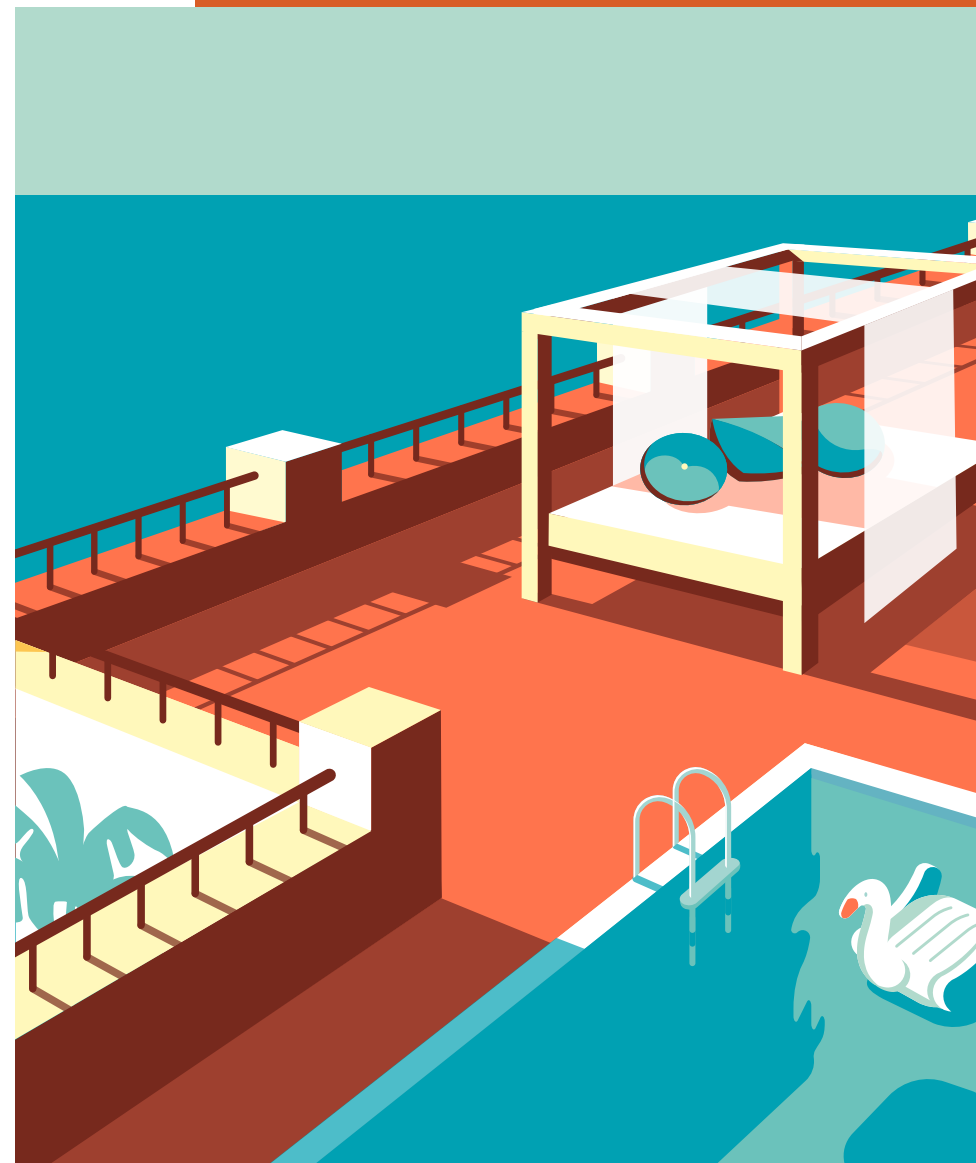


# HypotheekenWijzer

Uw eigen woning maakt deel uit van uw totale inkomens- en vermogenssituatie. Onbezorgd woongenot staat of valt bij een hypotheeklening die aansluit bij uw persoonlijke situatie, woonwensen en toekomstplannen.

