

Klantinformatie Lenen & Wonen

Overbruggingshypothek plusvoorwaarden

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Lening vorm	4
2. Rentetypen	7
3. Andere kosten van je lening	8
4. Risico's	9
5. Belasting	11
6. Andere onderwerpen bij de lening voor je woning	12
7. Klachten	14
8. Diensten Rabobank	15

Voorwoord

Waarom krijg je deze informatie?

Je wilt geld van ons lenen. Het sluiten van een lening voor een woning is een belangrijke beslissing. Daarom willen wij jou hierover zo goed mogelijk informeren.

En over de gevolgen als jij een lening voor jouw woning sluit. Daarom ontvang je deze informatie van ons.

De overwaarde van je woning wil je gebruiken om een nieuwe woning te kopen. Deze overwaarde is nog niet beschikbaar, omdat jouw oude huis nog niet is overgedragen of verkocht. Daarom wil je deze overwaarde tijdelijk financieren door middel van een overbruggingshypotheek. Onze overbruggingshypotheek is een aflossingsvrije lening, waarvoor jij aan ons een recht van hypotheek geeft op zowel jouw oude woning als jouw nieuwe woning. Dit betekent dat je woningen onderpand zijn voor de hypotheek.

We kijken of je de lasten van twee hypotheek kunt betalen op basis van jouw huidige situatie. Als wij je de overbruggingshypotheek verstrekken moet het namelijk duidelijk zijn dat je de dubbele lasten tijdens de looptijd kunt betalen. Wij kijken naar de mogelijkheden om dit te betalen:

- uit inkomen en/of;
- uit eigen geld en/of;
- door deze mee te financieren met deze lening.

Wij kijken dus naar de huidige situatie. Dat betekent dat we niet kijken naar de eventuele gevolgen als jouw inkomen onverwacht minder wordt na het afsluiten van de lening en of je de lening dan kunt blijven betalen. Bijvoorbeeld als jij of jouw partner werkloos of arbeidsongeschikt raakt of overlijdt. Jij beoordeelt bij het aangaan van de overbruggingshypotheek dus zelf of de lening nu en in de toekomst bij jouw situatie past.

Dit geldt ook voor het afsluiten van een verzekering voor deze onverwachte situaties. Je bepaalt zelf of een verzekering bij je past en voor welk bedrag.

Je vindt in deze brochure ook informatie over:

- Informatie over lening en rentetypes;
- Wat de kosten en de risico's zijn van een lening bij Rabobank;
- Wat de algemene fiscale gevolgen zijn als jij een lening voor jouw woning sluit;
- Informatie die wij jou volgens de wet moeten geven.

1. Lening vorm

1.1 Algemeen

Voor de leningvorm waarover jij in dit hoofdstuk leest gelden de volgende aandachtspunten:

- Jouw leningdeel is bedoeld voor de aankoop van jouw eigen woning.
- De duur van een leningdeel is maximaal 2 jaar. Wil je de looptijd verlengen? Dan wordt in overleg met jou gekeken of dat mogelijk is.
- Jij krijgt van ons jouw leningdeel in euro's, niet in andere valuta. Jij kunt jouw lening in euro's ook niet later omzetten naar andere valuta.
- Jij geeft ons als zekerheid voor de terugbetaling van deze lening een recht van hypotheek op de woning die je wilt verkopen en op je nieuwe woning.

1.2 Wat is een aflossingsvrije lening?

De aflossingsvrije lening is een leningvorm waarbij je elke maand alleen rente betaalt. Je betaalt tijdens de looptijd niet ook periodiek een aflossing van de lening terug. Tijdens de looptijd blijft het rentepercentage gelijk, en verandert jouw bruto maandbedrag niet. Spreek je een verlenging af? Dan kan er een ander rentepercentage van toepassing zijn. Dat percentage kan hoger of lager zijn.

Het uitgangspunt van de overbruggingshypotheek is dat wanneer je jouw oude woning verkocht hebt en overgedragen, je de lening aflost met de ontvangen overwaarde.



