

Informatiewijzer RegioBank Verhuurhypotheek

Versie 3.0

Inhoudsopgave

1	Een Verhuurhypotheek afsluiten	3
1.1	Wat is een Verhuurhypotheek?	3
1.2	Wat kan ik financieren met een Verhuurhypotheek?	3
1.3	Voor wie is de Verhuurhypotheek bestemd?	4
1.4	Voor wie is de Verhuurhypotheek niet bestemd?	4
1.5	Welke zekerheid vragen we?	4
1.6	Welke verplichtingen heb je?	5
1.6.1	Maximale huur en het Woningwaarderingssstelsel (WWS)	5
1.7	Hoe bepalen we het maximale bedrag voor de Verhuurhypotheek?	6
1.7.1	Marktwaaarde in verhuurde staat en maximale huur	6
1.7.2	Jouw inkomen	6
1.7.3	Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen	7
1.7.4	Jouw financiële verplichtingen	7
1.8	Renteaanbod	7
1.9	De kredietwaardigheidsbeoordeling	7
1.10	Wanneer is een ondertekende offerte definitief?	7
1.11	Wanneer brengen we annuleringskosten in rekening?	7
1.12	Wat is de ingangsdatum van de Verhuurhypotheek?	8
1.13	Wanneer is een taxatie verplicht?	8
1.14	Bureau Krediet Registratie (BKR)	8
1.15	Erfpacht en koopsom van de grond	8
2	Hypotheeksoorten	8
2.1	Lineaire hypotheek	8
3	Rente	9
3.1	Wat is rente?	9
3.2	Rentepercentage	9
3.3	Wat bepaalt de hoogte van de rente?	9
3.3.1	Lengte van de rentevaste periode	9
3.3.2	Rentedatum	9
3.3.3	Schuld-marktwaaardeverhouding in verhuurde staat	9
3.3.4	Offertrente = hypotheekrente	10
4	Maandlasten van je verhuurhypotheek betalen	11
4.1	Hoe werkt de betaling van de maandlasten?	11
4.2	Op welke dag schrijven we je maandlasten af?	11
4.3	Eerste afschrijving meestal hoger	11
4.4	Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?	11

5	Financiële consequenties	11
5.1	Financieringslasten	11
5.2	Advieskosten	11
5.3	Kosten voor begeleiden en afsluiten	12
5.4	Hoe betaal je de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten?	12
5.5	Welke andere eenmalige kosten heb je bij aankoop?	12
5.6	Welke terugkerende kosten heb je als eigenaar van een woning om te verhuren?	12
5.6.1	Opstalverzekering	12
5.6.2	Onroerendezaakbelasting (OZB)	12
5.6.3	Erfpachtcanon	12
5.6.4	Onderhoudskosten	12
5.6.5	Servicekosten	12
6	Risico's	13
6.1	De rente kan stijgen	13
6.2	Je inkomsten kunnen veranderen	13
6.3	De verhuursituatie kan veranderen	13
6.4	Je kunt een restschuld overhouden	13
6.5	De fiscale regels kunnen veranderen	13
7	De Verhuurhypotheek wijzigen of beëindigen	14
7.1	Als je persoonlijke situatie verandert	14
7.2	Kun je tussentijds je rentepercentage wijzigen?	14
7.2.1	Hoe werkt renteververschil afkopen?	14
7.3	Extra aflossen	14
7.3.1	Wanneer betaal je een vergoeding voor vervroegde aflossing?	14
7.3.2	Waarom kost eerder aflossen soms geld?	15
7.3.3	Hoe berekenen we het renteverlies?	15
7.4	Verkopen van de woning	16
7.5	Wat zijn de gevolgen bij scheiding?	16
7.6	Wat gebeurt er als jij of je partner overlijdt?	16
8	De Verhuurhypotheek en belastingen	17

1 Een verhuurhypotheek afsluiten

Bij een Verhuurhypotheek horen grote en langdurige financiële verplichtingen. In deze informatiewijzer lees je wat je moet weten voordat je de offerte tekent. Bijvoorbeeld wat de kenmerken en voorwaarden zijn van een Verhuurhypotheek bij ons. Je leest hierin ook praktische informatie over wat er gebeurt tijdens de looptijd van je Verhuurhypotheek. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als je rentevaste periode afloopt. Of wat je kunt doen als je persoonlijke situatie verandert en je jouw Verhuurhypotheek wilt aanpassen.

Goed om te weten: Deze praktische zaken kunnen veranderen tijdens de looptijd van je Verhuurhypotheek. De informatie in de informatiewijzer verouderd dus. Wil je iets aanpassen aan je Verhuurhypotheek? Check dan altijd eerst je voorwaarden.

Deze Informatiewijzer hoort bij ons renteaanbod en de hypotheekofferte. Onderteken je de offerte? Dan verklaar je de informatiewijzer Verhuurhypotheek te hebben ontvangen en de inhoud gezien, gelezen en begrepen te hebben. In je offerte lees je waar je nog meer mee akkoord gaat.

De belangrijkste en meest voorkomende verplichtingen die voor jou gelden staan in deze informatiewijzer, in je offerte, de hypotheekakte, onze Algemene Voorwaarden RegioBank Hypotheken en de Algemene Bankvoorwaarden.

1.1 Wat is een Verhuurhypotheek?

Vaak wordt het woord 'hypotheek' gebruikt voor de geldlening. Dat is ook zo in deze informatiewijzer. Een Verhuurhypotheek is dan een geldlening met als onderpand een woning voor de verhuur.

Je gebruikt de Verhuurhypotheek voor de financiering van een woning die je verhuurt of gaat verhuren (aankoop of herfinanciering). Bij herfinanciering op woningen die al in bezit zijn kan niet meer worden gefinancierd dan de op dat pand al openstaande hypothecaire schuld. Je gaat dus niet zelf in de woning wonen, maar je verhuurt deze volledig aan (een) consument(en). Kamerverhuur, onderverhuur of verkamering mag niet.

Met de Verhuurhypotheek kun je een bedrag van minimaal €75.000 en maximaal €500.000 lenen. De minimale looptijd van de Verhuurhypotheek is 5 jaar en de maximale looptijd is 30 jaar. De Verhuurhypotheek kent 1 hypotheekvorm, namelijk een lineaire hypotheek.

Je kunt de Verhuurhypotheek niet gebruiken voor andere doelen.

1.2 Wat kan ik financieren met een Verhuurhypotheek?

Niet alle woningen komen in aanmerking voor een financiering met de Verhuurhypotheek. In het onderstaande overzicht zie je welke woningen je wel of niet kan financieren met een Verhuurhypotheek.

Wel te financieren:

- Zelfstandige woonruimte in Nederland die voor permanente bewoning aan consumenten verhuurd mag worden.
- Woning met tenminste energielabel D. Indien bij aanvang financiering nog geen energielabel D aanwezig is, moet er een verduurzamingsplan met onderbouwing (aanneemovereenkomst, offertes etc) aanwezig zijn waaruit blijkt dat binnen 1 jaar energielabel D bereikt wordt. Verduurzaming moet uit aantoonbaar uit eigen middelen gefinancierd kunnen worden.
- Woningen met een woonoppervlakte van minimaal 30 m².
- Niet verplaatsbare woningen (aard- en nagelvast).
- Erfpacht is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden, zie hoofdstuk 1.15 voor de voorwaarden.
- Onderpanden met een vereniging van eigenaren (VVE) accepteren we als er sprake is van een minimale reservering voor onderhoud. Dit blijkt uit een meerjarig onderhoudsplan en een reservepot.