Als bankier die volledig thuis is in vermogensvraagstukken, staat Van Lanschot u ook bij het financieren van uw woning graag terzijde. In deze HypotheekenWijzer vindt u informatie over een aantal

belangrijke onderwerpen rondom hypotheekleningen. Hebt u na het lezen van deze HypotheekenWijzer nog vragen, dan kunt u deze natuurlijk stellen aan uw adviseur. Hij of zij is u graag van dienst.



# Inhoud

1. Wat kan Van Lanschot voor u betekenen?

PAGINA 3

2. Algemene informatie over Van Lanschot-hypotheekleningen

PAGINA 3

3. Kenmerken hypotheekvormen bij Van Lanschot

PAGINA 6

4. Kenmerken rentevormen bij Van Lanschot

PAGINA 8

5. Wijzigen en aflossen bij Van Lanschot

PAGINA 9

6. Risico's bij een hypotheeklening

PAGINA 12

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

PAGINA 12

8. Uw hypotheeklening en de fiscus

PAGINA 13

9. Verzekeringen

PAGINA 16

10. Overheidsregelingen

PAGINA 17

11. Meer informatie

PAGINA 17



## 1. Wat kan Van Lanschot voor u betekenen?

Voor Van Lanschot 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 keuzemogelijkheden:

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 adviseren wij u 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 ons Dienstverleningsdocument leest u welke kosten wij in rekening brengen als u uw hypotheeklening met of zonder ons advies afsluit. U kunt het Dienstverleningsdocument vinden op [www.vanlanschot.nl/hypotheken](http://www.vanlanschot.nl/hypotheken).

## 2. Algemene informatie over Van Lanschot-hypotheekleningen

### 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 van een bankgarantie bestaan uit administratiekosten van € 250 en afsluitkosten van 0,5% van het bankgarantie bedrag.

Daarnaast betaalt u ook provisie (afhankelijk van de looptijd) over het garantiebedrag:

- 0,125% per maand of
- 0,33% per 3 maanden of
- 1,1% per jaar

met een minimum van € 27,50 per de betreffende periode

### **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. Het bouwdepot kent een maximale looptijd van 18 maanden en is verpand aan de bank.

### **Depotrente**

Over het bouwdepot wordt een rente vergoed die afhankelijk is van de gekozen rentevorm. Bij een vaste rente wordt een rente vergoed met een depotmarge van 1% (lager) dan de verschuldigde rente. Bij de variabele rente is dit 0%. Voor de exacte berekeningsmethodiek verwijzen wij u naar de Voorwaarden voor

de Van Lanschot Hypotheek. Deze kunt u vinden op [www.vanlanschot.nl/hypotheken](http://www.vanlanschot.nl/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. Beschikt u nog niet over een betaalrekening bij de bank, 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 door het NWWI, TVI, Ivalidatie of de TaxateursUnie. Taxaties worden alleen geaccepteerd door taxateurs die beschikken over een certificering die is geregistreerd bij Stichting Certificering voor Makelaars en taxateurs ([www.scvm.nl](http://www.scvm.nl)) of Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ([www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). De taxateur moet aangesloten zijn bij de NVM, VastgoedPro of de VBO. De taxateur mag niet betrokken zijn bij de koop of de verkoop van de woning of bij de bemiddeling van de hypotheeklening. 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 hypotheek meer dan €1.000.000 is. In die situatie willen wij ook vooraf een taxatierapport.

### **Meeneemregeling**

U kunt gebruik maken 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 de rente van uw hypotheeklening meenemen als u uw nieuwe woning binnen drie maanden koopt. Tijdens deze periode blijft u rente en eventuele aflossing betalen van uw hypotheeklening. Het geld van de verkoop van uw oude woning plaatsen we op een deposito met een rente die gelijk is aan de rente van uw hypotheeklening vermindert met 1%. Hebt u na drie maanden nog geen nieuwe woning gekocht? Dan gebruiken we het geld op de deposito om uw hypotheeklening zonder vergoeding af te lossen. U betaalt voor de meeneemregeling € 250 behandelingskosten.

### **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. Als u alleen een overbruggingskrediet afsluit betaalt u € 850.

