

# Algemene Voorwaarden NIBC Direct (Extra) Hypotheek

Alles wat u moet weten over de NIBC Direct Hypotheek

## **Hartelijk welkom bij NIBC Direct**

U heeft een NIBC Direct hypotheekofferte aangevraagd. U heeft een nieuw huis gekocht, verbouwingsplannen of u wilt uw hypotheek wijzigen. Dan kunnen wij ons voorstellen dat u de financiën zo snel mogelijk wilt regelen. Een hypotheek brengt verplichtingen met zich mee. Daarom is het belangrijk dat u goed stil staat bij de afspraken die wij samen maken.

In onze Algemene Voorwaarden staat zo eenvoudig en transparant mogelijk omschreven welke afspraken wij met u maken over uw hypotheek. Zoals het hoort! U leest wat u moet weten voordat u de offerte tekent. Verder vindt u informatie over zaken die tijdens de looptijd van de hypotheek belangrijk zijn. Bijvoorbeeld, wat wij van u verwachten als uw persoonlijke situatie verandert. Of wat u kunt doen als u de lening eerder wilt terugbetalen. Lees de voorwaarden nauwkeurig door. Heeft u vragen? Neem dan contact op met uw financieel adviseur. Hij geeft u graag uitleg.

# Inhoudsopgave

## Begrippenlijst

Hartelijk welkom bij NIBC Direct.....	1
Begrippenlijst.....	4
Wat is een hypotheek? .....	5
Bij een belangrijke stap, hoort een goed advies!.....	5
Algemene Voorwaarden.....	6
<b>1. De offerte</b> .....	6
1.1 Bent u akkoord met de offerte? .....	6
<b>2. De lening</b> .....	6
2.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?.....	6
2.2 Wanneer gaat de lening in? .....	6
2.3 Mag u de lening verhogen? .....	6
2.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening? .....	7
2.5 Hoe berekenen wij hoeveel rente u betaalt? .....	7
2.6 Hoe lang staat mijn rentepercentage vast? .....	7
<b>3. U betaalt rente</b> .....	7
3.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode? .....	7
3.2 Wilt u dat de rente korter of langer gelijk blijft dan de door ons voorgestelde periode? .....	7
3.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen? .....	7
3.4 Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt? .....	8
3.5 Wat als de waarde van de woning stijgt? .....	10
3.6 Is het ook mogelijk om bij een lening met NHG van tariefklasse te veranderen?.....	10
<b>4. U betaalt de lening terug</b> .....	10
4.1 Hoe betaalt u de lening terug?.....	10
4.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken? .....	11
4.3 In welke situaties mag u de lening eerder terugbetalen zonder boete?.....	11
4.4 Kan ik de hypotheekvorm veranderen?.....	12
4.5 Heeft u een overbruggingslening?.....	12
<b>5. U geeft ons zekerheid</b> .....	12
5.1 Welke zekerheden vragen wij? .....	12
5.2 Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening? .....	13
5.3 Wie mogen uw zekerheden verkopen?.....	13
5.4 Extra zekerheden.....	14
5.5 Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?.....	14
<b>6. Gebruik van de woning</b> .....	14
6.1 Wat mag/moet u doen met uw woning?.....	14
6.2 Wat mag u zonder schriftelijke toestemming van de bank niet met de woning doen?.....	14
6.3 Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?.....	14
6.4 Welke verzekeringen heeft u nodig? .....	15
6.5 Wat als er iets gebeurt met uw woning, uw bezittingen of verzekering? .....	15
6.6 Wat spreekt u met de verzekeraar en ons over de verzekering af?.....	16
6.7 Mag u de woning verhuren?.....	16
6.8 Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw vaststellen.....	16
<b>7. Wat en hoe betaalt u ons?</b> .....	17
7.1 U betaalt ons rente en aflossing.....	17

