



1737
VAN LANSCHOT
KEMPEN

PRIVATE BANKING

De Van Lanschot Kempen Hypotheek

Een hypotheeklening die aansluit bij uw persoonlijke situatie,
woonwensen en toekomstplannen

Van Lanschot Kempen denkt graag met u mee, om uw woonwensen waar te maken. Ook uw duurzame woonwensen. Uw situatie is uniek, uw hypotheekoplossing moet daarbij aansluiten. Zo komt uw droomhuis binnen bereik.

Van Lanschot Kempen staat u ook bij het financieren van uw woning graag terzijde. Voor ons is persoonlijk contact essentieel om u de oplossingen te bieden die het beste bij u passen. Uw adviseur bekijkt samen met u uw financiële situatie, uw doelen en de haalbaarheid daarvan. U weet waar u staat, kent uw mogelijkheden en bent daardoor in staat om duurzame keuzes te maken. Vandaag, morgen of in de toekomst.

In deze brochure vindt u informatie over een aantal belangrijke onderwerpen rondom de Van Lanschot Kempen Hypotheek. Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen, dan kunt u deze natuurlijk stellen aan uw adviseur. Hij of zij is u graag van dienst.

Inhoud

1. Een hypotheeklening met of zonder advies	3	›
2. Algemene informatie over onze hypotheeklening	4	›
3. Kenmerken van onze hypotheekvormen	7	›
4. Kenmerken van onze rentevormen	8	›
5. Wijzigen en aflossen	10	›
6. Risico's bij een hypotheeklening	12	›
7. Wat moet u doen als u uw maandlasten niet meer kunt betalen?	13	›
8. Uw hypotheeklening en de fiscus	14	›
9. Verzekeringen	17	›
10. Meer informatie en contact	18	›

1. Hypotheeklening met en zonder advies

Voor Van Lanschot Kempen is persoonlijk contact essentieel om u de oplossingen te bieden die het beste bij u passen. Uw adviseur bekijkt samen met u uw financiële situatie, uw doelen en de haalbaarheid daarvan. U weet waar u staat, kent uw mogelijkheden en bent daardoor in staat om gefundeerde keuzes te maken. Op het gebied van hypotheekleningen hebt u twee mogelijkheden.

1. Hypotheekadvies

Wij begeleiden u volledig bij uw keuze om te komen tot een voor u passende hypotheek en de daarbij horende maandlast.

- Wij brengen eerst uw situatie en hypotheekvraag in kaart. Op basis daarvan maken wij een analyse die leidt tot een hypotheekadvies dat aansluit bij uw persoonlijke en financiële situatie.
- U krijgt een adviesrapport met ons advies over de hoogte, de aflosvorm, de rentevorm en de vermogensopbouw van de hypotheeklening.
- Ook kunnen wij u adviseren over de betaalbaarheid van uw hypotheeklening bij pensionering, overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid.
- U ontvangt een uitgebreide toelichting op ons advies. Vervolgens leggen wij u uit waarom dit product het beste bij u past en beslist u of u ons advies volgt.
- Voor onze dienstverlening is het essentieel dat wij uw persoonlijke situatie kennen. Daarom bieden wij u altijd hypotheekadvies aan als u een hypotheeklening bij ons wilt afsluiten.

2. Zelf een hypotheeklening aanvragen

Bij deze mogelijkheid maakt u alle bovenstaande keuzes zelf. Het is van belang dat u zelf over ruim voldoende kennis en ervaring op hypotheekgebied beschikt, zodat u zelf een afgewogen beslissing kunt nemen. Ook bij veranderingen in uw financiële en/of persoonlijke situatie. U accepteert dat hieraan risico's zijn verbonden. Hebt u hypotheekadvies ingewonnen bij een derde en wilt u uw hypotheeklening bij ons afsluiten? Ook dan vraagt u zelf bij ons een hypotheeklening aan.

In onze vergelijkingskaart leest u welke kosten wij in rekening brengen als u uw hypotheeklening met of zonder ons advies afsluit. U kunt de vergelijkingskaart vinden op vanlanschotkempen.com/hypotheken.

Een uitgebreid overzicht van kosten die wij in rekening brengen vindt u terug op vanlanschotkempen.com/tarieven.



2. Algemene informatie over onze hypotheeklening

Hypotheek

Voor u (als hypotheekgever) is een hypotheek een hypotheeklening waarbij uw eigen woning als onderpand dient. Voor de bank is een hypotheek op een woning een zekerheidsrecht, dat wordt vastgelegd in de hypotheekakte. De hypotheek komt tot stand door inschrijving in het kadaster. Dat houdt in dat wanneer u uw verplichtingen niet meer nakomt, de bank als hypotheeknemer het recht heeft om uw woning te verkopen om met de opbrengst de hypotheeklening(en) terug te betalen.

Bankgarantie

De verkoper kan van u eisen dat u een percentage (meestal 10%) van de koopsom als waarborgsom aanhoudt. Hiermee krijgt de verkopende partij meer zekerheid dat u de woning ook daadwerkelijk koopt. U kunt bij de bank een bankgarantie sluiten om ervoor te zorgen dat de verkopende partij dit bedrag ontvangt indien u onverwacht toch afziet van de koop van de woning. De bank zal het verschuldigde bedrag aan de verkopende partij overmaken en heeft vervolgens een vordering op u. De kosten voor het afsluiten van een bankgarantie kunt u vinden op [vanlanschotkempen.com/tarieven](https://www.vanlanschotkempen.com/tarieven).

Bouwdepot

Op het moment dat u een woning laat bouwen of uw huidige woning gaat verbouwen, wordt een bouwdepot ingericht. Ook (achterstallig) onderhoud kan een reden zijn om een bouwdepot in te richten. Het bedrag van de hypotheeklening of een deel daarvan wordt in dit geval in het bouwdepot gestort. Dit bedrag wordt gebruikt om

facturen van aannemers, leveranciers en andere partijen die betrokken zijn bij de (ver)bouw van uw woning te betalen. Hiervoor dient u de facturen aan de bank te overleggen. Na beoordeling en goedkeuring door de bank betalen wij deze facturen uit het bouwdepot. Laat u de woning bouwen? Dan kent het bouwdepot een maximale looptijd van 36 maanden. Laat u uw woning verbouwen? Dan is de maximale looptijd van het verbouwdepot 24 maanden. Het (ver)bouwdepot is verpand aan de bank.

Depotrente

Over het tegoed in het bouwdepot vergoeden wij een rente. De hoogte van de rente is het gewogen gemiddelde van de rentepercentages van alle leningen die horen bij het bouwdepot. Dit doen we bij zowel een variabele als een vaste rente. Op een nieuwbouwdepot vergoeden wij maximaal 30 maanden rente en bij een verbouwingsdepot maximaal 18 maanden. Voor de exacte berekeningsmethodiek verwijzen wij u naar de voorwaarden voor de Hypotheek. Deze kunt u vinden op [vanlanschotkempen.com/hypotheken](https://www.vanlanschotkempen.com/hypotheken).

Rentebetaling en/of aflossing

Rente en/of aflossing worden automatisch per maand achteraf in rekening gebracht ten laste van uw betaalrekening bij Van Lanschot Kempen. Beschikt u nog niet over een betaalrekening bij ons, dan wordt deze voor u geopend.

Taxatie

Als u een bestaande woning koopt, bent u verplicht aan de bank een recent taxatierapport (maximaal zes maanden oud) te verstrekken. Het taxatierapport moet gevalideerd zijn. De taxateur dient gevestigd te zijn in de regio van het te taxeren pand (voor de vier grote steden binnen een straal van 10 kilometer, voor Groningen, Friesland, Zeeland of de Waddeneilanden binnen 30 kilometer en voor de overige locaties binnen 20 kilometer) en mag niet bij de eventuele transactie of de financieringsaanvraag zijn betrokken. Bij nieuwbouw in eigen beheer willen wij vooraf een taxatierapport. Bij nieuwbouw in projectbouw kunnen wij volstaan met een overzicht van de stichtingskosten tenzij de totale hypotheeklening meer dan €1.000.000 is. In die situatie willen wij ook vooraf een taxatierapport.