Als u bij ons en overbruggingskrediet afsluit in combinatie met een nieuwe hypotheek dan betaalt u alleen de gebruikelijke behandelingskosten voor uw nieuwe hypotheek.

### **Maandlasten van een hypotheeklening**

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

#### **Eenmalige kosten**

- Advieskosten
- Behandelingskosten
- Notariskosten
- Kosten van een gevalideerd taxatierapport
- Kosten voor wijzigingen van uw hypotheeklening
- Vergoeding bij oversluiten (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.

### **Jaarlijks kostenpercentage**

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) geeft aan wat u jaarlijks aan kosten betaalt voor uw kredietfaciliteit als percentage van het totale kredietbedrag. Om het jaarlijkse kostenpercentage te berekenen, worden de totale kosten van het krediet bepaald.

De kosten die u betaalt voor uw hypotheekleningen worden onderverdeeld in eenmalige kosten en terugkerende kosten.

Meer informatie over de berekening van het jaarlijks kostenpercentage vindt u op [www.vanlanschot.nl/veelgestelde-vragen/hypotheken](http://www.vanlanschot.nl/veelgestelde-vragen/hypotheken).

### **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 [www.vanlanschot.nl/hypotheken](http://www.vanlanschot.nl/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. De rentevastperiode bij Van Lanschot is gelijk aan de rentecontractperiode.

### **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 Van Lanschot wenst af te sluiten, 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, inclusief 2% overdrachtsbelasting.

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.

### **Bureau Krediet Registratie**

Van Lanschot is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Aangesloten organisaties kunnen het 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. Het BKR kent een zogenaamde 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 het BKR kan gevolgen hebben voor een eventuele toekomstige financieringsaanvraag. Vóór het verstrekken van een hypotheeklening vraagt Van Lanschot bij het BKR informatie op over eventuele kredieten die u hebt.

### **Gedragscode Hypothecaire Financieringen**

Van Lanschot onderschrijft 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](http://www.nvb.nl) en op onze website [www.vanlanschot.nl/voorwaarden](http://www.vanlanschot.nl/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.

### **Voorlichtingsbrochure Nibud**

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting heeft de brochure 'Een betaalbare hypotheek: nu en straks' opgesteld. Deze brochure kunt u opvragen bij uw adviseur of downloaden via [www.nibud.nl](http://www.nibud.nl).



## **Welke hypotheekvorm past bij u?**

### **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 [www.vanlanschot.nl/voorwaarden](http://www.vanlanschot.nl/voorwaarden).

## **3. Kenmerken hypotheekvormen bij Van Lanschot**

Van Lanschot kent een aantal hypotheekvormen. Om u inzicht te geven in de mogelijkheden lichten wij de verschillende hypotheekvormen op de volgende pagina 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.

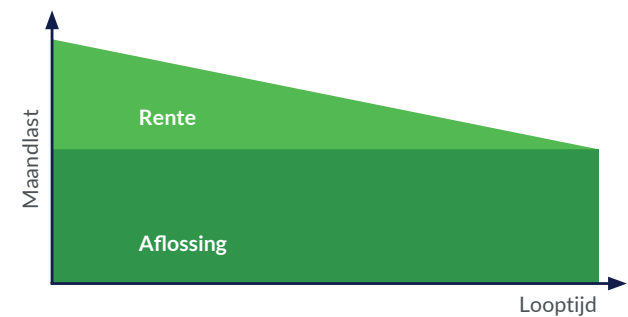
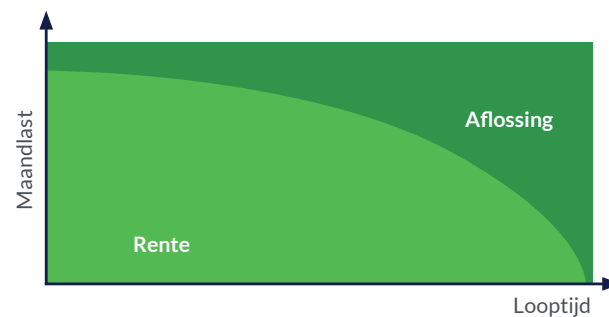
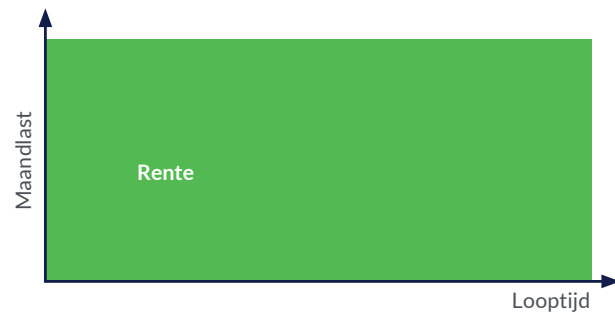
### Annuïteitenhypotheek

