

Triodos Bank.  
Waar u op moet letten bij  
het zoeken van de juiste  
hypotheek.

Vragen?

Heeft u vragen, neemt u dan contact op  
met Triodos Bank via telefoon 030 693 65 11  
of mail naar [info@triodos.nl](mailto:info@triodos.nl).

## Een huis is meer dan een dak boven uw hoofd

Het kopen van een woning is voor veel mensen een van de grootste financiële beslissingen. Of het nu hun eerste woning is, of een volgende. Een huis is persoonlijk. Datzelfde geldt voor een hypotheek. Die moet passen bij uw huidige, en bij uw toekomstige situatie. Triodos Bank is u graag van dienst bij de keuze voor de juiste hypotheekvorm.

- > Hoe weet ik wat ik maximaal kan lenen?
- > Welke rentemogelijkheden zijn er?
- > Met welke regels en wetgeving krijg ik te maken?
- > Kan ik gebruikmaken van de Nationale Hypotheek Garantie?
- > Kan ik mijn hypotheek meeverhuizen als ik in de toekomst een ander huis koop?

In deze brochure worden deze en andere vragen beantwoord.

## Inhoud

1. Het afsluiten van een hypotheek
2. Hypotheekvormen van Triodos Bank
3. Rente
4. Financiële consequenties
5. Risico's
6. Fiscale wetgeving rondom uw hypotheek
7. Hypotheek wijzigen of beëindigen

# 1. Het afsluiten van een hypotheek

De Triodos Hypotheekadviseur kan u informeren over de hypotheekmogelijkheden in uw persoonlijke situatie. Op de website vindt u de Algemene Voorwaarden voor Woningfinanciering die op uw Triodos Hypotheek van toepassing zijn en ons dienstverleningsdocument hypotheek. Kijk voor meer informatie op [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl).

## Wat is een hypotheek

Een hypotheek is een geldlening met als onderpand een onroerende zaak, meestal een (woon) huis. Vaak wordt de geldlening hypotheek genoemd. De hypotheek wordt ingeschreven in het hypotheekregister van het Kadaster, zodat vaststaat dat op uw woning een hypotheek is gevestigd, wie de hypotheekverstrekker (de bank) is, en voor welk bedrag een recht van hypotheek is gevestigd. De inschrijving van het hypotheekrecht in het Kadaster is een wettelijk vereiste.

## Welke zekerheid vraagt Triodos Bank

Als u een hypotheek bij ons afsluit, is uw huis het onderpand voor de lening. Uw huis geeft ons zekerheid: als u uw hypotheeklasten niet meer betaalt, kunnen wij uw huis verkopen. Zo'n gedwongen verkoop gebeurt meestal op een veiling, ook wel openbare verkoop of executieveiling genoemd. Met de verkoop opbrengst wordt uw hypotheekschuld vervolgens afgelost. Triodos Bank verstrekt alleen een 2e hypotheek als de 1e hypotheek ook door Triodos Bank is verstrekt.

In sommige situaties kunnen wij andere zekerheden vragen, zoals het verplicht verzekeren van overlijden door middel van een risicoverzekering. De adviseur zal u aangeven wanneer dat nodig is en onder welke voorwaarden.

## Hoe bepaalt Triodos Bank uw maximale hypotheek

Bij het bepalen van de maximale hoogte van uw hypotheek kijken wij naar:

- > De marktwaarde van het onderpand
- > Loan-to-Value
- > Uw (pensioen) inkomen
- > De financieringsnormen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en wet- en regelgeving
- > Uw financiële verplichtingen

### Marktwaarde

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek gaat Triodos Bank uit van de marktwaarde van de woning.

De marktwaarde van een woning is:

1. de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de koper en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte; of
2. de koop en/of aannemingsom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en/of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, waar van toepassing vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; of
3. de meest recente WOZ-waarde; of
4. een door de hypothecair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport.

### Loan-to-Value

Wat u maximaal kunt lenen wordt deels bepaald door de Loan-to-Value. Dit is de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning.

Sinds 1 januari 2013 kunt u maximaal 105% (inclusief overdrachtsbelasting) van de marktwaarde van uw huis financieren. Dit percentage wordt jaarlijks afgebouwd met 1% naar 100% (inclusief overdrachtsbelasting) in 2018.

## Uw (pensioen) inkomen

Niet alleen de waarde van het onderpand is van belang. Ook uw inkomensituatie is belangrijk bij het vaststellen van uw maximale hypotheek. Hierbij kijken wij naar verschillende aspecten. Bent u bijvoorbeeld in loondienst of heeft u inkomen uit een eigen bedrijf? Heeft u een vaste aanstelling of een tijdelijk dienstverband? Als u bij het aangaan van de hypotheek binnen 10 jaar de AOW gerechtigde leeftijd bereikt, wordt bij de berekening ook rekening gehouden met uw te verwachten pensioeninkomen.

## Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Om objectief en zorgvuldig te bepalen of de hypotheeklasten passen bij uw inkomen hanteert Triodos Bank regels en afspraken die voldoen aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Deze gedragscode is opgesteld door hypothecaire financiers en consumentenorganisaties.

Indien er sprake is van twee aanvragers wordt rekening gehouden met het gezamenlijke inkomen en wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste inkomen.

De gedragscode vindt u op onze website. Kijk voor meer informatie ook op [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl).

## Uw financiële verplichtingen

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek wordt ook rekening gehouden met verplichtingen die u heeft naast uw hypotheek. Bijvoorbeeld (consumptieve) leningen, een studieschuld, alimentatieverplichtingen of een erfpachtcanon die u moet betalen.

## Wanneer is een taxatie verplicht

De waarde van het onderpand is mede bepalend voor de maximale hypotheek. Hierbij gaan wij uit van de marktwaarde. Deze waarde wordt meestal vastgesteld aan de hand van een recent taxatierapport dat door een deskundige taxateur is opgemaakt. In enkele situaties is

een recente WOZ-beschikking van het onderpand of een koopovereenkomst voldoende. De taxatiekosten zijn voor uw rekening. Wij kunnen u aangeven of in uw situatie een taxatie nodig is en aan welke eisen deze moet voldoen.

## Wat is Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kunt u krijgen als u een hypotheek afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Nationale Hypotheek Garantie is een regeling om het eigen woningbezit te bevorderen. De NHG biedt banken meer zekerheid dat een hypotheek wordt afgelost. Daarom kan het zijn dat u een lagere rente betaalt. U betaalt bij het afsluiten van de hypotheek eenmalig kosten voor NHG, de zogenaamde borgtochtprovisie. Bij een hypotheek met NHG gelden specifieke NHG voorwaarden. Kijk voor meer informatie en actuele kosten op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

Als u bij Triodos Bank een hypotheek onder NHG afsluit, dan gaan de GHF normen voor op de normen van de NHG. Dit betekent concreet dat de NHG norm waarmee tweeverdieners op dit moment een ruimere hypotheek kunnen krijgen niet door Triodos Bank wordt gehanteerd.

## Wat doet Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Triodos Bank is verplicht aangesloten bij het BKR. Als u een hypotheek afsluit, toetsen wij of u leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft (gehad). Als u een betalingsachterstand op uw hypotheek bij Triodos Bank krijgt, dan melden wij dit bij het BKR. Kijk voor meer informatie op [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl).

## Bankgarantie

Om ervoor te zorgen dat u uw verplichtingen uit het koopcontract nakomt, kan de verkoper u vragen een waarborgsom te betalen. De waarborgsom is een percentage van de koopsom en moet worden gestort bij de notaris. Bij de overdracht van de woning wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom. In plaats van een waarborgsom, kan Triodos Bank garant staan voor het bedrag ter grootte van de waarborgsom. Dit heet een bankgarantie.

## Bouwdepot

Als u een deel van de hypotheekgelden niet direct nodig heeft omdat u bijvoorbeeld u nieuw huis laat bouwen of omdat u gaat verbouwen, dan zetten wij dit deel van het totale hypotheekbedrag in een zogenaamd bouwdepot. Uit uw bouwdepot worden de rekeningen die u krijgt betaald. U betaalt rente over het opgenomen bedrag. Over het geld dat in depot staat, ontvangt u rente. Er zijn verder geen kosten verbonden aan het aangaan van een bouwdepot. Het bouwdepot wordt aan Triodos Bank verpand. De maximale looptijd van een bouwdepot is twee jaar.

Heeft u na de bouw of verbouwing nog geld over in het bouwdepot, dan wordt dit bedrag gebruikt als deelaflossing op uw lening.

## Bereidstellingsprovisie

Een hypotheekofferte heeft een beperkte geldigheidsduur van drie maanden. Deze periode kan verlengd worden met nog eens zes maanden. In deze verlengde periode kan de rente tussentijds veranderd zijn. Als de rente in de markt hoger is dan het rentepercentage in de hypotheekofferte, dan betaalt u daar per verlengde maand een vergoeding voor. Dit heet bereidstellingsprovisie. Deze vergoeding is een percentage over de hypotheeksom per maand.

## 2. Hypotheekvormen van Triodos Bank

Triodos Bank biedt drie verschillende hypotheekvormen aan. Daarnaast kunt u bij ons ook een overbruggingshypotheek afsluiten. Hieronder vindt u de belangrijkste kenmerken van de verschillende vormen. Sinds 1 januari 2013 is het niet in alle situaties meer mogelijk om volledige renteaftrek te krijgen voor een aflossingsvrije hypotheek.