7.2 Welke kosten betaalt u? .....	17
8. Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening?.....	18
8.1 Is er sprake van borg? .....	19
8.2 Regelt iemand anders dingen voor u met ons? .....	19
8.3 Wat als u of een persoon met wie u de lening heeft overlijdt?.....	19
<b>9. Het bouwdepot</b> .....	19
9.1 Wat is een bouwdepot? .....	19
9.2 Wat is de looptijd van het bouwdepot? .....	20
9.3 Wat als het bouwdepot stopt?.....	20
9.4 Hoe krijg ik geld uit het bouwdepot? .....	20
<b>10. Verhuist u naar een andere woning?</b> .....	20
<b>11. Welke informatie krijgen wij van u?</b> .....	21
11.1 Persoonlijke gegevens .....	21
11.2 Veranderen uw gegevens of omstandigheden? .....	21
11.3 Wat mogen wij u vragen? .....	22
11.4 Uw adres .....	22
11.5 Taal .....	22
11.6 Wij mogen u filmen en gesprekken met u opnemen .....	22
11.7 Bescherming van uw persoonlijke gegevens.....	22
<b>12. Welke informatie krijgt u van ons?</b> .....	23
12.1 U krijgt de volgende informatie van ons .....	23
12.2 Controleer de gegevens die u van ons krijgt .....	23
12.3 Uw gegevens en onze administratie .....	24
<b>13. Wie doet de administratie van de lening?</b> .....	24
<b>14. Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?</b> .....	24
<b>15. Wat gebeurt er als u zich niet aan de afspraken houdt?</b> .....	25
15.1 Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt? .....	25
15.2 Als wij genooddakt zijn uw woning te verkopen, dan geldt het volgende: .....	25
15.3 Wat als wij de rechter vragen de woning in ons beheer te mogen nemen? .....	26
15.4 Wanneer mogen wij u vragen om de lening terug te betalen?.....	26
15.5 Staat de woning op grond die u huurt van een ander (opstal) of van de overheid (erfpacht)? .....	28
15.6 Is de woning een appartement? .....	28
15.7 Heeft u de woning met onze schriftelijke toestemming verhuurd? .....	28
15.8 Wanneer brengen wij een boete in rekening?.....	28
<b>16. Mogen u of wij de lening aan een andere partij geven?</b> .....	29
<b>17. Wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden niet?</b> .....	29
17.1 Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?.....	29
17.2 Wat gebeurt er als in deze voorwaarden iets anders staat dan in een ander document? .....	29
17.3 Mogen wij deze Algemene Voorwaarden veranderen?.....	30
<b>18. Bent u niet tevreden over onze dienstverlening?</b> .....	30

## Begrippenlijst

Aflossen	U moet u uw lening tijdens of aan het einde van de looptijd terugbetalen aan NIBC Direct. Dit terugbetalen noemen wij aflossen.
Aflossingsvrij	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand alleen rente over de lening betaalt. Tijdens de looptijd betaalt u niets terug. Aan het einde van de looptijd van de lening moet u de lening in één keer terugbetalen.
Annuïteit	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand hetzelfde bedrag betaalt. In het begin betaalt u een laag bedrag om uw lening terug te betalen en een hoger bedrag aan rente. Later betaalt u een hoger bedrag terug en een lager bedrag aan rente. Aan het einde van de looptijd is uw lening terugbetaald.
Bouwdepot	Een bouwdepot is een rekening waar wij (een deel van) uw lening op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning betalen.
Hypotheekakte	Dit is een overeenkomst die wij met u aangaan. Hierin staan onder andere de afspraken die wij met u maken over uw lening, het hypotheekrecht en het onderpand.
Lineair	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand rente en een vast bedrag betaalt om uw lening terug te betalen. Omdat de lening lager wordt, gaat u een lager bedrag aan rente betalen. Uw maandbedrag wordt steeds lager. Aan het einde van de looptijd is uw lening terugbetaald.
Looptijd	De looptijd van de lening geeft aan hoe lang uw lening loopt. De looptijd kan per leningdeel verschillen. Aan het einde van de looptijd moet u de lening helemaal terugbetalen.
Marktwaarde	Is de waarde in vrije verkoop van uw woning.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	NHG geeft u en ons meer zekerheid. Stichting waarborgfonds Eigen Woningen staat onder voorwaarden garant voor de lening. U betaalt hiervoor eenmalig een bedrag aan de Stichting. In ruil hiervoor betaalt u vaak een lagere rente aan de bank. Kijk voor meer informatie op <a href="http://www.nhg.nl">www.nhg.nl</a>
Onderpand	Voor de lening vragen wij een onderpand. Dit onderpand is altijd de woning die u koopt of al in uw bezit heeft. U geeft NIBC Direct hypotheekrecht op het onderpand. In de hypotheekakte staat het onderpand precies beschreven.
Taxatierapport	Een taxatierapport is een rapport waarin staat wat de waarde en de staat van onderhoud is van de woning waarvoor u geld leent. Alleen een erkend taxateur mag het taxatierapport opstellen.