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 in grafiek uitgelegd.



## 4. Kenmerken rentevormen bij Van Lanschot

Van Lanschot 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 rentebetalen gedurende een aantal jaren. Van Lanschot 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 de Euribor-rente. 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 12 toe.

### Opslag op het standaard rentepercentage van uw hypotheeklening

Sluit u een hypotheeklening bij Van Lanschot af voor een of continueert u uw bestaande hypotheeklening? Dan is het mogelijk dat u een extra opslag betaalt op de standaardrente. Bijvoorbeeld omdat uw hypotheeklening hoger is dan de waarde van uw woning. Wij noemen deze opslag 'individuele risico-opslag'. De hoogte van de individuele risico-opslag is afhankelijk van de hoogte van uw hypotheeklening ten opzichte van de marktwaarde van uw woning.

De marktwaarde is:

- de waarde die staat vermeld in het gevalideerde taxatierapport van de woning die u wilt kopen of verbouwen

- de koop-/aanneemsom van uw nieuwbouwwoning, eventueel vermeerderd met de grondprijs, de bouwkosten, meerwerk, bouwrente of de aansluiting van nutsvoorzieningen.

Op [www.vanlanschot.nl/tarieven](http://www.vanlanschot.nl/tarieven) vindt u de individuele risico-opslag die u betaalt op basis van de marktwaarde van uw woning.

### Voorbeeld

Hieronder vindt u een voorbeeld van de berekening van de individuele risico-opslag en het rentepercentage.

U koopt een woning van € 500.000. 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 5 jaar. De standaardrente is 3,85%. Uw individuele risico-opslag is 0,20%. Uw totale rentepercentage is dan 4,05% (de standaardrente van 3,85% verhoogd met de individuele risico-opslag van 0,20%).

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

Als u de individuele risico-opslag wilt laten vervallen, dan moet u dit schriftelijk bij ons kenbaar maken. Wij kunnen de individuele risico-opslag tijdens de rentevastperiode van uw hypotheeklening aanpassen. De marktwaarde van uw woning moet in een gevalideerd taxatierapport staan. Het gevalideerde taxatierapport mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden.



Uit het gevalideerde taxatierapport kan blijken dat de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de marktwaarde van de woning zodanig is veranderd, dat wij de individuele risico-opslag kunnen aanpassen. Wij kunnen de individuele risico-opslag ook aanpassen als u waarde hebt opgebouwd in een verpande leven-of spaarpolis die is gekoppeld aan uw Leven-of Spaarhypotheek, of als u extra hebt terugbetaald op uw lening. Ook hierbij geldt dat de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de marktwaarde van de woning zodanig veranderd moet zijn, dat wij de individuele risico-opslag kunnen aanpassen.

Voor een wijziging van de individuele risico-opslag brengen wij behandelingskosten in rekening. U vindt de hoogte van de behandelingskosten op [www.vanlanschot.nl/tarieven](http://www.vanlanschot.nl/tarieven).

### Opslag aflossingsvrije hypotheek

Sluit u een aflossingsvrije hypotheek bij Van Lanschot af? Dan betaalt u een extra opslag op de standaard-rente. U betaalt deze opslag omdat een (volledig) aflossingsvrij gefinancierde hypotheeklening risicovoller en duurder voor ons is dan een lineair/annuïtair gefinancierde hypotheeklening.