Meeneemregeling

U kunt gebruikmaken van de meeneemregeling als u een nieuwe woning koopt en u de rente van uw huidige hypotheeklening wilt houden. De restant rentevastperiode, de hoogte van uw hypotheeklening en de kredietnemers blijven gelijk. Koopt u de nieuwe woning later dan dat u uw oude woning hebt verkocht? Dan kunt u het standaard rentepercentage van uw huidige hypotheeklening meenemen als u uw nieuwe woning binnen 180 kalenderdagen koopt. Hebt u een nieuwe woning gekocht en uw huidige woning nog niet verkocht? Dan werkt de meeneemregeling als volgt. U neemt het standaard rentepercentage van uw huidige hypotheeklening mee naar uw nieuwe hypotheeklening, zoals hierboven beschreven. Over uw huidige hypotheeklening gaat u het



variabele rentetarief betalen dat de bank op dat moment aanbiedt voor een overbruggingskrediet, totdat u die hypotheeklening aflost met de verkoopopbrengst van uw huidige woning.

Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet kunt u gebruiken als u een nieuwe woning aankoopt, maar uw oude woning nog niet hebt verkocht en de overwaarde of een gedeelte daarvan nodig hebt voor aankoop van de nieuwe woning. Met een overbruggingskrediet financiert u de nieuwe woning deels voor, in afwachting van de verkoopopbrengst van de oude woning. Het bedrag dat u maximaal kunt lenen hangt onder andere ervan af of u uw huidige woning al (onvoorwaardelijk) verkocht heeft.

1. De woning is al verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken

Het maximale overbruggingskrediet bedraagt de verkoopprijs van uw woning verminderd met de huidige hypotheekschuld en de verkoopkosten (zoals bijvoorbeeld de makelaarscourtage).

2. De woning is nog niet verkocht en/of de ontbindende voorwaarden zijn niet verstreken

Het maximale overbruggingskrediet bedraagt 90% van de waarde van uw woning verminderd met de huidige hypotheekschuld en de verkoopkosten (bijvoorbeeld de makelaarscourtage). Indien de woning die verkocht wordt niet door ons gefinancierd is, vragen wij u altijd om een recent volledig taxatierapport. Indien de woning die verkocht wordt wel door ons gefinancierd is, kunnen wij u ook om een taxatierapport vragen. U kunt bij uw banker navragen of dit ook in uw situatie geldt.

Het rentetarief van het overbruggingskrediet bestaat uit het 3-maands Euribor-tarief met een opslag waarbij het rentetarief minimaal gelijk is aan de opslag. Tijdens de periode dat u gebruik maakt van het overbruggingskrediet staat de opslag vast. Kijk voor het actuele rentetarief op vanlanschotkempen.com/tarieven.

Als u alleen een overbruggingskrediet afsluit, betaalt u behandelingskosten. De behandelingskosten kunt u vinden op vanlanschotkempen.com/tarieven. Als u een overbruggingskrediet in combinatie met een nieuwe hypotheeklening bij ons afsluit, dan brengen wij voor het overbruggingskrediet geen behandelingskosten in rekening. U kunt het overbruggingskrediet op ieder moment zonder kosten aflossen. Bij verkoop van uw woning bent u verplicht het krediet af te lossen.

Maandlasten van een hypotheeklening

Voor uw hypotheeklening betaalt u maandlasten. Deze maandlasten kunnen worden onderverdeeld in eenmalige kosten, terugkerende kosten en aflossingen.

Enmalige kosten

- Advieskosten
- Behandelingskosten
- Notariskosten
- Kosten van een gevalideerd taxatierapport
- Kosten voor wijzigingen van uw hypotheeklening
- Vergoeding bij oversluiten (indien van toepassing)
- Kosten voor het registreren van een energielabel (indien van toepassing)

Terugkerende kosten

- Rentekosten
- Aflossing
- Bedragen voor aflossing van de hypotheeklening
- Lineaire en annuïteïtenhypotheek: u lost elke maand een gedeelte van uw hypotheeklening af
- Aflossingsvrije hypotheek: u lost de hypotheeklening op het einde van de economische looptijd af
- Levenhypotheek: u betaalt premie voor een verpande verzekeringspolis, in de premie zijn kosten verwerkt

Nominale rentepercentage

Het nominale rentepercentage is het rentepercentage dat u maandelijks betaalt exclusief kosten, zoals behandelingskosten.

Actuele standaard rentepercentages

Informatie over actuele standaard rentepercentages kunt u opvragen bij uw adviseur op één van onze kantoren of op onze website vanlanschotkempen.com/hypotheken. Actuele jaarlijkse kostenpercentages kunt u opvragen bij uw banker op één van onze kantoren.

Economische looptijd

De economische looptijd is de termijn waarna u de hypotheeklening geheel aan ons moet terugbetalen.

Rentevastperiode

De rentevastperiode is de periode waarvoor u afspraken maakt over de rentevorm en de rentevastperiode.

Rentecontinuatie

Na afloop van de rentevastperiode vindt rentecontinuatie plaats. Op de continuatiedatum kunt u aflossen zonder het

betalen van een vergoeding en/of een nieuwe rentevorm en rentevastperiode kiezen.

Standaard verstrekkingnormen

Indien u uw hypotheeklening bij ons wilt afsluiten, geldt een aantal standaard verstrekkingnormen. Zo is de hoogte van uw financiering bijvoorbeeld afhankelijk van uw financiële positie en de stabiliteit en hoogte van uw inkomen. De woning moet zich in Nederland bevinden. Tot slot mag de hypotheeklening voor een bestaande woning niet meer bedragen dan 100% van de waarde van de woning. Voor een nieuwbouwwoning mag de financiering niet meer bedragen dan 100% van de stichtingskosten of 100% van de marktwaarde van de woning als u op vrijwillige basis een gevalideerd taxatierapport hebt laten opmaken waaruit deze waarde blijkt. Wij willen u erop wijzen dat voor hypotheekleningen boven de € 2.000.000 wij naast een hypothecaire inschrijving nog extra voorwaarden kunnen stellen.

Bureau Krediet Registratie

Wij zijn aangesloten bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Aangesloten organisaties kunnen BKR raadplegen over kredieten die u hebt. Dit heeft als doel het beperken van krediet- en betalingsrisico's en het voorkomen van overkreditering en problematische schuldsituaties. BKR kent een zogenoemde positieve en een negatieve registratie. Bij een positieve registratie kunnen kredietverstrekkers zien welke kredieten u hebt. Er is sprake van een negatieve registratie bij een betalingsachterstand. Registratie bij BKR kan gevolgen hebben voor een eventuele toekomstige financieringsaanvraag. Vóór het verstrekken van een hypotheeklening vragen wij bij BKR informatie op over eventuele kredieten die u hebt.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Wij onderschrijven de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van de gezamenlijke Nederlandse banken. In de Gedragscode zijn gedragsregels opgenomen voor het verstrekken van hypotheekleningen. Deze gedragsregels zijn opgesteld door de Nederlandse banken in overleg met de overheid, consumentenorganisaties en bemiddelaars. U kunt de Gedragscode Hypothecaire Financieringen opvragen bij uw adviseur. Algemene informatie over de Gedragscode Hypothecaire Financieringen kunt u vinden op www.nvb.nl en op onze website vanlanschotkempen.com/voorwaarden.

Hogere inschrijving

Het is mogelijk om bij het passeren van uw hypotheekakte bij de notaris een inschrijving te doen die hoger is dan het bedrag van de hypotheeklening. Als u in de toekomst bijvoorbeeld wilt verbouwen en u sluit hiervoor een tweede hypotheeklening af, dan hoeft u hiervoor niet meer naar de notaris. De hoogte van de tweede hypotheeklening moet wel binnen de totale hogere inschrijving blijven. De hogere inschrijving is overigens geen garantie voor het verkrijgen van een hogere financiering.

