen in de woning van je fiscaal partner. Je fiscaal partner verkoopt deze woning. Je fiscaal partner krijgt door de verkoop een eigenwoningreserve. Je koopt de nieuwe woning.

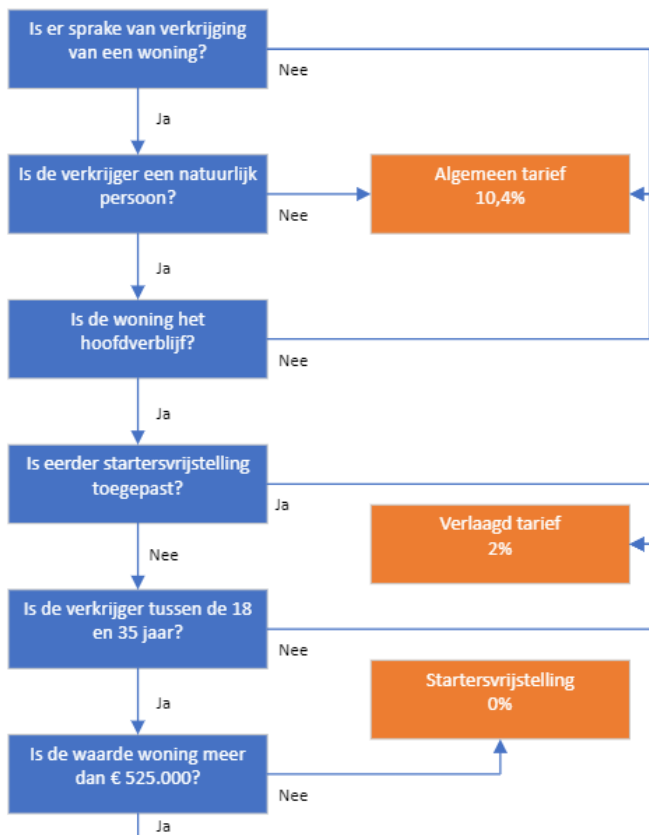
Je gaat samen met je fiscaal partner in deze woning wonen. Je fiscaal partner koopt geen nieuwe woning en hoeft zijn eigenwoningreserve dus niet te gebruiken. De partnerregeling van de bijleenregeling geldt dan voor jou. Dit betekent dat je bij het bepalen van je eigenwoningschuld rekening moet houden met de eigenwoningreserve van je fiscaal partner.

Wil je meer weten over de bijleenregeling? Vraag het aan je adviseur.

Overdrachtsbelasting

De hoogte van het tarief is afhankelijk van een aantal factoren:

- 10,4% is het normale tarief
- 2% is het verlaagde tarief voor eigen woningen/ hoofdverblijf
- 0% indien de startersvrijstelling van toepassing is ten tijde van de levering:
 - o Vrijstelling niet eerder benut
 - o De verkrijger is tussen 18 en 35 jaar oud
 - o De verkrijger verklaart schriftelijk (bij de notaris) dat de woning zijn/haar woonverblijf wordt en dat de vrijstelling niet eerder is benut.
 - o Maximale woningwaarde van € 525.000



Voorbeeld

Twee partners, 32 en 37 jaar, kopen samen een eigen woning/hoofdverblijf voor € 300.000, ieder dus voor € 150.000. De verkrijging voor de persoon van 32 jaar is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, als de vrijstelling niet eerder benut is. De verkrijger van 37 jaar betaalt 2% over € 150.000 (€ 3.000).

- De beoordeling of wordt voldaan aan de criteria vindt plaats op het moment van de verkrijging, dus levering van de woning. Ook de verkrijging van alleen economisch eigendom kan recht geven op startersvrijstelling.
- Voor wat betreft de leeftijd geldt het volgende:
 - o Vanaf 00.00 uur op de dag dat de verkrijger meerderjarig wordt, voldoet hij aan het leeftijdscriterium voor toepassing van de vrijstelling.
 - o Vanaf 00.00 uur op de dag dat de verkrijger vijfendertig jaar oud wordt, voldoet hij niet meer aan het leeftijdscriterium voor toepassing van de vrijstelling.
- De verklaring dat voldaan is aan de voorwaarden (niet eerder benut en hoofdverblijf) wordt onderdeel van de aangifte overdrachtsbelasting, dus normaliter door de notaris in te dienen.
- Indien achteraf blijkt dat de verkrijger de vrijstelling ondanks de afgegeven verklaring wel eerder heeft toegepast, zal de inspecteur overgaan tot naheffing.
- Het hoeft niet de eerste woning/ hoofdverblijf te zijn, dus doorstromers die aan de voorwaarden voldoen kunnen ook gebruik maken van de vrijstelling.
- De verkrijging van aandelen in een onroerende zaakrechtspersoon (fictieve onroerende zaken) blijft buiten het toepassingsbereik van de startersvrijstelling én het verlaagde tarief.