## **Wat is een hypotheek?**

U heeft een woning of gaat een woning kopen. Of u gaat een woning bouwen of verbouwen. Voor de financiering kunt u ons om een lening vragen, waarmee u deze plannen kunt realiseren. De lening wordt een hypothecair krediet wanneer uw woning onderpand is voor de lening, en de notaris deze afspraak heeft vastgelegd in een hypotheekakte. Vanaf dat moment kunnen wij ‘het recht van hypotheek’ uitoefenen als u uw verplichtingen bij de lening niet nakomt..

Als u bij ons een lening voor uw woning neemt, doet u vier dingen.

1. U leent geld van ons;
2. Over het geleende geld betaalt u rente;
3. U betaalt de lening terug;
4. Als zekerheid dat u het geleende geld terugbetaalt en de rente betaalt, geeft u de bank onderpand. Dit is altijd uw woning.

## **Bij een belangrijke stap, hoort een goed advies!**

Wij proberen alles voor u zo eenvoudig en duidelijk mogelijk te maken, maar kunnen u geen advies geven. Voor een advies over uw lening en alles wat daarmee te maken heeft (bijvoorbeeld belastingzaken), gaat u naar een financieel adviseur. Deze adviseur werkt in uw opdracht, voor uw rekening en is niet gebonden aan NIBC Direct. Hij is dan ook zelf verantwoordelijk voor het gegeven advies. De kosten voor het advies worden rechtstreeks bij u in rekening gebracht.

# Algemene Voorwaarden

## 1. De offerte

### 1.1 Bent u akkoord met de offerte?

i. Ondertekent u de offerte? Dan bent u akkoord met de bepalingen in deze offerte en het rentepercentage dat daarin staat. Wij hebben dan een overeenkomst. Zolang deze offerte geldig is, kunt u geen nieuwe offerte bij ons aanvragen.

ii. In de offerte staat wanneer u de offerte uiterlijk ondertekend aan ons moet terugsturen. Doet u dit later? Dan is de offerte niet meer geldig en ontvangt u van ons een nieuwe offerte. U betaalt dan de rente die in de nieuwe offerte staat.

iii. De Algemene Voorwaarden zijn onderdeel van uw hypotheekofferte. Als u de offerte ondertekent, gaat u akkoord met de Algemene Voorwaarden.

## 2. De lening

### 2.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?

U mag het geld van de lening alleen gebruiken om een woning te kopen, te bouwen of te verbouwen, of een reeds bestaande hypothecaire lening af te lossen. In bepaalde situaties mag u de lening ook gebruiken voor kosten die te maken hebben met de koop, bouw of verbouwing van de woning. Bijvoorbeeld kosten voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

### 2.2 Wanneer gaat de lening in?

i. U betaalt rente over de lening zodra wij het geld op de rekening van uw notaris storten. Dit gebeurt doorgaans enkele dagen voordat u de hypotheekakte ondertekent, het zogenaamde '**passeren**'. De datum van ondertekenen is de passeerdatum. Een eventuele aflossingstermijn start op de eerste dag van de maand volgend op de passeerdatum.

ii. Uw lening duurt maximaal 30 jaar. Dit **noemen wij de 'looptijd'**. De looptijd **begint** op de eerste dag van de maand die volgt op de passeerdatum.

