



Algemene voorwaarden.

De Argenta hypotheek.



De bank die je begrijpt.
argenta.nl





Welkom bij Argenta.

Je wil een hypotheek bij ons afsluiten omdat je een nieuw huis hebt gekocht. Of je hebt al een huis met een hypotheek van Argenta en je wil die hypotheek aanpassen. In beide gevallen zijn deze voorwaarden belangrijk.

Een hypotheek is een lening en dat betekent dat je verplichtingen hebt. Daarom is het belangrijk dat je de voorwaarden begrijpt voordat je akkoord gaat. Of om een wijziging van jouw bestaande hypotheek.

Hier vind je alle voorwaarden en afspraken die we met jou maken.

Voor wie en waarvoor zijn deze voorwaarden?

Deze voorwaarden gelden voor jou en voor ons. Voor het gebruik van jouw Argenta hypotheek maak je afspraken met ons. Deze afspraken staan in:

1. De hypotheekakte.
2. De hypotheekofferte.
3. Deze algemene voorwaarden Argenta hypotheek.
4. De algemene bankvoorwaarden.

Als in deze stukken dingen staan die elkaar tegenspreken dan kijken we eerst naar de hypotheekakte. Wat daarin staat, geeft dan de doorslag. Daarna komt de hypotheekofferte. Dan de algemene voorwaarden voor deze hypotheek. Pas aan het eind kijken we naar de algemene bankvoorwaarden.

Op onze voorwaarden is het Nederlandse recht van toepassing.



Inhoudsopgave.

1. Hoe sluit jij een hypotheek af?	5
1.1 Dit zijn de stappen en waarom advies inwinnen belangrijk is.	5
2. Waar moet je op letten voordat je een hypotheek afsluit?	6
2.1 Hoeveel kun je maximaal lenen en is dat ook verstandig?	6
2.2 Hoe ga je terugbetalen? Waaruit kun je kiezen?	6
2.3 Rente.	7
2.4 Hoe verzekert je jouw huis?	8
2.5 Wat zijn de gevolgen voor jouw belastingaangifte?	9
3. Waar moet je zelf op letten? Wat mag je wel of niet doen?	10
3.1 Hier moet je zelf op letten.	10
3.1.1 Los je tussentijds extra af? Kijk dan of jouw rente omlaag mag.	10
3.1.2 Los je tussentijds extra af? Meer dan het bedrag dat in deze voorwaarden staat?	11
3.1.3 Vraag een andere rentevaste periode aan.	13
3.1.4 Heb je een aflossingsvrije hypotheek? Probeer dan tussentijds af te lossen.	13
3.2 Dit mag niet of niet zonder onze toestemming.	14
3.2.1 Jouw huis mag je niet verhuren of door anderen laten gebruiken.	14
3.2.2 Grote aanpassingen aan jouw huis mogen pas als we toestemming geven.	14
3.2.3 Rechten aan anderen geven. Zoals een recht van overpad.	14
3.2.4 Je mag nooit ellende of milieurisico's veroorzaken.	14
3.3 En wat moet je doen?	15
3.3.1 Grote schades aan jouw huis moet je aan ons melden en herstellen.	15
3.3.2 Je moet jouw bijdrage aan de VvE op tijd betalen.	15
4. Wat doen of mogen we doen?	16
4.1 We sturen jou tijdig een voorstel voor een nieuwe rentevaste periode.	16
4.2 Wanneer mogen we jouw huis beheren?	17
4.3 Wanneer mogen we jouw huis inspecteren?	17
4.4 Wanneer mogen we jouw huis laten taxeren?	17
4.5 We mogen jouw contract overdragen. Of jouw hypotheekschuld.	17
5. Onze zekerheden, wat als betalen niet meer lukt of je andere plichten niet nakomt?	18
5.1 Je hebt financiële zorgen. Neem contact met ons op.	18
5.2 Hoe kunnen we jou helpen?	18
5.3 Wat gebeurt er als je niet op tijd betaalt?	18
5.3.1 Je betaalt de maandtermijn te laat.	18
5.3.2 Je betaalt vaker of langer niet op tijd.	18
5.4 Wat zijn onze rechten? Hypotheek en pandrechten.	19
5.4.1 Hieronder staan onze rechten.	19
5.4.2 Voor welke bedragen gelden deze rechten?	19
5.4.3 Wat is een verhoogde inschrijving?	20
5.4.4 Wat is nog meer belangrijk?	20
5.5 Wanneer mogen we jouw huis opeisen?	21
5.5.1 Informatie over jouw huis klopt niet of is niet compleet.	21
5.5.2 Er gaan dingen mis bij de bouw of verbouwing.	21



5.5.3	Je gaat niet goed om met het huis of de grond.	21
5.5.4	De toestand van het huis verandert.	22
5.5.5	Jouw financiële situatie verslechtert.	22
5.5.6	Er gebeurt wat met jezelf.	22
5.5.7	Er gaat iets mis met het appartementsrecht of lidmaatschapsrecht (vereniging of coöperatie).	22
5.5.8	Er gaat iets mis met de erfpacht.	22
5.5.9	Je komt andere afspraken niet na.	23
5.6	Verkoop van jouw huis bij opeising.	23
5.7	Jouw verplichtingen bij verkoop.	23
5.8	Wat mogen we verder bij verkoop van jouw huis?	23
5.9	Wat gebeurt er met pandrechten bij opeising?	24
6.	Wat als jouw persoonlijke omstandigheden wijzigen?	25
6.1	Je gaat trouwen of samenwonen.	25
6.2	Je gaat scheiden.	25
6.3	Je bent werkloos of arbeidsongeschikt.	26
6.4	Jij of jouw partner overlijdt.	26
6.5	Jij of jouw partner gaat met pensioen.	26
6.6	Je gaat verhuizen: mag je jouw rente meenemen?	27
7.	Welke hypotheek zijn er?	28
7.1	Wat is het belangrijkste verschil?	28
7.2	Hypotheek met zekere aflossing.	28
7.2.1	De annuïtaire hypotheek.	28
7.2.2	De lineaire hypotheek.	29
7.3	Hypotheek zonder zekere aflossing.	29
7.4	Overbruggingshypotheek.	30
7.5	Bouwdepot.	31
7.6	Oude hypotheekvormen.	32
8.	Belangrijke contactgegevens.	33
8.1	Hoe kun je ons bereiken?	33
8.2	Heb je een klacht? Laat het ons weten.	33
8.3	KiFID.	33
9.	Andere belangrijke zaken.	34
9.1	Papierloze communicatie: e-mail/Mijn Leninginzicht	34
9.2	Je moet je identificeren en medewerking verlenen.	34
9.3	Privacy.	34
9.4	Je moet jouw persoonlijke gegevens actualiseren.	34
9.5	Onze administratie klopt.	35
9.6	Quion werkt voor ons.	35
9.7	Onze teksten zijn begrijpelijk.	35
10.	Definities en begrippen.	36

1. Hoe sluit jij een hypotheek af?

■ Stap 1

Win advies in.

Het is verstandig om advies in te winnen. Het afsluiten van een hypotheek is een belangrijke beslissing. Check of jouw adviseur vermeld is in het [register van de AFM](#). Beslis na het advies of je een hypotheek wil afsluiten. Maar ook welke hypotheek. En voor welk bedrag. Een adviseur kun je ook vinden via onze [website](#).

■ Stap 2

Vraag om een renteaanbod.

Jouw adviseur vraagt om een renteaanbod. We sturen dan een indicatie. Dit is een indicatie van hoeveel je mag lenen tegen welke rente. Dit is nog geen definitief aanbod. Die ontvang je in stap 4. Dat noemen we de hypotheekofferte.

■ Stap 3

Stuur ons informatie.

Beslis na het renteaanbod of je een hypotheekofferte wil ontvangen.

Wil je een hypotheekofferte? Dan horen we dat graag van jou of via jouw adviseur. We willen dan informatie van jou ontvangen. Daarop baseren we onze hypotheekofferte.

Welke informatie dat is laten we jou dan weten. Denk aan informatie over jouw inkomen en over het huis dat je wil kopen.

Is alle informatie ontvangen? Dan gaan we beoordelen hoeveel je maximaal mag lenen. Dat doen we ook in jouw belang. Alles wat je leent moet je ook terugbetalen.

■ Stap 4

Ontvang een hypotheekofferte.

We sturen jou een hypotheekofferte. Daarin staat hoeveel je kunt lenen. Ook andere voorwaarden staan in onze hypotheekofferte. Lees deze hypotheekofferte goed. Vraag aan jouw adviseur welke beslissing je het beste kunt nemen.

■ Stap 5

Neem een eindbeslissing.

Dit is een belangrijk moment. Nu moet je een beslissing nemen. Dat is jouw verantwoordelijkheid. Ben je het eens met de hypotheekofferte? Dan kun je de hypotheekofferte ondertekenen en opsturen.

■ Stap 6

Naar de notaris!

De notaris stelt dan de stukken op die nodig zijn voor de hypotheek. En natuurlijk de levering van jouw nieuwe huis.

Als alles klaar is moet je naar de notaris. De notaris stelt ook een nota van afrekening op.



2. Waar moet je op letten voordat je een hypotheek afsluit?

Er zijn 5 onderwerpen om over na te denken voordat je een hypotheek afsluit:

1. Hoeveel wil ik lenen: is het wel verstandig om het maximale bedrag te lenen?
2. Wil ik zeker zijn dat ik alles kan terug betalen? Welke hypotheek hoort daarbij? En als ik niet voor zekerheid kies, hoe ga ik dan aflossen?
3. Hoeveel risico kan en wil ik lopen als de rente stijgt? Hoe kan ik dit risico beperken?
4. Hoe verzeker ik mijn huis?
5. Wat zijn de gevolgen voor mijn belastingaangifte?

We raden iedereen aan om advies in te winnen van een eigen financieel adviseur. Een financieel adviseur heeft ervaring met hypotheeken. Zijn deskundigheid helpt jou bij het maken van een goede keuze.

Deze 5 onderwerpen leggen we graag uit. Dat doen we hieronder.

2.1 Hoeveel kun je maximaal lenen en is dat ook verstandig?

Hoeveel je maximaal kunt lenen, hangt af van jouw financiële situatie. Die verschilt per persoon. Wat is jouw inkomen? Wat is de waarde van jouw huis? En heb je schulden? En hoeveel andere vaste lasten heb je? Dat zijn belangrijke dingen die bepalen hoeveel je maximaal mag lenen. We stellen vragen over jouw financiële situatie zodat we kunnen bepalen hoeveel je maximaal kunt lenen. Dat doen we om jou te beschermen tegen te veel lenen. Want alles wat je leent, moet je terugbetalen. Het is belangrijk dat je ons goed informeert (en dat ook blijft doen) over jouw financiële situatie. Denk je op een gegeven moment dat je jouw hypotheek niet meer kunt betalen? Laat ons dat zo snel mogelijk weten. Dan kunnen we kijken hoe dit op te lossen.

Weet je hoeveel je maximaal kunt lenen? Denk dan goed na of je wel zoveel geld wil lenen. Want hoe meer je leent hoe meer rente je betaalt. En je moet het geleende bedrag altijd terugbetalen.

Het is daarom goed om bij een eigen financieel adviseur advies te vragen. Die heeft ervaring hiermee en kan je helpen om een goede keuze te maken.