Voorbeelden

- 10,4%
 - o Bedrijfspannen
 - o Verhuurde woonhuizen
 - o Recreatiewoningen (geen hoofdverblijf)
 - o Rechtspersonen (BV's, Pensioenfondsen)
 - o Ouder koopt woning voor studerend kind
- 2%
 - o Woning hoofdverblijf, maar verkrijger is 35 jaar of ouder
 - o Woning hoofdverblijf, maar vrijstelling al benut
- 0%
 - o Tussen 18 en 35 jaar oud én
 - o Vrijstelling nog niet gebruikt (verklaring) én
 - o Woning is hoofdverblijf (verklaring)

Let op:

- De vrijstelling geldt per individuele verkrijger; dus als twee partners een woning verkrijgen, maar één van hen voldoet niet aan de voorwaarden, dan betaalt de ene partner 0% en de ander 2%.

7 Andere onderwerpen bij de lening voor je woning

In dit hoofdstuk lees je meer over:

- 1 Gedragscodes
- 2 Hypothecaire Zekerheid
- 3 Nationale Hypotheekgarantie (NHG)
- 4 Bureau Krediet Registratie
- 5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt
- 6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven
- 7 Energiebesparende voorzieningen
- 8 Investeren in verduurzaming of verbouwing

7.1 Gedragscodes

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van banken en het Verbond voor Verzekeraars. In deze Gedragscode staan spelregels voor het verstrekken van leningen voor woningen. Bijvoorbeeld wat je maximaal kunt lenen met jouw inkomen en hoe wij dat moeten berekenen. En dat je niet meer dan 50% van de marktwaarde van de woning met één of meer aflossingsvrije leningdelen mag lenen. Wij hebben afgesproken dat wij ons houden aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en Code Banken. Je adviseur kan je meer vertellen over deze codes. Hij of zij kan je de codes met toelichting geven. Je kunt deze ook lezen op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken op www.nvb.nl. Ook heeft je adviseur de voorlichtingsbrochure 'Je hypotheekadvies bij de Rabobank' voor je.

Wij wijzen je ook nog op de Rabobank Gedragscode en ons Privacystatement. De Rabobank Gedragscode kun je vinden op de site van www.rabobank.com.

Het Privacystatement kun je vinden op de site van www.rabobank.nl.

7.2 Hypothecaire Zekerheid

Wij maken afspraken met je over de lening van je woning. Om er zeker van te zijn dat je deze nakomt, moet je voor ons een eerste hypotheekrecht vestigen op je woning. Met uitzondering van de Overbruggingshypotheek, hiervoor is een andere rangorde mogelijk. Zo geef je ons zekerheid. Stel dat je je rente niet op tijd betaalt of je lening niet op tijd terugbetaalt. Dan kunnen wij je woning verkopen. Het is voor jou en voor ons belangrijk dat je de woning goed verzekert. Dit moet je doen zo lang de lening loopt. Dat kan via ons, maar kan je ook zelf regelen.

Wij vestigen alleen een hypotheekrecht op woningen die in Nederland liggen.

Wat is een bankhypotheek?

Wij vragen je om een bankhypotheek. Een bankhypotheek geldt niet alleen als zekerheid voor de lening die je afsluit. De bankhypotheek geldt ook voor leningdelen die je in de toekomst gaat afsluiten. En voor andere schulden van jou aan ons.

Heb je bijvoorbeeld een deel van je lening terugbetaald? En wil je later dit bedrag opnieuw lenen? En vinden wij dat goed?

Dan kan de bankhypotheek ook voor die nieuwe lening als zekerheid gelden. Je hoeft dan niet opnieuw naar de notaris te gaan.

Het bedrag waarvoor je ons een hypotheekrecht geeft, moet minimaal het leningbedrag zijn. Het bedrag van de bankhypotheek wordt verhoogd met een opslag van 35% bij een woning en 50% bij een (woon)schip/waterwoning. Deze opslag kunnen wij gebruiken om rente en kosten van te betalen. Je kunt ook kiezen voor een hogere bankhypotheek dan het leningbedrag. Je kunt dan later een extra leningdeel vragen, zonder dat je opnieuw naar de notaris moet. Om dit leningdeel te krijgen, moet je natuurlijk wel aan alle voorwaarden voldoen. Een hogere bankhypotheek, kost je nu wel meer aan notariskosten.