### Triodos Annuïteiten Hypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u (bij ongewijzigde rente) iedere maand hetzelfde bruto bedrag. Uw maandelijkse hypotheeklast bestaat uit twee delen. Een deel is de rente over de lening. Het andere deel is een stuk aflossing. Gedurende de looptijd zal het rentedeel van dit bedrag geleidelijk afnemen en het aflossingsgedeelte zal geleidelijk toenemen. Omdat u elke maand een bedrag aflost, gaat u elke maand steeds minder rente betalen. Dit betekent dat uw eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het eind van de looptijd is de annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

### Triodos Lineaire Hypotheek

U betaalt de hele looptijd maandelijks een vast bedrag als aflossing van de lening. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) lost u elke maand 1/360e deel van uw hypotheekschuld af. Naast de vaste aflossing betaalt u rente over het restant van de schuld. Omdat uw hypotheekschuld elke maand daalt, betaalt u binnen de rentevast periode steeds minder rente. Ook uw eventuele fiscale renteaftrek wordt lager. Uw maandlasten zullen gedurende de looptijd dalen. Aan het eind van de looptijd is de lineaire hypotheek helemaal afgelost.

## Triodos Aflossingsvrije Hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek wordt tot aan het einde van de looptijd niet afgelost op de hypotheek. Daarom betaalt u de hele looptijd maandelijks alleen rente. De lening lost u pas aan het eind van de looptijd af. Dit kan bijvoorbeeld uit de opbrengst bij verkoop van uw woning, met spaargeld of beleggingsgeld, uit een lopende levensverzekering of door het afsluiten van een nieuwe lening.

Vanaf 1 januari 2013 zijn de regels voor de hypotheekrenteaf trek veranderd. Als gevolg hiervan moet u uw nieuwe hypotheek in maximaal 30 jaar aflossen om gebruik te kunnen maken van de hypotheekrenteaf trek. Concreet betekent dit, dat u alleen kunt kiezen voor een annuïteitenhypotheek of lineairehypotheek als u gebruik wilt maken van hypotheekrenteaf trek.

## Combinatiehypotheek

Als u meerdere hypotheekvormen met elkaar wilt combineren, spreken we van een combinatiehypotheek. Op deze manier kunt u de hypotheek samenstellen zoals u wilt. U kunt op deze manier ook verschillende rentevormen met elkaar combineren.

## Overbruggingshypotheek

Als u een overwaarde op uw huidige woning heeft en een nieuwe woning gaat kopen, kunt u gebruik maken van een overbruggingshypotheek. U heeft overwaarde op uw woning als de vrije verkoopwaarde van de oude woning hoger is dan de restschuld van de hypotheek die op deze woning rust. Met de overbruggingshypotheek kunt u de overwaarde van uw huidige woning alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuw huis. Deze hypotheekvorm is in feite een voorschot waarmee u de nieuwe woning financiert.

Een overbruggingshypotheek op uw oude woning is een aflossingsvrije lening. Dat wil zeggen dat u tijdens de looptijd alleen rente

betaalt. Verkoopt u de woning, dan lost u de overbruggingshypotheek volledig boetevrij af. Bij een overbruggingshypotheek wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op uw huidige (te verkopen) woning. Dit brengt extra notariskosten met zich mee. Na de aflossing van uw overbruggingshypotheek wordt de hypothecaire inschrijving op uw oude woning doorgehaald in het hypotheekregister.

De maximale looptijd van een overbruggingshypotheek is twee jaar. U kunt de overbruggingshypotheek alleen afsluiten in combinatie met een andere hypotheek van Triodos Bank voor uw nieuwe woning.

Het actuele rentepercentage voor een overbruggingskrediet vindt u op onze website [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl).

## 3. Rente

Over uw hypotheek betaalt u rente. Die rente bepaalt voor een groot deel hoe hoog uw maandelijks lasten zijn. Daarom is het goed om te weten hoe uw rentepercentage wordt vastgesteld en welke vormen mogelijk zijn. Triodos Bank publiceert alle actuele rentepercentages op de website [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl).

### Wat is nominale rente

De nominale rente is de jaarrente die u betaalt in 12 maandelijks termijnen. Deze rente staat in de offerte en is terug te vinden op de website.

### Wat is het jaarlijks kostenpercentage

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) bestaat uit de totale kosten van de hypothecaire geldlening, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van de totale geldlening. Dit percentage is meestal hoger dan de nominale rente (dit is het tarief dat u in ons renteoverzicht terugvindt) omdat naast de totale kosten rekening wordt gehouden met de berekeningsmethode van de maandelijks rentebedragen.

Onder de totale kosten van de hypothecaire geldlening worden verstaan alle kosten van de lening, met inbegrip van rente, belastingen en vergoedingen van welke aard ook, die u in verband met de hypothecaire geldleningsovereenkomst moet betalen en die Triodos Bank N.V., de geldverstrekker, bekend zijn, met uitzondering van notariskosten.