## 5. Wijzigen en aflossen bij Van Lanschot

Indien u een wijziging in uw hypotheeklening wenst aan te brengen of uw hypotheeklening geheel of gedeeltelijk wenst af te lossen, dan is het mogelijk dat u een vergoeding aan de bank verschuldigd bent.

### Aankondiging aflossen

Het voornemen tot aflossen moet u uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan de bank kenbaar maken. Aflossingen vinden plaats op rentebetaldagen.

### Vervroegd aflossen zonder betalen van een vergoeding

U kunt op elk moment geheel aflossen zonder het betalen van een vergoeding indien één van de onderstaande situaties zich voordoet:

- vrijwillige onderhandse verkoop van uw woning,
- overlijden van u of uw partner
- uitkering van de verzekeringspolis gekoppeld aan uw hypotheeklening
- verkoop van het beleggingsdepot gekoppeld aan uw hypotheeklening
- 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.

### 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 rentebetragten.

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

### Voorbeeldberekening vergoeding bij vervroegd aflossen van een aflossingsvrije lening

Op 1 mei besluit u uw aflossingsvrije hypotheeklening vervroegd af te lossen. Op dat moment is uw hypotheeklening € 500.000.

- Oorspronkelijke hoofdsom	€ 500.000
- Restant hoofdsom	€ 500.000
- Aflosbedrag	€ 500.000
- Contractrente	2,30%
- Overeengekomen standaardrente	2,10%
- Vergelijkingsrente per 1 mei	1,60%
- Resterende rentevastperiode	36 maanden

De vergelijkingsrente gebruiken we voor het bepalen van het verschil tussen de overeengekomen standaardrente en de actuele standaardrente. Voor het bepalen van de vergelijkingsrente kijken we naar de actuele standaard rentepercentages met een langere en kortere rentevastperiode die het dichtst bij de resterende rentevastperiode van uw lening liggen. De vergelijkingsrente is gelijk aan het hoogste actuele standaard rentepercentage van de dichtstbijzijnde rentevastperiodes. Dit rentepercentage is zonder persoonlijke opslagen en/of kortingen. Het actuele standaard rentepercentage is het rentepercentage dat op het moment van aflossing bij ons geldt. Op onze website [www.vanlanschot.nl/tarieven/hypotheken](http://www.vanlanschot.nl/tarieven/hypotheken) vindt u onze actuele standaardrentes.

U mag jaarlijks 20% van het bedrag van uw lening terugbetalen zonder dat u een vergoeding betaalt. Dit is een bedrag van € 100.000. De vergoeding berekenen wij over het aflossingsbedrag van € 500.000 - vergoedingsvrij bedrag van € 100.000 = € 400.000.

### Berekening vergoeding

De berekening van de vergoeding bestaat uit twee stappen. Eerst berekenen we de misgelopen rente-inkomsten. Vervolgens maken we de misgelopen rente-inkomsten contant met behulp van de contante waarde-methode.

#### Stap 1: Berekenen misgelopen rente-inkomsten

De misgelopen rente is het verschil tussen de overeengekomen standaardrente en de vergelijkingsrente. Dit is voor uw lening: Overeengekomen standaardrente (2,10%) – vergelijkingsrente

(1,60%) = 0,50%. De misgelopen rente-inkomsten per maand berekenen we met de volgende formule: (Aflosbedrag – vergoedingsvrij bedrag) x (misgelopen rente/12). Dit is voor uw lening: Aflosbedrag (€ 500.000) – vergoedingsvrij bedrag (€ 100.000) = € 400.000. € 400.000 x misgelopen rente (0,50% / 12) = € 166,666667.

Voor de resterende rentevastperiode van 36 maanden zijn de totaal misgelopen rente-inkomsten voor de bank: € 6.000,12.