Niet te financieren:

- Recreatiewoning.
- Woning op een handels- of industrieterrein.
- Woning die onderdeel is van een coöperatieve vereniging.
- Asbesthoudende panden.
- Woning die nog gebouwd moet worden (nieuwbouw).

Op dit moment is het mogelijk om met de Verhuurhypotheek maximaal 1 pand voor de verhuur te financieren.

1.3 Voor wie is de Verhuurhypotheek bestemd?

Je bent een consument die een woning wil (her)financieren om deze te kunnen verhuren aan een andere consument. Je doet dit dus niet in uitoefening van je bedrijf of beroep. De woning is al je eigendom omdat je deze eerder hebt aangekocht voor de verhuur (buy-to-let) of je wil je huidige woning aanhouden voor de verhuur (keep-to-let). Hierbij is er dus sprake van de herfinanciering van een al bestaande hypotheek. Of je koopt een woning voor de verhuur (buy-to-let). Dan is er sprake van een nieuwe financiering.

De Verhuurhypotheek kan je onder de juiste omstandigheden voorzien in de volgende doelstellingen:

- Zorgen voor extra inkomen en/of vermogen, zowel voor als na pensioendatum.
- Strategisch alternatief voor beleggen in aandelen of cryptovaluta.
- Eigen woning aanhouden voor de verhuur bij verhuizing.
- Huurwoning bieden aan (studerende) kinderen.

Je hoeft op voorhand niet over specifieke kennis of ervaring te beschikken. Wel is het van belang dat je goed geïnformeerd wordt door informatie op de website en precontractuele informatie. En je geadviseerd wordt door de adviseur in de winkel of op kantoor.

Je hebt een Nederlands woonadres en bent fiscaal uitsluitend in Nederland belastingplichtig. Het aan te kopen pand staat in Nederland en is ingeschreven in het Nederlandse Kadaster. Je hebt maximaal 4 verhuurde woningen die in box 3 belast worden met inkomstenbelasting. 4 woningen is inclusief de woning die met de Verhuurhypotheek wordt gefinancierd. De huurder moet een consument zijn. Een consument is een niet in de uitoefening van zijn bedrijf of beroep handelende natuurlijk persoon.

Heb je een fiscaal partner? Dan mogen jullie beiden gezamenlijk niet meer dan 4 woningen voor de verhuur in bezit hebben, inclusief de woning die met de Verhuurhypotheek wordt gefinancierd.

Als eigena(a)r(en) van het onroerend goed ben je kredietnemer. Zowel het juridisch als het economisch eigendom dienen in één hand te liggen. De Verhuurhypotheek kan aangevraagd worden door maximaal 1 natuurlijk persoon of 2 natuurlijke personen die fiscaal partner van elkaar zijn. Alle natuurlijk personen zijn 18 jaar of ouder.

1.4 Voor wie is de Verhuurhypotheek niet bestemd?

De Verhuurhypotheek is niet geschikt voor jou als:

- Je een professionele vastgoedbelegger bent die een vastgoedportefeuille heeft en bedrijfsmatig als verhuurder optreedt;
- Je een verhuurder bent die meer huur wil vragen dan mag conform het WWS-puntensysteem voor woningen met een puntentotaal tot en met 250 WWS-punten;
- Je een woning wilt financieren die belast wordt met inkomstenbelasting in box 1;
- Je weinig of geen risico wilt lopen;
- Je een DAC-6 meldingsplichtige constructie hebt. Weet je niet wat een DAC-6 meldingsplichtige constructie is en of hiervan sprake is? Lees hierover meer op de website van de [Belastingdienst](#);
- Je een natuurlijk persoon bent die niet als consument kan worden aangemerkt. Je handelt in uitoefening van bedrijf of beroep;
- Je een rechtspersoon bent;
- Je een verbouwing of nieuwbouw voor de verhuur wil financieren.

1.5 Welke zekerheid vragen we?

Sluit je bij ons een Verhuurhypotheek af? Dan is de woning die je verhuurt of gaat verhuren het onderpand voor de lening. Deze woning geeft ons zekerheid. Als je de maandlasten van je Verhuurhypotheek niet meer betaalt of je niet aan onze afspraken houdt, kunnen we uiteindelijk de woning verkopen. Zo'n gedwongen verkoop gebeurt op een veiling. Dit heet ook wel een openbare verkoop of executieveiling. De opbrengst van de verkoop trekken we af van het totale bedrag dat we van je krijgen. Het gaat dan om het bedrag inclusief alle kosten die we gemaakt hebben. Denk hierbij aan rente, door ons geleden verlies of gederfde winst, kosten en alle andere schulden die je aan ons hebt of krijgt.

Een beschrijving van het recht van hypotheek staat in de hypotheekakte. Van dit recht maken we niet zomaar gebruik. Je moet dan echt onze afspraken niet nakomen of schenden, bijvoorbeeld doordat je jouw maandlasten niet betaalt of de woning in strijd met de wet wordt gebruikt, zoals voor een hennepkwekerij. Het onderpand voor de geldlening, de woning dus, moet in Nederland staan. En we bieden alleen hypotheek aan in euro's. Naast de woning als onderpand van de lening ben je ook hoofdelijk aansprakelijk. Daarnaast geef je ons een eerste pandrecht op de huidige en toekomstige huurpenningen. Dit betekent dat wij de huurder kunnen vragen om de huurpenningen naar de bank over te maken als je jouw hypotheek niet meer kunt betalen. Wij kunnen de huurpenningen gebruiken om de rente en aflossing mee te voldoen.

De looptijd van een nieuwe hypotheek is meestal 30 jaar. Wil je sneller aflossen? Dan kan de looptijd korter zijn. Als de Verhuurhypotheek volledig afgelost is, kun je het door ons in het Kadaster ingeschreven recht van hypotheek door de notaris laten verwijderen.

1.6 Welke verplichtingen heb je?

Heb je de Verhuurhypotheek eenmaal afgesloten? Dan betaal je maandlasten voor je Verhuurhypotheek. Die bestaan uit rente en aflossing. Om deze bedragen te betalen, heb je een betaalrekening nodig. Heb je die nog niet? Dan moet je er een openen bij een bank die betaalrekeningen in Nederland aanbiedt. En dat moet je geregeld hebben nog voordat je de hypotheek afsluit. We incasseren je maandlasten van deze betaalrekening. Je moet je huur ook op een Nederlandse bankrekening ontvangen. Je mag de huurinkomsten niet contant ontvangen.

Je vraagt een Verhuurhypotheek aan voor een woning die je verhuurt of gaat verhuren. Gedurende de looptijd van de Verhuurhypotheek gelden de volgende verplichtingen:

- Je moet de verhuurde woning goed onderhouden en verzekeren. Je moet de verzekeraar melden dat de woning verhuurd wordt.
- Je verhuurt de woning alleen voor permanente bewoning aan particulieren; kamerverhuur, verhuur voor recreatieve doeleinden, tijdelijk verhuur (zoals Airbnb), verhuur aan bedrijven of onderverhuur zijn niet toegestaan.
- Je zorgt ervoor dat de woning niet langer dan 6 maanden onverhuurd is. Je stuurt ons een kopie van de huurovereenkomst meteen na het sluiten van een (nieuwe) huurovereenkomst en ook als wij daarom vragen. Je zorgt ervoor dat de huurovereenkomst voldoet aan de eisen die wij daaraan stellen.
- Je geeft ons als wij daarom vragen alle informatie die wij van je nodig hebben om te controleren of je je aan de verplichtingen houdt.
- De huur is niet hoger dan de maximale huur die behoort bij het aantal WWS-punten*. Deze verplichting geldt voor woningen tot en met een puntenaantal van 250.

