



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 helpen u bij het kiezen van een hypotheeklening die bij u past.

- Wij brengen eerst uw (persoonlijke en financiële) situatie en wensen ten aanzien van de hypotheek in kaart. Dat beoordelen wij en geven u daarna een advies dat daarbij aansluit.
- U krijgt een adviesrapport met ons advies over de hoogte, de hypotheekvorm, 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 advies 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

Wij vergoeden rente over het tegoed in het bouwdepot. 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. In onze Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen leest u hoe wij de depotrente berekenen. Die informatie vindt u in de in de paragraaf 'Hoe hoog is de depotrente?'. Deze Algemene Voorwaarden zijn onderdeel van de Voorwaarden voor de Van Lanschot Kempen Hypotheek en kunt u vinden op [vanlanschotkempen.com/hypotheeken](https://www.vanlanschotkempen.com/hypotheeken).

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, moet u de bank een recent

taxatierapport geven dat niet ouder is dan zes maanden. De taxatie moet gevalideerd zijn door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Dit betekent dat het NWWI controleert of de taxateur én het taxatierapport voldoen aan de strenge kwaliteitseisen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW). De taxateur moet voldoende ervaring hebben met het taxeren van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. De taxateur kan zijn plaatselijke bekendheid aantonen door duidelijk vast te leggen hoe hij deze ervaring heeft verkregen. De taxateur mag niet bij de aan- of verkoop van de woning of de aanvraag van de lening betrokken zijn. Voor nieuwbouw van een woning in eigen beheer willen we vooraf een taxatierapport krijgen. Bij projectbouw ontvangen wij een overzicht van alle kosten van het bouwproject als de hypotheeklening €1.000.000 of minder bedraagt. Is het bedrag van de hypotheeklening hoger, dan willen wij ook een taxatierapport ontvangen.

Meeneemregeling

Als u een nieuwe woning koopt en het standaard rentepercentage van uw huidige hypotheeklening wilt behouden, dan kunt u misschien gebruik maken van de meeneemregeling. De resterende looptijd van de renteafspraak, de hoogte van uw hypotheeklening en de kredietnemers blijven dan hetzelfde. 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? 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 hiervoor beschreven. Over uw bestaande hypotheeklening gaat u het standaard rentepercentage betalen dat de bank op dat het moment van passeren aanbiedt voor een rentevastperiode van 2 jaar inclusief op- en afslagen, 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 hypotheeklening en de verkoopkosten (zoals bijvoorbeeld de makelaarskosten).

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

Het maximale overbruggingskrediet is gelijk aan 90% van de waarde van uw woning minus het bedrag van uw huidige hypotheeklening en de verkoopkosten (bijvoorbeeld de makelaarskosten). Om de waarde van uw woning te bepalen vragen wij om een recent taxatierapport (maximaal 6 maanden oud).

De rente die u moet betalen over het overbruggingskrediet is gebaseerd op het 3-maands EURIBOR-tarief (met een minimum van 0%) plus een vaste opslag. U betaalt dus altijd minimaal de opslag. Kijk voor de actuele rente op [vanlanschotkempen.com/tarieven](https://www.vanlanschotkempen.com/tarieven).

Als u alleen een overbruggingskrediet afsluit, betaalt u behandelingskosten. De behandelingskosten kunt u vinden op [vanlanschotkempen.com/tarieven](https://www.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.

Eenmalige 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 annuïteitenhypotheek: 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 [vanlanschotkempens.com/hypotheek](https://www.vanlanschotkempens.com/hypotheek). 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

Als u een hypotheeklening bij ons wilt afsluiten, gelden er een aantal voorwaarden. De woning die u wilt financieren, staat in Nederland. De hoogte van uw hypotheeklening is afhankelijk van uw financiële situatie, de hoogte van uw inkomen en de stabiliteit daarvan. En de hoogte van uw hypotheeklening mag niet meer bedragen dan 100% van de waarde van een bestaande woning. Of 100% van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning. Als u ons een gevalideerd taxatierapport geeft waaruit de marktwaarde van een nieuwbouwwoning blijkt, mag de hypotheeklening 100% van die marktwaarde bedragen. Zie ook de paragraaf 'Taxatie' in hoofdstuk 2 ('Algemene informatie over onze hypotheeklening'). Wij willen u erop wijzen dat voor hypotheekleningen boven de € 3.000.000 er andere verstrekkingnormen van toepassing zijn. Bespreek dit met uw banker.

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.