Hebt u een lening met een annuïteiten of een lineaire aflossing? In de berekening van de misgelopen rente-inkomsten trekken we dan iedere maand het aflosbedrag uit de overeengekomen annuïteit of de overeengekomen lineaire aflossing af van het bedrag waarover we de vergoeding berekenen. Op basis van dit bedrag berekenen we het rentebedrag per maand met de contractrente én met de vergelijkingsrente.

Het verschil tussen die rentebedragen is de misgelopen rente-inkomsten per maand voor de bank. Deze berekening voeren we uit over iedere maand van de resterende rentevastperiode.

#### Stap 2: Contant maken van de misgelopen rente-inkomsten

De misgelopen rente-inkomsten maken we contant omdat u de misgelopen rente-inkomsten in één keer betaalt in plaats van over de resterende maanden van de rentevastperiode. Hierdoor zijn onze misgelopen rente-inkomsten lager, waardoor de vergoeding lager is. De uiteindelijke vergoeding stellen we vast door de misgelopen rente-inkomsten per maand contant te maken tegen de vergelijkingsrente met de volgende formule:

Misgelopen rente-inkomsten per maand / (1 + vergelijkingsrente per maand)<sup>x</sup>. Waarbij x de maand is waarover de vergoeding wordt berekend.

De misgelopen rente-inkomsten per maand zijn € 166,666667 en de vergelijkingsrente per maand berekenen wij als volgt: 1,60%/12 = 0,1333%. De berekening voeren we net zo vaak uit als het aantal maanden van de resterende rentevastperiode. Maand 1: € 166,666667 / (1 + (0,1333/100))<sup>1</sup> = € 166,44. Maand 2: € 166,666667 / (1 + (0,1333/100))<sup>2</sup> = € 166,22 Etc. Maand 36: € 166,666667 / (1 + (0,1333/100))<sup>36</sup> = € 158,86

De contant gemaakte vergoedingen per maand tellen we bij elkaar op. Hiermee komen we op de door u te betalen vergoeding van € 5.854,47.

### 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 rente betaalt u een vergoeding. 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. Als u de rente van uw hypotheeklening wilt middelen dan betaalt u € 250 aan behandelingskosten.

### Hoe berekenen wij de rentemiddelingsopslag?

De vergoeding die wij hebben berekend, spreiden wij per maand uit over de nieuwe rentevastperiode. Vervolgens berekenen wij hierover het rentebedrag. Dit doen wij met het rentepercentage van de nieuwe rentevastperiode. De opnieuw berekende vergoedingsbedragen per maand tellen wij bij elkaar op. Op deze manier bepalen wij de totale vergoeding voor de nieuwe rentevastperiode.

De totale vergoeding delen wij door het aantal jaren van de nieuwe rentevastperiode. Daarna berekenen wij het nieuwe rentebedrag per jaar. Met het rentebedrag per jaar berekenen wij de rentemiddelingsopslag.

### Voorbeeldberekening rentemiddelingsopslag

Per 1 mei wilt u de hypotheekrente van uw hypotheeklening wijzigen naar een lagere hypotheekrente met een rentevastperiode van 5 jaar. De actuele standaard-rente van deze rentevastperiode is 1,65%. De restant hoofdsom is € 500.000.

### Stap 1: Berekening vergoeding over de misgelopen rente-inkomsten

De vergoeding over de misgelopen rente-inkomsten is € 5.854,47. Zie voor de berekening de voorbeeldberekening vergoeding bij vervroegd aflossen van een aflossingsvrije lening.

### Stap 2: Berekening rente over de vergoeding

De rente over de vergoeding berekenen we met de volgende formule:

Vergoeding per maand  $\times (1 + \text{actuele standaardrente per maand } \%)x$ . Waarbij  $x$  de maand is waarover de rente wordt berekend.

De vergoeding per maand voor de nieuwe rentevastperiode is: € 5.854,47/60 = € 97,57. De actuele standaardrente per maand berekenen wij als volgt:  $1,65\%/12 = 0,1375\%$ .

De berekening voeren we net zo vaak uit als het aantal maanden van de nieuwe rentevastperiode.

Maand 1: zonder rente over de vergoeding = € 97,57

Maand 2: € 97,57/(1 + 0,1375 %)2 = € 97,84

Etc.