Als je niet aan bovenstaande verplichtingen voldoet, stellen wij je een uiterste termijn waarbinnen je ervoor zorgt dat je alsnog aan deze verplichtingen voldoet. Is dat niet het geval? Dan mogen wij de lening opeisen. Je moet dan het geleende bedrag in 1 keer aan ons terugbetalen. Kun je dit niet, dan kan het zijn dat wij de woning verkopen.

1.6.1 Maximale huur en het Woningwaarderingsstelsel (WWS)

Wij willen duurrent tegengaan. Daarom mag de huur die je aan je huurder vraagt niet hoger zijn dan de maximale huur die hoort bij het aantal WWS-punten. Deze verplichting geldt tot en met een puntenaantal van 250 punten. Uit een door ons goedgekeurd taxatierapport moet blijken hoeveel punten de woning heeft volgens het Woningwaarderingsstelsel. Dit kan betekenen dat de maximale huur die je mag vragen lager is dan de markthuur uit het taxatierapport. Komt de berekening uit op meer dan 250 punten? Dan ben je vrij om zelf een huur vast te stellen.

Met WWS-punten bedoelen wij het puntenaantal voor zelfstandige woningen berekend volgens de bijlagen bij het Besluit huurprijzen, of een vergelijkbare wettelijke regeling die hiervoor in de plaats treedt. Voor berekening van de maximaal toegestane huur hanteren wij de huren volgens de tabel in bijlage 1 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte tot en met een puntenaantal van 250.

Let op: dit geldt ook voor woningen in de vrije sector. Het betreft hier kale huurprijzen. Eventuele servicekosten mogen niet hoger zijn dan de daadwerkelijke kosten en moet je op verzoek kunnen aantonen.

De tabel in bijlage 1 van de uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte en meer informatie over het Woningwaarderingsstelsel kun je vinden op de websites van de Huurcommissie en de Rijksoverheid. De tabellen worden jaarlijks geïndexeerd. Als het Woningwaarderingsstelsel en/of daarmee samenhangende regelgeving wordt gewijzigd, komt de gewijzigde regelgeving en bijbehorende maximale huurprijzen in plaats van deze bepaling.

Is er bij aanvang van de financiering nog geen huurovereenkomst? Dan stuur je ons een kopie van de huurovereenkomst meteen na sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Na ontvangst van de nieuwe huurovereenkomst toetsen we of de huur voldoet aan de maximale huur zoals hierboven beschreven.

1.7 Hoe bepalen we het maximale bedrag voor de Verhuurhypotheek?

Wij bepalen hoeveel je kunt lenen. Bij het bepalen van de maximale hoogte van een hypotheek kijken we naar:

- De getaxeerde marktwaarde van de woning in verhuurde staat. Van deze marktwaarde kun je maximaal 80% financieren. In sommige gevallen kun je tot en met 90% financieren.
- De laagste van de actuele jaarlijkse huurinkomsten conform huurovereenkomst, de jaarlijkse markthuur uit het taxatierapport of jaarlijkse maximale huur volgens het WWS-puntensysteem (alleen voor woningen tot 250 punten). Bij aanvang van de financiering moeten de jaarlijks netto beschikbare huurinkomsten voldoende zijn om tenminste 80% van de financieringslasten van de Verhuurhypotheek te dragen.
- Je inkomen.
- De financieringsnormen in wet- en regelgeving en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.
- Je financiële verplichtingen.

Wanneer kun je tot 90% financieren? Dit is mogelijk als je een duurzaam pand wilt financieren. Dit betekent een pand met minimaal energielabel A,B of C (eventueel na een zelf gefinancierde verbouwing om te verduurzamen). Of je hebt bij aanvang van de financieringsaanvraag voor de Verhuurhypotheek een particuliere woonhuisfinanciering of ben je eigenaar van een onderneming die een Zakelijke Bedrijfshypotheek heeft bij 1 van de merken van ASN Bank.

Goed om te weten: het is niet mogelijk om meer dan 100% van de koopsom dan wel bij herfinanciering de totaal nog openstaande hypotheekschuld te financieren met de Verhuurhypotheek.

1.7.1 Marktwaarde in verhuurde staat en maximale huur

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de Verhuurhypotheek gaan we uit van de marktwaarde in verhuurde staat van de woning. Deze waarde blijkt uit een taxatierapport. Vraag aan je adviseur welke eisen wij stellen aan een taxatierapport. We kijken verder naar het huurcontract (indien aanwezig), de markthuur en naar de maximaal toegestane huur volgens het WWS-puntensysteem.

1.7.2 Jouw inkomen

Niet alleen de waarde van de woning is belangrijk. Ook je inkomen is belangrijk bij het bepalen van je maximale hypotheek. Daarbij stellen we in elk geval de volgende vragen:

- Ben je in loondienst of heb je juist inkomen uit een eigen bedrijf?
- Heb je een vaste aanstelling of een tijdelijk dienstverband?
- Ben je de enige hypotheekaanvrager of heb je een partner met een eigen inkomen?
- Heb je nog andere inkomstenbronnen, zoals huuropbrengsten uit andere verhuurde woningen?

Heb je inkomen uit verhuurde woningen reeds aanwezig in box 3? Dan kunnen we het inkomen uit verhuur tot het toetsinkomen rekenen. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden.

- Is het verhuurde huis gefinancierd? Dan moet de geldverstrekker schriftelijk toestemming hebben gegeven voor de verhuur.
- Er is sprake van permanente verhuur. Inkomsten uit verhuur van een recreatiewoning of AirBnB rekenen we niet mee.
- Het huis waar je de huur voor krijgt, is niet bij de aangevraagde Verhuurhypotheek betrokken.
- De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal het inkomen uit arbeid.
- De huurinkomsten tellen voor 85% mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis (of huizen) vanaf. Ben je met iemand anders eigenaar van de verhuurde panden? Dan berekenen we de huuropbrengst naar rato van jouw aandeel in de eigendom.

Wil je meer weten over hoe we je inkomen vaststellen en hoe de uitkomst hiervan gebruikt wordt tijdens de financieringsaanvraag? Vraag het je ASN Adviseur!

1.7.3 Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving en aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze Gedragscode is opgesteld door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers. We staan achter deze Gedragscode. Het Contactorgaan Hypothecaire Financiers heeft ook een voorlichtingsbrochure uitgegeven: 'Een betaalbare hypotheek: nu en straks'. Je vindt de Gedragscode en de brochure op nvb.nl.

De hoogte van een maximale hypotheek hangt ook af van het percentage van het inkomen dat je mag besteden aan woonlasten (financieringslastpercentage). De overheid stelt dit percentage ieder jaar vast na advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Dit percentage staat ook in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

1.7.4 Jouw financiële verplichtingen

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de Verhuurhypotheek houden we ook rekening met verplichtingen die je hebt naast je Verhuurhypotheek. Bijvoorbeeld woonlasten van je eigen woning, (consumptieve) leningen, partneralimentatieverplichting, studielening en erfpachtcanon die je moet betalen.

1.8 Renteaanbod

Na een eerste controle van de financieringsaanvraag krijg je een renteaanbod met daarin: de hoofdsom van de lening, gekozen rentepercentage, gekozen rentevaste periode, gekozen looptijd van de lening en de maandlasten. Het renteaanbod is 4 weken geldig. Ga je akkoord met het renteaanbod? Dan krijg je van ons een overzicht van alle documenten die je moet aanleveren. Je hebt na het uitbrengen van het renteaanbod 5 maanden de tijd om alle benodigde informatie en documenten bij ons aan te leveren.