1.3 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 vaak 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 6.6);
 - 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 verpandt 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 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 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 Rabobank, valt je bouwdepot niet onder het depositogarantiestelsel. Als 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 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 Rabobank.

2. Rentetypen

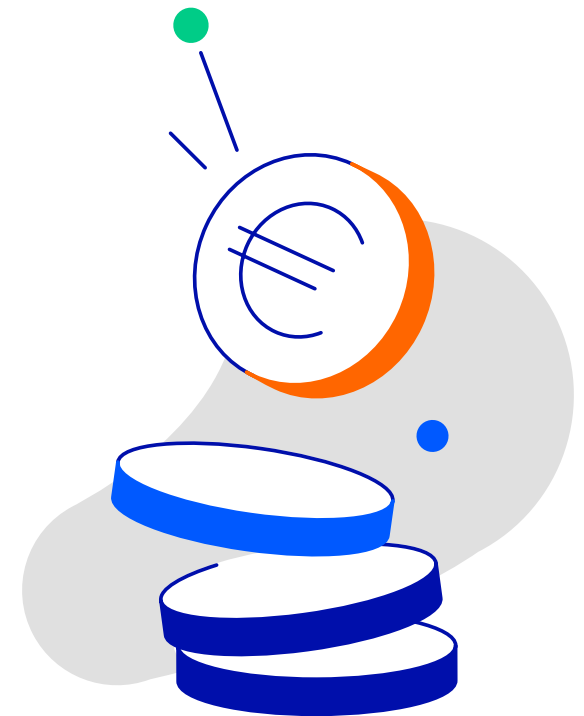
Een OverbruggingsHypotheek kan verstrekt worden met een 1 of 2 jaar vaste rente (tarief Plusvoorwaarden) afhankelijk van hoe lang de OverbruggingsHypotheek loopt.

- Bij een (verwachte) looptijd tot en met 12 maanden geldt het tarief van de 1 jaar vaste rente.
- Bij een (verwachte) looptijd langer dan 12 maanden tot en met 24 maanden geldt de 2 jaar vaste rente.

Wordt daarna een verlenging afgesproken, dan geldt voor die periode het actuele tarief voor 1 jaar vaste rente.

Bovenop het rentepercentage geldt voor een overbruggingshypotheek een opslag. Dit noemen we renteopslag. De betaalpakketkorting en duurzaamheidskorting zijn niet van toepassing.

Jouw adviseur kan je hier meer over vertellen.



3. Andere kosten van je lening

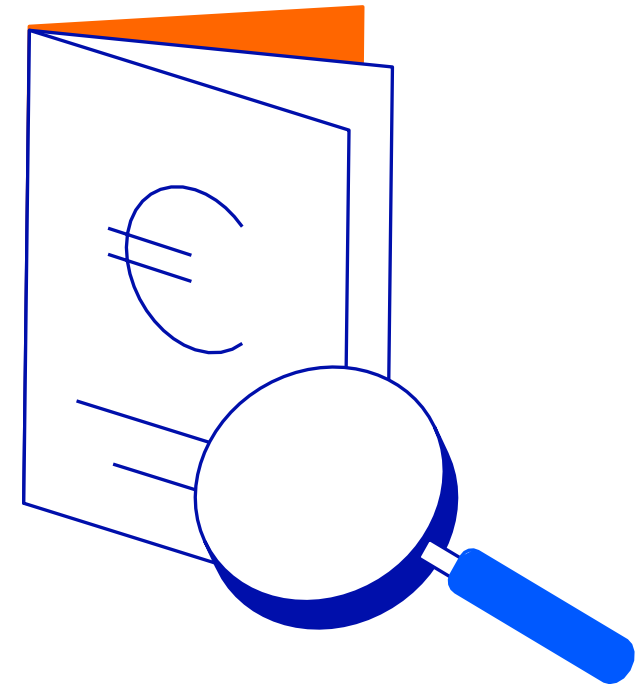
3.1 Welke kosten betaal je voor een advies voor de losse overbruggingshypotheek bij een adviseur van Rabobank?