### 2.3 Mag u de lening verhogen?

i. U mag de lening verhogen. Hiervoor moet de waarde van uw woning en uw inkomen hoog genoeg zijn. U verhoogt de lening met minimaal € 15.000. De waarde van uw woning staat in een nieuw taxatierapport van de taxateur. Aan het opstellen van een taxatierapport zijn kosten verbonden. Houdt u er rekening mee dat die kosten voor uw rekening komen.

ii. Als wij het goed vinden dat u de lening gaat verhogen, sturen wij u daarvoor een offerte. In de offerte staan alle afspraken tussen u en ons.

iii. Wordt uw lening door de verhoging hoger dan de zogenaamde inschrijving die in de bestaande hypotheekakte staat? Dan moet u een nieuwe hypotheekakte ondertekenen bij de notaris. Ook in de nieuwe hypotheekakte moet staan dat wij als eerste recht hebben op het onderpand. En anderen pas na ons.

## 2.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?

De hoogte van het rentepercentage staat in de offerte. Daarin staat ook hoe lang dit rentepercentage gelijk blijft. De hoogte van het rentepercentage, hangt af van vijf factoren:

- a. De hoogte van de lening die u heeft;
- b. De aflosvorm;
- c. De waarde van uw woning;
- d. De periode dat het rentepercentage gelijk blijft. Dit noemen wij de “rentevaste periode”;
- e. Eventuele NHG van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning

## 2.5 Hoe berekenen wij hoeveel rente u betaalt?

- i. Wij berekenen aan het einde van iedere maand hoeveel rente u betaalt. Wij berekenen dit met de hoogte van de lening aan het begin van de maand en het rentepercentage dat bij uw lening hoort. Bij de berekening gaan wij ervan uit dat een jaar bestaat uit 12 gelijke perioden.
- ii. U begint rente te betalen vanaf de dag dat wij het geld van de lening op de bankrekening van de notaris storten.

## 2.6 Hoe lang staat mijn rentepercentage vast?

- i. Het rentepercentage staat tijdens de rentevaste periode vast. Hoe lang deze periode is, spreekt u met ons af.
- ii. In de offerte staat hoe lang het rentepercentage tijdens het begin van de lening gelijk blijft.

## 3. U betaalt rente

### 3.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode?

Drie maanden voordat de rentevaste periode afloopt sturen wij u een brief met het nieuwe rentepercentage. De nieuwe rentevaste periode is, gelijk aan de voorgaande periode. In deze brief staan ook de nieuwe afspraken.

### 3.2 Wilt u dat de rente korter of langer gelijk blijft dan de door ons voorgestelde periode?

- i. Bij de brief krijgt u een wijzigingsformulier. Op dit formulier staan verschillende rentevaste periodes. Bijvoorbeeld 5 of 10 jaar. Bij iedere periode hoort een ander rentepercentage. U kunt op dit formulier aankruisen welke periode u wilt. Zet uw handtekening op het formulier en stuur het naar ons terug. Heeft u de lening samen met iemand anders? Dan moet de ander ook zijn handtekening zetten. Uiterlijk 14 dagen voordat uw huidige rentevaste periode afloopt.
- ii. Nadat wij op tijd het formulier hebben gekregen, veranderen wij de rentevaste periode zoals door u aangegeven. Op dat moment laten wij u ook weten of er nieuwe Algemene Voorwaarden gelden.
- iii. Krijgen wij geen formulier van u? Dan blijft uw rentevaste periode ongewijzigd.

### 3.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen?

- i. Wilt u de rentevaste periode op een ander moment dan de afloopdatum veranderen? Dan moet u misschien een boete betalen. De reden hiervoor is dat het ons mogelijk geld kost als u tussentijds de rentevaste periode wilt veranderen.



ii. Op uw verzoek ontvangt u van ons een nieuwe offerte. Daarin staat het nieuwe rentepercentage, de periode waarover dit gelijk blijft en de eventuele boete.

iii. Deze eventuele boete berekenen wij als volgt:

Wij bekijken eerst hoelang uw huidige rentevaste periode nog duurt. Daarna bekijken wij hoe hoog het actuele rentepercentage van dezelfde soort lening van ons is voor de resterende duur van uw huidige rentevast periode. Is dit rentepercentage hoger dan of gelijk aan uw huidige rentepercentage? Dan betaalt u geen boete. Is dit rentepercentage lager? Dan betaalt u aan ons het verschil tussen deze twee percentages voor de periode dat de rente nog gelijk zou blijven.