Voorwaarden

Op uw hypotheeklening zijn algemene voorwaarden van toepassing. U ontvangt deze voorwaarden bij uw offerte voor de hypotheeklening of u kunt ze opvragen bij uw adviseur op één van onze kantoren. Onze voorwaarden kunt u ook vinden op vanlanschotkempen.com/voorwaarden.

3. Kenmerken van onze hypotheekvormen

Van Lanschot Kempen kent drie hypotheekvormen. Om u inzicht te geven in de mogelijkheden lichten wij de hypotheekvormen toe.

Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek betaalt u gedurende de economische looptijd van uw hypotheeklening alleen rente. U lost uw hypotheeklening gedurende de economische looptijd van uw hypotheeklening dus niet af. U bouwt geen waarde op in een beleggingsdepot of in een polis, waarmee u de lening aan het einde van de economische looptijd (gedeeltelijk) kunt aflossen. Maximaal 50% van de marktwaarde van uw woning mag aflossingsvrij worden gefinancierd. Als u een nieuwe rentevorm en rentevastperiode voor uw hypotheeklening kiest, is het mogelijk dat uw maandlasten stijgen of dalen. Dit is afhankelijk van het nieuwe rentepercentage. Als het rentepercentage stijgt betaalt u een hoger rentebedrag. Als het rentepercentage daalt betaalt u een lager rentebedrag.

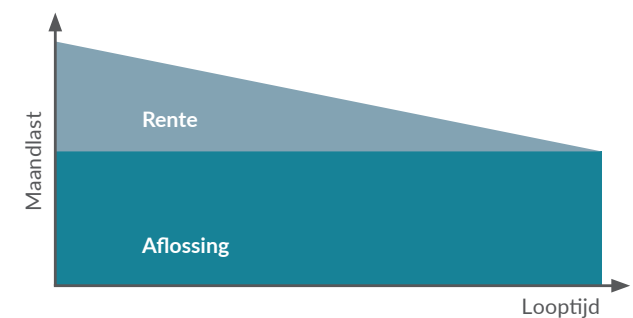
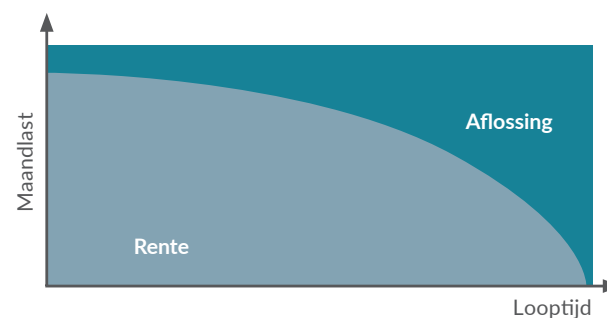
Annuïteitenhypotheek

Bij de annuïteitenhypotheek lost u gedurende de economische looptijd uw hypotheeklening af. Elke maand betaalt u een vast bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De verhouding tussen de rente en aflossing verandert elke maand doordat de hoofdsom gedurende de economische looptijd daalt. In het begin betaalt u in verhouding meer rente. Naarmate de economische looptijd van uw hypotheeklening verstrijkt, betaalt u meer aan aflossing. Als u een nieuwe rentevorm en rentevastperiode voor uw hypotheeklening kiest, is het mogelijk dat uw maandlasten stijgen of dalen. Dit is afhankelijk van het nieuwe rentepercentage. Als het rentepercentage stijgt betaalt u in verhouding meer rente dan aflossing. Als het rentepercentage daalt betaalt u in verhouding minder rente dan aflossing.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u gedurende de economische looptijd uw hypotheeklening af. Elke maand betaalt u een vast bedrag aan aflossing. Uw rentelasten dalen naarmate de economische looptijd vordert. Als u een nieuwe rentevorm en rentevastperiode voor uw hypotheeklening kiest, is het mogelijk dat uw maandlasten stijgen of dalen. Dit is afhankelijk van het nieuwe rentepercentage. Als het rentepercentage stijgt betaalt u een hoger rentebedrag. Als het rentepercentage daalt betaalt u een lager rentebedrag. Het bedrag dat u aflost wijzigt niet.

De hypotheekvormen uitgelegd in grafiek



4. Kenmerken van onze rentevormen

Van Lanschot Kempen kent twee rentevormen voor uw hypotheeklening. Hieronder lichten wij de rentevormen toe.

Vaste rente

Als u voor een vaste rente kiest, betaalt u gedurende de rentevastperiode van de lening een vaste rente. Met een vaste rente voorkomt u schommelingen in uw maandelijks te betalen rente. Deze rentevorm is met name geschikt als u zekerheid wenst over de hoogte van uw rentebetalingen gedurende een aantal jaren. Van Lanschot Kempen biedt de volgende rentevastperioden aan: 1 jaar, 2 jaar, 3 jaar, 5 jaar, 7 jaar, 10 jaar, 12 jaar, 15 jaar en 20 jaar vast.

Variabele rente

Bij een variabele rente is het rentepercentage dat u moet betalen gebaseerd op de 3-maands Euribor-rente. Dit is ons basistarief. De Euribor-rente wordt elke drie maanden opnieuw vastgesteld. Dat doen wij op de laatste werkdag van de maand die voorafgaat aan de maand waarop het nieuwe rentepercentage ingaat. Het rentebedrag dat u betaalt, kan iedere drie maanden stijgen of dalen. Daardoor kunnen uw maandlasten voor uw hypotheeklening stijgen of dalen. Het rentebedrag betaalt u steeds per maand. Om het rentebedrag te berekenen tellen wij 30 dagen in de kalendermaand. Voor het kalenderjaar tellen wij 360 dagen. De variabele rente heeft een rentevastperiode van 12 of 60 maanden en een vaste opslag op het Euribor-tarief. Is het 3-maands Euribortarief lager dan 0%? Dan is het rentepercentage gelijk aan de opslag. De vaste opslag bestaat uit de volgende onderdelen.

- De kapitaalopslag. Met deze opslag dekken wij onze risico's en kosten af voor bijvoorbeeld het lenen van geld op de geld- en kapitaalmarkt en het aanhouden van het vereiste eigen vermogen.
- De opslag voor dienstverleningskosten. Met deze opslag betalen wij de kosten voor onze bedrijfsvoering.
- De winstopslag.

De risico's van de verschillende rentevormen lichten wij bij 'Risico's bij een hypotheeklening' op pagina 11 toe.

Wat bepaalt de hoogte van het rentepercentage van uw lening?

Het rentepercentage van uw lening is afhankelijk van:

- De rentevastperiode die u kiest. Een lange rentevastperiode heeft (meestal) een hogere rente dan een korte rentevastperiode.
- Het energielabel van uw woning. Van Lanschot Kempen stimuleert de verduurzaming van uw woning. Het standaard rentepercentage is afhankelijk van het energielabel van uw woning. Een beter energielabel kan zorgen voor een lager rentepercentage.
- De hoogte van uw lening ten opzichte van de marktwaarde van uw woning. Deze verhouding bepaalt of er een opslag wordt gehanteerd. Wij noemen deze opslag 'individuele risico-opslag'.
- De aflosvorm van uw lening. Heeft u een lening die u gedurende de looptijd niet aflost? Dan wordt het standaard rentepercentage verhoogd met een opslag. Wij noemen deze opslag 'productopslag'.

- Onze arrangementen. Afhankelijk van de toepassing van een van onze arrangementen kunt u een korting krijgen op het rentepercentage van uw lening. In deze voorwaarden leest u hier meer over.

U kunt de tarieven vinden op [vanlanschotkempen.com/tarieven](https://www.vanlanschotkempen.com/tarieven).