Het jaarlijkse kostenpercentage heeft als doel om u in de gelegenheid te stellen om verschillende hypotheekaanbiedingen met elkaar te vergelijken.

## Wat is een rentevaste periode

Als u heeft gekozen voor een rentevaste periode, staat de rente voor een bepaalde periode vast. In het algemeen geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger het rentepercentage. Daar staat tegenover dat u precies weet wat uw maandlasten zullen zijn tijdens deze periode. U kunt ook kiezen voor meerdere rentevaste periodes in uw hypotheek. Triodos Bank biedt de volgende vaste rentes: 1, 2, 5, 6, 7, 10, 12, 15 en 20 jaar.

## Koppeling rentetarief aan het energielabel van uw woning:

Triodos Bank kiest er bewust voor om het verduurzamen van uw woning te stimuleren. Daarom koppelen wij het rentetarief aan het energielabel van uw woning. Hoe beter het energielabel, hoe lager uw te betalen rente.

# 4. Financiële consequenties

## Wat zijn financieringslasten

Financieringslasten zijn de kosten die de hypotheek met zich meebrengt. Er zijn eenmalig kosten en er zijn maandelijks terugkerende hypotheeklasten.

## Welke eenmalig kosten zijn er bij aankoop

Bij de aankoop van een huis zijn er kosten die eenmalig voorkomen. Zo betaalt u advies- en (eventueel) distributiekosten aan de bank. U betaalt de advieskosten omdat Triodos Bank kosten maakt voor het hypotheekadvies. De advieskosten worden apart, nadat u een overeenkomst hiervoor heeft afgesloten met Triodos Bank, in rekening gebracht zodat u in staat bent apart de advieskosten en de overige kosten van een hypotheek te vergelijken met andere aanbieders.

Verder betaalt u notariskosten voor de eigendomsakte of transportakte (akte van levering). U betaalt de notaris ook kosten voor de inschrijving van de hypotheekakte.

Bij bestaande woningen betaalt u ook vaak overdrachtsbelasting. Deze eenmalige kosten komen meestal voor rekening van de koper. Dit wordt bij de vraagprijs aangeduid met k.k. (kosten koper). Bij nieuwbouwhuizen is vaak btw in de koopprijs opgenomen. Eventuele notariskosten voor de eigendomsakte zijn dan meestal voor rekening van de verkoper. Dit wordt bij de vraagprijs aangeduid met v.o.n. (vrij op naam).

Daarnaast kunt u nog eenmalig kosten maken voor een aankoopmakelaar, een bankgarantie, borgstellingprovisie nationale hypotheekgarantie, een taxatierapport, een bouwkundig rapport en bereidstellingsprovisie.

## Welke terugkerende kosten heeft u als woningbezitter

U betaalt maandelijks rente voor de Triodos Hypotheek. Afhankelijk van de aflosvorm waar u voor gekozen heeft, kunt u daarnaast nog maandelijks een bedrag aan aflossing verschuldigd zijn. Verder heeft u nog te maken met diverse kosten die hieronder worden toegelicht.

## Opstalverzekering

U bent verplicht een opstalverzekering af te sluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan het onderpand door onder andere brand, brand, blikseminslag en storm. De opstalverzekering verzekert de herbouwwaarde van de woning. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om het huis te herbouwen.

## Onroerende zaakbelasting (OZB)

Als huiseigenaar betaalt u elk jaar onroerende zaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van uw huis volgens de wet waardering onroerende zaken (WOZ). De WOZ-waarde is de basis van gemeentelijke heffingen en uw belastingen. Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ waarde van uw woning, hoe meer OZB u moet betalen.

## Erfpachtcanon

Uw huis staat meestal op eigen grond. De grond is dan uw eigendom. Maar als uw huis niet op eigen grond staat, is de grond meestal in erfpacht uitgegeven. U moet dan periodiek geld betalen aan de eigenaar van de grond (meestal de gemeente). Dit bedrag heet erfpachtcanon. De erfpachtcanon kan ook voor een langere periode afgekocht worden.

## Onderhoudskosten

Als eigenhuisbezitter betaalt u alle onderhoudskosten zelf. Bij een nieuwbouwwoning zullen de kosten voor onderhoud meestal lager zijn dan bij een bestaande woning. Hoewel de onderhoudskosten afhangen van de woning heeft het NIBUD een indicatie afgegeven van de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten van een woning van ongeveer 1% van de waarde van de woning voor het onderhouden van de woning en de tuin.

## Servicekosten

Als eigenaar van een appartement bent u samen met de andere appartementseigenaren mede-eigenaar van het gehele gebouw en de grond (ieder voor een eigen deel). Er is daarom een Vereniging van Eigenaren (VvE) om de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren van het appartementencomplex te behartigen. Door de VvE worden kosten gemaakt voor het onderhoud van het appartementsgebouw, de opstalverzekering, het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten en dergelijk. Deze servicekosten worden aan de bewoners doorberekend.