#### **Rekenvoorbeeld:**

U heeft op dit moment een rentepercentage van 5% voor een periode van 10 jaar. Van deze 10 jaar zijn 7,5 jaar voorbij. Het rentepercentage zou dus nog 2,5 jaar gelijk blijven. Wij hebben geen periode van 2,5 jaar om de rente vast te zetten, dus kijken wij naar de volgende kortere periode. In dit geval is dat 2 jaar. Wij kijken welke rentepercentage hierbij hoort, bijvoorbeeld 4%. Het verschil is 1%. U betaalt ons deze 1% voor de 2,5 jaar in een keer terug. Wij houden er bij het berekenen van de boete rekening mee dat u 15% van de lening boetevrij mag aflossen en u het geld nu in één keer betaalt.

### **3.4 Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt?**

i. Uw rentepercentage is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Onder andere kosten voor het risico dat u de lening niet helemaal terugbetaalt. Als wij minder risico lopen worden risicokosten lager. Bijvoorbeeld, omdat u aflost op de lening.

ii. Wij hebben dit risico verdeeld in een aantal klassen. Dit noemen wij tariefklassen. Is uw lening ten opzichte van de waarde van de woning hoog? Dan is de lening voor de bank meer risicovol en valt uw lening in een hogere tariefklasse. Is uw lening ten opzichte van de waarde van de woning laag? Dan is de lening voor de bank minder risicovol en valt u in een lagere tariefklasse.

iii. Door aflossen van de lening wordt het risico voor ons lager zodra u een lagere tariefklasse bereikt. Wij berekenen dan automatisch minder risicokosten. Daardoor wordt uw rentepercentage lager, mogelijk tot de laagste tariefklasse. Hoeveel uw rentepercentage lager wordt, hangt af van de verschillen in rentepercentages tussen de tariefklassen op de datum waarop u uw lening heeft afgesloten, of de datum waarop uw nieuwe rentevaste periode is gestart.

iv. Door verhogen van de lening wordt het risico voor ons hoger. Bijvoorbeeld wanneer u extra leent voor een verbouwing. Dit betekent dat uw lening in een hogere tariefklasse kan gaan vallen. Wij berekenen dan automatisch meer risicokosten. Hoeveel uw rentepercentage hoger wordt, hangt af van de verschillen in rentepercentages tussen de tariefklassen op de datum waarop u uw lening heeft afgesloten, of de datum waarop uw nieuwe rentevaste periode is gestart.

v. De waarde van de woning bepalen wij bij het verstrekken van de lening. De gehanteerde waarde is de marktwaarde uit het taxatierapport. Wij mogen gedurende de looptijd altijd de waarde van de woning opnieuw vaststellen. Wij bepalen wie de taxateur is. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening. Wij mogen dan de marktwaarde uit het nieuwe taxatierapport gebruiken om uw tariefklasse te bepalen. Het kan zijn dat u dan in een hogere of een lagere tariefklasse komt.

vi. Op de website [www.nibcdirect.nl](http://www.nibcdirect.nl) staan de tariefklassen weergegeven. Houdt u er

rekening mee dat wij de tariefklassen mogen wijzigen.

**Rekenvoorbeeld:**

U heeft een lening van € 200.000 en de waarde van uw woning is ook € 200.000. De verhouding van de lening ten opzichte van de waarde van de woning is 100%. U valt in de hoogste tariefklasse van meer dan 95%. Zie onderstaande tabel met de verschillende tariefklassen. Toen u de lening afsloot waren dit de rentepercentages per tariefklasse.