Maand 60: € 97,57/(1 + 0,1375 %)60 = € 105,96

De opnieuw berekende vergoedingen per maand tellen we bij elkaar op. Hiermee komen we op een totale vergoeding van € 6.106,63.

### Stap 3: Berekening rentemiddelingsopslag

De rentemiddelingsopslag berekenen wij met de volgende formule:

$((\text{Totale vergoeding} / \text{aantal jaren nieuwe rentevastperiode}) / \text{restant hoofdsom}) \times 100$ . Voor uw lening is dit:  $((6.106,63/5) / € 500.000) \times 100 =$

0,2442% afgerond in veelvoud van 0,05% naar boven = 0,25%. Rentevastperiode van 5 jaar.

De nieuwe hypotheekrente voor uw lening is dan 1,65% + 0,25% = 1,90% voor een rentevastperiode van 5 jaar.

### Behandelingskosten bij vervroegd aflossen voor leningen met een variabele rente

Wilt u de variabele rente vervroegd aflossen? Dit kan alleen op de rentebetaaldagen van uw rentebedrag, of op de dagen waarop u de met ons afgesproken aflossing van uw hypotheeklening betaalt. U betaalt behandelingskosten van € 250.

### Wijzigingen

U kunt uw gehele hypotheeklening op één van de rentebetaaldagen omzetten naar één van de andere hypotheek(rente)vormen die Van Lanschot aanbiedt. 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

Indien de hypotheekrente die u aan de bank bent verschuldigd niet op de vervaldag is voldaan, kan de bank bij u over het niet tijdig betaalde bedrag een vergoeding in rekening brengen.

## 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. Denkt 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](http://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.

### **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 oplopend tarief van maximaal 51,75%. 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. Het tarief in Box 2 bedraagt 25%.

### **Box 3. Belastbaar inkomen uit sparen en beleggen**

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt vastgesteld op basis van de waarde van uw bezittingen (exclusief uw eigen woning omdat deze al in Box 1 wordt belast) per 1 januari van het kalenderjaar, verminderd met eventuele schulden, waarbij de rente en kosten over de schulden niet aftrekbaar zijn.

Vervolgens wordt een vast rendement over uw vermogen vastgesteld. Vanaf 1 januari 2017 is de forfaitaire bepaling van het inkomen uit vermogen (box 3) veranderd. De grondslag sparen en beleggen in box 3 wordt nu toegerekend aan een spaardeel en een beleggingsdeel. De grondslag sparen en beleggen is het netto-vermogen verminderd met het heffingvrije vermogen. Voor de toerekening wordt gebruik gemaakt van 3 vermogensschijven. Over het spaardeel en het beleggingsdeel wordt een forfaitair rendement van respectievelijk 0,13% en 5,6% in aanmerking genomen in box 3. Hierbij wordt uitgegaan dat er meer wordt belegd naarmate het vermogen toeneemt. Het aldus berekende forfaitair rendement wordt belast tegen 30% belasting.

Grondslag sparen en beleggen	Spaardeel 0,13%	Beleggings-deel 5,6%	Effectief rendement
Boven vrijstelling tot en met € 71.650	67%	33%	0,58%
Van € 71.650 tot en met € 989.736	21%	79%	1,34%
Vanaf € 989.736	0%	100%	1,68%

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

## 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.

Is de WOZ-waarde van uw woning hoger dan € 75.000 dan bedraagt het forfaitpercentage 0,65%. Voor een woning met een WOZ-waarde van € 500.000 bedraagt het eigenwoningforfait dan € 3.250 (€ 500.000 x 0,65%). Beschikt u over een woning met een WOZ-waarde van meer dan € 1.080.000. Dan is een verhoogd eigenwoningforfait van toepassing. Voor 2019 is dit € 7.020 vermeerderd met 2,35% voor het bedrag boven de € 1.080.000.