2.2 Hoe ga je terugbetalen? Waaruit kun je kiezen?

Het bedrag dat je leent moet je terugbetalen. Aflossen noemen we dat. Het aflossen is iets anders dan rente betalen. Denk goed na over hoe je wil aflossen. Het is vooral belangrijk dat je nadenkt of je zeker wil zijn dat je het geleende geld aan het eind van de hypotheek kunt terugbetalen.

Er zijn namelijk meer manieren om het geleende bedrag terug te betalen. Het belangrijkste is of je er zeker van wil zijn dat je op het eind van de hypotheek alles hebt terugbetaald. Stel dat je € 400.000,- leent en je moet over 30 jaar dit bedrag terugbetalen. Dan kun je 2 dingen doen. Of je zorgt ervoor dat je in die 30 jaar beetje voor beetje aflost of je lost na 30 jaar het hele bedrag in 1 keer af. Let op! Hierbij moet je wel na 30 jaar € 400.000,- hebben om af te kunnen lossen.



Hoe werkt dat in de praktijk?

Hypotheek met zekere aflossing.

Als je zeker wil zijn dat je aan het eind van de hypotheek alles hebt terugbetaald dan kun je het beste kiezen tussen een annuïtaire hypotheek of een lineaire hypotheek. Dan los je iedere maand een beetje af en dat is dan precies genoeg om aan het eind alles afgelost te hebben.

Hypotheek zonder zekere aflossing

Er zijn ook hypotheeken die geen zekerheid geven dat je aan het eind van de looptijd alles hebt afgelost. Bij een aflossingsvrije hypotheek los je niets af. Zelfs niet een beetje. Dan moet je aan het eind van de hypotheek zelf ervoor zorgen dat je voldoende geld hebt om het geleend bedrag in 1 keer af te lossen. Daarvoor kun je zorgen door te sparen of te beleggen. Beleggen brengt risico's met zich mee. Heb je niet voldoende spaargeld of voldoende belegd? Dan moet je de verkoopopbrengst van jouw huis gebruiken om alles terug te betalen. Die verkoopopbrengst is niet altijd voldoende omdat huizenprijzen kunnen dalen.

Meer weten?

Meer over hoe je kunt aflossen en de verschillen tussen alle hypotheeken lees je in hoofdstuk 7 van deze voorwaarden. Jouw financieel adviseur kan je hierover adviseren.

2.3 Rente.

Denk goed na welke rentevaste periode je kiest. We leggen graag uit waarom.

Behalve terugbetalen, moet je iedere maand rente betalen. Hoe hoog dit bedrag is hangt af van het rentepercentage dat we afspreken. Dat rentepercentage staat vast voor een periode die je zelf kunt kiezen. Je kunt het rentepercentage vastzetten voor bijvoorbeeld 1 jaar maar ook voor 30 jaar. Vaak is de rente voor een langere periode hoger dan voor een kortere, maar dat is niet altijd zo. Soms is de rente voor een korte periode juist hoger.

Een lage rente lijkt aantrekkelijk maar bedenk wel dat de rente na afloop van de rentevaste periode kan stijgen. Hoe korter de periode, hoe eerder de kans dat je meer gaat betalen.

Een voorbeeld:

Je leent € 400.000,-. Je kiest ervoor om de rente 1 jaar vast te zetten. Had je aan het begin gekozen om de rente voor 10 jaar vast te zetten dan had je een rentepercentage van 1,5%. Het percentage voor 1 jaar is 1%. Na deze periode is de rente gestegen. Het rentepercentage voor 1 jaar is dan 2% en voor 10 jaar 3%.

Wat te doen?

We weten nooit van te voren hoe de rente verandert. Neem daarom geen risico's die je niet aankunt. Vind je de hypotheek al financieel zwaar? Denk dan na over minder lenen of zorg ervoor dat de rente voor langere tijd vast staat. Dan loop je niet het risico dat je meer rente gaat betalen terwijl je daarvoor het geld niet hebt of niet kunt missen. Hiervoor verwijzen we je door naar de adviseur.

Waar staan de rentepercentages?

Op onze website staan de actuele rentepercentages. Iedere rentevaste periode kent een eigen rentepercentage. Het rentepercentage dat voor jou geldt en voor hoe lang staat in de hypotheekofferte die je van ons ontvangt.



Variabele rente.

De kortste rentevaste periode is 3 maanden bij Argenta. We noemen dat een variabele rente omdat de rente elke 3 maanden anders is. Elke 3 maanden betaal je dus een ander rentebedrag.

Hoe wordt deze rente bepaald? Onze variabele rente is gelijk aan het 3-maands Euribortarief plus een opslag. Het 3-maands Euribortarief is het rentepercentage waartegen banken elkaar geld willen lenen voor een periode van 3 maanden. Het rentepercentage dat je betaalt, bestaat uit het 3-maands Euribortarief plus een vaste opslag en staat als 1 tarief vermeld in jouw offerte. De variabele rente is terug te vinden op onze website. Is het 3-maands Euribortarief bijvoorbeeld 1%? Dan betaal je dus 1% plus de opslag die op de website vermeld staat.

De variabele rente bestaat uit:

1. Het basistarief.
2. De opslagen in verband met ontwikkelingen op de kapitaalmarkten en kapitaalkosten.
3. Individuele opslagen.
4. Doorlopende kosten.
5. Onze winst.

2.4 Hoe verzekeren je jouw huis?

Je moet jouw huis verzekeren tegen schade. Dat is in jouw en in ons belang. Waarom? Er kan van alles gebeuren met een huis. Het kan ernstig beschadigd raken. Bijvoorbeeld door brand, bliksem, storm of iets anders. Daarom moet je een opstalverzekering afsluiten. Dan is er geld om de schade te herstellen.

1. Je bent verplicht om een verzekering af te sluiten tegen de herbouwwaarde. Jouw huis kan namelijk verloren gaan, bijvoorbeeld door een brand. Het is dan belangrijk voor jou en voor ons dat het huis eventueel kan worden herbouwd.
2. Je stuurt een kopie van de polis naar ons toe als we daarom vragen. Als de verzekering samen met anderen is afgesloten (bijvoorbeeld bij een appartementsrecht door de Vereniging van Eigenaren) dan mogen we jou verplichten om een eigen aanvullende verzekering af te sluiten als we dat nodig vinden.
3. De verzekering moet ingaan op het moment dat we het geld aan jou lenen. Deze verzekering moet blijven totdat de hele hypotheek aan ons is terugbetaald. En al die tijd moet de verzekering voldoende dekking bieden (zie 1: verzekeren tegen herbouwwaarde).
4. Je moet ons bewijs geven dat de verzekering is afgesloten. Zo mogen we vragen om de polis en betaalbewijzen van de premies. We mogen ook zelf de premies gaan betalen als je dat niet meer doet. Betalen we de premie? Dan moet je die premie wel aan ons terugbetalen.
5. De verzekering moet je afsluiten bij een bekende verzekeraar die zaken doet in Nederland.
6. We raden je aan om bij de aankoop van een appartement te controleren of de opstalverzekering van de vereniging van eigenaren voldoende is. Vaak is een aanvullende verzekering voor jouw eigen appartement nodig.



2.5 Wat zijn de gevolgen voor jouw belastingaangifte?

Een hypotheek heeft gevolgen voor de belasting. Welke gevolgen er voor jou zijn, weten we niet. Het is daarom verstandig om jouw financieel adviseur hiernaar te vragen.

We praten altijd over een bruto bedrag. Dat is het bedrag dat je aan ons moeten betalen. Soms betaalt de Belastingdienst een deel van de betaalde rente terug aan jou. Dat is als je de rente mag aftrekken van de belasting. Als je deze vergoeding afhaalt van het bruto bedrag dan houd je over wat je netto kwijt bent aan jouw hypotheek.

Maar let op: regels die gaan over de belasting veranderen van tijd tot tijd. Ga er dus nooit van uit dat je altijd een deel van de rente terugkrijgt van de Belastingdienst. Op de website van de Belastingdienst vind je meer informatie over de gevolgen voor de belasting van een hypotheek.

3. Waar moet je zelf op letten? Wat mag je wel of niet doen?

Je hebt een hypotheek. Maar waar moet je op letten? En wat mag je wel of juist niet doen? Hieronder staan de antwoorden op deze vragen. Een uitleg op deze antwoorden lees je in dit hoofdstuk.

Hier moet je zelf op letten.

1. Los je tussentijds extra af? Kijk dan in Mijn Leninginzicht of jouw rente omlaag mag.
2. Los je tussentijds extra af? Meer dan het bedrag dat in deze voorwaarden staat? Dan moet je ons meestal kosten betalen. Ga eerst na of je kosten moet betalen en los pas daarna extra af. Maar ieder jaar mag je een bedrag zonder kosten aflossen.
3. Vraag een andere rentevaste periode aan.
4. Heb je een aflossingsvrije hypotheek? Probeer dan tussentijds af te lossen.

Dit mag niet of niet zonder onze toestemming.

1. Jouw huis mag je niet verhuren of door anderen laten gebruiken.
2. Grote aanpassingen aan jouw huis mogen pas als we toestemming geven. Denk aan een grote verbouwing of een andere indeling. Of zelfs een wijziging van de bestemming.
3. Rechten aan anderen geven. Zoals een recht van overpad.
4. Je mag nooit ellende of milieurisico's veroorzaken.

En wat moet je doen?

1. Grote schades aan jouw huis moet je aan ons melden en herstellen.
2. Je moet jouw bijdrage aan de VvE op tijd betalen.

3.1 Hier moet je zelf op letten.

Een aantal zaken moet je zelf doen. Die moet je dus zelf in de gaten houden. Neem dus zelf actie als het nodig is. Dat is in jouw eigen belang en dat kan je geld schelen.

3.1.1 Los je tussentijds af? Kijk dan of je rente omlaag mag.

Heb je een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan is wat hier staat niet van toepassing voor jou. Heb je geen NHG? Dan is dit wel belangrijk. Iedereen met een hypotheek zonder NHG heeft namelijk een opslag. Die opslag is onderdeel van de rente die je betaalt. Die opslag kan veranderen. Hoe lager de opslag, hoe lager de rente die je betaalt.

Of en hoe hoog die opslag is, hangt af van 2 dingen:

1. De waarde van je huis (Value).
2. Het bedrag dat je aan ons nog moet terugbetalen. De hypotheekschuld dus (Loan).

Voor deze 2 elementen gebruiken we ook de Engelse woorden 'Value' (de waarde van jouw huis) en Loan (de openstaande hypotheekschuld). En de verhouding tussen die 2 elementen bepaalt of je een opslag hebt en hoeveel. Loan to Value of LTV heet dat.

Op basis van je LTV kom je in een bepaalde risicoklasse terecht. Hoe lager je LTV, hoe lager het risico voor ons dat je je hypotheek niet kunt terugbetalen. En hoe lager dat risico, hoe lager de opslag op je rente. Anders gezegd: een lagere risicoklasse betekent een lagere rente.

Voorbeeld:

Jouw huis is € 400.000,- waard. Jouw hypotheek is ook € 400.000,-.
Je lost – door een erfenis - € 100.000,- af. De LTV daalt dan van 100% naar 75%.
Jouw rentepercentage was eerst 3% maar kan worden verlaagd tot 2,6%.
Dan moet je wel daarom vragen. We doen dat niet automatisch voor jou.

Niet iedere aflossing betekent dat je minder rente gaat betalen. Hoe werkt dit? We hebben verschillende risicoklassen. Iedere risicoklasse geeft een andere verhouding tussen Value en Loan aan. Iedere risicoklasse heeft een eigen opslag. Hoe hoger de risicoklasse hoe hoger de opslag. In de hypotheekofferte staat in welke risicoklasse je zit. Op onze website staat welke risicoklassen er zijn.