Tariefklassen:	
Tot en met 65%	4,1%
Tot en met 80%	4,3%
Tot en met 95%	4,45%
Meer dan 95%	4,60%

Als uw lening door aflossingen kleiner wordt dan € 189.000 komt de verhouding lening ten opzichte van de waarde van de woning onder de 95% ( $\frac{€ 189.000 \text{ lening}}{€ 200.000 \text{ woningwaarde}} \times 100\%$ ) en valt u in de tariefklasse tot en met 95% en dus geldt voor u het tarief van 4,45%. Tot het einde van uw rentevastperiode betaalt u dit lagere tarief, tenzij u door (extra) aflossing in een nog lagere tariefklasse komt. Daarna wordt het tarief opnieuw vastgesteld, natuurlijk op basis van de tariefklasse waar u dan in valt en de dan geldende rentepercentages.

Let op: de getallen in dit rekenvoorbeeld zijn fictief.

### 3.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?

Als de lening door waardestijging van de woning in een andere tariefklasse valt, kunt u ons vragen de risicokosten te verlagen. Dit kunt u pas vragen 5 jaar nadat uw lening is ingegaan en elke 5 jaar daarna. U moet hiervoor een door NIBC Direct goedgekeurd taxatierapport aanleveren.

### 3.6 Is het ook mogelijk om bij een lening met NHG van tariefklasse te veranderen?

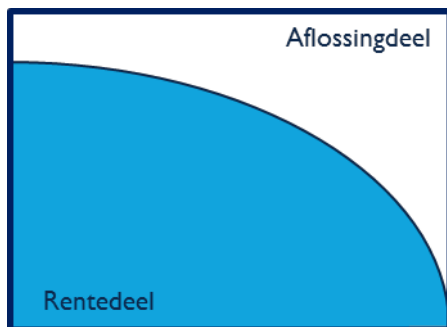
Bij een lening met NHG is het niet mogelijk om in een andere tariefklasse te vallen. Voor een lening met NHG bestaat maar één tariefklasse.

## 4. U betaalt de lening terug

### 4.1 Hoe betaalt u de lening terug?

#### 4.1.1 Annuïteiten

i. Met een Annuïteitenhypotheek heeft u de zekerheid dat u de lening helemaal terugbetaalt. Dit doet u in maximaal 30 jaar.



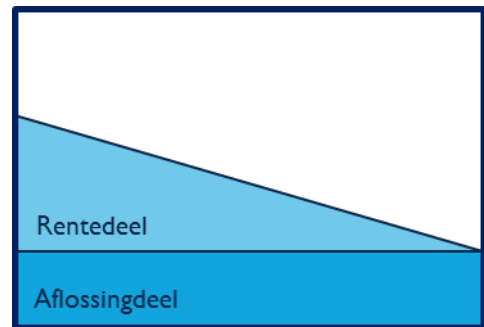
ii. Bij de Annuïteitenhypotheek betaalt u ons iedere maand hetzelfde bedrag. Dit geldt voor de maanden dat het rentepercentage gelijk blijft. De vaste maandelijkse termijn bestaat uit een deel rente en een deel aflossing op de lening. Omdat u een deel aflossing betaalt, wordt uw lening iedere maand lager. Het gevolg hiervan is dat u ons ieder jaar minder

rente betaalt. Daardoor kunt u ieder jaar minder rente aftrekken van de belastingen. En omdat u minder rente kunt aftrekken, gaat u netto meer betalen. Want u kunt alleen de rente aftrekken van de belastingen.

iii. De eerste jaren bestaat het bedrag dat u ons iedere maand betaalt vooral uit rente, de laatste jaren vooral uit terugbetalen van de lening. Als uw rentepercentage verandert, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

#### 4.1.2 Lineair

i. Met een Lineaire hypotheek heeft u de zekerheid dat u de lening helemaal terugbetaalt. Dit doet u in maximaal 30 jaar.



ii. Bij de Lineaire hypotheek betaalt u ons iedere maand rente en een gelijkblijvend deel van de lening terug. Omdat u elke maand ook een gelijk deel aflossing betaalt, wordt uw lening iedere maand met een vast bedrag lager. Het gevolg hiervan is dat u ons iedere maand minder rente betaalt. Daardoor kunt u jaarlijks minder aftrekken van de belastingen.

iii. Als uw rentepercentage verandert, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

#### 4.1.3 Aflossingsvrij

Met een Aflossingsvrije hypotheek lost u tijdens de looptijd niets af.