### 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 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. De kosten die u moet maken om de eigenwoningschuld te financieren zijn tot een bepaald maximum eenmalig aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. U kunt dan denken aan kosten als bijvoorbeeld de advieskosten en de kosten van de hypotheekakte. Sommige kosten die u maakt bij de aankoop van uw eigen woning kunt u meefinancieren en worden als eigenwoningschuld aangemerkt, bijvoorbeeld de verschuldigde overdrachtsbelasting bij aankoop van een bestaande woning. De kosten van onderhoud en verbetering die worden gemaakt, moeten sinds 2001 wel 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 rentebedragen en kosten. Sluit u na 1 januari 2013 een nieuwe hypotheeklening? Dan mag u alleen rentebedragen 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 hypotheeklening in of na 2013 oversluit.

Vanaf 1 januari 2014 is het toptarief waartegen rentebedragen en kosten kunnen worden afgetrokken, elk jaar met 0,5% verlaagd. Voor 2019 bedraagt het toptarief waartegen rentebedragen en kosten kunnen worden afgetrokken 49%. Vanaf 2020 zal het tarief versneld worden afgebouwd met 3% per jaar. In het jaar 2023 bereiken we dan het basistarief van 37%.

### **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.

De rente van de hypotheeklening mag onder voorwaarden gedurende het jaar van aankoop (passeren grond) en de drie daaropvolgende jaren in Box 1 worden afgetrokken mits verminderd met de rente-opbrengst van het depot.

### **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 eigenwoningschuld. Zo blijft ook de hypotheekrente van de oude woning aftrekbaar. De woning moet wel leegstaand te koop worden aangeboden.

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 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)renteaf trek. 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 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 gemaakte 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 hypotheekrenteaf trek. Dit deel van de hypotheeklening valt dan in Box 3.

### **Kapitaalverzekering Eigen Woning**

Veel mensen sluiten naast de hypotheeklening voor de eigen woning een kapitaalverzekering af. 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 wordt 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 hypotheekschuld 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 hypotheekschuld. Er geldt een éénmalige levenslange vrijstelling voor een polis met een minimale looptijd van 20 jaar. Binnen deze vrijstelling valt een vrijstelling voor een polis met een looptijd van minimaal 15 jaar.

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 het gegarandeerde kapitaal of de inleg op uw KEW, BEW of SEW na 31 maart 2013 niet meer verhogen.

## 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 levenhypotheek 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. 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

Van Lanschot verplicht 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. Overheidsregelingen

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 Van Lanschot niet mogelijk om een hypotheeklening met een van de overheidsregelingen te sluiten. Verwijzingen naar de overheidsregelingen vindt u hierna.

## 11. Meer informatie

Mocht u na het lezen van deze HypothekenWijzer nog vragen hebben, neemt u dan contact op met uw adviseur. U kunt ook kijken op [www.vanlanschot.nl](http://www.vanlanschot.nl). Tot slot hebben wij nog een aantal nuttige websites voor u op een rijtje gezet.

Autoriteit Financiële Markten  
[www.afm.nl](http://www.afm.nl)

Belastingdienst  
[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Ministerie van Financiële Zaken  
[www.minfn.nl](http://www.minfn.nl)

Nederlandse Vereniging van Banken  
[www.nvb.nl](http://www.nvb.nl)

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)  
[www.nibud.nl](http://www.nibud.nl)

Nationale Hypotheek Garantie  
[www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

Starterslening  
[www.svn.nl](http://www.svn.nl)

Vereniging Eigen Huis  
[www.veh.nl](http://www.veh.nl)

**Van Lanschot** | 0800 1737 | [www.vanlanschot.nl](http://www.vanlanschot.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 ontleen.

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 de publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot NV.

**Overige informatie**

Van Lanschot NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN te 's-Hertogenbosch, KvK 's-Hertogenbosch nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL.004 670632.B.01. Van Lanschot NV 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 NV kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar in verzekeringsproducten en als aanbieder en/of uitvoerder van beleggingsdiensten.

Voor eventuele klachten inzake onze financiële dienstverlening kunt u zich richten tot uw eigen kantoor van Van Lanschot NV, de afdeling Klachtenmanagement van het hoofdkantoor, Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.