Heb je de lening samen met iemand anders? En word je allebei als debiteur in de hypotheekakte opgenomen? Dan kunnen wij de bankhypotheek ook gebruiken voor schulden die de ander alleen bij ons heeft of krijgt. Bijvoorbeeld leningen die de ander alleen sluit. Of andere verplichtingen die hij of zij aangaat, bijvoorbeeld een borgtocht. Dat kunnen ook leningen of borgtochten zijn die de ander voor zijn onderneming sluit. Daarvoor geldt de bankhypotheek dan ook als zekerheid. Wij hoeven je hiervoor geen toestemming te vragen.

Kunnen wij nog andere zekerheden vragen?

Soms vragen wij om nog meer zekerheid. Bijvoorbeeld het verpanden van een verzekering. Welke zekerheden wij nodig hebben om je de lening te geven, lees je in de offerte. Ook deze zekerheden kunnen wij gebruiken om de lening terug te betalen en de rente en kosten te betalen.

Mogen wij opnieuw de waarde van je woning laten bepalen?

Als wij dat nodig vinden, mogen wij de waarde van je woning laten bepalen. Een taxateur bepaalt dan hoeveel je woning waard is. Jij betaalt de kosten hiervan. Is de waarde van je woning gedaald? Dan kan het zijn dat je van ons een deel van de lening moet terugbetalen. Wij bepalen hoeveel je in zo'n geval moet terugbetalen. Het kan zijn dat je ons dan een vergoeding moet betalen. Meer hierover lees je in de algemene voorwaarden die gelden voor het leningdeel.

7.3 Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Wat is de Nationale Hypotheek Garantie?

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekt de Nationale Hypotheek Garantie. Je kunt Nationale Hypotheek Garantie krijgen als je een lening afsluit om een eigen woning te kopen of je woning te verbouwen. Je betaalt dan het NHG tarief. Je kunt de hele koopsom plus alle bijkomende kosten met Nationale Hypotheek Garantie lenen. Je betaalt hiervoor wel eenmalig kosten aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Wat geldt als je een lening met Nationale Hypotheek Garantie hebt?

Heb je een lening met Nationale Hypotheek Garantie? Dan weten wij zeker dat wij de lening terugbetaald krijgen. Ook als je je maandlasten niet meer kunt betalen. Wij kunnen dan de woning verkopen. Dit heet een gedwongen verkoop. Je woning kan bij gedwongen verkoop minder geld opleveren dan het bedrag dat je hebt geleend. Hierdoor kun je de lening misschien niet helemaal terugbetalen en blijft er een schuld over. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen betaalt ons dan die schuld die is overgebleven. Je hebt dan geen schuld meer bij ons, maar bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze stichting spreekt met jou af hoe je deze schuld gaat terugbetalen. Is het niet aan jou te wijten dat de woning gedwongen is verkocht? En heb je meegewerkt om de schuld zo laag mogelijk te houden? Dan kan de stichting besluiten je de schuld kwijtschelden.

Hoe krijg je Nationale Hypotheek Garantie?

Wil je gebruik maken van Nationale Hypotheek Garantie? Dan moet je voldoen aan voorwaarden. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen bepaalt deze voorwaarden.

Meer informatie over deze voorwaarden vind je op www.nhg.nl. Vraag je ons om een lening? Dan kunnen wij toetsen of je aan deze voorwaarden voldoet. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen stelt ieder jaar vast hoeveel je met een bepaald inkomen mag lenen met Nationale Hypotheek Garantie. Ze gebruiken hiervoor de gegevens van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).

7.4 Bureau Krediet Registratie

Bureau Krediet Registratie in Tiel informeert deelnemers over kredieten die consumenten hebben afgesloten. Geldverstrekkers zijn deelnemers. Ook wij zijn deelnemer bij Bureau Krediet Registratie. Daarom mogen of moeten wij soms:

- een debiteur die om een lening vraagt toetsen bij Bureau Krediet Registratie;
- de hoogte van een leningdeel doorgeven aan Bureau Krediet Registratie;
- andere informatie over de debiteur of het leningdeel doorgeven aan Bureau Krediet Registratie. Bijvoorbeeld als de debiteur de lasten niet of niet op tijd betaalt.

Wij mogen het incidentenregister van de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) inzien. Net als andere informatiesystemen van partijen die wij gebruiken. Als wij het nodig vinden dan kunnen wij informatie in deze informatiesystemen opnemen of laten opnemen.

7.5 De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt

Welke taal gebruiken we?

De overeenkomst, de voorwaarden en andere informatie zijn in het Nederlands.

Welk recht geldt?

Op de overeenkomst geldt alleen het Nederlands recht. Als je een conflict voorlegt aan de rechter moet dat een Nederlandse rechter zijn.