## Kosten voor overige verzekeringen

Soms bent u bij het aangaan van een hypotheek verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en te verpanden aan de bank. Andere verzekeringen die u zou kunnen overwegen om af te sluiten zijn verzekeringen die uitkeren bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid. De adviseur zal met u bekijken of deze verzekeringen daadwerkelijk nodig zijn of dat u deze risico's op een andere manier kunt beperken, bijvoorbeeld met spaargeld.

## Energiekosten en energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is en hoe u de woning energiezuiniger kunt maken. Bij een label A-woning kunt u lagere energiekosten verwachten dan bij een woning met label D. Het energielabel geeft niet aan hoe u de woning zuiniger kunt maken. Dit doet het zogenoemde Energie Prestatie Advies (EPA) advies.

Het is dus verstandig om te onderzoeken hoe u uw woning energiezuiniger kunt maken. De investering in woningverbeteringen zal een positief effect op de waarde van de woning hebben. Check van tevoren of u een subsidie van de overheid kunt krijgen voor de investering die u wilt doen. Meer informatie vindt u op de website van de overheid.



## Wanneer betaalt u rente en aflossing

De maandlasten voor uw Triodos Hypotheek betaalt u iedere maand achteraf door middel van een afgegeven incasso. De verschuldigde bedragen worden in de laatste week van de desbetreffende maand geïncasseerd. De eerste afschrijving van het maandelijks verschuldigde bedrag vindt vaak gecombineerd plaats met het incasso van de verschuldigde rente over de maand van verstrekking van de geldlening. De betaling van de verschuldigde maandelijks rente en aflossing dient uiterlijk op de laatste werkdag van iedere maand te hebben plaatsgevonden.

## 5. Risico's

Uw hypotheek is gebaseerd op uw huidige financiële en persoonlijke omstandigheden. Toch kunnen er veranderingen optreden die invloed hebben op uw hypotheek of op uw maandlasten.

### De rente kan stijgen

Over uw hypotheekbedrag betaalt u rente. Bij het afsluiten van uw hypotheek bepaalt u voor welke periode u de rente per leningdeel vastzet. Tijdens de looptijd wordt de rente na de afgesproken periode opnieuw vastgesteld. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten.

### Uw inkomsten kunnen minder worden

Het is mogelijk dat uw inkomsten gedurende de looptijd van de hypotheek minder worden dan ze nu zijn. Gezinsuitbreiding, scheiding, verandering van baan, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, het overlijden van uw partner of pensionering kunnen er voor zorgen dat uw inkomsten veranderen. Hierdoor kan het moeilijker worden om uw maandelijks hypotheekbedrag te betalen.

## U kunt een restschuld overhouden

Als u er op rekt dat u met de verkoop-opbrengst van uw huis uw hele hypotheek kunt aflossen, kunt u restschuld overhouden als uw huis minder waard is geworden. Hoe hoger uw hypotheek en hoe groter het aflossingsvrije deel binnen uw hypotheek, hoe groter het risico op restschuld. Dit risico kunt u verkleinen door te sparen of door meer af te lossen binnen de hypotheek.

## 6. Fiscale wetgeving rondom uw hypotheek

Hieronder treft u een globaal overzicht van fiscale aspecten waar u mee te maken kunt krijgen bij een eigen woning en een hypotheek. Bij het afsluiten van een hypotheek gaat u uit van de fiscale regels die op dat moment gelden voor de eigen woning. Deze fiscale regelgeving staat in de politiek regelmatig ter discussie en is aan verandering onderhevig. U moet er dus rekening mee houden dat de belastingregels in de toekomst kunnen veranderen, waardoor uw netto maandlasten kunnen stijgen. Uw hypotheekadviseur en/of een fiscalist kan u informeren over de fiscale regelgeving rondom uw eigen woning en hypotheek.

Kijk voor de meest actuele informatie over de fiscale wetgeving in verband met de eigen woning op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

### Aftrekbare hypotheekrente

Sinds 1 januari 2001 is de rente op een lening voor aankoop, onderhoud of verbetering van de eerste woning (geen vakantiewoning) in principe maximaal 30 jaar fiscaal aftrekbaar. Ook bijkomende kosten in verband met aankoop en financiering van de woning kunt u meefinancieren. Als de gelden van de hypotheek niet worden gebruikt voor de eigen woning, dan is de rente over deze lening niet aftrekbaar.

## Verandering hypotheekrenteaftrek per 1 januari 2013

Vanaf 1 januari 2013 veranderen de regels voor de hypotheekrenteaftrek. Dit heeft vooral gevolgen als u voor het eerst een hypotheek afsluit om een eigen woning te kopen. Maar ook als u al een hypotheek heeft en deze verhoogt. Hieronder leest u wat er verandert.