We mogen de risicoklassen en de opslagen veranderen. Doen we dat tijdens jouw rentevaste periode? Dan geldt die verandering voor jou pas voor de volgende rentevaste periode.

Wanneer kom je in een lagere risicoklasse?

1. Door extra af te lossen op jouw hypotheek. In Mijn Leninginzicht kun je kijken of het zinvol is om een aanvraag te doen. Doe je een aanvraag? Dan ontvang je van ons een definitieve berekening en informatie over de (nieuwe) risicoklasse waarin je mogelijk valt.
2. Is jouw huis meer waard geworden? Stuur ons dan een taxatierapport dat is goedgekeurd door het NWWI. De kosten van dit rapport betaal je zelf. In sommige gevallen volstaat een desktoptaxatie van Calcasa, maar dit is niet mogelijk voor alle huizen. Ook de kosten van een desktoptaxatie zijn voor jouw eigen rekening. Denk je dat dit op jou van toepassing is? Stuur ons dan een verzoek voor een lager rentepercentage.

3.1.2 Los je tussentijds extra af?

Meer dan het bedrag dat in deze voorwaarden staat? Dan kan het zijn dat je ons kosten moet betalen. Maar ieder jaar mag je een bedrag zonder kosten aflossen.

Los je tussentijds extra af op je hypotheek? Dat kan. Los je meer af dan 15% van het oorspronkelijke bedrag dat je van ons hebt geleend, dan kan het zijn dat je ons kosten moet betalen. Je mag dus ieder kalenderjaar deze 15% aflossen zonder kosten. Er zijn een paar situaties waarin je nooit kosten betaalt. Ook niet als je meer dan 15% aflost. Die situaties staan hieronder.

Voorbeeld:

Je hebt € 125.000,- van ons geleend om jouw huis te kopen. Je moet nog € 125.000,- terugbetalen. Je mag dan ieder jaar 15% van € 125.000,- extra aflossen zonder dat je daarvoor hoeft te betalen. Dus in dit voorbeeld ieder jaar € 18.750,- .

Soms mag je extra aflossen zonder dat je daarvoor hoeft te betalen. Zelfs als het meer is dan 15%. Dat is als:

1. Jouw rentevaste periode afloopt.
2. Je een variabele rente hebt.
3. Jouw partner overlijdt. Dan mag je de lening binnen 12 maanden zonder extra kosten aflossen. Die partner moet net als jij eigenaar van het huis zijn en verantwoordelijk zijn voor de hypotheek (medeschuldenaar en mede-eigenaar dus).
4. Je jouw huis verkoopt aan een ander.
5. De marktrente voor soortgelijke leningen hoger is dan het rentepercentage dat je hebt als je extra gaat aflossen.

- 
5. Jouw huis heel weinig waard is geworden door bijvoorbeeld brand of instorting.
 6. Met de verkoopopbrengst van jouw vorige huis (binnen 12 maanden na verkoop).
 7. Je lost af uit eigen middelen en kan dit aantonen zoals uit een erfenis of schenking.

Doen geen van deze situaties zich voor? En los je meer dan 15% af? Dan moet je betalen. Vraag ons eerst hoeveel je moet betalen voordat je meer dan 15% aflost. Dan weet je zeker of je moet betalen en hoeveel. Je kunt ook kijken in Mijn Leninginzicht. Daar staat een handige tool die een voorlopige berekening maakt. Deze tool is niet doorslaggevend. Beslis dus pas als we jou vertellen of en hoeveel je moet betalen.

Hoeveel je betaalt, rekenen we zo uit:

1. Je betaalt niets over de eerste 15%. In het voorbeeld hierboven is dat € 18.750,-. Het kost dus niks om € 18.750,- extra af te lossen.
2. Je wil extra aflossen op jouw hypotheek. Hieronder leggen we dit uit middels een rekenvoorbeeld (zonder NHG).
3. We zetten 4 stappen om te berekenen of en hoeveel je moet betalen.

Stap 1: Over welk bedrag betaal je een vergoeding?

Je mag jaarlijks 15% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag boetevrij aflossen.

Voorbeeld:

Jouw oorspronkelijk hypotheekbedrag is : € 125.000,-.

Je mag dus ieder kalenderjaar € 18.750,- (15% van € 125.000,-) eerder terugbetalen.

Je wilt een extra aflossing doen van € 40.000,-.

Hierover wordt een mogelijke vergoeding berekend: € 40.000,- - € 18.750,- = € 21.250,-.

Stap 2: Vergelijkingsrente.

De vergelijkingsrente is de rente die we nu zouden vragen als jij een nieuwe hypotheek zou afsluiten met dezelfde rentevaste periode en risicoklasse als jouw huidige hypotheek.

Voorbeeld:

Je hebt een rentevaste periode van 30 jaar met een rentepercentage van 4,30%.

Jouw rentevaste periode loopt over 29 jaar en 10 maanden (358 maanden) af.

We kijken welke rente hoort bij vergelijkbare hypotheeken die we nu aanbieden.

Voor een rentevaste periode van 30 jaar geldt nu een rente van 4,28%.

Stap 3: We berekenen hoeveel rente je hebt gemist en welke vergoeding je daarvoor krijgt.

We kijken hoeveel rente je in totaal zou hebben betaald met je huidige rentepercentage.

Daarna vergelijken we dat met het bedrag dat je zou hebben betaald als je een ander, lager rentepercentage had gehad. Het verschil tussen deze 2 bedragen gebruiken we om te berekenen hoeveel vergoeding je moet betalen.

Voorbeeld:

Renteverschil per maand:

Huidige maandlast € 40.000,- x 4,30%/12 maanden = € 143,33

Vergelijkingsrente € 40.000,- x 4,28% /12 maanden = € 142,67

Het verschil tussen deze 2 bedragen is: € 0,66

Stap 4: Contant maken.

Je betaalt het verschil in rente niet later maar nu meteen. Daarom rekenen we uit wat dat bedrag vandaag waard is. Zo valt de vergoeding die je betaalt lager uit. Contant maken heet dat.

Voorbeeld:

Ons renteverlies over 358 maanden: $€0,66 \times 358 \text{ maanden} = € 236,28$

Omdat je nu in 1 keer betaalt is dit de totale vergoeding die je moet betalen namelijk € 134,66. Je betaalt dit bedrag tegelijk met het deel van jouw lening dat je eerder terugbetaalt.

3.1.3 Vraag een andere rentevaste periode aan.

Loopt jouw rentevaste periode nog niet af? En wil je toch een andere rentevaste periode? Vraag ons dan om een voorstel voor een rentevaste periode. Dan kun je beslissen of je dat wil.

Wat is belangrijk?

1. Meestal betaal je hiervoor. De vergoeding berekenen we op dezelfde manier als bij een extra aflossing.
2. Kies een nieuwe rentevaste periode uit ons voorstel.
3. Deze nieuwe periode gaat niet meteen in. Kies je voor de 15e dag? Dan gaat jouw nieuwe rente de volgende maand in. Voorbeeld: op 3 mei kies je voor een nieuwe periode. Deze periode gaat dan 1 juni in. Kies je na de 15e? Dan gaat de gekozen rente een maand later in. Voorbeeld: je kiest op 17 mei een nieuwe periode. Dan gaat de nieuwe periode op 1 juli in.
4. Vraag jouw adviseur om advies of een nieuwe rentevaste periode verstandig is. En welke periode je dan moet kiezen.

3.1.4 Heb je een aflossingsvrije hypotheek? Probeer dan tussentijds af te lossen.

Heb je extra geld? Spaargeld? Het kan dan verstandig zijn om extra af te lossen. Waarom kan dat verstandig zijn?

1. Geld lenen, kost geld. Dat is de rente die je moet betalen. En hoe meer je aflost, hoe minder rente je betaalt. En je mag ieder jaar extra aflossen zonder te betalen. Stel dat je een spaarrente krijgt van 2%. Maar jouw hypotheekrente is 3%. Dan kan het in sommige gevallen financieel beter zijn om met het spaargeld extra af te lossen. Dat levert meer op. Zorg wel dat je altijd een spaarpotje hebt voor als iets tegenzit.
2. Het risico op een restschuld wordt minder. Heb je een hypotheek die geen zekerheid biedt dat alles aan het eind is terugbetaald? Denk aan een aflossingsvrije hypotheek. Dan moet je aan het eind met eigen geld of de verkoop van jouw huis de hypotheek terugbetalen. Maar als de verkoop niet lukt of te weinig oplevert dan heb je een probleem. Een restschuld noemen we dat: jouw huis is verkocht en je hebt niet genoeg geld om de hypotheek af te lossen. En het risico op een restschuld wordt kleiner als je extra aflost.



3.2 Dit mag niet of niet zonder onze toestemming.

3.2.1 Jouw huis mag je niet verhuren of door anderen laten gebruiken.

Jouw huis verhuren mag niet. Het maakt niet uit of het huur voor een lange of korte periode is (denk aan Airbnb). Ook mogen anderen niet van jouw huis gebruik maken. Jij moet zelf in jouw huis wonen en daar ook ingeschreven staan.

3.2.2 Grote aanpassingen aan je huis mogen pas als wij toestemming geven.

Denk aan een grote verbouwing of een andere indeling. Of zelfs een wijziging van de bestemming.

Wil je iets aan jouw huis veranderen? Dan heb je onze toestemming nodig als:

1. Je grote veranderingen aan jouw huis wil doen. Bijvoorbeeld als je een extra verdieping bouwt, een balkon maakt of muren weghaalt.
2. De bestemming van jouw huis verandert. Jouw huis heeft een woonbestemming. Je mag niet zonder onze toestemming aan de gemeente vragen of je ook een zakelijke bestemming aan jouw huis mag geven. Bijvoorbeeld omdat je jouw eigen bedrijf daarin wil vestigen.
3. Je mag ook geen veranderingen aanbrengen aan jouw huis die de waarde verminderen. Ook dan heb je onze toestemming eerst nodig. Denk aan het verven van jouw huis met een kleur die veel mensen lelijk vinden.

Heb je onze toestemming niet en doe je het toch? Dan mogen we alles weer terugdraaien. Op jouw kosten.

3.2.3 Rechten aan andere geven. Zoals een recht van overpad.

Zonder onze toestemming mag je geen rechten van jouw huis weggeven. Stel dat je over het terrein van jouw buurman mag lopen om bij jouw schuur te komen die achter zijn tuin staat. Een recht van overpad heet dat. Dat recht mag je niet weggeven.

Het tegenovergestelde mag ook niet. Je mag dus ook niet aan jouw buurman een recht van overpad geven. In beide situaties heb je eerst onze toestemming nodig. Maar denk ook aan andere rechten zoals het recht op uitzicht of van goot (afwatering). Al deze rechten zijn erfdienstbaarheden.

3.2.4 Je mag nooit ellende of milieurisico's veroorzaken.

Jouw huis mag geen ellende veroorzaken. En zeker geen milieurisico's. Wat mag dan bijvoorbeeld niet?

1. Het opslaan van chemicaliën in jouw huis of tuin.
2. Jouw huis gebruiken voor illegale dingen. Zoals een hennepkwekerij.



3.3 En wat moet je doen?

3.3.1 Grote schades aan jouw huis moet je aan ons melden en herstellen.

Meld schade aan ons.

Je moet goed voor jouw huis zorgen. De waarde mag niet door jou minder worden.