1.9 De kredietwaardigheidsbeoordeling

Als we de nodige gegevens over de woning, je inkomen en je verplichtingen verzameld hebben, gaan we beoordelen of je jouw Verhuurhypotheek kunt betalen en of we het risico willen nemen. Dat noemen we de kredietwaardigheidsbeoordeling. Pas als we dat gedaan hebben, brengen we de offerte uit. Met de offerte kun je ervan uitgaan dat je de Verhuurhypotheek echt kunt afsluiten want wij moeten er ons aan houden. Daarom heet het ook wel 'bindend aanbod'. We hoeven ons alleen niet aan de offerte te houden als je bewust belangrijke zaken niet of verkeerd verteld hebt. Of als je na de offerte alsnog nieuwe leningen afsluit. Dan kunnen we wel op de offerte terugkomen.

1.10 Wanneer is een ondertekende offerte definitief?

De offerte is vanaf het moment van ondertekenen definitief. Je moet de offerte binnen 4 weken na de offertedatum ondertekenen en terug sturen. De geldigheidsduur van de offerte is maximaal 6 maanden vanaf de datum van het renteaanbod. Binnen deze termijn van 6 maanden moet je de hypotheekakte laten passeren bij de notaris. Neem je de lening niet op binnen deze termijn? Dan eindigt de overeenkomst en is deze ontbonden.

1.11 Wanneer brengen we annuleringskosten in rekening?

Na ondertekening van de hypotheekofferte kun je deze kosteloos annuleren tot 3 maanden na de datum van ons renteaanbod. Annuleer je daarna of wordt deze overeenkomst ontbonden omdat de lening niet uiterlijk na 6 maanden na de datum van het renteaanbod is opgenomen? Dan brengen wij €750 annuleringskosten in rekening voor de door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Deze annuleringskosten worden niet in rekening gebracht als deze aantoonbaar het gevolg zijn van:

- Ontbinding koopcontract door de verkopende partij;
- Overlijden van jou of je echtgeno(o)te, geregistreerd partner of de persoon met wie je een samenlevingsovereenkomst hebt;
- Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract van jou en je partner;
- Het arbeidsongeschikt of werkloos raken van jou of je partner.

1.12 Wat is de ingangsdatum van de Verhuurhypotheek?

Als je bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, dan heet dat passeren. De datum waarop dit gebeurt is de passeerdatum. De passeerdatum is de officiële ingangsdatum van je Verhuurhypotheek. Op dat moment krijg je ook echt de lening van ons. Soms hoeft je niet langs de notaris. Dat kan alleen voorkomen als je jouw huidige eigen woninghypotheek bij RegioBank aflost en een verhuurhypotheek bij RegioBank afsluit. In dat geval is de ingangsdatum de datum waarop de offerte is getekend.

1.13 Wanneer is een taxatie verplicht?

Het maximale bedrag dat je met je Verhuurhypotheek kunt lenen, hangt ook af van hoeveel de woning waard is. We gaan dan uit van de marktwaarde in de situatie dat de woning verhuurd is. Voor het aanvragen van een Verhuurhypotheek is een taxatierapport altijd verplicht. Jij betaalt de taxatiekosten. Je hypotheekadviseur weet welke eisen we aan het rapport stellen.

1.14 Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Ook de Verhuurhypotheek valt onder deze registratieplicht. Wij zijn verplicht aangesloten bij het BKR. Sluit je een Verhuurhypotheek af? Dan toetsen we of je andere leningen hebt en of je betalingsachterstanden hebt of hebt gehad. We melden ook de oorspronkelijke hoofdsom van de Verhuurhypotheek bij het BKR.

Krijg je een betalingsachterstand op je Verhuurhypotheek? Dan moeten we dit bij het BKR melden. Als je een achterstandscodering bij het BKR hebt, kun je misschien geen nieuwe lening of hypotheek krijgen. Kijk voor informatie over het BKR op bkr.nl.

1.15 Erfpacht en koopsom van de grond

Is er sprake van erfpacht? Dan nemen we de aanvraag voor een Verhuurhypotheek in behandeling als:

- Er geen sprake is van een vooraf overgekomen (verplichte en/of minimale) terugkoopsom van de grond en;
- Het erfpachtrecht voldoet aan de criteria van de NVB ([NVB erfpachtcriteria vanaf 1-1-2013](#)).

Erfpacht vóór 2013

Is de erfpacht uitgegeven of verlengd voor 2013 ([NVB erfpachtcriteria voor 1-4-2012](#))? Maar voldoet het niet aan de eisen van de NVB? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken. Maar alleen als de overheid eigenaar is van de grond en de restduur van de erfpacht nog minimaal net zo lang loopt als de looptijd van de hypotheek. Of onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Wanneer verstrekken we geen Verhuurhypotheek voor erfpacht?

We verstrekken geen Verhuurhypotheek voor erfpacht als er sprake is van een minimale (al dan niet verplichte) terugkoopsom/waarde van de grond.

Heb je vragen over erfpacht? Neem dan contact op met je adviseur.

2 Hypotheeksoorten

De Verhuurhypotheek kent 1 hypotheekvorm. Dit is een lineaire hypotheek. Je kunt dus niet kiezen voor bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek of een aflossingsvrije hypotheek.

2.1 Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek betaal je iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De maandelijkse aflossing is een vast bedrag. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) los je elke maand 1/360e deel van je hypotheekschuld af. Op deze manier daalt je Verhuurhypotheek elke maand met hetzelfde bedrag. Dit noemen we dus lineair. Naast aflossing betaal je ook iedere maand rente over het bedrag dat je nog niet hebt afgelost. Omdat je Verhuurhypotheek elke maand daalt, betaal je (zolang het rentepercentage niet verandert) steeds minder rente. Je maandbedrag wordt hierdoor ook lager. Dit is de optelsom van het (vaste) aflossingsbedrag en het (dalende) rentebedrag.

Na afloop van je rentevaste periode stellen we het rentepercentage opnieuw vast. Als het rentepercentage stijgt, wordt het totale maandbedrag op dat moment weer hoger dan met de oude rente. Aan het eind van de looptijd is de lineaire hypotheek helemaal afgelost.

3 Rente

Over je Verhuurhypotheek betaal je rente. De rente bepaalt, net als looptijd en aflossing, hoe hoog de maandlasten van je hypotheek zijn. Daarom is het goed om te weten hoe je rentepercentage is bepaald, welke voorwaarden er gelden en wat er bijvoorbeeld gebeurt als je rentevaste periode afloopt.

3.1 Wat is rente?

Rente is de vergoeding die je aan ons betaalt voor je lening.

3.2 Rentepercentage

Dit is de jaarrente, die je betaalt in 12 maandbedragen. Dit rentepercentage noemen we ook wel nominale rente.

3.3 Wat bepaalt de hoogte van de rente?

Je kunt bij de Verhuurhypotheek alleen kiezen voor een vaste rente. Je kunt dus niet kiezen voor een variabele rente. Bij een vaste rente spreek je een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevaste periode. Tijdens de afgesproken rentevaste periode blijft het rentepercentage gelijk. Ook als de waarde van de woning verandert of je extra aflost.

Bij een hypotheek met rentevaste periode bepalen we de hoogte van de rente aan de hand van een aantal kenmerken. Voor je eerste rentevaste periode vind je deze terug in je offerte. In dit hoofdstuk lichten we deze kenmerken toe:

- Lengte van de rentevaste periode
- Rentedatum
- Schuld-marktwaardeverhouding in verhuurde staat

3.3.1 Lengte van de rentevaste periode

Je kiest voor een rentevaste periode. Dan staat de rente voor een bepaalde periode vast. Dat kan 1 jaar zijn, maar ook 5, 10 of zelfs 15 jaar. Deze periode staat in je offerte. In het algemeen geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger het rentepercentage. Daar staat tegenover dat je precies weet wat je maandlasten zijn tijdens deze periode.