Voorbeeld

Hieronder vindt u een voorbeeld van de berekening hoe het rentepercentage werkt.

U koopt een woning van € 500.000 met energielabel C. De koopprijs is de marktwaarde van de woning. U wilt een hypotheeklening van € 400.000. U financiert 80% van de marktwaarde van uw woning. U kiest een rentevaste periode van vijf jaar. De standaardrente bij energielabel C is 4,50%. Uw individuele risico-opslag is 0,20%. Uw totale rentepercentage is dan 4,70% (de standaardrente van 4,50% verhoogd met de individuele risico-opslag van 0,20%).

Stel u wilt de lening van € 400.000 splitsen in € 250.000 annuïteitenhypotheek en € 150.000 aflossingsvrije hypotheek. De productopslag is 0,20%. Uw totale rentepercentage voor de annuïteitenhypotheek is 4,7% en voor de aflossingsvrije hypotheek is 4,9% (de standaardrente, verhoogd met de individuele risico-opslag en productopslag van 0,2%).

Wat moet u doen als u de individuele risico-opslag wilt laten verlagen of vervallen?

Als u gedurende de looptijd van uw lening (extra) hebt terugbetaald op de lening dan kan hierdoor de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de marktwaarde van uw woning veranderen. Dit kan aanleiding zijn om de individuele risico-opslag tijdens de rentevaste periode te verlagen of te laten vervallen. Wij toetsen dit maandelijks. U hoeft hiervoor niets te doen.

Wilt u uw individuele risico-opslag laten vervallen of verlagen omdat gedurende de looptijd van de lening de marktwaarde van uw woning en/of de waarde van uw verpande leven- of spaarpolis die gekoppeld is aan uw Leven- of Spaarhypotheek is gestegen, dan moet u dat schriftelijk aan ons kenbaar maken. Dit kunt u doen door de nieuwe marktwaarde aan te tonen met een gevalideerd taxatierapport. In bepaalde gevallen kunt u de marktwaarde van uw woning aantonen met de meest recente WOZ-waardebeschikking. Uw banker kan u vertellen wanneer u en WOZ-waardebeschikking kunt gebruiken. Als u wilt aantonen dat de waarde in uw verpande leven- of spaarpolis is gestegen, levert u dan een waarde-overzicht van uw levensverzekeraar aan. Dit overzicht mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden. Wij passen de risico-opslag nooit met terugwerkende kracht aan.

Wat gebeurt als uw energielabel verandert?

Energielabels zijn geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Een energielabel is 10 jaar geldig. We controleren dagelijks het energielabel van uw woning bij de RVO.

Wij mogen altijd de hoogte van onze actuele rentepercentages per energielabel wijzigen. Gedurende de rentevastperiode wijzigt daardoor het standaard rentepercentage van uw lening niet. Ook als het energielabel verslechtert of vervalt tijdens de rentevastperiode van uw lening passen wij uw rente niet aan.

Als het energielabel verbetert naar een label waarop een lager standaard rentepercentage van toepassing was op de ingangsdatum van de rentevastperiode van uw lening, dan passen wij de rente automatisch aan per de eerste van de volgende maand. U hoeft hiervoor niets te doen.

Drie maanden voor de einddatum van uw rentvastperiode sturen wij u een voorstel met de actuele rentepercentages die bij het energielabel van uw woning horen.



5. Wijzigen en aflossen

Als u een wijziging in uw hypotheeklening wilt aanbrengen of uw hypotheeklening geheel of gedeeltelijk wenst af te lossen, dan is het mogelijk dat u een vergoeding aan ons verschuldigd bent.

Aankondiging algeheel aflossen

Het voornemen tot algeheel aflossen van uw hypotheeklening moet u uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan ons kenbaar maken.

Vervroegd aflossen zonder betalen van een vergoeding

U kunt uw lening op elk moment geheel terugbetalen zonder het betalen van een vergoeding als één van de onderstaande situaties zich voordoet.

- Vrijwillige onderhandse verkoop van uw woning, waarbij u de woning (juridisch) levert aan een derde en u verhuist uit de woning,
- Binnen zes maanden na overlijden van u of uw partner. In dat geval kunt u of uw partner binnen zes maanden ook kiezen voor een nieuwe rentevastperiode zonder het betalen van een vergoeding.
- Uitkering van de verzekeringspolis gekoppeld aan uw lening,
- Verkoop van het beleggingsdepot gekoppeld aan uw lening op de einddatum van de rentevastperiode.

U kunt zonder het betalen van een vergoeding elk kalenderjaar 20% van de oorspronkelijke hoofdsom aflossen, tenzij anders aangegeven in de offerte. Als u meer dan 20% van de oorspronkelijke hoofdsom wenst af te lossen, dan is het mogelijk dat u een vergoeding betaalt.

U kunt uw lening op elk moment gedeeltelijk terugbetalen zonder het betalen van een vergoeding als één van de onderstaande situaties zich voordoet.

- Uw lening is hoger dan de waarde van uw woning. U betaalt geen vergoeding over het deel van uw lening dat hoger is dan de marktwaarde van uw woning. Deze marktwaarde kunt u aantonen met een gevalideerd taxatierapport of WOZ-waarde. U mag niet terugbetalen met geleend geld, u moet terugbetalen uit eigen middelen.
- U hebt een nieuwe lening voor een nieuwe woning en u realiseert een hogere verkoopopbrengst dan verwacht met uw oude woning. In bepaalde gevallen is bij de aanvraag voor een nieuwe lening rekening gehouden met de verwachte verkoopopbrengst van uw oude woning. U gaat er dan van uit dat u met de verkoopopbrengst uw huidige lening zult terugbetalen. Is de verkoopopbrengst in werkelijkheid hoger? Dan kunt u het bedrag dat u na de aflossing van uw huidige lening overhoudt zonder vergoeding terugbetalen op uw nieuwe lening. U doet dit binnen een maand nadat u de lening op uw oude woning hebt afgelost.

Vergoeding bij vervroegd aflossen voor hypotheekleningen met een vaste rente

Bij het vervroegd aflossen van een hypotheeklening met een vaste rente is het mogelijk dat u een vergoeding aan de bank betaalt. U betaalt de vergoeding omdat u (een deel van) het rentebedrag van de hypotheeklening niet meer betaalt. Hierdoor hebben wij een renteverlies. Bij aanvang van uw rentevastperiode hebben wij wel rekening gehouden met de ontvangst van deze rentebetragen.

Voor deze misgelopen rente-inkomsten betaalt u een vergoeding. Deze vergoeding berekenen wij met de contante waardemethode. Wij berekenen de vergoeding als volgt.

› Stap 1

Eerst berekenen we het bedrag waarover een vergoeding is verschuldigd. U mag ieder jaar een bepaald percentage van het bedrag van de lening zonder vergoeding aflossen, zie hierboven. Dit wordt ook wel de vergoedingsvrije ruimte genoemd. Lost u meer af dan de vergoedingsvrije ruimte? Dan berekenen we over het meerdere de vergoeding. Deze stap slaan wij over bij het berekenen van de vergoeding als u kiest voor rentemiddeling. Hoe rentemiddeling werkt bij Van Lanschot Kempen leest u in het onderdeel hierna.

› Stap 2

Bij deze stap bepalen we het verschil tussen de contractrente en de vergelijkingsrente.

Eerst stellen wij de contractrente vast. Dit is het standaard rentepercentage van uw lening, verhoogd met alle voor uw lening geldende opslagen en verlaagd met de voor uw lening geldende korting. Vervolgens bepalen wij de vergelijkingsrente. Dit is het rentepercentage dat wij op het moment van vervroegd terugbetalen zouden kunnen vragen voor een soortgelijke lening. Wij kijken eerst wat het actuele rentepercentage is voor een soortgelijke lening met een rentevastperiode die gelijk is aan de resterende looptijd. Is de resterende looptijd niet gelijk aan een van de looptijden die wij op dat moment aanbieden?