Heb je schade die van invloed kan zijn op de waarde van jouw huis? Denk aan brandschade of schade aan de constructie of fundering van jouw huis. Meld dat meteen aan ons maar niet later dan 1 week. Kleine schades hoef je niet te melden. Zoals ruitschade of andere kleinere gebruikersschade. Herstel die schade wel natuurlijk.

Meld schade ook aan de verzekeraar.

Heeft jouw huis schade? Dan moet je die schade ook melden bij jouw verzekeraar. De verzekeraar beslist of en hoeveel geld je ontvangt.

Afspraken maken over schade.

Wil je een afspraak maken over de schade met je verzekeraar(s)? Dan moet je ons eerst toestemming vragen.

Herstel de schade.

Je moet de schade aan jouw huis herstellen. Ook al krijg je niks van de verzekeraar. En het huis moet er weer uitzien alsof er geen schade is geweest. Overleg wel eerst met ons hoe de schade hersteld gaat worden. Begin pas daarna aan het herstel.

Iemand anders verantwoordelijk?

Is iemand anders verantwoordelijk voor de schade aan jouw huis? Dan heb je recht op schadevergoeding of herstel door de schuldige. Je moet dan die schade door die ander laten betalen.

Wat mogen we nog meer doen?

We mogen veel doen als het gaat om schade aan jouw huis. Daarvoor geef je ons toestemming.

Dit mogen we:

1. Procedures voeren. Tegen de persoon die de schade heeft veroorzaakt. Of tegen de verzekeraar.
3. Het benoemen van deskundigen die de omvang van de schade vaststellen.
4. Het sluiten van overeenkomsten om de schade vast te stellen en andere juridische handelingen uit te voeren.
5. Het ontvangen van uitkeringen van de verzekeraar en bevestigen dat we die ontvangen hebben (dat heet kwijting).

3.3.2 Je moet jouw bijdrage aan de VvE op tijd betalen.

Is jouw huis onderdeel van een Vereniging van Eigenaren? Dan moet je meestal een bijdrage aan die vereniging betalen. Als je bij ons een hypotheek hebt dan moet je zorgen dat je die bijdrage op tijd betaalt.



4. Wat doen of mogen we doen?

Tijdens jouw hypotheek mogen we bepaalde zaken doen. En sommige zaken doen we altijd. Hieronder staat waarom en om welke zaken het gaat.

Wat doen we in ieder geval?

1. We sturen jou een voorstel voor een nieuwe rentevaste periode. Jij hoeft daar niet om te vragen. Jij moet wel op tijd een keuze maken.

En wat mogen we doen?

1. Jouw huis op jouw kosten herstellen als je het niet zelf doet.
2. We mogen jouw huis beheren.
3. Jouw huis inspecteren.
4. Jouw huis laten taxeren.
5. We mogen jouw contract (of hypotheekschuld) overdragen.

Hieronder staan de exacte afspraken die we hierover met jou maken.

Wat doen we in ieder geval?

4.1 We sturen jou tijdig een voorstel voor een nieuwe rentevaste periode.

Wat doen we?

Loopt jouw rentevaste periode af? Dan ontvang je minimaal 3 maanden voor het einde een aanbod voor de volgende rentevaste periode. Daarvoor hoef je niets te doen.

Voorbeeld:

Je hebt gekozen om de rente 5 jaar vast te zetten. Die 5 jaar loopt af op 31 augustus. Dan sturen we niet later dan 31 mei een voorstel. In dit voorstel staat hoe lang je de rente weer kunt vast zetten. En tegen welke rentepercentage. Verschillende periodes met verschillende rentepercentages. Die rentepercentages kunnen lager maar ook hoger zijn dan het rentepercentage dat je hebt.

Maak op tijd een keuze.

Je mag zelf kiezen welke periode. Bij iedere periode hoort een rentepercentage.

Vraag advies aan jouw adviseur. Maar maak in ieder geval een keuze en laat ons die keuze weten. Doe dat 14 dagen (2 weken) van tevoren. Dat is 2 weken voordat de periode afloopt waarvoor de bestaande rente is vastgezet. Maak je niet op tijd een keuze? Of helemaal geen keuze? Dan wordt jouw bestaande rentevaste periode keuze verlengd met dezelfde rentevaste periode maar wel met het rentepercentage dat in ons voorstel bij deze periode staat.

Loopt de hypotheek eerder af dan de nieuwe rentevaste periode die je krijgt als je geen keuze maakt? Dan duurt de nieuwe periode met het nieuwe rentepercentage tot aan het einde van jouw hypotheek.



4.2 Wanneer mogen we jouw huis beheren?

We mogen het beheer van jouw huis overnemen. Wanneer mag dat? Dat mag als je jouw huis verwaarloost. Of als je je niet houdt aan onze afspraken. Dan doen we alleen na toestemming van de rechter. Ook kunnen we eisen dat je het huis leegmaakt voor de verkoop als dat nodig is.

Wat bedoelen we met beheer?

1. Het regelen van onderhoud en reparaties aan jouw huis op de manier die we bepalen.
2. Het doen van betalingen die nodig zijn voor het huis. Deze betalingen moet je aan ons terug betalen.
3. Het nemen van maatregelen tegen kraken.
4. Het uitoefenen van alle rechten die jij als eigenaar hebt als het huis erfpacht heeft of een appartementsrecht.

4.3 Wanneer mogen we jouw huis inspecteren?

We mogen iemand vragen om jouw huis te controleren. Dat doen we bijvoorbeeld als we denken dat:

1. Onze rechten worden verminderd of beperkt.
2. Je je niet aan de afspraken houdt.
3. Het huis op een verkeerde manier wordt gebruikt.

We mogen iemand aanwijzen om het huis te inspecteren of binnen te gaan om te controleren hoe het huis er nu uitziet. Weiger je deze persoon toegang te geven? Dan mogen we de hypotheek opeisen. Je moet dan alles meteen terugbetalen.

4.4 Wanneer mogen we jouw huis laten taxeren?

We mogen jouw huis altijd opnieuw laten taxeren als we denken dat de waarde van jouw huis is veranderd of als de wet ons daartoe verplicht of als de toezichthouder ons daartoe verzoekt. Je moet hieraan meewerken en de taxateur vrij toegang geven tot jouw huis en alles doen wat de taxateur nodig vindt.

4.5 We mogen het contract overdragen. Of jouw hypotheekschuld.

We mogen dit contract aan iemand anders geven. Contractoverneming heet dat. Die ander neemt dan onze positie over. Met alle rechten en plichten. Dus ook de machtigingen die je aan ons hebt gegeven. Denk aan de automatische incasso die iedere maand plaatsvindt. Daarvoor geef je nu alvast toestemming.

We mogen ook de hypotheekschuld aan iemand anders geven. Dat heet cessie van een geldvordering. Onze rechten gaan dan over op de opvolger. We hebben daarvoor jouw toestemming niet nodig. Het kan zijn dat je nog steeds aan ons moet blijven betalen of aan die ander. We sturen een bericht als je aan iemand anders moet betalen.



5. Onze zekerheden, wat als betalen niet meer lukt of je andere plichten niet nakomt?

In dit hoofdstuk lees je over onze rechten. Ook leggen we uit hoe we je kunnen helpen als je moeite hebt met het betalen van jouw hypotheek. Maak je je daar zorgen over? Neem dan gerust contact met ons op. We denken graag met je mee over oplossingen.

5.1 Je hebt financiële zorgen. Neem contact met ons op.

Je kunt financiële problemen krijgen. Soms heb je die al en soms verwacht je die. Hoe eerder je contact met ons opneemt hoe groter de kans dat we jou kunnen helpen. Het is ook in ons belang dat je geen financiële zorgen hebt en dat je de hypotheek kunt betalen. Vaak is er meer mogelijk dan je denkt.

Wij hebben 2 speciale teams die jou kunnen helpen:

1. Verwacht je betalingsproblemen? Dan staat ons team Financial Care klaar om samen met jou te kijken hoe we die kunnen voorkomen.
2. Heb je al een achterstand op je hypotheek? Dan helpt ons team Bijzonder Beheer om jouw betalingen weer op orde te krijgen.

5.2 Hoe kunnen we jou helpen?

We kunnen je op meerdere manieren helpen. Bijvoorbeeld:

1. Door hulp van een job- of budgetcoach.
2. Jouw hypotheek aanpassen.
3. Het afspreken van een betaalpauze.
4. Het afspreken van een betalingsregeling.

Ons doel is om jou te helpen met een structurele oplossing zodat jij in jouw huis kunt blijven wonen. Daarvoor is het belangrijk dat je meewerkt en dat er mogelijkheden moeten zijn om samen tot een passende oplossing te komen. Kijk voor meer informatie op onze website.

Heb je een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en heb je contact met ons via Financial Care of Bijzonder Beheer? Dan geef je ons toestemming om de informatie die nodig is voor overleg met NHG te delen.

5.3 Wat gebeurt er als je niet op tijd betaalt?

Het kan voorkomen dat je niet op tijd betaalt of niet meer kunt betalen. Natuurlijk gaan we jou proberen te helpen. Niet of niet op tijd betalen heeft wel gevolgen. Die gevolgen staan hieronder.

5.3.1 Je betaalt de maandtermijn te laat.

Maken we kosten om jou je achterstand te laten betalen? Bijvoorbeeld aan een deurwaarder? Dan zijn die kosten voor jou.

5.3.2 Je betaalt vaker of langer niet op tijd.

Betaal je vaker niet op tijd? Of betaal je helemaal niet meer? Dan mogen we jouw huis opeisen. We eisen ons geld dan op en mogen jouw huis verkopen. De verkoopopbrengst gebruiken we om ons geld terug te krijgen. Lees meer hierover in paragraaf 5.5.



5.4 Wat zijn onze rechten? Hypotheek en pandrechten.

We hebben een hypotheekrecht op jouw huis. En een pandrecht op sommige spullen. Dat hebben we voor onze eigen zekerheid. Als je echt niet meer betaalt dan mogen we die rechten gebruiken. We eisen dan de lening op zoals dat heet. Dan verkopen we jouw huis en de spullen zodat we ons geld terugkrijgen. Wat de verkoop oplevert gebruiken we om ons zelf terug te betalen. Is de verkoop niet voldoende? Dan moet je de rest nog steeds terugbetalen.

5.4.1 Hieronder staan onze rechten:

1. We hebben geld geleend waarmee je jouw huis kon kopen. Daarom geef je ons een hypotheekrecht op jouw huis.
2. Maar ook een hypotheekrecht op de rechten van het huis, zoals erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden.
3. Nieuwe zaken die onderdeel van het huis en de grond worden (zoals een aanbouw, zonnepanelen of een schuur) vallen ook onder het hypotheekrecht. Alle afspraken gaan dus ook voor die zaken gelden.
4. Verder geef je ons een pandrecht op spullen die niet onderdeel worden van het huis maar daar wel bij horen zoals de rolluiken.
5. Als jouw huis beschadigd raakt of verloren gaat geeft de wet ons zekerheid op de uitkering van de verzekering. De verzekeraar moet dan aan ons betalen. Dat heet een pandrecht. Dit is voor ons zo belangrijk dat je verplicht bent een goede verzekering af te sluiten.
6. Heb je een levensverzekering zoals bijvoorbeeld een overlijdensrisicoverzekering? En hebben we daarop een pandrecht? Dan mogen we de uitkering van de verzekeraar ontvangen en zo onszelf betalen. Maar dat doen we alleen als je ons niet (op tijd) hebt betaald.
7. Heb je een spaarrekening bij ons? Dan geef je nu daarop een pandrecht.
8. Heb je een hypotheek met een spaar- of beleggingsrekening? Dan zijn de saldo's op deze rekeningen aan ons verpand.
9. We mogen om extra pandrecht vragen. Je moet dat pandrecht dan aan ons geven. Waarop dan? Op alle vorderingen die te maken hebben met jouw huis.
10. We mogen iedereen informeren over deze pandrechten. Bijvoorbeeld verzekeraars en andere banken, ook als je de afspraken nakomt.
11. Tot de pandrechten behoren ook de rechten die bij de vorderingen horen (nevenrechten).