De eerste rentevast periode begint op de eerste dag van de looptijd van de lening. De looptijd begint op het moment dat we het leningbedrag ter beschikking stellen. De volgende rentevaste periode begint altijd op de eerste dag van een maand. Als de eerste rentevaste periode niet eindigt op het einde van een maand, dan verlengen we die tot het einde van de maand.

3 maanden voor het einde van de rentevaste periode van een leningdeel van je Verhuurhypotheek, krijg je voor dit leningdeel een nieuw aanbod met verschillende rentevaste perioden. De rentevaste perioden die we je dan aanbieden zijn niet langer dan de resterende looptijd van je hypotheek.

Je vindt de actuele rentetarieven op onze website.

3.3.2 Rentedatum

De rentedatum is de datum waarop de rente voor een leningdeel van je Verhuurhypotheek is bepaald. Dit is de datum waarop wij je een renteaanbod doen. Wijzigingen in ons prijsbeleid die na die datum ingaan, hebben geen gevolgen voor je rente. Het renteaanbod dat wij je doen is 4 weken geldig. Wil je ingaan op dit renteaanbod en een offerte van ons krijgen? Dan moet je binnen 4 weken akkoord gaan met het renteaanbod.

3.3.3 Schuld-marktwaardeverhouding in verhuurde staat

Je Verhuurhypotheek heeft een schuld-marktwaardeverhouding. Dit is een percentage dat weergeeft hoe hoog je Verhuurhypotheek is vergeleken met de marktwaarde in verhuurde staat van de verhuurde woning. Deze verhouding geeft aan hoe groot het risico voor jou en voor ons is dat de woning bij verkoop niet genoeg opbrengt om de hypotheekschuld af te lossen. Hoe hoger de schuld-marktwaardeverhouding, hoe groter dit risico. Bij elke schuld-marktwaardeverhouding hoort daarom een bepaalde tariefgroep.

Je berekent de schuld-marktwaardeverhouding zo:

$$\frac{\text{Totale actuele hypotheekschuld}}{\text{Marktwaarde van de woning in verhuurde staat}} \times 100\%$$

Aan het begin van je Verhuurhypotheek is de schuld-marktwaardeverhouding meestal hoog, omdat je dan nog niet hebt afgelost. Hoe groter het deel van de aankoop je met eigen geld betaalt, hoe lager deze verhouding aan het begin is.

De schuld-marktwaardeverhouding daalt:

- als je aflost op je hypotheek;
- als de marktwaarde van de woning in verhuurde staat stijgt

De schuld-marktwaardeverhouding stijgt:

- als je jouw hypotheek verhoogt;
- als de marktwaarde van de woning in verhuurde staat daalt.

Tijdens de rentevaste periode passen we de tariefgroep waarin je Verhuurhypotheek valt en het rentepercentage niet aan. Ook niet als je schuld-marktwaardeverhouding daalt.

We mogen tussentijds het aantal tariefgroepen en de renteversillen tussen de tariefgroepen aanpassen. Tijdens de rentevaste periode merk je hier niets van. Na de rentevaste periode bepalen we opnieuw de schuld-marktwaardeverhouding. Dat doen we met de marktwaarde in verhuurde staat die we op dat moment van de woning hebben en de hypotheekschuld die je op dat moment hebt. Daarna krijg je van ons een renteaanbod met de rente die hoort bij de nieuwe tariefgroep die dan geldt. Is de marktwaarde in verhuurde staat gestegen? Dan kun je dit voor ingang van de nieuwe rentevaste periode aantonen met behulp van een taxatierapport. Dat taxatierapport moet aan onze eisen voldoen.

Goed om te weten: Is je schuld-marktwaardeverhouding sterk gestegen? Dan loop je het risico dat je te maken krijgt met een restschuld. Bijvoorbeeld als je de woning tussentijds wilt verkopen. Het kan dan verstandig zijn je financiële situatie te bespreken met je hypotheekadviseur.

3.3.4 Offertrente = hypotheekrente

De rente die we voor je hebben gereserveerd in het renteaanbod is gelijk aan de geoffreerde rente en is dus gelijk aan de hypotheekrente. Dat geldt ook als tussen reserveren en passeren de rente verandert. De rente in de offerte is dus de definitieve rente voor de 1e rentevaste periode. Ook als de rente voor eenzelfde offerte op de passeerdatum hoger of lager is. Om gebruik te maken van deze tarieven moet je je houden aan de gestelde termijnen in het renteaanbod en de offerte.

4 Maandlasten van je Verhuurhypotheek betalen

Als je een Verhuurhypotheek bij ons afsluit, moet je elke maand maandlasten betalen. Deze bestaan uit rente en aflossing. We schrijven de bedragen automatisch af van je betaalrekening.

4.1 Hoe werkt de betaling van de maandlasten?

Je krijgt bij de offerte een machtigingsformulier. Daarmee machtig je ons om alle verschuldigde maandlasten voor je Verhuurhypotheek van je betaalrekening af te schrijven. Dat gaat dus om de rente en aflossing. Ook alle andere kosten voor je Verhuurhypotheek tijdens de looptijd, schrijven we van je betaalrekening af op basis van deze doorlopende machtiging. Bijvoorbeeld de kosten van boetes als je te laat betaalt of voor administratiekosten.

Goed om te weten: Ben je het achteraf niet eens met een automatische afschrijving? Dan kun je deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na de datum van afschrijving contact op met de bank waar je betaalrekening loopt.

Verder geldt:

- Je kunt je bank voor het moment van afschrijving vragen om deze afschrijving niet te doen.
- Heb je geen toestemming gegeven om een bedrag automatisch van je rekening af te schrijven? Dan kun je tot 13 maanden na de datum van afschrijving aan je bank vragen om dit te corrigeren. Informeer bij je bank naar de voorwaarden.
- Volgens Europese regelgeving hebben alle machtigingen voor automatische afschrijving een uniek nummer. Dit nummer zie je terug op het machtigingsformulier. En je ziet het voortaan ook in de omschrijving van elke afschrijving.

4.2 Op welke dag schrijven we je maandlasten af?

De afschrijving van je maandlasten is op of rond de 1e werkdag van de maand.

4.3 Eerste afschrijving meestal hoger

De 1e afschrijving van je 1e maandbedrag van je nieuwe hypotheek is meestal hoger dan de maanden daarna. Je betaalt dan namelijk eenmalig rente over een periode die langer is dan een maand. Stel, je hypotheek gaat in op de 14e van de maand, dan betaal je naast de eerste aflossing ook rente over de periode van de 14e tot de 1e en de daarop volgende maand.

Zorg er dus voor dat er genoeg geld op je betaalrekening staat.

4.4 Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?

Kunnen we de maandlasten van je hypotheek niet op de afgesproken datum van je betaalrekening afschrijven? Bijvoorbeeld omdat er te weinig geld op je betaalrekening staat? Dan proberen we op een later moment in de maand het bedrag alsnog van je rekening af te schrijven.

5 Financiële consequenties

Financier je een woning voor de verhuur? Dan krijg je niet alleen te maken met de financieringslasten. Je moet ook rekening houden met andere kosten. Zowel bij het afsluiten als tijdens de looptijd van je hypotheek.

5.1 Financieringslasten

Financieringslasten zijn de kosten die je betaalt voor de Verhuurhypotheek en om die Verhuurhypotheek te krijgen. Je hebt eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten en kosten voor de hypotheekakte. Je hebt ook de maandelijks terugkerende lasten. Om deze maandlasten te betalen, heb je een betaalrekening nodig. Heb je deze nog niet? Dan moet je deze openen voordat je de hypotheek afsluit.