### U wilt een nieuwe hypotheek afsluiten

Als u voor het eerst een eigen woning aankoopt na 31 december 2012 dan krijgt u te maken met de nieuwe hypotheekregels. U moet de gehele lening gedurende de gehele looptijd van maximaal 30 jaar aflossen. De aflossing dient minimaal op annuïtaire basis geregeld te worden. Als u zich niet aan tenminste de annuïtaire aflossing houdt, verliest u het recht op hypotheekrenteaftrek. Concreet betekent dit dat u alleen nog kunt kiezen voor een annuïtaire of lineaire hypotheek wanneer u wilt profiteren van hypotheekrenteaftrek. De regel geldt alleen voor nieuwe hypotheeken en dus niet voor bestaande (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheeken.

### U heeft al een hypotheek en wilt de hypotheek oversluiten

Heeft u al een hypotheek en wilt u deze oversluiten naar Triodos Bank zonder een verhoging, dan verandert er voor u niets aan de hypotheekrenteaftrek. U kunt nog steeds gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek op basis van de fiscale regels van 2012.

### U wilt uw bestaande hypotheek verhogen

Als u na 1 januari 2013 de hypotheek wilt verhogen omdat u bijvoorbeeld gaat verbouwen, dan krijgt u te maken met de nieuwe regels voor de hypotheekrenteaftrek. De nieuwe regels zijn

alleen van toepassing op dat deel waarmee u uw hypotheek verhoogt. Om voor renteaftrek in aanmerking te komen, zal u dit verhoogde deel tenminste via een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek in maximaal 30 jaar geheel moeten aflossen. De bestaande hypotheek kan qua renteaftrekbaarheid onveranderd blijven doorlopen.

### U gaat uw huidige woning verkopen en heeft een nieuwe woning gekocht

Koopt u na 1 januari 2013 een nieuwe woning, dan krijgt u mogelijk te maken met de nieuwe regels.

#### **Gelijke of lagere eigenwoningschuld**

U heeft na 31 december 2012 een woning gekocht en u leent niet meer. Dan blijven de huidige regels voor de hypotheekrenteaftrek van toepassing als u voor 1 januari 2014 een hypotheek voor uw nieuwe woning heeft gesloten.

#### **Hogere eigenwoningschuld**

Koopt u een duurdere woning en heeft u een hogere hypotheek nodig? Dan krijgt u te maken met de nieuwe regels voor zover u de hypotheek verhoogt. De hypotheek voor de verhoging moet u via een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek in maximaal 30 jaar geheel aflossen. Voor de hypotheek die u op 31 december 2012 al had, blijven de fiscale regels van 2012 gelden.

#### **Uw oude woning voor 1 januari 2013 verkocht**

U heeft in 2012 uw woning verkocht en de daaraan verbonden hypotheek afgelost. Dan kunt u ook nog in 2013 een hypotheek nemen die onder de regels van 2012 valt. Dat kan ten hoogste voor uw oude eigenwoningschuld in 2012. Wilt u meer lenen dan de oude eigenwoningschuld? Dan heeft u twee mogelijkheden:

1. Komt de verhoging van uw hypotheek voort uit een schriftelijke onherroepelijke koop- of koop/aanneemovereenkomst uit 2012, dan

valt deze verhoging onder de regels van 2012.

2. Heeft u de koop- of koop/aanneemovereenkomst in 2013 gesloten, dan moet u de verhoging tenminste annuïtair of lineair aflossen in 30 jaar.

### **Als u uw huidige woning verkoopt en een restschuld overhoudt**

Een restschuld is het deel van de hypotheek dat na verkoop van het huis niet kan worden afgelost. U kunt de hypotheekrente die u betaalt over de restschuld maximaal 10 jaar aftrekken van de belasting. Dit geldt als u uw woning heeft verkocht of verkoopt in de periode van 29 oktober 2012 tot 1 januari 2018.

U kunt deze restschuld soms meefinancieren in de nieuwe hypotheek. Dit is ter beoordeling van de bank. Uw adviseur kan u informeren onder welke voorwaarden deze financiering bij Triodos Bank mogelijk is.

### **Vanaf 2014 verlaging maximaal aftrekpercentage hypotheekrente**

Het kabinet wil de hypotheekrenteaftrek voor bestaande en nieuwe hypotheekleningen aanpassen. Vanaf 2014 wordt het maximale aftrektarief van 52% stapsgewijs verlaagd. Dit gebeurt in stappen van 0,5% per jaar. Deze maatregel heeft met name gevolgen voor mensen met hogere inkomens die in de hoogste belastingsschijf vallen.

## **De bijleenregeling**

Sinds 1 januari 2004 speelt voor iedereen die een huis verkoopt en binnen 3 jaar een ander huis koopt, de bijleenregeling een rol. De bijleenregeling bepaalt de maximale financiering waarover u renteaftrek heeft bij aankoop van een nieuw huis.