Dan stellen wij de vergelijkingsrente vast met het hoogste actuele rentepercentage van de twee dichtstbijzijnde rentevastperioden. Dit 'naast betere rentepercentage' is inclusief alle opslagen en kortingen die wij voor een soortgelijke lening hanteren op het moment waarop u uw lening terugbetaalt. Uitgangspunt voor het bepalen van de risico-opslag is de verhouding van de waarde van het onderpand en de omvang van de lening, die gehanteerd is voor het bepalen van de risico-opslag van uw huidige rentepercentage.

Stap 3

- › Met het verschil tussen de contractrente en de vergelijkingsrente bepalen we het misgelopen rentebedrag per maand. Wij bepalen allereerst per maand hoeveel rente u bij een normaal verloop van uw uitstaande lening zou betalen op basis van de contractrente. Dit doen wij vervolgens ook met de vergelijkingsrente. Op basis van het verschil bepalen we gedurende de resterende rentevastperiode per maand de gemiste rentebetalingen aan de hand van het verloop van de uitstaande lening.

Stap 4

- › De rentebedragen maken wij tot slot contant. U betaalt de rentebedragen in één keer in plaats van gespreid in de toekomst. Dat zou nadelig voor u zijn als er geen correctie wordt toegepast. Dit heet 'contant maken'. Het bedrag dat overblijft na deze correctie is de vergoeding die u moet betalen bij vervroegd terugbetalen.

Rentemiddeling

Het is mogelijk om tijdens de rentevastperiode het rentepercentage aan te passen door de rente te middelen. Rentemiddeling is slechts één keer per kalenderjaar toegestaan en is alleen mogelijk als u de rente omzet naar een vaste rente. Het verzoek om rentemiddeling geeft u uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan ons door. Voor het omzetten van de rentevorm kan het zijn dat u ons een vergoeding verschuldigd bent. De vergoeding die u hiervoor betaalt, bedraagt nooit meer dan ons renteverlies. De vergoeding wordt berekend op de wijze die is beschreven bij het onderdeel 'Vergoeding bij vervroegd aflossen voor hypotheekleningen met een vaste rente'.

Bij rentemiddeling betaalt u deze vergoeding niet ineens, maar gespreid over de nieuwe rentevastperiode. Het actuele standaardrentepercentage verhogen wij daarom met een rentemiddelingsopslag voor de duur van de gekozen rentevastperiode. De behandelingskosten kunt u vinden op vanlanschotkempen.com/tarieven.

Hoe berekenen wij de rentemiddelingsopslag?

De vergoeding die wij hebben berekend, verdelen wij over het aantal maanden van de nieuwe rentevastperiode. Het berekende rentebedrag per maand maken wij contant naar de toekomst. Dit doen wij met het rentepercentage van de nieuwe rentevastperiode. De contant gemaakte rentebedragen per maand tellen wij bij elkaar op. De totale vergoeding delen wij door het aantal jaren van de nieuwe rentevastperiode. Met de totale vergoeding per jaar berekenen wij de rentemiddelingsopslag. U ontvangt van ons een berekening van uw rentemiddelingsopslag met een toelichting daarop.

Behandelingskosten bij vervroegd aflossen voor leningen met een variabele rente

Wilt u de variabele rente vervroegd aflossen? Dit kan op elk moment en u betaalt hiervoor geen kosten.

Wijzigingen

U kunt uw gehele hypotheeklening op één van de rente-betaaldagen omzetten naar één van de andere hypotheek-(rente)vormen die wij aanbieden. Dit dient u uiterlijk één maand vooraf schriftelijk aan de bank kenbaar te maken. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de zekerheid van uw hypotheeklening gewijzigd worden. Voor het doorvoeren van wijzigingen brengen wij behandelingskosten in rekening.

Vergoeding bij te late betaling

Betaalt u ons te laat? Dan moet u ons een vergoeding betalen. Deze vergoeding is gelijk aan de wettelijke rente over het bedrag dat u te laat betaald hebt. Naast de vergoeding moet u ons nog steeds het te laat betaalde bedrag betalen en het rentebedrag daarover. Voor het berekenen van de vergoeding rekenen wij altijd met een hele maand.

6. Risico's bij een hypotheeklening

Met het aangaan van een hypotheeklening kunt u te maken krijgen met verschillende risico's. Omdat het afsluiten van een hypotheeklening een belangrijke financiële beslissing is, is het van belang dat u zich van tevoren goed op de hoogte stelt van dergelijke risico's.

Risico van het dalen van uw inkomen

Dit is de kans dat u (tijdelijk) de maandlasten van uw hypotheeklening niet meer kunt voldoen door terugval in uw inkomsten. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn, bijvoorbeeld werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, echtscheiding of overlijden van uw partner. U dient ervoor te zorgen dat deze risico's afdoende zijn afgedekt. Denk u dat u de lasten van uw hypotheeklening in de nabije toekomst niet langer kunt betalen? Dan verwachten wij dat u meteen contact met ons opneemt. Wij zoeken dan samen met u naar oplossingen.

Renterisico

Dit is de kans dat uw te betalen rentebedrag stijgt. Hetzij doordat uw variabele rente stijgt, hetzij doordat het rentepercentage hoger is wanneer u een nieuwe rentevaste periode moet kiezen. Bij het afsluiten van uw hypotheeklening kunt u een keuze maken uit een variabele rente of een vaste rente.

Bij een vaste rente kunt u vervolgens kiezen voor een korte of langere rentevaste periode. Een langere rentevaste periode betekent langer zekerheid over het te betalen rentepercentage. Daar staat tegenover dat uw rentepercentage en daarmee uw maandlasten normaal

gesproken hoger zijn dan bij een variabele rente of een rente met een korte looptijd. U 'koopt' als het ware extra zekerheid.

Restschuldrisico

Dit betekent dat u de kans loopt dat u uw hypotheeklening niet volledig kunt aflossen. Dat kan het geval zijn op de einddatum van de hypotheeklening, maar ook tussentijds. Een restschuld kan worden veroorzaakt door (een combinatie van):

- een lagere verkoopopbrengst van uw onroerend goed dan het resterend bedrag van uw hypotheeklening,
- een lening waarbij u tijdens de looptijd niet hebt afgelost, of
- onvoldoende opbouw van vermogen.



7. Wat moet u doen als u uw maandlasten niet meer kunt betalen?

Er kan zich een situatie voordoen waarbij het u niet meer lukt om de maandelijkse lasten van uw hypotheeklening te betalen. Als u bijvoorbeeld uw baan verliest, daalt uw inkomen terwijl u wel de lasten van uw hypotheeklening moet blijven betalen. Of u hebt een nieuwe woning gekocht, maar u verkoopt uw oude woning niet binnen de verwachte termijn. U moet dan langer dubbele lasten betalen. In deze situaties moet u altijd contact met ons opnemen. Dat geldt ook als u denkt dat u de lasten van uw hypotheeklening in de nabije toekomst niet meer kunt betalen. Wij zoeken dan samen met u naar een oplossing.

Als u meer uitgaven hebt dan inkomsten, moet u uw uitgavenpatroon aanpassen. Om betalingsproblemen te voorkomen is het belangrijk dat u grip hebt op uw inkomsten en uitgaven. Het Nibud heeft een stappenplan opgesteld waarmee u uw financiën weer op orde kunt krijgen. Dit stappenplan vindt u op www.zelfjeschuldenregelen.nl.

Als u betalingsproblemen hebt of u verwacht in betalingsproblemen te komen, dan kunt u samen met ons zoeken naar een oplossing voor uw situatie.

Kunt u tijdelijk de maandlasten van uw hypotheeklening niet betalen omdat uw inkomen is gedaald? Dan kan bijvoorbeeld het aanpassen van uw hypotheeklening een oplossing zijn. In een persoonlijk gesprek geven wij u inzicht in wat er in uw situatie mogelijk is.