5.2 Advieskosten

Voordat de hypotheekadviseur een offerte voor je aanvraagt, brengt hij je persoonlijke situatie in kaart. Samen maak je een complete inventarisatie van je financiële situatie nu en je persoonlijke wensen en doelen. Voor zover dat kan en het relevant is, neemt de adviseur ook je toekomstige situatie mee. Op basis van deze inventarisatie stelt je adviseur een persoonlijk hypotheekadvies op. Daarin legt hij uit waarom de hypotheek die hij adviseert het beste bij je past. Je betaalt hiervoor advieskosten aan je onafhankelijke adviseur.

5.3 Kosten voor begeleiden en afsluiten

Kosten voor het begeleiden en afsluiten van een hypotheek zijn de kosten die je moet betalen voor het afsluiten of omzetten van de hypotheek. Dus niet de kosten voor het advies. Bijvoorbeeld het verzorgen van de offerteaanvraag, het ondersteunen bij het aanleveren van de benodigde stukken en het bespreken van de offerte met je aan de hand van je persoonlijk hypotheekadvies.

5.4 Hoe betaal je de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten?

Je moet de kosten van advies, begeleiden en afsluiten uit eigen middelen betalen. Wil je later je hypotheek aanpassen? Dan kan het zijn dat je (opnieuw) advieskosten moet betalen.

5.5 Welke andere eenmalige kosten heb je bij aankoop?

Naast de kosten die horen bij de financiering zoals advies- en afhandelingskosten, krijg je met andere eenmalige kosten te maken. Bijvoorbeeld notaris- en kadasterkosten voor de transportakte. Deze heet ook wel: akte van levering. En je kan te maken krijgen met overdrachtsbelasting. Deze kosten kun je niet meefinancieren.

Let op: De overdrachtsbelasting voor een woning om te verhuren is hoger dan voor een woning voor eigen bewoning, momenteel is deze 10,4%. Je hypotheekadviseur kan je hier meer over vertellen.

5.6 Welke terugkerende kosten heb je als eigenaar van een woning om te verhuren?

5.6.1 Opstalverzekering

Je moet voor de te verhuren woning een opstalverzekering afsluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning door bijvoorbeeld brand, blikseminslag en storm. De opstalverzekering moet de herbouwwaarde van de woning verzekeren. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om de woning te herbouwen. Een verzekeringsexpert moet de herbouwwaarde vaststellen. Je moet er voor zorgen dat de woning altijd verzekerd is.

5.6.2 Onroerendezaakbelasting (OZB)

Als woningeigenaar betaal je elk jaar onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van de woning volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De WOZ-waarde is de basis van gemeentelijke heffingen en je belastingen. Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ-waarde van de woning, hoe meer OZB je moet betalen.

5.6.3 Erfpachtcanon

De woning staat meestal op eigen grond. De grond is dan jouw eigendom. Maar staat de woning niet op eigen grond? Dan is de grond in erfpacht uitgegeven. Je betaalt dan periodiek een bedrag aan de eigenaar van de grond. Dat is meestal de gemeente. Dat bedrag heet erfpachtcanon. De erfpachtcanon kan ook voor een langere periode afgekocht zijn.

5.6.4 Onderhoudskosten

Als woningeigenaar betaal je onderhoudskosten. Sommige woningen vragen weinig onderhoud, andere woningen juist meer. Kijk op de website van de [Rijksoverheid](#) welke kosten voor jou zijn en welke voor je huurder.

5.6.5 Servicekosten

Heb je een appartement? Dan maakt de vereniging van eigenaren kosten voor bijvoorbeeld onderhoud van het appartementsgebouw, de opstalverzekering en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. Je betaalt hiervoor servicekosten.

6 Risico's

Je Verhuurhypotheek is gebaseerd op je financiële en persoonlijke omstandigheden nu. Vanzelfsprekend kan er iets veranderen dat invloed heeft op je hypotheek of op je maandlasten. Onderstaande opsomming is niet uitputtend. Het verhuren van een woning brengt risico's met zich mee, het is belangrijk dat je je daar goed over laat adviseren.

6.1 De rente kan stijgen

Over het hypotheekbedrag betaal je rente. Tijdens de looptijd stellen we de rente op afgesproken momenten opnieuw vast. De rente verandert dan meestal: die kan stijgen of dalen. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten. Kies je voor een korte rentevaste periode? Dan is de rente meestal laag. De kans op een rentestijging is dan wel groter. Je moet ook de hogere rente kunnen betalen. Dat betekent dat je als de rente stijgt, misschien minder kunt uitgeven aan andere dingen zoals vakantie, uitstapjes of vervoer. Of erger, dat je dit soort leuke bestedingen (tijdelijk) niet kunt doen. Bij een lange rentevaste periode is de rente die je betaalt meestal hoger. Je hebt dan wel langer zekerheid over het bedrag dat je maandelijks moet betalen en je weet dat je het kunt betalen zolang je financiële situatie niet wijzigt.

6.2 Je inkomsten kunnen veranderen

Je inkomsten kunnen minder worden dan ze nu zijn. Bijvoorbeeld als je werkloos of arbeidsongeschikt wordt, als je met pensioen gaat of als je partner overlijdt. Hierdoor kan het moeilijker worden om je maandlasten te betalen. Ook als je een kindje krijgt, gaat scheiden of van baan verandert, kunnen je inkomsten veranderen. Als je een hypotheek afsluit, is het daarom goed om stil te staan bij dit soort veranderingen. Je kunt een verzekering afsluiten om de gevolgen van veranderende inkomsten te beperken. Bijvoorbeeld een arbeidsongeschiktheidsverzekering, een woonlastenverzekering of een overlijdensrisicoverzekering op jouw leven en/of op dat van je partner. Meer over de gevolgen voor je hypotheek bij scheiding of overlijden kun je lezen in het hoofdstuk 7.5 en 7.6.

6.3 De verhuursituatie kan veranderen

Je gaat de woning verhuren of je verhuurt deze al. Je kunt hierdoor financieel risico lopen. Het is belangrijk dat je je hier goed over laat adviseren. Je kunt bijvoorbeeld risico lopen doordat:

- Je geen nieuwe huurder kan vinden voor de woning;
- De huurder niet meer betaalt;
- De kosten van de woning hoger zijn dan verwacht, bijvoorbeeld door onverwacht onderhoud;
- De huurprijzen dalen;
- De regels voor verhuur van woningen veranderen;
- Je huurder iets doet dat niet is toegestaan, zoals onderverhuur, een wietplantage of andere strafbare activiteiten;
- Je een geschil hebt met je huurder, bijvoorbeeld over onderhoud.

6.4 Je kunt een restschuld overhouden

Het kan zijn dat de woning minder waard wordt. Als je dan de woning moet verkopen, kun je een restschuld overhouden. Ook deze restschuld moet je terugbetalen. Hoe hoger je Verhuurhypotheek vergeleken met de waarde van je huis, hoe groter het risico. Om dit risico te beperken, kun je een Verhuurhypotheek afsluiten die (veel) lager is dan de marktwaaarde van de woning door meer eigen geld in te brengen.

6.5 De fiscale regels kunnen veranderen

Sluit je een Verhuurhypotheek af? Dan gaan we uit van de fiscale regels die op dat moment gelden. Maar de fiscale regelgeving verandert regelmatig. Houd er daarom rekening mee dat deze fiscale regels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen je netto maandlasten stijgen of je netto maandinkomsten dalen.