5.4.2 Voor welke bedragen gelden deze rechten?

De hypotheek en de pandrechten gelden als zekerheid voor deze bedragen:

1. Terugbetaling van het geld dat je van ons hebt geleend.
2. De rente die je moet betalen.
3. Nieuwe schulden van jou aan ons, zoals, kosten, of door ons voor jou betaalde premies of kosten aan anderen.

Dit alles hoort bij de hypotheekschuld.



5.4.3 Wat is een verhoogde inschrijving?

Het hypotheekrecht.

Je geeft ons het eerste recht van hypotheek op het onderpand. Voor minimaal 150% van het geleende bedrag. Dit doen we om eventuele opgelopen rente en kosten te dekken als je jouw afspraken niet nakomt.

Een rekenvoorbeeld:

Je leent € 300.000,-. Het hypotheekrecht wordt 150% van € 300.000,- = € 450.000,-. Dit wordt ingeschreven bij het Kadaster.

Kies je voor een hogere inschrijving?

Op jouw verzoek kunnen we een hoger inschrijvingsbedrag afspreken. Bijvoorbeeld als je verwacht dat je in de toekomst een extra lening wil zonder een nieuwe hypotheekakte. Dan geef je ons het eerste recht van hypotheek over minimaal 150% van dat hogere inschrijvingsbedrag.

Verder geldt het volgende:

1. Als je alles hebt terugbetaald geven we het onderpand op jouw verzoek en jouw kosten vrij.
2. We mogen een deel van het onderpand (waarop een pandrecht rust) opnieuw verpanden.
3. We zijn niet verantwoordelijk voor eventuele problemen bij het beheer of de ontruiming van het onderpand.
4. We mogen het hypotheekrecht helemaal of voor een deel opzeggen en beëindigen.

Een rekenvoorbeeld:

Je leent € 300.000,-. Je schrijft hoger in voor € 400.000,-. Het hypotheekrecht wordt 150% van € 400.000,- = € 600.000,-. Dit wordt ingeschreven bij het Kadaster.

5.4.4 Wat is nog meer belangrijk?

1. Je mag aan niemand anders een hypotheek of pandrecht geven op je huis of je rechten tot jouw huis of op je spullen. Dat geldt alleen voor de spullen waarop wij een pandrecht hebben of mogen hebben. Daarvoor heb je onze toestemming nodig.
2. Willen we meer pandrechten dan we al hebben? Omdat de waarde van jouw huis en je spullen minder is dan de hypotheekschuld? Dan moet je ons meer pandrechten geven. We beslissen waarop.
3. Je geeft ons een onherroepelijke volmacht om de pandrechten die we hier genoemd hebben te vestigen. Dit betekent dat we dit namens jou kunnen regelen. Ook mogen we anderen over dit pandrecht informeren.
4. Soms heb je een discussie met de verzekeraar of anderen die jou een bedrag moeten betalen als het gaat om jouw huis. Zij willen bijvoorbeeld niet of minder betalen. Dan hebben we een onherroepelijke volmacht om te beslissen over een akkoord met de verzekeraar of anderen. Of om op jouw naam een rechtszaak te beginnen.



5.5 Wanneer mogen we jouw huis opeisen?

We mogen jouw hypotheek opeisen en jouw huis verkopen als je ons niet meer betaalt. We sturen jou dan eerst een bericht met de uiterste termijn om jouw achterstand te betalen. Een ingebrekestelling heet dat. Betaal je dan nog steeds niet? Dan ben je in verzuim. Dat betekent dat we de lening mogen opeisen en jouw huis mogen gaan verkopen. Dan moeten we zelf ervoor zorgen dat we ons geld terugkrijgen. Dit gaat dan om het geld dat we jou hebben geleend, de rente die je niet hebt betaald en alle andere kosten (zie paragraaf 5.4.2). Maar er zijn ook andere redenen waarom we de hypotheek mogen opeisen en jouw huis mogen verkopen. Het gaat om 9 situaties:

1. Informatie over jouw huis klopt niet of is niet compleet.
2. Er gaan dingen mis bij de bouw of verbouwing.
3. Je gaat niet goed om met het huis of de grond.
4. De toestand van het huis verandert.
5. Jouw financiële situatie verslechtert.
6. Er gebeurt wat met jezelf.
7. Er gaat iets mis met het appartementsrecht of lidmaatschapsrecht (vereniging of coöperatie).
8. Er gaat iets mis met de erfpacht.
9. Je komt jouw specifieke afspraken met ons niet na.

Deze situaties leggen we hieronder uit.

5.5.1 Informatie over jouw huis klopt niet of is niet compleet.

Wanneer speelt dit? In 2 situaties:

1. Je hebt ons voor of tijdens de hypotheek niet juist of niet volledig geïnformeerd. Bijvoorbeeld: je hebt belangrijke informatie over jouw huis niet aan ons verteld.
2. Er is iets mis met het eigendom van het huis of met rechten die bij het huis horen. Of belangrijke afspraken met anderen over het huis zijn anders dan onze informatie.

Let op: ook als dit niet jouw schuld is kunnen we de hypotheek opeisen.

5.5.2 Er gaan dingen mis bij de bouw of verbouwing.

Wanneer speelt dit? In 5 situaties:

1. De bouw of de verbouwing waarvoor we geld lenen stopt of is zo erg vertraagd dat we vinden dat het niet meer goed komt.
2. Het bouwplan verandert zonder dat we dat vooraf goedkeuren.
3. Het geld dat we aan jou lenen wordt voor iets anders gebruikt.
4. Bij de bouw of verbouwing worden regels van de overheid niet opgevolgd.
5. Je hebt subsidie voor de bouw gekregen maar die komt te vervallen.

5.5.3 Je gaat niet goed om met het huis of de grond.

Wanneer speelt dit? In 4 situaties:

1. Je overtreedt regels voor bodembescherming.
2. Je vervuult de grond of overtreedt milieu- of hinderregels.
3. Je bent bezig met productie of handel van drugs of andere verdovende middelen in het huis.
4. Je hebt illegaal vuurwerk in het huis.



5.5.4 De toestand van het huis verandert.

Wanneer speelt dit? In 8 situaties:

1. Je verhuurt jouw huis zonder onder onze toestemming. Dat mag niet.
2. De bestemming van jouw huis verandert, je gaat het anders gebruiken of het gebruik wordt beperkt. Hierdoor wordt de waarde van jouw huis minder en/of nemen risico's toe.
3. Er wordt executoriaal beslag gelegd op jouw huis.
4. Jouw huis is onbewoonbaar verklaard of wordt gesloopt.
5. Jouw huis staat leeg, heeft ernstige schade en/of gebreken of is gekraakt.
6. Je bent langdurig afwezig zonder goed te regelen dat er voor het huis wordt gezorgd.
7. Er gebeurt iets anders wat grote negatieve invloed heeft op het huis.
8. Je woont niet in jouw huis.

5.5.5 Jouw financiële situatie verslechtert.

Wanneer speelt dit? In 6 situaties:

1. Jouw onderneming gaat failliet of vraagt surséance van betaling aan.
2. Je gaat zelf failliet.
3. Er wordt beslag gelegd op één of meer van je zaken of vorderingen op derden zoals jouw loon.
4. Je doet een aanvraag voor de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) of een andere regeling om je schulden te saneren, bijvoorbeeld via de gemeente.
5. Je kan om een andere reden niet meer vrij over jouw geld en zaken beschikken.
6. De borgstelling (bijvoorbeeld van de Nationale Hypotheek Garantie) is niet meer geldig.

5.5.6 Er gebeurt wat met jezelf.

Wanneer speelt dit? In 3 situaties:

1. Je gaat buiten Nederland wonen.
2. Je overlijdt, raakt vermist, wordt onder curatele, mentorschap of bewind geplaatst.
3. Je verblijft in detentie of in een Tbs-instelling.

5.5.7 Er gaat iets mis met het appartementsrecht of lidmaatschapsrecht (vereniging of coöperatie).

Wanneer speelt dit? In 4 situaties:

1. Er komt een besluit of bevel tot wijziging van de splitsing, het reglement of de statuten of een bevel tot opheffing van de splitsing.
2. De vereniging of coöperatie houdt op te bestaan.
3. Je komt voorschriften van de vereniging of coöperatie niet na.
4. Er gebeurt iets ergs met het gebouw waar het appartementsrecht of lidmaatschapsrecht bij hoort.

5.5.8 Er gaat iets mis met de erfpacht.

Wanneer speelt dit? In 4 situaties:

1. Je komt van één of meer van de verplichtingen uit de erfpachtvoorwaarden niet na, bijvoorbeeld de betaling van de canon (dat is het bedrag dat je iedere keer moet betalen).
2. Het erfpacht verandert zonder dat we daar toestemming voor geven.
3. De eigenaar van de grond zegt de erfpacht op of probeert hier op een andere manier vanaf te komen, bijvoorbeeld door vervallenverklaring.
4. We vinden zelf dat het recht van erfpacht dreigt op te houden te bestaan.



5.5.9 Je komt andere afspraken niet na.

Wanneer speelt dit? In 5 situaties:

1. Je verstrekt ons geen zekerheid (pandrecht) als we daarom vragen.
2. Je komt speciale afspraken of regelingen die we met je hebben afgesproken niet na.
3. Volmachten die je ons hebt gegeven komen te vervallen.
4. Je voldoet niet aan andere voorwaarden die we met je afspreken.
5. Je vertoont onregelmatig betaalgedrag of je laat vaker dan 1 keer achterstanden ontstaan.

5.6 Verkoop van jouw huis bij opeising.

We verkopen nooit jouw huis zonder eerst met je te overleggen. Verkopen we het huis dan gebeurt dat op een veiling. Als er eerder een bod komt, mogen we ook onderhands verkopen. Ook mogen we jouw spullen verkopen waarop een pandrecht is.

Met de verkoop van jouw huis en spullen betalen we ons zelf. Is dat niet genoeg? Dan moet je de rest nog steeds aan ons betalen.

5.7 Jouw verplichtingen bij verkoop.

Wat moet jij doen als we verkopen? 4 dingen:

1. Je moet ons op werkdagen in jouw huis laten. Dat moet wanneer de openbare verkoop is begonnen. Dat moet bijvoorbeeld om jouw huis te kunnen taxeren.
2. Je moet 2 dagen per week jouw huis openstellen voor bezichtigingen. De huissleutels moet je dan afgeven bij de notaris.
3. Is het huis verkocht? Dan moet je het huis op tijd ontruimen. Alsof het een gewone verkoop is. Doe je dat niet? Dan mogen we hulp van de deurwaarder en politie inroepen. De kosten daarvan zijn voor jou.
4. Je moet het huis eerder ontruimen als we daarom vragen als dit nodig is voor de verkoop.

5.8 Wat mogen we verder bij verkoop van jouw huis?

Wat mag en moet bij verkoop van jouw huis?