U neemt het initiatief om uw woning te verkopen

Als u uw woning verkoopt, dan kan het zijn dat de verkoop niet genoeg opbrengt om uw hele hypotheeklening af te lossen. U houdt dan een restschuld. Vóórdat u uw huis verkoopt, is het belangrijk om te weten hoe u een eventuele restschuld aflost. Als u voldoende vermogen hebt, kunt u de restschuld daarmee aflossen. Soms kunt u de restschuld financieren met een lening. Verwacht u dat u na de verkoop van uw woning een restschuld overhoudt? Neem dan contact op met uw adviseur.

Wanneer nemen wij het initiatief?

Betaalt u de maandlasten van uw hypotheeklening niet of hebt u een betalingsachterstand? Dan kunnen wij uw hypotheeklening opeisen. Het gevolg daarvan kan zijn dat wij u dwingen uw woning te verkopen. Dat doen wij alleen als er volgens ons geen andere oplossing meer mogelijk is. Wij kunnen u dwingen de woning zelf te verkopen via een makelaar. Als dat niet lukt, dan verkopen wij uw woning op een executieveiling. Dit levert vaak minder op dan wanneer u de woning zelf verkoopt via een makelaar. Hierdoor is de kans op een restschuld groter.



8. Uw hypotheeklening en de fiscus

Er zijn fiscale gevolgen verbonden aan het kopen van een eigen woning en het aangaan van een (hypotheek)lening. De actuele tarieven en bedragen kunt u vinden op de website van de Belastingdienst.

Wet Inkomstenbelasting 2001

De Wet Inkomstenbelasting 2001 kent drie soorten belastbaar inkomen, verdeeld over drie boxen.

- Box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning
- Box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang
- Box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen

Elk soort inkomen kan maar in één box vallen. Voor de belastbare inkomsten in de drie boxen gelden verschillende tarieven. Een negatief inkomen (verlies) in de ene box kan niet verrekend worden met een positief inkomen in een andere box. In welke box inkomen valt, is afhankelijk van het soort inkomen. Indien het inkomen niet tot box 1 behoort, wordt bekeken of het in box 2 valt. Is dit niet het geval, dan wordt bekeken of het inkomen tot box 3 behoort. De verschuldigde belasting bestaat uit de gezamenlijke belasting uit de drie boxen minus eventuele heffingskorting(en).

Box 1. Belastbaar inkomen uit werk en woning

Waarschijnlijk krijgt u te maken met belastingheffing in box 1. Hieronder valt onder meer het inkomen uit arbeid, maar ook het inkomen uit vroegere arbeid, zoals bijvoorbeeld een pensioen. Box 1 kent een progressief tarief. De fiscale behandeling van uw eigen woning vindt ook plaats in box 1. Consumptieve bestedingen, tweede woningen en ander onroerend goed, en de daarmee samenhangende schulden, vallen in de regel in box 3.

Box 2. Belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang

Van een aanmerkelijk belang is onder meer sprake als u ten minste 5% van de aandelen van een BV of NV bezit. U kunt twee soorten belastbare voordelen uit aanmerkelijk belang hebben: reguliere voordelen zoals dividend, en vervreemdingsvoordelen, zoals de verkoopwinst op de aandelen.

Box 3. Belastbaar inkomen uit sparen en beleggen

Box 3 wordt ook de vermogensrendementsheffing genoemd. Deze heffing geldt onder meer voor spaartegoeden, beleggingen en onroerende zaken (zoals een tweede woning). Kapitaalverzekeringen niet bedoeld voor de eigen woning, vallen in principe in box 3.

Voor de belastingheffing in box 3 wordt niet gekeken naar het werkelijk door u gerealiseerde rendement. U wordt namelijk geacht een bepaald rendement op uw vermogen te behalen, het fictieve of forfaitaire rendement. Als gevolg van het kerst-arrest van de Hoge Raad van december 2021 is de systematiek met ingang van 2023 ingrijpend gewijzigd. Er wordt voor de bepaling van het fictieve rendement nu wel gekeken naar uw vermogensverdeling op de peildatum van 1 januari van enig jaar. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden: banktegoeden (inclusief cash-geld), overige bezittingen en schulden. Voor elke categorie wordt een forfaitair rendement vastgesteld.

- Het rendement op banktegoeden wordt jaarlijks afgeleid van de gemiddelde rente op spaargeld met een maximale looptijd van drie maanden zoals gepubliceerd door de DNB over het betreffende kalenderjaar. Dit kan pas na

afloop van het belastingjaar vastgesteld worden. Voor 2024 wordt dit voorlopig vastgesteld op 1,03%.

- Het rendement op de categorie overige bezittingen is voor 2024 al vastgesteld op 6,04%.
- De fictieve rente op schulden wordt afgeleid van de gemiddelde rente op uitstaande woninghypotheekleningen zoals gepubliceerd door de DNB over het betreffende kalenderjaar. Ook dit percentage is pas na afloop van het belastingjaar bekend. Voor 2024 wordt dit nu voorlopig vastgesteld op 2,47%.

Er geldt een heffingvrij vermogen van € 57.000 (fiscaal partners € 114.000). Het belastbare inkomen in box 3 wordt belast tegen een tarief van 36%.

Naar verwachting wordt het box 3-systeem aangepast naar een heffing over het werkelijk gerealiseerde rendement in plaats van het huidige forfaitaire rendement. Het wetsvoorstel hiervoor moet nog worden ingediend. Beoogde invoeringsdatum is 1 januari 2027.

De eigen woning in box 1

Eigenwoningforfait

Een eigen woning is een woning die u als hoofdverblijf (anders dan tijdelijk) ter beschikking staat op grond van eigendom. Het inkomen uit uw eigen woning wordt vastgesteld aan de hand van het eigenwoningforfait. Hebt u een eigen woning, dan moet u een bedrag bij uw inkomen in box 1 tellen. Om te bepalen hoe hoog uw eigenwoningforfait is, moet u de WOZ-waarde (Wet waardering onroerende zaken) van uw woning weten, de door de gemeente vastgestelde waarde van uw woning.



Voor woningen met een WOZ-waarde tot € 1.200.000 bedraagt de bijtelling 0,35%. Voor woningen met een hogere WOZ-waarde bedraagt het percentage voor het meerdere 2,35%.

Eigenwoningschuld; aftrek rente en kosten

Bij de aankoop van een huis moet u rekening houden met hoge kosten. Naast de koopsom moet u ook noodzakelijke bijkomende kosten maken, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, taxatiekosten, advieskosten en notariskosten.

De eigenwoningschuld is het maximale bedrag van de (hypotheek)lening(en) voor de eigen woning waarover u de rente en de kosten van deze lening(en) mag aftrekken in box 1. Het gaat om de (hypotheek)schuld die u hebt afgesloten voor het kopen, verbeteren of onderhouden van uw woning, vermeerderd met de bovengenoemde bijkomende kosten. De kosten die u moet maken om de eigenwoningschuld aan te gaan zijn eenmalig aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. U kunt dan denken aan kosten als bijvoorbeeld de advieskosten, de taxatiekosten en de kosten van de hypotheekakte. Eventueel betaalde afsluitprovisie (bijvoorbeeld bij een verstrekte lening door familie) is aftrekbaar tot 1,5% van de verstrekte geldlening met een maximum van € 3.630. De kosten van onderhoud en verbetering die worden gemaakt, moeten met schriftelijke stukken worden aangetoond. Rente en kosten van leningen voor andere (consumptieve) doeleinden zijn niet aftrekbaar.

Vanaf 1 januari 2013 gelden er nieuwe regels voor het aftrekken van rente en kosten. U mag alleen rente aftrekken als u ook tijdens de economische looptijd minimaal annuïtair in maximaal 360 maanden aflost op de hypotheeklening.