Bij verkoop van de woning is de opbrengst in de meeste gevallen hoger dan de hypotheekschuld. Uw woning heeft dan overwaarde. Deze overwaarde moet u gebruiken bij de aankoop van uw nieuwe huis. Dit heet de bijleenregeling. Gebruikt u de overwaarde niet, maar leent u dit bedrag (voor een deel) bij om uw nieuwe huis te kopen, dan is de rente over het bijgeleende

bedrag niet aftrekbaar. De lening waarover u de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van uw nieuwe woning min de overwaarde van uw oude woning.

## **Welke kosten mag u aftrekken voor de belasting**

Bij de aankoop van een eigen woning mag u (eenmalig) een aantal kosten aftrekken. Denk hierbij aan de advieskosten van uw hypotheek, de borgtochtprovisie voor een hypotheek met NHG, de taxatiekosten, de kosten voor de hypotheekakte, de periodieke erfpachtcanon en de boete bij vervroegde aflossing (zolang de hypotheek waarover de boeterente berekend wordt een aftrekbare lening is).

Een aantal kosten die u maakt bij het kopen van een huis zijn niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Denk bijvoorbeeld aan de makelaarscourtage, overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de akte van levering. Als u deze kosten meefinanciert in uw hypotheek en er is sprake van een eigenwoningsschuld, dan kunt u de rente over deze financiering wel aftrekken.

## **Eigen Woning Forfait**

Als woningeigenaar, moet u jaarlijks belasting aan de Belastingdienst betalen over de waarde van uw woning. De belasting is gebaseerd op een vast percentage van de WOZ-waarde op uw WOZ-beschikking. Het bedrag dat hieruit volgt is het Eigen Woning Forfait (EWF). Het EWF dient u op te tellen bij uw jaarinkomen op uw aangiftebiljet van de inkomstenbelasting.

## **Wet Hillen**

De Wet Hillen stimuleert huiseigenaren de hypotheekschuld af te lossen. Als de aftrekbare hypotheekrente lager is dan het eigen woningforfait wordt het eigenwoningforfait kwijtgescholden voor zover het boven deze aftrekbare hypotheekrente komt.

## Voorlopige belastingteruggave

Bij de Belastingdienst kunt u om een voorlopige (maandelijkse) belastingteruggave vragen. De teruggave wordt verrekend met het bedrag waar u eventueel recht op heeft na het indienen van uw aangiftebiljet voor de inkomstenbelasting. Het formulier voor teruggave vindt u op de website van de Belastingdienst.

## Overheidsregelingen

De meest actuele informatie met betrekking tot overheidsregelingen op het gebied van het verwerven van een eigen woning vindt u op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

## 7. Hypotheek wijzigen of beëindigen

U sluit uw hypotheek onder bepaalde voorwaarden af. Er kunnen redenen zijn dat u tijdens de looptijd toch graag iets wilt wijzigen. Bijvoorbeeld omdat u gaat verbouwen, u extra wilt aflossen of u gaat verhuizen.

### Als uw persoonlijke situatie wijzigt

Wij adviseren u uw hypotheek op basis van uw persoonlijke situatie. Het is belangrijk dat u grote veranderingen in uw financiële en persoonlijke situatie aan ons doorgeeft. Wij kunnen aangeven welke gevolgen dit voor uw hypotheek kan hebben en of de huidige hypotheekconstructie nog steeds de meest geschikte is.

### Als u extra of vervroegd wilt aflossen

Per kalenderjaar kunt u maximaal 15% van het oorspronkelijke leningbedrag boetevrij aflossen. Het minimumbedrag voor een extra aflossing wordt periodiek door Triodos Bank bepaald.

Ten minste veertien dagen voor de voorgenomen (algehele) aflossingsdatum moet u Triodos Bank op de hoogte stellen van de voorgenomen aflossing en aflossingsdatum. Bij een betaling van de aflossing op een datum die ligt na de door u opgegeven aflossingsdatum, brengen wij dagrente in rekening.

U betaalt geen boete in de volgende situaties:

- > Bij aflossing op het moment dat uw lopende rentevastperiode periode eindigt.
- > Bij verkoop van uw woning.
- > Bij het aflossen van een overbruggingshypotheek.
- > Bij aflossing vanuit een tegoed op het bouwdepot na beëindiging en oplevering van de bouw.
- > Bij het overlijden van u of uw medeschuldenaar(s). Voorwaarde is dan dat de aflossing binnen 1 jaar na overlijden plaatsvindt.
- > Bij het volledig verloren gaan van de woning.
- > Wanneer het rentepercentage voor vergelijkbare door Triodos Bank te verstrekken geldleningen op de dag van aflossing gelijk of hoger is dan het rentepercentage van het af te lossen leningdeel.