1. We mogen doorgaan met de verkoop ook al ben je het niet eens over hoeveel je ons moet betalen.
2. We geven na afronding van de verkoop aan jou een detailoverzicht van betaalde en verschuldigde bedragen. Daarom moet je wel vragen. Dan krijg je dat van ons.
3. We mogen jouw huis na 2 maanden in het openbaar verkopen. Dat is 2 maanden nadat de hypotheek opeisbaar is. We mogen daarvoor een notaris inschakelen.
4. We mogen rechten aan jouw huis geven of nemen om de opbrengst te vergroten.
5. Ook mogen we het huis of een gedeelte daarvan splitsen in appartementsrechten of in erfpacht uitgeven en alle daarvoor nodige documenten opstellen.
6. Als jouw huis leeg of onbeheerd is achtergelaten mogen we ons toegang verschaffen. Spullen die zijn achtergebleven mogen we wegdoen of opslaan en verkopen (zoals we dat willen). Dit alles doen we op jouw kosten.
7. We mogen eerst via een gewone (onderhandse) verkoop proberen jouw huis te verkopen. Je bent dan verplicht ons daarvoor een machtiging te geven. We zijn niet verplicht om dit te doen.
8. We mogen bepalen waar en wanneer de openbare verkoop zal worden gehouden.



9. We mogen bepalen welke voorwaarden van toepassing zijn op die verkoop.
10. We mogen verder:
 - Het huis in beheer nemen na toestemming van de rechter
 - De openbare verkoop uitstellen en later weer hervatten
 - De koopsom ontvangen, aan de koper bevestigen dat deze is ontvangen (kwijting) en jouw huis aan de koper leveren
 - Als de koper verplichtingen niet nakomt de koop ontbinden en opnieuw tot openbare verkoop overgaan of andere maatregelen nemen
11. Al onze rechten en jouw verplichtingen gelden ook als het huis via de rechter onderhands wordt verkocht.

5.9 Wat gebeurt er met pandrechten bij opeising?

Er kunnen 2 dingen gebeuren:

1. We mogen zelf beslissen of en wanneer we van ons pandrecht gebruik maken.
2. Ook mogen we de levensverzekering met ons pandrecht afkopen. Dan keert de verzekeraar meteen uit. Hiervoor hoeven we geen toestemming van de rechter. We krijgen de uitkering en daarmee betalen we onszelf.



6. Wat als jouw persoonlijke omstandigheden wijzigen?

In dit hoofdstuk lees je wat er gebeurt of kan gebeuren als jouw omstandigheden veranderen. Het is dan altijd belangrijk om advies te vragen van jouw adviseur. Die kan je vertellen wat dit betekent voor jou en jouw hypotheek.

Waar moet je aan denken? Welke persoonlijke omstandigheden?

1. Je gaat trouwen of samenwonen.
2. Je gaat scheiden. Dat betekent vaak dat jouw huis wordt verkocht. Of dat één van jullie 2 in het huis wil blijven wonen.
3. Je bent werkloos of arbeidsongeschikt. Je hebt dan vaak niet genoeg inkomen om de hypotheek te betalen.
4. Jij of jouw partner komt te overlijden.
5. Je gaat met pensioen. Dan bestaat het risico dat je niet genoeg inkomen hebt om de hypotheek te betalen. Laat dat van tevoren uitrekenen zodat je weet waar je aan toe bent.
6. Je gaat verhuizen. Maar je wil graag jouw rentepercentage houden.

6.1 Je gaat trouwen of samenwonen.

Gefeliciteerd natuurlijk! Komt jouw partner bij jou wonen? Dan moet jouw partner zich ook houden aan de afspraken die voor bewoners gelden.

Wordt jouw partner ook mede-eigenaar van het huis? Dan moeten we daarvoor wel toestemming geven en dan moeten er nieuwe documenten getekend worden. Laat het ons dus weten. Geven we die toestemming dan worden jullie samen voor het geheel verantwoordelijk voor het betalen van de hypotheek. Het heeft geen gevolgen voor de rente die je moet betalen. Die blijft hetzelfde.

Betaal je ons niet? Dan mogen we jouw huis verkopen, ook als jouw partner mede-eigenaar is en ook als deze geen hoofdelijk schuldenaar is.

6.2 Je gaat scheiden.

Scheiden is vaak vervelend. Een scheiding kan gevolgen hebben voor jouw hypotheek en voor jouw financiën. Ben je samen verantwoordelijk om de hypotheek te betalen? Dan blijft dat zo. Ook al gaat één van jullie ergens anders wonen.

Spreek jullie onderling af dat de partner die weggaat niet meer verantwoordelijk is voor de hypotheek? Dat kan soms geregeld worden maar niet altijd. We vinden dat onder 2 voorwaarden goed:

1. Iedereen moet het hiermee eens zijn. Jij, jouw partner en ook wij. We zijn niet verplicht akkoord te gaan. Is iedereen akkoord? Dan geven we ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid aan de persoon die weggaat. Zo heet dat.
2. De persoon die daarna alleen verantwoordelijk is om de hypotheek te betalen, moet dat ook kunnen betalen. We beoordelen of dat lukt. Waarom doen we dat? Omdat anders de persoon die alleen de hypotheek moet betalen het risico loopt dat niet te kunnen betalen. We moeten en willen dat voorkomen.



6.3 Je bent werkloos of arbeidsongeschikt.

Soms ga je in inkomen achteruit. Bijvoorbeeld omdat je niet langer werkt. Of arbeidsongeschikt raakt. Dat is al vervelend genoeg maar daardoor heb je meestal minder geld.

Als dat gebeurt dan is de kans groot dat je de hypotheek niet meer kunt betalen. Daarvoor kun je wel verzekeren. Dan kun je met het geld van de verzekeraar de hypotheek en andere dingen blijven betalen. Verzeker je daarom goed! Kijk ook goed hoeveel geld je krijgt van de verzekeraar en of dat genoeg is.

Ben je niet verzekerd? Of zie je problemen? Bespreek dit met jouw adviseur.

6.4 Jij of jouw partner overlijdt.

Komt één van jullie te overlijden? Laat ons dat meteen weten. Dan informeren we wat er mag en moet gebeuren. Waar moet je aan denken?

1. Wie is er verantwoordelijk om de hypotheek te betalen? Jouw erfgenamen zijn verantwoordelijk om de hypotheek te blijven betalen na jouw overlijden.
2. De hypotheek moet binnen 12 maanden na overlijden worden afgelost. Dit mag uiteraard met het geld van de verzekeraar, als er een overlijdensrisicoverzekering is afgesloten.
3. Kan de hypotheek niet worden afgelost? Dan moet jouw huis binnen 12 maanden worden verkocht aan een nieuwe eigenaar. Dat kan ook aan één van de erfgenamen zijn. Jouw lening wordt dan afgelost met de verkoopopbrengst.
4. De hypotheek kan afgelost worden zonder dat daarvoor extra betaald hoeft te worden. De aflossing moet dan binnen 12 maanden na het overlijden plaatsvinden.
5. Als jouw erfgenamen niet tijdig (binnen 12 maanden) de hypotheek hebben afgelost gaan we de lening opeisen.

Is er ook een mede-eigenaar?

6. Is er een mede-eigenaar die ook medeschuldenaar is op de hypotheek? Dan gaan we kijken of deze mede-eigenaar de lening mag voortzetten. De lening moet dan wel betaalbaar blijven. Hiervoor doen we opnieuw een toetsing, in lijn met de dan geldende voorwaarden.
7. De mede-eigenaar die ook medeschuldenaar is op de hypotheek kan alleen de lening voorzetten als hij/zij enig erfgenaam is (als er meerdere erfgenamen zijn is dit niet mogelijk).
8. De mede-eigenaar die ook medeschuldenaar is op de hypotheek kan de hypotheek aanpassen van de hypotheek. Bijvoorbeeld de rentevaste periode. En zonder dat daarvoor betaald moet worden (als er meerdere erfgenamen zijn is dit niet mogelijk).
9. Het is belangrijk dat het testament goed uitvoerbaar is. Als er dingen in staan die niet kunnen worden uitgevoerd, kan dat problemen geven.

6.5 Jij of jouw partner gaat met pensioen.

Pensioen is een belangrijke verandering in jouw leven. Vaak betekent dat meer tijd maar ook minder geld.

Je weet van tevoren wanneer je stopt met werken. Wil je in jouw huis blijven wonen? Dan moet je de hypotheek wel kunnen betalen. Check daarom of dat wel kan. Jouw adviseur kan je daarbij helpen. Lukt dat niet? Verkoop dan tijdig jouw huis zodat je de hypotheek terug kunt betalen.

6.6 Je gaat verhuizen: mag je jouw rente meenemen?

Ga je verhuizen? Is jouw rente nu beter dan de rente die je kunt krijgen bij jouw nieuwe huis? Dan mag je soms de huidige rente meenemen. Dan moet je wel opnieuw de Argenta hypotheek afsluiten.

Voorbeeld:

Je betaalt nu rente tegen een percentage van 2% met een hypotheek van € 190.000,-. En de rentevaste periode is 10 jaar. Er zijn nog 7 jaar daarvan over. Je kunt de bestaande hypotheek helemaal terugbetalen met de verkoop van jouw huis. En dan een nieuwe hypotheek krijgen voor het nieuwe huis. Maar dan is de rente 4%. Dat is hoger dan nu. Voldoe je aan onze voorwaarden? Dan krijg je van ons weer een rente van 2% voor de eerste 7 jaar voor een hypotheek van € 190.000,-.

Dit zijn onze voorwaarden:

1. Je moet ons 1 maand voor aflossing van de oude hypotheek zeggen dat je jouw rente wil meenemen naar jouw nieuwe huis. Doe je dat niet? Of te laat? Dan kunnen we dat niet meer regelen voor je.
2. Leen je meer geld voor jouw nieuwe huis? Dan kun je alleen jouw rente meenemen voor het bedrag dat je ons moet terugbetalen voor jouw huidige huis.
3. De rente neem je alleen mee voor de resterende periode van jouw rentevaste periode.
4. Wil je de rente meenemen? Dan heb je (nadat je oude hypotheek hebt afgelost) 12 maanden de tijd om deze mee te nemen naar jouw nieuwe huis. Let er wel op dat de nieuwe hypotheek binnen die 12 maanden moet ingaan.
5. Had je bij jouw vorige hypotheek Nationale Hypotheek Garantie (NHG) maar kies je nu voor een hypotheek zonder NHG? Dan kijken we opnieuw in welke risicoklasse je valt. Dit geldt ook andersom: had je eerst geen NHG en kies je nu wel voor NHG? Ook dan beoordelen we dit opnieuw.
6. Als je jouw hypotheek meeneemt naar het nieuwe huis kun je tijdelijk 2 hypotheeken bij ons hebben. Dan wordt de rente op de oude lening omgezet naar het 1-jaarstarief dat op dat moment geldt voor soortgelijke risicoklasse.
7. Heb je een bestaande annuïtaire, lineaire, leven-, spaar- en beleggingshypotheek? Dan kan deze niet worden gewijzigd naar een aflossingsvrije hypotheek.

Als jij en je partner uit elkaar gaan.

1. Verkoop je samen het huis? Dan mogen jij en je ex-partner allebei gebruikmaken van de verhuisregeling. Jullie hebben elk recht op de helft van de resterende lening (voor de resterende periode van jouw rentevaste periode).
2. Willen jullie dat één van jullie de volledige regeling gebruikt? Dan moet de ander schriftelijk verklaren dat hij of zij afziet van zijn of haar deel.
3. Blijf jij in het huis wonen en blijft de Argenta hypotheek op jouw naam staan? Dan kan jouw ex-partner geen gebruikmaken van de verhuisregeling.