Had u op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld? Dan blijft de hypotheekrente aftrekbaar, ook als er op de lening niet wordt afgelost. Dat geldt ook als u deze eigenwoninglening na 2013 oversluit. De rente en kosten zijn aftrekbaar tegen maximaal 36,97%.

Wet Hillen

Als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare rente en kosten, dan krijgt u een korting ter grootte van het verschil; de 'Hillen'-korting. Deze korting is in het verleden geïntroduceerd om aflossing van hypotheekleningen te

stimuleren. Deze korting wordt echter sinds 2019 in 30 jaar tijd afgebouwd met 1/30 per jaar. Voor 2024 bedraagt de korting 24/30e.

Verdeling inkomsten eigen woning bij partners

U kunt met uw fiscale partner het inkomen uit eigen woning naar eigen inzicht verdelen. Het inkomen uit eigen woning bestaat uit het saldo van het eigenwoningforfait verminderd met de aftrekbare kosten en eventuele Hillen-korting. Door de aftrekbeperking van de rente en kosten kan het voordelig zijn het saldo toe te rekenen aan de minst verdienende partner.

Nieuwbouw(depot)

Bij nieuwbouw is het gebruikelijk dat (een deel van) het geleende geld wordt geplaatst op een depot waaruit de bouwtermijnen en overige facturen die voor de bouw zijn bestemd, worden voldaan. Op het bedrag dat in depot wordt gehouden, wordt een rente vergoed.

Bij een nieuwbouwdepot heeft u een keuze. U mag gedurende 24 maanden de betaalde rente over de volledige eigenwoninglening salderen met de ontvangen rente op het depot. Het saldo is de aftrekbare rente in box 1.

Na 24 maanden eindigt deze regeling en verhuist het resterende bouwdepot met de daarmee corresponderende schuld naar box 3. Naarmate het bouwdepot afneemt door betaling van de bouwtermijnen stijgt de eigenwoningschuld en daarmee de aftrekbare rente. Maakt u geen gebruik van deze regeling, dan zijn het bouwdepot en de daarmee corresponderende schuld vanaf aanvang een box 3 bezitting. Naarmate het bouwdepot afneemt door betaling van de bouwtermijnen, stijgt de eigenwoningschuld en daarmee de aftrekbare rente in box 1.

30-jaarstermijn aftrek

De rente over de eigenwoningschuld mag u maximaal 30 jaar aftrekken. Is de lening na 30 jaar niet of niet volledig afgelost, dan kunt u de rente niet meer aftrekken en verschuift de lening naar box 3. Voor de schulden die al op 31 december 2000 bestonden, geldt de 30 jaarstermijn vanaf 1 januari 2001. Voor een tussentijdse verhoging van de eigenwoningschuld, bijvoorbeeld voor aanschaf van een andere woning, geldt een nieuwe aftrektermijn van 30 jaar.

Verhuisregeling

Per huishouden kan maar één hoofdverblijf als eigen woning worden aangemerkt. Als u een nieuwe woning koopt, kan het zijn dat uw oude woning nog niet is verkocht. In dat geval is er tijdelijk sprake van twee woningen. De hypotheeklening op uw oude woning, die dan geen hoofdverblijf meer is, zou in dat geval in box 3 vallen. Om de aankoop van een woning niet te bemoeilijken geldt voor deze situatie een fiscaal soepele regeling. Uw oude woning mag in dat geval nog worden aangemerkt als een eigen woning. Zo blijft ook de hypotheekrente van de lening voor de oude woning aftrekbaar. De woning moet wel leegstaand te koop worden aangeboden. De periode bedraagt maximaal het lopende kalenderjaar plus drie daarop volgende jaren.

Ook de omgekeerde situatie kan zich voordoen: de nieuw gekochte woning blijft tijdelijk leegstaan of is in aanbouw. Ook dan geldt een soepele regeling. De hypotheekrente van de eigenwoningschuld voor de nieuwe woning mag worden afgetrokken, hoewel de woning (nog) niet het hoofdverblijf is. Voorwaarde is wel dat de woning binnen het kalenderjaar of in één van de daaropvolgende drie jaren als hoofdverblijf gaat dienen.

Bijleenregeling: eigenwoningreserve

Verkoopt u uw eigen woning en koopt u een andere woning, dan kan dat gevolgen hebben voor uw (hypotheek) renteaftrek. Vanaf 1 januari 2004 geldt de bijleenregeling, waardoor niet elke lening in verband met verwerving, onderhoud of verbetering van de woning zonder meer een eigenwoningschuld is. Vaak is de eigenwoningschuld (inclusief verkoopkosten van de oude woning) lager dan de verkoopopbrengst: de woning heeft dan overwaarde. Fiscaal wordt dan gesproken van een eigenwoningreserve. Er wordt een aftrekbeperking toegepast doordat de nieuwe eigenwoningschuld niet méér mag bedragen dan de verwervingskosten van de nieuwe woning verminderd met de overwaarde van de oude woning. Bij verhuizing naar een volgende eigen woning mag daardoor slechts fiscaal gefaciliteerd worden 'bijgeleend' voorzover de nieuwe woning niet kan worden betaald uit de overwaarde van de vorige eigen woning. Iemand die de gerealiseerde winst over zijn oude huis niet gebruikt voor de financiering van zijn nieuwe huis, kan weliswaar een hogere hypotheek afsluiten op zijn nieuwe woning, maar krijgt dan te maken met een beperkte hypotheekrenteaftrek. Dit deel van de hypotheeklening valt dan in box 3.

Kapitaalverzekering Eigen Woning

Veel mensen hebben in het verleden naast de hypotheeklening voor de eigen woning een kapitaalverzekering afgesloten. De uitkering uit deze kapitaalverzekering wordt gebruikt om bij leven of overlijden de hypotheekschuld af te lossen. In deze uitkering is het rendement van de kapitaalverzekering inbegrepen.

Als de kapitaalverzekering is gesloten ten behoeve van de eigen woning is het rendement onder voorwaarden vrijgesteld. Er moet dan sprake zijn van een zogenoemde Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) die in box 1 valt. Tussen de kapitaalverzekering en de eigenwoningschuld van de eigen woning moet een directe koppeling bestaan. Uit de polis moet blijken dat de uitkering moet worden benut voor de aflossing van de eigenwoningschuld. Er geldt een éénmalige levenslange vrijstelling.

Per 1 januari 2013 is de hierboven genoemde vrijstelling voor de KEW, de Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) en de Spaarrekening Eigen Woning (SEW) vervallen voor mensen die op 31 december 2012 niet een dergelijk product hadden. Had u op 31 december 2012 een KEW, BEW of SEW? Dan houdt u uw vrijstelling. U mag de looptijd van de polis niet verlengen en het gegarandeerde kapitaal of de inleg op uw KEW, BEW of SEW na 31 maart 2013 niet meer verhogen.

Overdrachtsbelasting

Bij aankoop van een bestaande woning die u als hoofdverblijf gaat gebruiken bent u 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Sinds 1 januari 2021 kunt u gebruikmaken van een vrijstelling indien u voldoet aan de volgende voorwaarden.

- U bent jonger dan 35 jaar; datum van eigendoms-overdracht is bepalend voor de leeftijdsgrens van 35 jaar
- U koopt de woning als hoofdverblijf
- U heeft in het verleden nog niet eerder van de vrijstelling gebruikgemaakt
- De waarde van de woning is niet hoger dan € 510.000

9. Verzekeringen

Bij het kopen of verbouwen van een woning is het belangrijk om ook stil te staan bij een aantal verzekeringen. Hieronder lichten wij de belangrijkste verzekeringen voor u toe.

Levensverzekering

Een levensverzekering is een verzekering die is gerelateerd aan het leven en/of overlijden van de verzekerde. Hierin zijn verschillende vormen te onderkennen.