Hogere inschrijving

Wij stellen altijd als voorwaarde dat u een hypotheekrecht vestigt op uw woning ten behoeve van ons. Het bedrag van de inschrijving is dan vaak gelijk aan het bedrag van uw hypotheeklening. U kunt voor een hoger inschrijvingsbedrag kiezen. Dat moet u dan aan de notaris laten weten en aan ons. Dit kan bijvoorbeeld gunstig zijn voor u als u later wilt verbouwen en daarvoor een tweede hypotheeklening wilt afsluiten. U hoeft dan niet opnieuw naar de notaris om de inschrijving te verhogen. Een voorwaarde daarbij is uiteraard dat de bedragen van de eerste hypotheeklening én tweede hypotheeklening bij elkaar opgeteld niet boven het bedrag van de inschrijving mogen uitkomen. Een hogere inschrijving betekent niet automatisch dat u een tweede hypotheeklening of een hogere hypotheeklening kunt krijgen. Een aanvraag daarvoor zal op dat moment door ons worden beoordeeld.

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 [vanlanschotkempens.com/voorwaarden](https://www.vanlanschotkempens.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.

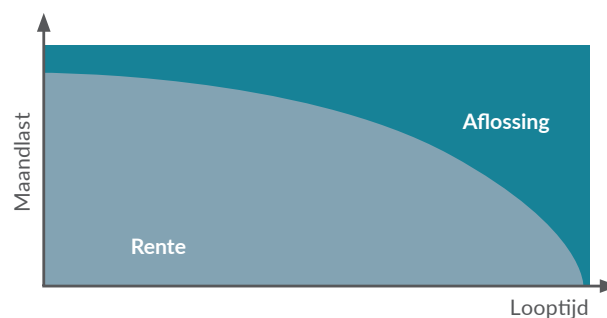
Annuïteitenhypotheek

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. Bij de variabele rente kunt u kiezen voor een rentelooptijd van 12 of 60 maanden. Gedurende die rentelooptijd geldt er een vaste opslag bovenop het Euribor-tarief. Is het 3-maands Euribortarief lager dan 0% Dan is het rentepercentage gelijk aan de opslag. Deze 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 onze 'Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen', die deel uitmaken van onze 'Voorwaarden voor de Van Lanschot Kempen Hypotheek', leest u meer hierover. Deze voorwaarden kunt u vinden op [vanlanschotkempen.com/voorwaarden](https://www.vanlanschotkempen.com/voorwaarden)

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

Voorbeeld

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.

Het kan zijn dat de marktwaarde van uw woning is gestegen gedurende de looptijd van uw hypotheeklening. Of de waarde van uw verpande levensverzekeringspolis of spaarpolis, die gekoppeld is aan uw Levenhypotheek of Spaarhypotheek. Als u daarom uw individuele risico-opslag wilt verlagen of laten vervallen, moet u ons dat schriftelijk laten weten. Dit kunt u doen door de hogere marktwaarde aan te tonen met een gevalideerd taxatierapport (maximaal 6 maanden oud). In bepaalde gevallen kunt u de hogere marktwaarde van uw woning aantonen met de meest recente WOZ-waardebeschikking. Uw banker kan u vertellen wanneer u een 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 individuele 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 naast uw nieuwe lening voor een nieuwe woning ook nog een lening lopen voor uw huidige woning, die nog verkocht moet worden. Is de verkoopopbrengst van die woning hoger dan het bedrag van de lening? Dan kunt u het meerdere gebruiken voor de aflossing van uw nieuwe lening. Als u dit doet binnen een maand nadat u de lening hebt afgelost, dan hoeft u geen vergoeding te betalen voor de gedeeltelijke aflossing van uw nieuwe lening.

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

In deze stap berekenen we het verschil tussen de contractrente en de vergelijkingsrente.

De contractrente is het standaard rentepercentage van uw lening met opslagen en kortingen, die voor uw lening gelden. De vergelijkingsrente is het rentepercentage dat wij op het moment van aflossen zouden kunnen vragen voor een soortgelijke lening met een rentevastperiode die gelijk is aan de resterende looptijd van uw lening.

Is de resterende looptijd niet gelijk aan een van de looptijden die wij op dat moment aanbieden? Dan pakken wij het hoogste actuele rentepercentage van de twee dichtstbijzijnde rentevastperioden. Dit hoogste actuele rentepercentage verhogen wij met alle opslagen en verminderen wij met de kortingen die wij voor een soortgelijke lening gebruiken op het moment waarop u uw lening terugbetaalt. De risico-opslag wordt bepaald door de verhouding tussen de waarde van het onderpand en de hoogte van de lening. Deze verhouding is gebruikt 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 rentebetalen maken wij tot slot contant. U betaalt de rentebetalen 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 rentebetalen 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. 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.