7 De Verhuurhypotheek wijzigen of beëindigen

Je sluit je Verhuurhypotheek onder bepaalde voorwaarden af. Maar er kunnen redenen zijn dat je tijdens de looptijd toch graag iets wilt veranderen. Bijvoorbeeld omdat de rente flink is gedaald of omdat je de woning gaat verkopen.

7.1 Als je persoonlijke situatie verandert

Je sluit een verhuurhypotheek af die past bij je persoonlijke situatie. Als er iets in je leven verandert, kan dit invloed hebben op je geldzaken en dus ook op je Verhuurhypotheek. Denk hierbij aan een verandering in je inkomen of in je gezinssituatie. Het is dan verstandig om met ons of met je (onafhankelijke) adviseur contact op te nemen. Dan bekijken we wat dit betekent voor je hypotheek.

7.2 Kun je tussentijds je rentepercentage wijzigen?

Je kunt altijd overstappen naar een nieuwe rentevaste periode. Wil je een volledig nieuwe rentevaste periode? Dan zit er meestal een verschil tussen de rente die je betaalt en de actuele rentetarieven voor vergelijkbare hypotheeken. Als de actuele rente (vergelijkingsrente) lager is, hebben we renteverlies. Dit renteverlies moet je ons vergoeden. Daarnaast moet je rekening houden met bijkomende kosten, zoals administratiekosten en advieskosten.

7.2.1 Hoe werkt renteververschil afkopen?

Kies je voor afkopen? Dan betaal je een vergoeding voor het renteverlies dat we lijden. Deze vergoeding is gelijk aan de aflossingskosten die je zou moeten betalen als je het leningdeel helemaal aflost zonder rekening te houden met de vergoedingsvrije ruimte. De vergoedingsvrije ruimte geldt alleen als je aflost. Aflossen betekent dat je geld naar ons overmaakt om de lening te verlagen. Daarna kunnen wij het afgeloste bedrag weer helemaal naar eigen inzicht uitzetten.

De vergoeding berekenen we door het renteververschil te bepalen tussen:

1. De rente die je ons nog moet betalen over de rentevaste periode die nog over is, en;
2. De rente die we nu aanbieden voor diezelfde periode voor dezelfde hypotheeksoort en dezelfde tariefgroep. Als de rentevaste periode die nog over is niet precies gelijk is aan een rentevaste periode die we aanbieden, dan kijken we naar de rentes die horen bij de naast kortere en naast langere periodes. Van die 2 pakken we de hoogste rente. Die rente gebruiken we als vergelijkingsrente.

Goed om te weten: Een hogere vergelijkingsrente zorgt voor een lagere vergoeding.

3. Dat renteververschil over alle maanden tellen we bij elkaar op. En doordat we de uitkomst hiervan ineens krijgen, rekenen we de gevolgen daarvan aan je door. Dit heet 'contant maken': een reeks van betalingen in de toekomst betaal je nu in 1 keer. We maken de reeks betalingen contant tegen de vergelijkingsrente. Meestal is dat voordelig voor jou, behalve bij negatieve rente.

7.3 Extra aflossen

Je kunt naast je maandlasten ook een extra bedrag overmaken om extra af te lossen. Dan wordt je lening lager. En daardoor ook je maandlasten. Voordat je extra aflost moet je wel eerst goed hebben vastgesteld dat je het bedrag kunt missen. Bijvoorbeeld ook als je auto stuk gaat of als je minder inkomsten krijgt. Want je kunt nadat je hebt afgelost niet meer bij het afgeloste bedrag.

Goed om te weten: je kunt niet onbeperkt extra aflossen zonder ons een vergoeding te betalen voor ons renteverlies.

7.3.1 Wanneer betaal je een vergoeding voor vervroegde aflossing?

Per kalenderjaar kun je tot 10% van het oorspronkelijke bedrag van elk leningdeel van je Verhuurhypotheek aflossen zonder dat je ons een vergoeding betaalt voor ons renteverlies. Je betaalt ook geen vergoeding voor ons renteverlies als je aflost op het moment dat je lopende rentevaste periode eindigt.

Wil je jouw hele Verhuurhypotheek op een ander moment eerder aflossen? Dan mag dit in deze gevallen zonder vergoeding voor ons renteverlies:

- als je aflost omdat de woning onherstelbaar beschadigd is (bijvoorbeeld door brand) en dit is niet jouw schuld;
- je aflost op de datum dat de rentevaste periode afloopt;
- de rente die je betaalt lager is dan de actuele rente voor vergelijkbare leningen;
- als je aflost binnen een jaar na het overlijden van je echtgeno(o)te, geregistreerd partner, de persoon met wie je een samenlevingscontract had of de persoon waarmee je het geld hebt geleend;
- als er sprake is van executoriale verkoop of daarmee gelijk te stellen onderhandse verkoop van de woning, waarbij de verkoop niet het gevolg is van een handelen of nalaten dat jou in redelijkheid is te verwijten.

Als je jouw Verhuurhypotheek in een keer tijdens een rentevaste periode helemaal aflost, betaal je soms een vergoeding voor ons renteverlies. En je moet ons ook administratiekosten betalen. Daarnaast moet je de notaris zogenoemde royementskosten betalen om je Verhuurhypotheek uit het Kadaster uit te schrijven. Deze kosten verschillen per notaris.

7.3.2 Waarom kost eerder aflossen soms geld?

Als je voortijdig (extra) aflost op de hypotheek, krijgen we eerder dan overeengekomen het uitgeleende geld terug. We missen daardoor dus rente die je in de toekomst nog zou betalen over het afgeloste bedrag. Deze wegvallende rente-inkomsten willen we opvangen om de door ons gemaakte kosten terug te verdienen. We proberen hetzelfde bedrag opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevaste periode. Als we hierover minder rentebetalingen krijgen dan we met jou hadden afgesproken, hebben we financieel nadeel. En moet je ons daarvoor een vergoeding betalen.

7.3.3 Hoe berekenen we het renteverlies?

Als je ons renteverlies moet betalen, passen we de zogenoemde contante-waarde-berekening toe. Dat betekent dat we bij de berekening van het renteverlies rekening houden met de actuele rente, de resterende rentevaste periode en de rente die je nog verschuldigd bent.

Actuele rente (vergelijkingsrente)

Dit is de rente die geldt als je nu een vergelijkbare Verhuurhypotheek zou afsluiten met een rentevaste periode die even lang is als je rentevaste periode die nog over is. Is die resterende rentevaste periode geen volledig jaar? Maar bijvoorbeeld 1 jaar en 4 maanden? Of bieden we een dergelijke rentevaste periode niet (meer) aan? Dan kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die we op dat moment aanbieden voor soortgelijke Verhuurhypotheeken. Van deze 2 rentepercentages nemen we het hoogste percentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook je huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

Resterende rentevaste periode

Dat is de periode vanaf de aflossingsdatum tot de eerstvolgende datum waarop de rente zou worden herzien. Is deze datum later dan de contractuele einddatum van je Verhuurhypotheek? Dan kijken we naar de einddatum van je Verhuurhypotheek.

Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

Dat is de rente die je verschuldigd bent over de lening die je (gedeeltelijk) aflost.

Contante waarde

Is de actuele rente lager dan de verschuldigde rente? Dan hebben we renteverlies. In dat geval berekenen we voor alle maandtermijnen afzonderlijk om welk bedrag dit gaat. Dit leidt tot 1 totaalbedrag aan renteverlies voor de resterende rentevaste periode. Je moet dit bedrag nu in 1 keer betalen in plaats van gespreid. Deze correctie heet 'contant maken'. Normaal gesproken is de som van alle rentever verschillen iets hoger dan het bedrag dat je nu ineens moet betalen. Alleen bij negatieve rente is dat niet zo. We maken contant tegen de rente die we bepalen om het renteverlies te berekenen. Dus tegen de vergelijkingsrente.