Gemengde verzekering

In combinatie met de leenhypothec wordt in de regel een gemengde verzekering gesloten. Een gemengde verzekering keert uit bij leven en/of overlijden van de verzekerde. Met het bedrag dat door de gemengde verzekering wordt uitgekeerd, kan dan de hypotheeklening (gedeeltelijk) worden afgelost.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering keert een bedrag uit op het moment dat de verzekerde op of vóór een bepaalde datum overlijdt. De uitkering kan dan door de nabestaande(n) worden gebruikt om (een gedeelte van) de hypotheeklening af te lossen. Deze verzekering kan door de bank verplicht worden gesteld en worden verpand. In beginsel zal dit zijn als uw hypotheeklening hoger is dan € 1.000.000 én u financiert meer dan 85% van de marktwaarde van uw woning. Indien u een overlijdensrisicoverzekering afsluit, kan de verzekeraar u verplichten een medische keuring te ondergaan om inzicht te krijgen in uw gezondheidstoestand. De medische keuring is vereist indien het verzekerde bedrag hoog is.

In andere gevallen kan gewoonlijk worden volstaan met een gezondheidsverklaring.

Uit de gezondheidsverklaring kan blijken dat aanvullend een medische keuring noodzakelijk is. Op basis van de gezondheidsverklaring of de (extra) medische keuring wordt bepaald of u 'medische acceptatie' krijgt.

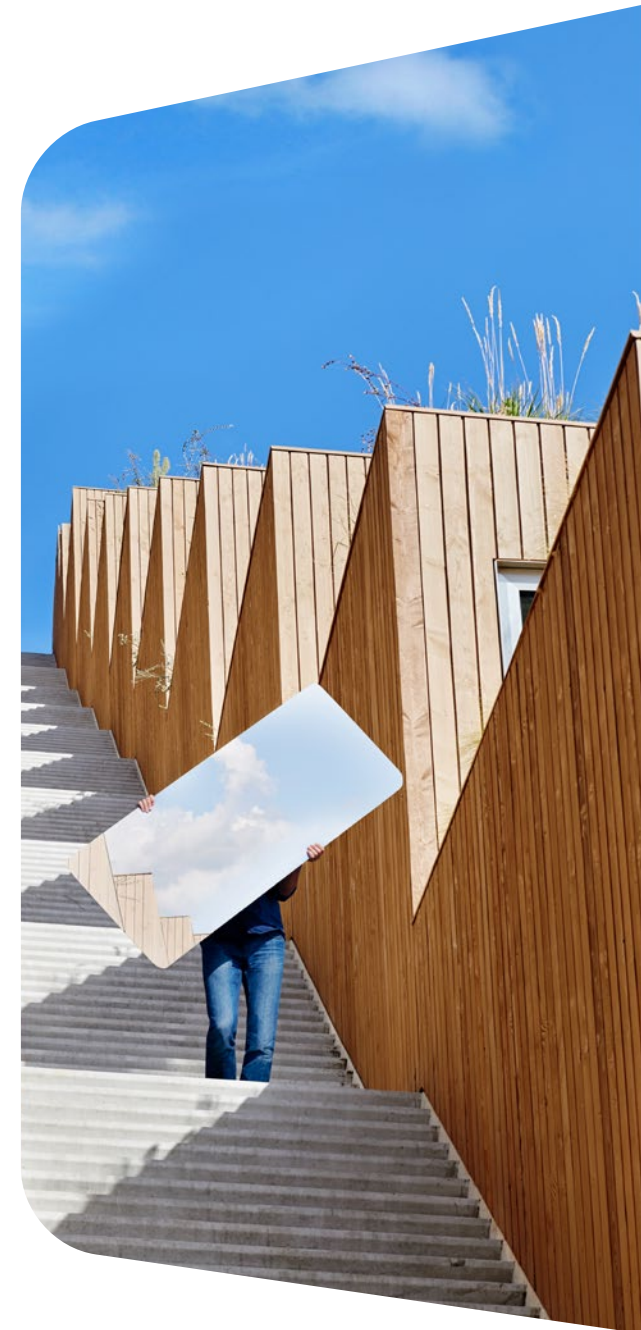
Opstal- en inboedelverzekering

Wij verplichten u de woning waarop hypotheek rust, voldoende te verzekeren. Met een woonhuis- en inboedelverzekering beschermt u uw eigendommen tegen brand- en stormschade, maar ook tegen bijvoorbeeld inbraak en andere risico's. Voor meer informatie over een opstal- en inboedelverzekering kunt u contact opnemen met uw assurantie adviseur.

Arbeidsongeschiktheidsverzekering en werkloosheidsverzekering

Als u geheel of gedeeltelijk arbeidsongeschikt of werkloos raakt, gaat uw inkomen achteruit. Hierdoor loopt u het risico dat u (tijdelijk) de maandlasten van uw hypotheeklening niet meer kunt voldoen.

Tegen het risico van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid kunt u zich verzekeren met een arbeidsongeschiktheidsverzekering of werkloosheidsverzekering. Deze verzekering keert uit bij arbeidsongeschiktheid als gevolg van ziekte of een ongeval en bij werkloosheid, zodat de hypotheeklasten kunnen worden voldaan.



10. Meer informatie en contact

De overheid heeft subsidieregelingen die het voor meer mensen aantrekkelijk moeten maken om een eigen woning te kopen. De belangrijkste zijn koopsubsidie, Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Energiebespaarlening en de starterslening. Het is bij ons niet mogelijk om een hypotheeklening met een van de overheidsregelingen te sluiten.

Hieronder hebben we een aantal nuttige websites voor u bij elkaar gezet. Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, neemt u dan contact op met uw banker. U kunt ook kijken op vanlanschotkempen.com/hypotheken.

Autoriteit Financiële Markten
www.afm.nl

Belastingdienst
www.belastingdienst.nl

Ministerie van Financiën
www.minfin.nl

Nederlandse Vereniging van Banken
www.nvb.nl

Nationaal Instituut voor
Budgetvoorlichting (Nibud)
www.nibud.nl

Nationale Hypotheek Garantie
www.nhg.nl

Starterslening
www.svn.nl

Vereniging Eigen Huis
www.veh.nl



Disclaimer

De informatie die is opgenomen in deze publicatie is uitsluitend bestemd voor algemene doeleinden. Met uw individuele specifieke omstandigheden is geen rekening gehouden. De informatie kan niet worden beschouwd als een juridisch, financieel, fiscaal of ander professioneel advies. Wij adviseren u op grond van de informatie niet meteen tot actie over te gaan en voorafgaand aan uw eventuele actie eerst deskundig advies in te winnen. Deze publicatie is geen aanbod en u kunt aan deze publicatie geen rechten ontlenen.

Bij de totstandkoming van deze publicatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij de selectie van externe bronnen. Wij kunnen niet garanderen dat de informatie van deze bronnen die in deze publicatie is opgenomen juist en volledig is of in de toekomst zal blijven. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. Wij zijn niet verplicht de informatie die we hebben opgenomen in deze publicatie te actualiseren of te wijzigen. Alle rechten ten aanzien van de inhoud van de publicatie worden voorbehouden, inclusief het recht van wijziging. Het is niet toegestaan de gegevens in deze publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen NV.

Overige informatie

Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL001145770B01, is als bank geregistreerd in het Wft-register en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank NV (DNB), Postbus 98, 1000 AB Amsterdam, en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Van Lanschot Kempen kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar in verzekeringsproducten en als verlener en/of uitvoerder van beleggingsdiensten.

Voor eventuele klachten inzake onze financiële dienstverlening kunt u zich richten tot uw eigen kantoor van Van Lanschot Kempen, de afdeling Kwaliteit & Service, kwaliteit-service@vanlanschotkempen.com of Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch, of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.



PRIVATE BANKING

Hooge Steenweg 29
5211 JN 's-Hertogenbosch
Postbus 1021
5200 HC 's-Hertogenbosch

T 0800 1737
vanlanschotkempen.com/private-banking