Voor een losse overbruggingshypotheek geldt een gereduceerd adviestarief. Daarnaast betaal je afsluitkosten

	Advieskosten	Afsluitkosten	Totaal
Losse overbruggingshypotheek	€ 1450	€ 200	€ 1650

3.2 Wat betaal je voor de lening voor jouw woning?

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



4. Risico's

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

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

4.2 Wat als de waarde van jouw oude woning daalt?

Daalt de waarde van jouw oude woning? Dan levert de verkoop van jouw woning misschien te weinig op om jouw 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, zoals de hypotheek op jouw nieuwe woning en dagelijkse kosten voor levensonderhoud. Samen met jou wordt gekeken hoe dit dan vorm kan worden gegeven.

4.3 Risico's bij een inkomensdaling, werkloosheid of echtscheiding

Jouw inkomen kan in de toekomst veranderen, gedeeltelijk wegvallen of door

een scheiding kan jouw financiële plaatje veranderen.

Hoewel een overbruggingshypotheek een beperkte periode kent waarin je dit risico loopt, is het toch raadzaam om hierbij stil te staan. Hoe lang ontvang je jouw huidige inkomen. En hoe zeker ben je ervan dat dit gedurende de komende jaren het geval zal zijn? Je bent tijdens de gehele looptijd rente verschuldigd over de overbruggingshypotheek. Je krijgt bij het aangaan van een overbruggingshypotheek hierover geen advies van ons. Toch vinden we het belangrijk dat je je informeert over de risico's en bekijkt welke inkomensdaling je zelf (nog) acceptabel vindt. Mede op basis van dit inzicht kun je bekijken of je de hypotheeklasten ook nog kunt blijven betalen in een aantal situaties. Enkele voorbeelden waar je aan kunt denken:

- Jouw inkomen daalt of je ontvangt (tijdelijk) geen inkomsten, bijvoorbeeld omdat je ZZP'er bent zonder opdracht of omdat je jouw baan kwijtraakt. Natuurlijk hoop je snel weer aan de slag te gaan, een nieuwe baan of opdracht te vinden. Maar als dat niet lukt, zal jouw inkomen, in ieder geval tijdelijk, dalen.
- Ook bij echtscheiding kan het zijn dat het financiële plaatje, waarvan je nu uitgaat, zodanig verandert dat jouw besteedbare inkomen niet meer toereikend is om de hypotheeklasten te dragen.

Bepaal ook wat je met deze risico's wilt doen; aanvullend verzekeren, een extra buffer opbouwen bijvoorbeeld door te sparen of het risico accepteren en op het moment zelf kijken wat de gevolgen en eventuele oplossingen zijn.

4.4 Risico's bij Arbeidsongeschiktheid

Naast werkloosheid en verminderd inkomen kun jij of jouw partner ook arbeidsongeschikt worden verklaard. Dat heeft mogelijk gevolgen voor jouw inkomen waardoor je verminderd in staat bent om de hypotheeklasten te betalen. 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.

Omdat ook dit risico geen onderdeel uitmaakt van het gesprek bij de overbruggingshypotheek, willen we je wel wijzen op dit risico. Het is goed dat je beoordeelt wat dit risico voor jou betekent.

4.5 Risico's bij overlijden

We willen je ook wijzen op het belang om jouw financiële zaken te regelen voor overlijden van jou of jouw partner.

Als jij overlijdt of degene met wie je de overbruggingshypotheek voor de woning hebt voordat deze is afgelost, dan blijft er een schuld voor de erfgenamen en/of de overgebleven persoon over. In het geval je de lening samen met jouw partner hebt gesloten, dan valt bij overlijden van één van jullie een inkomen weg.

Misschien is er een recht op een nabestaandenpensioen of een andere uitkering. De vraag is of de overgebleven partner dan de lasten van de lening kan blijven betalen.

Omdat je hebt gekozen voor alleen een losse overbruggingshypotheek geeft Rabobank over genoemde risico's geen advies. Wanneer je wel advies hierover wenst dan kun je dit aangeven bij jouw adviseur. Wanneer uitgebreid advies gewenst is, worden hiervoor de bijbehorende advieskosten in rekening gebracht.