Als vervroegde aflossing plaatsvindt voor een bedrag groter dan 15% van het oorspronkelijk geldleningbedrag, dan kunt u over het bedrag waarmee deze 15% wordt overschreden aan Triodos Bank een vergoeding verschuldigd zijn. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van de rentederving van het bedrag van de overschrijding. Deze vergoeding wordt boeterente genoemd.

### Hoe wordt een eventuele boete bij vervroegd aflossen berekend

Als u een boete moet betalen, wordt de contante waarde methode toegepast. Hierbij wordt gekeken naar de actuele rente, de resterende looptijd van de rentevast periode en de verschuldigde rente die u op dit moment betaalt.

### **Actuele rente**

Dit is de rente die de bank op het moment van vervroegde aflossing in rekening zou brengen voor vergelijkbare leningen. Dat zijn nieuw te sluiten leningen met vergelijkbare onderpanden met een rentevast periode die even lang is als de resterende looptijd van de lening die wordt afgelost. Komt de resterende rentevast periode niet exact overeen met een rentevast periode die Triodos Bank aanbiedt, dan wordt deze periode afgerond naar de meest dichtbij gelegen, kortere rentevast periode die Triodos Bank op dat moment aanbiedt.

### **Resterende looptijd**

Dat is de periode vanaf de aflossingsdatum tot de eerstvolgende datum waarop de rente wordt herzien.

### **Verschuldigde rente**

Dit is de huidige rente die u betaalt over de (gedeeltelijk) af te lossen lening.

De berekening is als volgt: (totale aflossing – boetevrije aflossingsbedrag) x (verschuldigde rente – de actuele rente) x resterende looptijd.

## **Als u extra wilt lenen voor een verbouwing**

Verbeteringen en verbouwingen aan uw huis kunt u financieren door een extra hypotheek op de woning te nemen. Of u extra geld kunt lenen, hangt af van uw inkomen, uw financiële verplichtingen, de waarde van uw huis en uw resterende hypotheeksom. Deze hypotheekaanvraag wordt beoordeeld op dezelfde manier als bij een eerste hypotheekaanvraag. Bij akkoord van Triodos Bank wordt een nieuwe offerte opgemaakt voor het nieuwe leningdeel.

Sluit u nu een hypotheek met een hogere hypothecaire inschrijving bij de notaris, dan kunt u in de toekomst zonder tussenkomst van de notaris een extra hypotheek bij Triodos Bank afsluiten naast uw bestaande hypotheek, zolang u in totaal niet meer leent dan de hoogte

van de inschrijving. Ook in deze situatie wordt uw aanvraag beoordeeld aan de hand van de acceptatievoorwaarden zoals deze gelden bij het aanvragen van een nieuwe geldlening.

## **Wat zijn de mogelijkheden bij verhuizen**

De rentecondities van uw huidige Triodos Hypotheek kunt u meenemen naar een nieuwe woning als u tijdens de rentelooptijd een andere woning koopt. Uw aanvraag wordt volgens dezelfde acceptatievoorwaarden beoordeeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek.

## **Wat zijn de gevolgen bij scheiding**

Als u en uw partner uit elkaar gaan, kan dat grote gevolgen hebben voor uw hypotheek. Staan u en uw partner in de hypotheekakte beiden als hoofdelijk schuldenaar, dan bent u beiden aansprakelijk voor de hele schuld. Ook als u uit elkaar gaat, blijft u beiden aansprakelijk voor de hele schuld. Als u wilt dat een van de partners als schuldenaar ontslagen wordt, zult u Triodos Bank hiervoor om toestemming moeten vragen. Wij bekijken of de overblijvende schuldenaar de hypotheeklasten zelfstandig kan dragen.

## **Wat gebeurt er bij overlijden**

Als u een overlijdensrisicoverzekering verpand heeft aan de bank, dan zal bij overlijden deze verzekering uitkeren ten gunste van de hypotheekschulld. Is er sprake van een hypotheek op twee schuldenaars, dan zal bij overlijden worden bekeken of de overblijvende partner de hypotheeklasten kan blijven betalen.

Deze brochure is uitsluitend bedoeld ter informatie. Bij het opstellen van deze uitgave gaan wij zeer zorgvuldig te werk. Toch bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie verouderd is dan wel niet juist (meer) is. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is af te halen bij Triodos Bank in Zeist en online beschikbaar op [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl)

Triodos Bank onderschrijft de gedragscode van de NVB (zie [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl)). Triodos Bank is gevestigd in Zeist en treedt op als adviseur en als financier van uw hypotheek.

**Triodos  Bank**

Triodos Bank NV  
Utrechtseweg 44  
Postbus 55  
3700 AB Zeist  
Telefoon 030 693 65 11  
[info@triodos.nl](mailto:info@triodos.nl)  
[www.triodos.nl](http://www.triodos.nl)