Rekenvoorbeeld berekening vergoeding als je vervroegd aflost

Je wilt je aflossingsvrije hypotheek vervroegd helemaal aflossen.

- Oorspronkelijke hoofdsom: € 250.000 met 1 leningdeel van € 250.000.
- Restant hoofdsom op moment van aflossen: € 205.000.
- Contractrente bestaande hypotheek: 6,5%.
- Resterende rentevaste periode: 6 jaar en 2 maanden (74 maanden).
- Actuele tarieven voor soortgelijke hypotheeken met een schuld-marktwaardeverhouding van 100%. Dit is de schuld-marktwaardeverhouding waarop je huidige rentepercentage (contractrente bestaande Verhuurhypotheek) is gebaseerd:
 - 6-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding): 4,5%
 - 7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding): 4,9%

Berekening vergoeding voor ons renteverlies

- Je mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kosteloos aflossen. Dus we berekenen de kosten over €180.000 (€205.000 - €25.000).
- Je resterende rentevaste periode is 6 jaar en 2 maanden. Omdat we deze periode niet aanbieden, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die we op dat moment aanbieden. Van deze 2 percentages nemen we het hoogste rentepercentage. Dat is voor jou gunstig want hoe hoger we deze rente bepalen, hoe kleiner het verschil met je contractrente.
- Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook je huidige rentepercentage (contractrente bestaande Verhuurhypotheek) is gebaseerd.

In dit voorbeeld is de actuele rente (vergelijkingsrente) dan 4,9%. Het renteverlies voor ons is daardoor $(6,5\% - 4,9\%) = 1,6\%$ per jaar. Per maand is het renteverlies dan $(€180.000 \times 1,6\%) : 12 = €240$. De resterende rentevaste periode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies op de einddatum zou dan $74 \times €240 = €17.760$ zijn. Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat je dit bedrag normaal gesproken in 74 maandbedragen van €240 zou betalen. Daarom berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbetalingen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze betalingen omrekenen naar een bedrag dat je vooraf in 1 keer moet betalen.

Met een contante-waarde-berekening houden we dus rekening met het rente-op-rente-effect. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente). In dit voorbeeld is dat 4,9%. Dit komt neer op een contante waarde van €15.301. Dit is de vergoeding voor het renteverlies dat je ons moet betalen.

Ander rekenvoorbeeld waarbij je geen vergoeding voor ons renteverlies hoeft te betalen

Stel dat de rente nadat je jouw hypotheek hebt afgesloten wat gestegen is en de vergelijkingsrente even hoog of hoger is dan je contractrente, dan hebben we geen renteverlies als we het geld opnieuw uitlenen en hoef je dus ook geen vergoeding te betalen.

Voorbeeld: Het 6-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding) is 6,4% En het 7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding) is 6,5% De vergelijkingsrente is nu even hoog als je contractrente. Dus je kan zonder ons een vergoeding te betalen eerder aflossen.

7.4 Verkopen van de woning

Als je de woning gaat verkopen, moet je ook de Verhuurhypotheek helemaal aflossen. Je kunt de Verhuurhypotheek niet gebruiken voor de financiering van de aankoop van een andere woning. Je kunt de Verhuurhypotheek dus niet meenemen.

Goed om te weten: Ook als je de Verhuurhypotheek helemaal aflost bij verkoop van de woning, moet je ons een vergoeding betalen voor ons renteverlies. In hoofdstuk 7.3.1. lees je wanneer je een vergoeding moet betalen. De berekeningswijze is gelijk zoals beschreven in hoofdstuk 7.3.3.

7.5 Wat zijn de gevolgen bij scheiding?

Als jij en je partner uit elkaar gaan, kan dat grote gevolgen hebben voor je Verhuurhypotheek. Staan jij en je partner in de hypotheekakte beiden als hoofdelijk schuldenaar? Dan zijn jullie ook beiden, ieder voor zich, aansprakelijk voor de hele schuld. Het maakt daarbij niet uit of jullie beiden inkomen hebben of onder huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn getrouwd of dat jullie een samenlevingsovereenkomst hebben. Ook als jullie uit elkaar gaan, blijven jullie beiden aansprakelijk voor de schuld. Welke afspraken jullie onderling ook maken.

Meestal wil een van de partners als schuldenaar ontslagen worden. Daarvoor moet je de bank om toestemming vragen. We beoordelen of de schuldenaar die overblijft de maandlasten zelfstandig kan dragen. De maandlasten worden soms hoger door nieuwe regels die op het moment van de scheiding gelden. Neem je het deel van de woning van je partner over? Dan valt die overname onder de belastingregels die op dat moment gelden.

7.6 Wat gebeurt er als jij of je partner overlijdt?

Als jij of je partner overlijdt, bekijken we samen met jou en (of) de erfgenamen wat de gevolgen zijn voor de Verhuurhypotheek.

8 De Verhuurhypotheek en belastingen

De Verhuurhypotheek is uitsluitend bedoeld voor panden die belast worden als inkomsten uit sparen en beleggen in box 3.

Er is sprake van een belegging in box 3 als de werkzaamheden niet uitgaan boven wat gebruikelijk is bij normaal vermogensbeheer. Gaan de werkzaamheden wel daar boven uit, dan zijn de opbrengsten belast in box 1 als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden (ROW). In dat geval is de verhuurhypotheek niet toegestaan.

Wil je weten wat voor jou de beste optie is? Laat je dan adviseren door een belastingadviseur.

Tot de grondslag van box 3 hoort de waarde van het pand en het saldo van de Verhuurhypotheek. Dat betekent dat de rente die je betaalt over je Verhuurhypotheek niet aftrekbaar is en de verhuurinkomsten en de verkoopwinst niet worden belast met inkomstenbelasting.

De belastingpercentages en de manier van belastingheffing zijn per 1 januari 2023 gewijzigd. De nieuwe wetgeving gaat uit van de werkelijke verdeling van spaargeld, beleggingen en schulden. Daarbij gebruikt de Belastingdienst fictieve rendementspercentages die dichtbij de echte percentages voor spaargeld, beleggingen of schulden liggen.

Het rendementspercentage voor schulden ligt lager dan het rendementspercentage voor beleggingen. Dat betekent dat de hypotheekschuld voor een verhuurde woning tegen een lager rendement in aftrek wordt gebracht dan het rendement waartegen de verhuurde woning wordt belast. Daarom is de belastingheffing voor jou in box 3 met de nieuwe wetgeving meestal hoger dan onder de oude wetgeving. Lees meer over de berekening van het box 3 inkomen op de website van de [Belastingdienst](#).

Verwacht wordt dat er vanaf 2027 een nieuw stelsel voor box 3 komt waarin het werkelijke rendement op vermogen wordt belast.

In box 3 wordt de verhuurde woning gewaardeerd tegen de WOZ-waarde. Als de woning op 1 januari al permanent wordt verhuurd en de huurder heeft recht op huurbescherming, dan mag de WOZ waarde worden gecorrigeerd. Lees meer hierover bij [Waarde verhuurde woning als overige onroerende zaak](#).

Let op: De belastingpercentages en de manier van belastingheffing kunnen wijzigen. Laat je goed adviseren door een belastingadviseur over belastingheffing in box 3 en de belastingregels rondom je woning voor de verhuur. Aan het begin van ieder jaar krijg je van ons een jaaropgave van je verhuurhypotheek van het jaar ervoor. Deze opgave kun je gebruiken bij je belastingaangifte. We geven je hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst. Je bent zelf verantwoordelijk voor het controleren en invullen van de juiste bedragen in je aangifte inkomstenbelasting.