5. Belasting

Je kunt de rente van de OverbruggingsHypotheek in box 1 voor maximaal 3 jaar aftrekken als de OverbruggingsHypotheek een eigenwoningschuld is. Je moet dan kunnen aantonen dat:

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



6. Andere onderwerpen bij de lening voor je woning

6.1 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. Wij hebben afgesproken dat wij ons houden aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en Code Banken. Jouw 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 jouw adviseur de voorlichtingsbrochure 'Jouw hypotheekadvies

bij Rabobank' voor je. Wij wijzen je ook nog op de Rabobank Gedragscode en ons Privacy statement. De Rabobank Gedragscode kun je vinden op de site van www.rabobank.com. Het Privacy statement kun je vinden op de site van www.rabobank.nl

6.2 Hypothecaire Zekerheid

Wij maken met jou afspraken over de lening van jouw woning. Om er zeker

van te zijn dat je deze nakomt, moet je voor ons een hypotheekrecht vestigen op jouw oude en uw nieuwe woning. Zo geef je ons zekerheid. Stel dat je jouw rente niet op tijd betaalt of jouw lening niet op tijd terugbetaalt. Dan kunnen wij jouw 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 kun je ook zelf regelen. In principe vestigen wij alleen een hypotheekrecht op woningen die in Nederland liggen. 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.

6.3 Bureau Krediet Registratie Bureau

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

- een debiteur die om een lening vraagt toetsen bij Bureau Krediet Registratie;

- de hoogte van een leningdeel doorgeven aan Bureau Krediet Registratie;
- andere informatie over de debiteur of het leningdeel doorgeven aan Bureau Krediet Registratie.

Bijvoorbeeld als de debiteur de lasten niet of niet op tijd betaalt. Wij mogen het incidentenregister van Bureau Krediet Registratie inzien. Net als andere informatiesystemen van partijen die wij gebruiken. Als wij het nodig vinden dan kunnen wij informatie in deze informatiesystemen opnemen of laten opnemen.

6.4 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.

6.5 Algemene voorwaarden en actuele rentetarieven

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

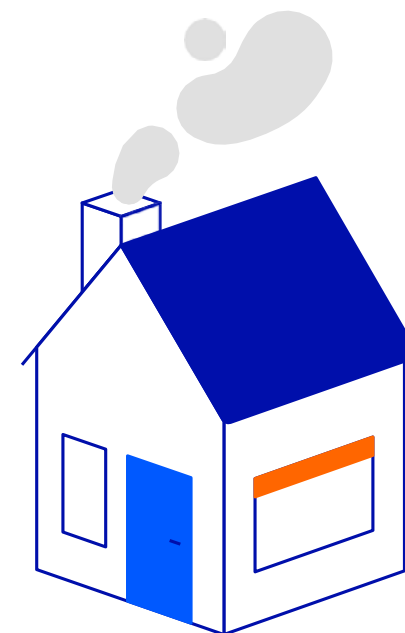
6.6 Energiebesparende voorzieningen

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 ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig

ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie daarvan.

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. Klachten

Heeft u een klacht?

Dan kun je dit melden aan uw Rabobank. Ben je niet tevreden met het antwoord van jouw Rabobank?

Leg dan jouw klacht in een brief voor aan Rabobank, Klachtenservice
Antwoordnummer 10043, 5600 VB Eindhoven.

Ben je niet tevreden over de afhandeling van jouw klacht door Rabobank Klachtenservice? Dan kun je jouw klacht voorleggen aan: Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) Postbus 93257 2509 AG Den Haag
Informatie over de klachtbehandeling door het KiFiD vindt u op www.kifid.nl.

Gaat jouw klacht over het BKR? En ben je niet tevreden over de afhandeling van deze klacht door Rabobank Klachtenservice? Dan kun je jouw klacht ook voorleggen aan het KiFiD.



8. *Diensten Rabobank*

Wat doet 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 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.