7.6 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven

De algemene voorwaarden die gelden voor de lening van je woning kun je opvragen bij je adviseur. Je adviseur kan je ook vertellen hoe hoog de rente op dit moment is.

Je kunt deze informatie ook vinden op www.rabobank.nl.

7.7 Energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (HR++), energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (HR++), douchewarmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie daarvan.

Wat kun je extra lenen voor verduurzaming?

Je kunt een hypotheek afsluiten om energiebesparende voorzieningen te treffen. Hiervoor kan je een hogere hypotheek krijgen, dan normaal met jouw inkomen mogelijk is. De maximale hoogte van dit extra bedrag is afhankelijk van het energielabel van de woning.

Energielabel	Extra leenbedrag om te verduurzamen
E,F, G	€ 20.000,-
C,D	€ 15.000,-
A+++, A++, A+, A, B	€ 10.000
A++++, A++++ (met energieprestatiegarantie)	€ 0,-
Geen of geen geldig label	€ 10.000,-

Bij het nemen van energiebesparende voorzieningen kun je de kosten hiervan tot 106% van de marktwaarde van de woning lenen. Deze regeling geldt niet voor nieuwbouwwoningen. Weet u nog niet welke energiebesparende voorzieningen u wilt treffen en hoeveel die precies kosten? Dan kunt u hiervoor een extra bedrag reserveren via het energiebespaarbudget. De kosten voor het nemen van deze energiebesparende voorzieningen kunnen via een bouwdepot worden beheerd.

Waar vind ik meer informatie over energiebesparende voorzieningen?

Voor advies over de verschillende mogelijkheden voor het nemen van energiebesparende voorzieningen verwijzen wij je door naar de HuisScan van HomeQgo. Hier krijg je onder andere een persoonlijk stappenplan om je woning te verduurzamen. De Rabobank is niet verantwoordelijk voor de uitkomsten uit de HuisScan.

7.8 Investeren in verbouwing of verduurzaming

Wil je bij ons geld lenen om je woning te (ver)bouwen of te verduurzamen? Dan kunnen wij met je afspreken dat deze gelden worden gestort op een bouwdepot. In sommige gevallen is dit bij ons verplicht. Is dit niet verplicht of heb je hier niet voor gekozen, dan storten wij het geld op je betaalrekening. Hieronder geven wij een aantal verschillen met betrekking tot het wel of hebben van een bouwdepot.

Wel een bouwdepot:

- Je dient het geld over te boeken van je bouwdepot;
- Je ontvangt rente over geld dat op het depot staat;
- Het bouwdepot kent aanvullende voorwaarden (zie 1.7) en de algemene voorwaarden bouwdepot 2018.

Geen bouwdepot:

- Je ontvangt het geld direct op je betaalrekening;
- Je ontvangt geen rente op onze betaalrekening.

Let op! Besteed je gelden (uit een bouwdepot) anders dan afgesproken dan kan dit verschillende gevolgen hebben. Denk hierbij aan een hogere maandlast, verlies van recht op renteaftrek, niet afronden van de (ver)bouw, niet de gewenste waarde stijging van de woning realiseren en het niet behalen van de beoogde verduurzaming van de woning. Hierdoor kan het zijn dat de lening niet zou zijn verstrekt.

Voor de fiscale behandeling en het depositogarantiestelsel verwijzen wij je naar 1.7 en hoofdstuk 6 belasting.

Vind je het lastig om een keuze te maken, neem dan contact op met je adviseur. Je adviseur kan je helpen bij het maken van een keuze.

8 Klachten

Heb je een klacht? Dan kun je dit melden aan je Rabobank. Ben je niet tevreden met het antwoord van je Rabobank? Leg dan je klacht in een brief voor aan Rabobank, Klachtenservice Antwoordnummer 10043, 5600 VB Eindhoven.

Ben je niet tevreden over de afhandeling van je klacht door Rabobank Klachtenservice? Dan kun je je klacht voorleggen aan: Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)
Postbus 93257
2509 AG Den Haag

Informatie over de klachtbehandeling door het KiFiD vindt je op www.kifid.nl.

Gaat je klacht over de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)? En ben je niet tevreden over de afhandeling van deze klacht door Rabobank Klachtenservice? Dan kun je je klacht ook voorleggen aan het KiFiD.

9 Diensten Rabobank

Wat doet de Rabobank?

Elke lokale Rabobank

- biedt kredieten aan;
- biedt betaalrekeningen en spaarrekeningen aan met de producten die daarbij horen;
- bemiddelt in verzekeringen en kredieten en effecten;
- verleent beleggingsdiensten waaronder adviseren over financiële instrumenteneffecten; en
- is een beleggingsonderneming.

De lokale Rabobanken maken onderdeel uit van de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30046259 en in het register van de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.