7. Welke hypotheeken zijn er?

Er zijn verschillende soorten hypotheeken omdat er verschillende manieren zijn hoe je het geleende bedrag kunt terugbetalen. In dit hoofdstuk lees je hier meer over. En ook hoe je de rente betaalt en hoe je het geleende bedrag kunt aflossen.

7.1 Wat is het belangrijkste verschil?

Het belangrijkste verschil is dat je bij sommige hypotheeken aflost en dat je alles hebt terugbetaald aan het eind terwijl je bij andere hypotheeken niet aflost. Bij Argenta kun je kiezen uit drie verschillende hypotheeken:

Hypotheek met zekere aflossing

Lineaire hypotheek
Annuïtaire hypotheek

Hypotheek zonder zekere aflossing

Aflossingsvrije hypotheek

Hieronder leggen we eerst de hypotheeken met zekere aflossing uit en daarna de hypotheek zonder zekere aflossing.

7.2 Hypotheeken met zekere aflossing

Er zijn 2 hypotheeken waarbij je weet dat je alles terugbetaalt. Dat is de annuïtaire hypotheek en de lineaire hypotheek.

7.2.1 De annuïtaire hypotheek.

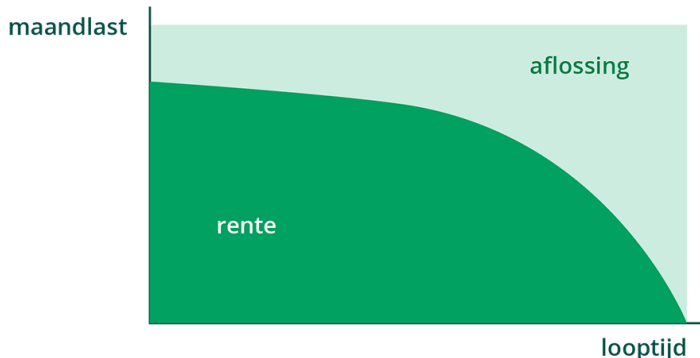
Bij de annuïtaire hypotheek betaal je iedere maand hetzelfde (bruto) maandbedrag. Dit maandbedrag bestaat uit 2 delen:

1. De rente.
2. De aflossing.

Bij deze hypotheek betaal je steeds minder rente. Hoe komt dat? Deze rente wordt berekend over het totale bedrag wat je nog moet terugbetalen. Het terug te betalen bedrag wordt steeds kleiner dus je betaalt steeds minder rente. Aan het begin betaal je dus meer rente dan aan het eind.

Hoe ziet dat eruit?

Annuïtair.



Voordelen:

- Het bedrag dat je moet terugbetalen wordt iedere maand kleiner
- Het risico wordt kleiner dat je nog geld moet terugbetalen als je het huis verkoopt
- Is jouw rente aftrekbaar bij de belasting? Dan is het netto maandbedrag in het begin lager

Nadelen:

- Is jouw rente fiscaal aftrekbaar? Dan krijg je steeds minder geld van de Belastingdienst terug omdat je minder rente betaalt
- Je betaalt relatief veel rente over het terug te betalen bedrag

7.2.2 De lineaire hypotheek.

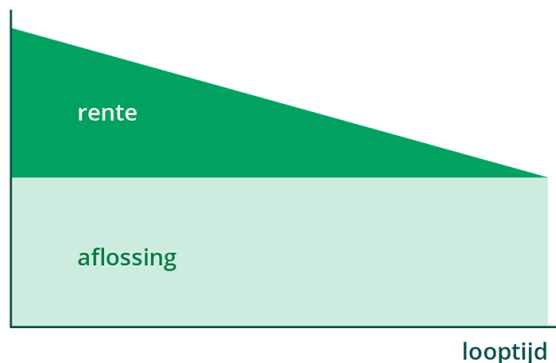
Net zoals bij de annuïtaire hypotheek betaal je ons iedere maand rente en los je iedere maand een beetje af.

Maar bij de lineaire hypotheek los je iedere maand hetzelfde bedrag af. Daarnaast betaal je rente. Dit bedrag wordt steeds kleiner.

Hoe ziet dit eruit?

Lineair.

maandlast



Voordelen:

- Is jouw rente fiscaal aftrekbaar? Dan is het netto maandbedrag in het begin lager
- Het risico op een restschuld als je jouw huis eerder verkoopt wordt kleiner
- Iedere maand betaal je minder rente

Nadelen:

- Is jouw rente fiscaal aftrekbaar? Dan krijg je steeds minder geld van de Belastingdienst terug omdat je minder rente betaalt
- Je betaalt in het begin meer per maand

7.3 Hypotheek zonder zekere aflossing.

Bij Argenta kun je ook een hypotheek zonder tussentijdse aflossing afsluiten. Dat is de aflossingsvrije hypotheek. Dat kan voor ten hoogste 50% van de marktwaaarde van het huis. Niet iedereen mag deze hypotheek afsluiten. Dus vraag eerst aan ons of aan jouw adviseur of deze hypotheek voor jou een optie is.

Waarom is deze hypotheek interessant? Omdat deze hypotheek lagere maandlasten heeft. Maar dan moet je wel ervoor zorgen dat je aan het eind ander geld hebt waarmee je de hypotheek aflost. En anders moet je de verkoopopbrengst van jouw huis gebruiken om de hypotheek aan ons terug te betalen.

We leggen deze hypotheek hierna kort uit.

Bij de aflossingsvrije hypotheek betaal je iedere maand alleen rente. Dat bedrag is altijd hetzelfde omdat je niet aflost. Hoeveel rente je betaalt verandert dus alleen als je een andere rentevast periode hebt en het rentepercentage dan ook anders is.

Je lost dus niet iedere maand af. Maar dat betekent niet dat het geleende bedrag niet terugbetaalt hoeft te worden. Dat moet wel natuurlijk. En dat moet voor de laatste dag van de looptijd van de hypotheek. Meestal is dat 30 jaar.

Deze lening moet vóór de einddatum afgelost zijn. Daarom is het verstandig om zelf geld opzij te zetten. Bijvoorbeeld door te sparen of door te beleggen. En uiteraard mag je ook tussentijds aflossen. Vervoegd aflossen noemen we dat. Hoe dat kan en welke voorwaarden daarvoor gelden staat in hoofdstuk 3 van deze voorwaarden.

Hoe ziet dit eruit?

Aflossingsvrij.



Voordelen:

- De maandlasten zijn relatief laag omdat je alleen rente betaalt
- Is je rente fiscaal aftrekbaar? Dan krijg je een deel van de betaalde rente terug van de Belastingdienst

Nadelen:

- Je betaalt de lening pas aan het eind terug (en het mag tussentijds)
- Je moet zelf ervoor zorgen dat je alles kunt terugbetalen (dat is jouw verantwoordelijkheid)
- Het risico op een restschuld kan hoog zijn. Dat is het risico dat je zelfs met de verkoopopbrengst van je huis ons niet kunt terugbetalen. Levert het huis bij verkoop onvoldoende op? Dan moet je nog steeds het restant aan ons terugbetalen



7.4 Overbruggingshypotheek.

Dit is een hypotheek van niet langer dan 2 jaar.

Deze hypotheek is handig wanneer jouw huis nog niet is verkocht en je een deel van de verwachte verkoopopbrengst wil gebruiken om jouw nieuwe huis te kopen. We noemen dat een overbruggingshypotheek.

Wil je een overbruggingshypotheek? Dan gelden daarvoor de onderstaande voorwaarden:

1. De maximale looptijd van de overbruggingshypotheek is 24 maanden. Dan moet je deze hypotheek terugbetalen ook al is jouw oude huis niet verkocht.
2. Je betaalt rente over deze hypotheek. En aan het eind betaal je het geleende bedrag terug. Deze rente verandert niet: het is een vaste rente die in de hypotheekofferte staat.
3. Je mag deze overbruggingshypotheek altijd eerder aflossen zonder dat je daarvoor een vergoeding moet betalen.
4. Heb je jouw oude huis verkocht? Dan betaal je eerst de oude hypotheek terug en daarna de overbruggingshypotheek.

7.5 Bouwdepot.

Een bouwdepot is een bedrag dat je krijgt om de verbouwing van jouw huis te betalen.

Hiervoor gelden wel de volgende regels:

1. We betalen de rekeningen voor de verbouwing en/of verduurzaming van je huis vanuit het bouwdepot. Je hebt zelf geen aparte bouwdepotrekening waarmee je betalingen kunt doen.
2. We betalen jouw rekeningen alleen terug als je de (originele) rekening of de kopie van de rekening bij ons aanlevert.
3. We mogen de voortgang van de aanbouw, verbouwing en/of verduurzaming van jouw huis laten controleren. Je moet daaraan meewerken. Ook mogen we jouw huis (tussentijds) laten taxateren.
4. Staan er schulden open bij de (onder)aannemer(s) en/of leverancier(s)? Dan mogen we die uit het bouwdepot betalen.
5. Je ontvangt rente over het bouwdepot. Die rente wordt berekend over het bedrag dat in het bouwdepot zit.
6. Blijft er aan het eind een bedrag in het bouwdepot over? Dan spreken we af dat we de rest gebruiken om een deel van de lening terug te betalen. We doen dat eerst op het deel van de lening dat in box 3 valt. Daarna op het aflossingsvrije deel. Tot slot op het deel met de hoogste rente.
7. Het bouwdepot eindigt na 24 maanden. Je mag om verlenging verzoeken maar we zijn niet verplicht dat toe te staan. Via Mijn Leninginzicht kun je hier een verzoek voor indienen. Op onze website vind je hier meer informatie over.

Rubrieken.

Opnames uit het bouwdepot moeten worden gebruikt voor de werkzaamheden die je bij de aanvraag hebt aangegeven. We hebben jouw bouwdepot ingedeeld in deze rubrieken. Je kunt dit niet aan iets anders uitgeven. Doe je dat toch? Dan mogen we de hypotheek opeisen en dan moet je alles meteen terugbetalen.



Rentevergoeding op jouw bouwdepot.

1. Moet je volgens jouw hypotheek een deel van de bouw of verbouwing zelf betalen? Dan moet je dat eerst doen met jouw eigen geld. Pas daarna mag je geld uit het bouwdepot gebruiken.
2. Je krijgt rente over het geld dat in jouw bouwdepot staat.
3. Heb je maar 1 leningdeel? Dan krijg je dezelfde rente over het geld in jouw bouwdepot.
4. Heb je meerdere leningdelen? Dan krijg je dezelfde rente over het geld in jouw bouwdepot als die je betaalt op het leningdeel waar het bouwdepot bij hoort.
5. Als er in jouw bouwdepot meerdere leningdelen zitten wordt per leningdeel de rentevergoeding bepaald. Er wordt niet gerekend met een gemiddelde.

Geld opnemen uit jouw bouwdepot.

Heb je meerdere leningdelen met verschillende rentes? Dan wordt het geld uit jouw bouwdepot eerst gebruikt voor het leningdeel met de laagste rente, daarna voor het deel met de iets hogere rente, en pas als laatste voor het deel met de hoogste rente.

Overbruggingslening en bouwdepot.

Heb je een overbruggingslening die in jouw bouwdepot is gestort? Dan wordt eerst dat geld gebruikt.

Let op: De overbruggingslening wordt meestal niet meegenomen bij het berekenen van jouw rentevergoeding. Dit komt doordat dit bedrag pas als laatste aan jouw bouwdepot wordt toegevoegd, en alleen wanneer het echt noodzakelijk is.