Welke mogelijke gevolgen zijn er als u als ouder samen met uw kind een Van Lanschot Kempen Hypotheek afsluit?

Als ouder wilt u uw kinderen graag helpen bij het kopen van een huis. Dat kunt u doen door samen met uw kind een hypotheek af te sluiten. Het is belangrijk om te weten wat dit precies inhoudt en welke risico's eraan verbonden zijn. Hieronder vindt u hier meer informatie over.

Belangrijke risico's

1. Verantwoordelijk voor de volledige schuld

Als u samen met uw kind een hypotheek afsluit bent u ook verantwoordelijk voor de terugbetaling van de volledige hypotheekschuld. Dit betekent ten eerste dat als uw kind

de rente en aflossing van een hypotheek niet betaalt, wij u kunnen vragen om deze bedragen te betalen. Maar ook kunnen wij u vragen om de volledige schuld te betalen als de rente en aflossing niet meer worden betaald. En als de woning wordt verkocht en er een restschuld overblijft blijft u samen verantwoordelijk voor het terugbetalen hiervan.

2. Invloed op uw eigen geldzaken

Als u samen een hypotheek afsluit, kan dit invloed hebben op uw eigen financiële situatie. Het kan bijvoorbeeld lastiger worden om zelf een lening af te sluiten voor bijvoorbeeld het verduurzamen of levensbestendig maken van uw eigen woning.

3. Kredietwaardigheid

Als er betalingsproblemen zijn, kan dit tot gevolg hebben dat wij hiervan melding moeten maken bij het Bureau Kredietregistratie. Dit kan gevolgen hebben voor uw eigen financiële mogelijkheden in de toekomst.

4. Verkoop van bezittingen

Wanneer u samen met uw kind niet langer de lasten van de hypotheek kunt betalen, kan het nodig zijn om uw eigen bezittingen, zoals uw huis, te verkopen om de hypotheekschuld af te lossen.

5. Langdurige verplichting

U blijft samen verantwoordelijk voor de hypotheek tijdens de gehele looptijd, tenzij er andere afspraken worden gemaakt.

6. Overlijden

Het overlijden van u of uw kind kan tot gevolg hebben dat (een deel van) uw inkomen wegvalt dat nodig is om de lasten van de hypotheek te betalen. Belangrijk is ook dat door uw overlijden uw erfgenamen aansprakelijk worden voor de hypotheekschuld.

7. Fiscale gevolgen:

Het samen afsluiten van een hypotheek kan voor u ook fiscale gevolgen hebben. Vraag dit eerst goed na bij uw belastingadviseur of de Belastingdienst.

Wat kunt u doen?

Laat u goed adviseren

Het is verstandig u goed te laten adviseren voordat u deze stap zet. Wij helpen u om de gevolgen voor uw eigen financiën beter te begrijpen. Wij geven u geen advies over de fiscale gevolgen. Vraag uw belastingadviseur of de Belastingdienst om u hierover te adviseren.

Overweeg alternatieven

Er zijn nog andere manieren om uw kind te helpen, zoals een schenking of een lening binnen de familie. Overweeg deze voordat u besluit om samen een hypotheek af te sluiten.

Maak duidelijke afspraken

Zorg ervoor dat u goede afspraken maakt met uw kind over wie wat betaalt en wat er gebeurt als er problemen ontstaan.

Door deze punten goed te overwegen, kunt u een weloverwogen beslissing nemen en bent u beter voorbereid op de verantwoordelijkheden die komen kijken bij het afsluiten van de hypotheek samen met uw kind.



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. Dit geldt onder meer voor spaargeld, beleggingen en onroerende zaken zoals een tweede woning. Kapitaalverzekeringen die niet voor de eigen woning zijn, vallen in principe ook in box 3.

Voor de belastingheffing in box 3 wordt in beginsel niet gekeken naar het werkelijk door u gerealiseerde rendement. U wordt geacht een bepaald rendement op uw vermogen te behalen, het forfaitaire rendement. Met ingang van 2023 wordt voor de bepaling van het forfaitaire rendement gekeken naar uw vermogen op 1 januari van enig jaar (de peildatum). Hierbij worden drie categorieën onderscheiden: banktegoeden (inclusief contant 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

2025 wordt dit voorlopig vastgesteld op 1,44%.

- Het rendement voor overige bezittingen is voor 2025 vastgesteld op 5,88%.
- De forfaitaire rente op schulden is gebaseerd op de gemiddelde hypotheekrente, zoals de DNB publiceert. Dit wordt na het belastingjaar vastgesteld. Voor 2025 wordt voorlopig uitgegaan van 2,47%.