7.6 Oude hypotheekvormen.

Er zijn ook andere hypotheekvormen. Dit zijn hypotheeken die Argenta niet meer aanbiedt. Als je één van deze vormen bij ons hebt mag je deze tot het einde van de looptijd wel behouden.

Heb je een beleggings-, spaar- of levenhypotheek? Dan bestaat deze altijd uit 2 onderdelen:

1. Een lening.
2. Een beleggings-, spaar- of levensverzekering (polis).

Tijdens de looptijd van de hypotheek betaal je rente over de lening en een premie of inleg voor de gekoppelde polis. Het doel van deze constructie is dat je aan het einde van de looptijd voldoende vermogen hebt opgebouwd om de lening volledig af te lossen. De opgebouwde waarde in de gekoppelde polis is aan ons verpand. De waarde van de polis is niet altijd voldoende om de lening volledig af te lossen. Controleer dit dus ieder jaar (de waarde van de polis kan veranderen) en bespreek dit tijdig met jouw adviseur.



8. Belangrijke contactgegevens.

8.1 Hoe kun je ons bereiken?

Je kunt hier jouw vragen stellen of direct contact met ons opnemen. We helpen je graag. Zodat jij fijn kunt wonen en sparen.

8.2 Heb je een klacht? Laat het ons weten.

We doen ons best en we willen graag dat je tevreden bent. Ben je dat niet? Laat ons weten waarom je niet tevreden bent, dan proberen we het op te lossen.

Je mag zelf weten hoe je de klacht wilt bespreken met ons:

1. Bellen kan via 076 - 54 33 085.
2. Je mag ook een klachtenformulier indienen. Dit formulier vind je op onze website.
3. Of stuur ons een e-mail naar klachten@argenta.nl.
4. En een brief aan ons kantooradres mag natuurlijk ook:
Postbus 9252
4081 LG Breda

Vermeld in jouw klacht:

1. Jouw naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, e-mailadres en hypotheeknummer.
2. Een korte en duidelijke omschrijving van de klacht. Wat is het probleem?
3. Hoe het probleem is ontstaan.
4. Hoe het probleem volgens jou opgelost kan worden.

Binnen 2 werkdagen bevestigen we de ontvangst van jouw klacht. Binnen 10 werkdagen geven we antwoord op jouw klacht. Lukt dit niet? Dan informeren we je daarover.

8.3 KiFiD.

We doen er alles aan jouw klacht goed op te lossen. Ben je toch ontevreden over de oplossing? Dan kun je jouw klacht sturen naar het KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening) of de burgerrechter.

Contactgegevens KiFiD:
KiFiD Postbus 93257
2509 AG Den Haag 070 - 3338999

Je kunt online jouw klacht indienen via www.kifid.nl.



9. Andere belangrijke zaken.

9.1 Papierloze communicatie: E-mail/Mijn Leninginzicht.

We spreken af dat we papierloos communiceren. Wat betekent dat?

1. Dat je toestemming geeft voor digitale communicatie en dus geen recht hebt op mededelingen per brief te ontvangen.
2. Belangrijke berichten ontvang je via Mijn Leninginzicht. Dit is de online omgeving van Argenta waarin jouw persoonsgegevens staan en ook alle informatie over jouw hypotheek.
3. Je moet zelf kijken of er nieuwe berichten staan in deze persoonlijke online omgeving. We mogen maar zijn niet verplicht om jou per e-mail daarop te wijzen.

9.2 Je moet je identificeren en medewerking verlenen.

We willen graag weten wie jij bent. Daarom vragen we jou (en van jouw eventuele partner) om je te legitimeren (om te bewijzen wie je bent).

Wat moet jij en wij doen in verband met het voorkomen van witwassen en financieren van terrorisme en de Sanctiewet?

- 1.1 Argenta moet als bank voldoen aan de wettelijke verplichtingen uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet (Sw).
- 1.2 Je bent verplicht om ons te helpen om aan deze wetten te voldoen. Je moet dus medewerking verlenen, als we daarom vragen. Bijvoorbeeld door ons informatie of documenten te geven waar we om vragen. Of door bepaalde maatregelen te nemen.
- 1.3 Verleen je geen medewerking? Dan mogen we maatregelen treffen. Bijvoorbeeld door toekomstige wijzigingen van jouw hypotheek te weigeren.

9.3 Privacy.

- Heb je een lening met een Nationale Hypotheek Garantie? Dan geven we jouw gegevens door aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG)
- Je geeft ons toestemming om jouw persoonsgegevens te gebruiken voor onze normale bedrijfsvoering
- Je geeft ons toestemming om tijdens de looptijd van de lening opnieuw gegevens bij jou op te vragen
- We houden ons aan de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- Ons privacy statement vind je op www.argenta.nl (privacy statement)

9.4 Je moet jouw persoonlijke gegevens actualiseren.

Jouw persoonlijke gegevens staan in Mijn Leninginzicht. Controleer regelmatig en ieder geval ieder half jaar of die gegevens nog kloppen. Is dat niet zo? Laat ons dat dan weten. We mogen ook andere relevante gegevens opvragen. Jij moet deze dan bij ons aanleveren.



9.5 Onze administratie klopt.

We houden een administratie bij. Daarin staat bijvoorbeeld het bedrag dat je moet betalen. De informatie in onze administratie is altijd leidend (de waarheid). In onze administratie houden we bij wat je nog aan ons moet betalen. Ben je het niet eens met onze administratie? Dan moet je bewijzen dat de informatie in onze administratie niet klopt.

9.6 Quion werkt voor ons.

We maken gebruik van diensten van anderen om jouw hypotheek te regelen. Bijvoorbeeld van Quion. Quion houdt namens ons de administratie van de lening bij.

9.7 Onze teksten zijn begrijpelijk.

Wil je meer weten over hoe we omgaan met toegankelijkheid? Onze toegankelijkheidsverklaring vind je op onze website.



10. Definities en begrippen.

Heldere communicatie. Daar staan we voor. Daarom leggen we de begrippen in deze algemene voorwaarden voor je uit.

Algemene voorwaarden

Hebben we het in de tekst over algemene voorwaarden dan bedoelen we deze algemene voorwaarden van de Argenta hypotheek.

Appartementsrecht

Koop je een appartement (huis) dat hoort bij een groter gebouw dan koop je een appartementsrecht. Dat betekent dat je een stukje mede-eigendom koopt en het recht om jouw appartement te gebruiken. Je wordt ook verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en je bent verplicht om de VvE-bijdrage te betalen.

Argenta

Dat zijn wij. Officieel de naamloze vennootschap Argenta Spaarbank NV met maatschappelijke zetel aan de Belgiëlei 49-53 in Antwerpen, België (B-2018). We hebben een bijkantoor aan de Stadionstraat 2 in Breda, Nederland. In onze communicatie noemen we Argenta ook we, wij, ons en geldverstrekker.

Wij staan onder toezicht van:

- De Autoriteit Financiële Markten (onder nummer 12000720)
- De Nederlandsche Bank
- De Nationale Bank van België
- De Europese Centrale Bank

Borg

Met een borg geef je Argenta extra zekerheid. Als je jouw betaalverplichtingen niet nakomt dan is de borg (bijvoorbeeld een derde persoon die garant voor je staat) de betaalgarantie voor Argenta. We noemen dit ook wel borgtocht of borgstelling.

Erfpacht

Het recht om een stuk grond en het huis wat daarop staat te gebruiken. De grond blijft eigendom van de erfverpachter (de eigenaar). Dit is bijvoorbeeld de gemeente, een woningcorporatie of Staatsbosbeheer.

Executerende

Als we jouw onderpand executeren dan voeren we ons recht uit tot executie. We lossen dan je schuld bij ons af door bijvoorbeeld jouw huis te veilen of moeten we jouw huis gedwongen verkopen. De kosten voor executie zijn voor jouw rekening.

Geldverstrekker

Dat zijn wij. We bieden jou de (hypotheekofferte voor de) geldlening aan.



Geldnemer

Dat ben jij. De (natuurlijke) persoon die (alleen of samen met een andere persoon) bij ons een lening afsluit. In onze communicatie spreken we je aan met jij, je of jou. De geldnemer is ook:

- Hypotheekgever
- Pandgever
- Hoofdelijk schuldenaar
- Borgsteller
- Rechtsopvolger(s) (onder algemene of bijzondere titel) van alle bovenstaande geldnemers

Geldlening

Het bedrag in euro's dat we aan jou lenen. We noemen dit ook wel de (hypothecaire) lening.

Geldleningsovereenkomst

De overeenkomst waarin we de lening aan jou beschrijven.

Huis/woning

De woning, het appartement of andere geschikte woonlocatie waarvoor je de lening afsluit. Hierbij hoort bijvoorbeeld ook de grond waarop jouw huis staat. En ook de garage, de aanbouw de schuur en de tuin en andere aanhorigheden.

Hoofdsom

Het totaalbedrag van alle leningdelen.

Hypotheek

Het bedrag in euro's dat we aan jou lenen. We noemen dit ook wel de (hypothecaire) lening.

Hypotheekakte

Een hypotheekakte is een document dat een notaris maakt als je een hypotheek afsluit. Dit document zegt dat jouw huis als onderpand dient voor de lening die je van ons krijgt.

Hypotheekrecht

We vestigen het recht van hypotheek op jouw huis vanaf het moment dat je bij ons geld leent. Dat betekent dat niet alleen jij rechten hebt wat betreft het huis. We hebben bijvoorbeeld het recht om het huis te verkopen of executeren als jij jouw verplichtingen of afspraken niet nakomt.

Looptijd

De afgesproken tijd waarin de lening loopt.

Marktrente

De door Argenta vastgestelde rente voor een rentevaste periode op een specifiek moment.

Hypotheekofferte

Hierin staat ons definitieve aanbod.

Onderpand

Hiermee bedoelen we jouw huis en alles wat daarbij hoort. Jouw onderpand staat beschreven in de akte. Dit is het huis waarvoor je de lening hebt aangevraagd.

Opvolgers

Opvolgers zijn partijen aan wie we onze rechten (voor een deel) overdragen. Dit zijn de rechten die we op jou hebben vanuit de overeenkomst van de lening en vanuit deze voorwaarden.

**Pandrecht**

Pandrecht is een zekerheidsrecht voor ons als geldverstrekker. Je geeft ons meer zekerheid door bezittingen (roerende goederen) in onderpand te geven. Kun je de lening niet terugbetalen? Dan hebben we het recht om deze bezittingen te verkopen of te veilen.

Quion

Bedrijf dat de administratieve begeleiding van de lening uitvoert. Quion is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en heet officieel Quion Services BV en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24197362.

Rente

De rente is de vergoeding die je aan ons betaalt voor het afsluiten van de lening.

Rentevaste periode

De periode waarin de rente die je aan ons betaalt vaststaat.

Taxatie

Met het (laten) uitvoeren van een taxatie bepaal je de waarde en de waardering van jouw huis. Een taxatie kan alleen worden gedaan door een partij en een model waar we toestemming voor geven.

Zekerheid

Het hypotheekrecht en pandrecht dat we vestigen op het onderpand. Jij en Argenta maken samen afspraken in de akte. Kom je deze afspraken niet na dan mogen wij ons hypotheekrecht en/of pandrecht uitwinnen. Dat betekent bijvoorbeeld dat we jouw huis mogen verkopen of executeren.

Voor alle definities in deze lijst geldt dat ze ook van toepassing zijn op de meervouden van de begrippen.