Er geldt in 2025 een heffingvrij vermogen van € 57.684 (fiscaal partners € 115.368). Het belastbare inkomen in box 3 wordt belast tegen een tarief van 36%.

In juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat box 3 nog steeds in strijd is met Europees recht. In box 3 moet daarom worden uitgegaan van het werkelijk rendement als dit lager is dan het forfaitaire rendement, dus een tegenbewijsregeling. Voor het bepalen van het werkelijk rendement gelden specifieke regels. Zo mag bijvoorbeeld geen rekening worden gehouden met het heffingvrij vermogen of met kosten.

Vanaf de zomer 2025 is het mogelijk om het werkelijk rendement aan de Belastingdienst door te geven. Dit kan met het formulier 'Opgaaf werkelijk rendement'. De bedoeling is om het box 3-systeem aan te passen naar een heffing over het werkelijk gerealiseerde rendement. Het wetsvoorstel hiervoor is op 19 mei 2025 ingediend. De geplande invoeringsdatum is 1 januari 2028. Als deze wet in werking treedt, dan komt het huidige box 3 met forfaitaire rendementen en de tegenbewijsregeling te vervallen.



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; rente en kosten aftrekken

Bij de aankoop van een woning moet u rekening houden met hoge kosten. Naast de koopsom zijn er ook bijkomende kosten, zoals 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. 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 voor het aangaan van de eigenwoningschuld zijn eenmalig aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Dit zijn bijvoorbeeld de advieskosten, taxatiekosten en kosten van de hypotheekakte.

Vanaf 1 januari 2013 gelden nieuwe regels voor het aftrekken van rente en kosten. U mag alleen rente aftrekken als u de (hypotheek)lening minimaal annuïtair in maximaal 360 maanden aflost.

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 37,48% in 2025.

Wet Hillen

Als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare rente en kosten, krijgt u een korting die gelijk is aan het verschil: de Hillen-korting. Deze korting werd ingevoerd om mensen aan te moedigen hun hypotheek af te lossen. Sinds 2019 wordt deze korting in 30 jaar afgebouwd, elk jaar met 1/30. In 2025 is de korting 23/30e.

Verdeling inkomsten eigen woning bij partners

U kunt samen met uw fiscale partner bepalen hoe u het inkomen uit eigen woning verdeelt. 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 partner met het laagste inkomen.

Nieuwbouw(depot)

Nieuwbouwdepot Bij nieuwbouw wordt vaak (een deel van) het geleende geld op een depot gezet om de bouwkosten te betalen. U krijgt rente over het geld in het depot.

Bij een nieuwbouwdepot kunt u kiezen. U mag 24 maanden de betaalde rente over de volledige eigenwoningschuld verrekenen met de rente die u op het depot krijgt. Het verschil is de rente die u mag aftrekken in box 1. Na 24 maanden stopt deze regeling en gaat het overgebleven depot met de daarbij behorende schuld naar box 3. Als u deze regeling niet gebruikt, zijn het depot en de daarbij behorende schuld vanaf het begin een bezitting in box 3. 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. Dan heeft u tijdelijk 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, ook al is 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. Hierdoor is niet elke lening in verband met verwerving, onderhoud of verbetering van de woning zonder meer een eigenwoningschuld. Vaak is de eigenwoningschuld (inclusief verkoopkosten van de oude woning) lager dan de verkoopopbrengst: de woning heeft dan overwaarde. Fiscaal heet dit een eigenwoningreserve. De nieuwe eigenwoningschuld mag 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 worden 'bijgeleend' voor het deel van de nieuwe woning dat niet kan worden betaald uit de overwaarde van de vorige eigen woning. Iemand die de overwaarde van zijn oude woning niet gebruikt voor de financiering van zijn nieuwe woning, krijgt te maken met een beperkte hypotheekrenteaftrek. Weliswaar is het mogelijk om een hogere hypotheek voor de nieuwe woning af te sluiten, maar dit deel van de hypotheeklening valt dan in box 3.

Kapitaalverzekering Eigen Woning

Veel mensen hebben vroeger naast de hypotheeklening een kapitaalverzekering afgesloten. De uitkering van deze verzekering wordt gebruikt om de hypotheekschuld af te lossen bij leven of overlijden.

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.

Vanaf 1 januari 2013 is de 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 behoudt 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 leenhypothek 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. Wij kunnen u verplichten om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en aan ons te verpanden. Dit is meestal het geval als het bedrag van uw hypotheeklening meer dan € 1.000.000 is en u meer dan 85% van de marktwaaarde van uw woning financiert. 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 stormschaade, 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, kwiteit-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