Bij de Aflossingsvrije hypotheek betaalt u ons iedere maand alleen rente. Omdat u geen aflossing betaalt, blijft uw lening iedere maand hetzelfde. Aan het einde van de looptijd van de lening moet u de lening in één keer terugbetalen.

Als uw rentepercentage verandert, of wanneer u vrijwillig extra aflost berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

**Let op:** de overheid kan besluiten dat u de betaalde rente niet meer mag aftrekken van de belastingen. Hier hebben wij niets over te zeggen.

#### 4.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken?

i. U mag de lening eerder terugbetalen dan in de hypotheekakte staat. Maar soms moet u dan wel een vergoeding (boete) aan ons betalen. Als u een lening afsluit, gaat niet alleen u verplichtingen aan maar wij ook. Om aan u geld uit te lenen, moeten wij zelf ook geld lenen. Daarover betalen wij rente. Het kan dus voorkomen dat wij een renteverlies hebben als u meer aflost dan wij hebben afgesproken. In dat geval vragen wij een vergoeding ter compensatie van het renteverlies.

ii. Wilt u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetalen? Stuur ons dan 14 dagen voordat u dat wilt een brief of een e-mail. Wij berekenen dan of u ons een vergoeding moet betalen en wij informeren u hierover per brief. Dit is de 'aflosnota'. In de aflosnota staat precies hoeveel en wanneer u ons uiterlijk kunt terugbetalen. Lukt het niet om te betalen voor de datum die in de aflosnota staat? In dat geval verloopt de aflosnota en kunt u een nieuwe opvragen.

#### 4.3 In welke situaties mag u de lening eerder terugbetalen zonder boete?

i. U mag ieder jaar 15% van uw oorspronkelijke leningdelen terugbetalen zonder boete. De oorspronkelijke hoogte van de leningdelen staat in de hypotheekofferte.

ii. Verkoopt u uw woning omdat u gaat verhuizen? Dan moet u de lening volledig terugbetalen. Wij rekenen dan uiteraard geen boete.

iii. Op de dag dat uw rentevaste periode afloopt, mag u de betreffende leningdelen terugbetalen zonder boete.

iv. Overlijdt u of de persoon met wie u de lening heeft afgesloten? Dan mag de lening binnen zes maanden na het overlijden terugbetaald worden zonder boete. Dit kan bijvoorbeeld met de uitkering uit een overlijdensrisicoverzekering. Dit gebeurt automatisch als deze verzekering aan ons verpand is.

v. Is uw woning helemaal verwoest? Bijvoorbeeld door brand of ontploffing? Dan mag u de lening binnen twaalf maanden terugbetalen zonder boete.

vi. Betaalt u een deel van de lening terug met geld dat nog in het bouwdepot zit? Dan betaalt u geen boete.

In alle andere situaties betaalt u een boete als u de lening eerder terugbetaalt. Hieronder wordt dit nader uitgelegd.

#### **Uitleg:**

Wij bekijken eerst hoe lang uw huidige rentepercentage nog gelijk zou blijven.

Stel u heeft op dit moment een rentevaste periode van 10 jaar. Van deze 10 jaar zijn 7,5 jaar voorbij. Het rentepercentage zou dus nog 2,5 jaar gelijk blijven. Wij hebben geen periode van 2,5 jaar om de rente vast te zetten, dus kijken wij naar de volgende kortere periode. In dit geval is dat 2 jaar.

Daarna bekijken wij hoe hoog het rentepercentage van dezelfde soort lening van ons is voor de periode dat het rentepercentage nog gelijk zou blijven. Is ons rentepercentage hoger dan uw huidige rentepercentage? Dan betaalt u geen boete.

Is ons rentepercentage lager? Dan betaalt u ons het verschil tussen deze twee rentes voor de periode dat de rente nog gelijk zou blijven. Bij de berekening van de boete houden wij er rekening mee dat u het bedrag nu in een keer betaalt, waardoor het totale rentebedrag lager uitvalt.

#### 4.4 Kan ik de hypotheekvorm veranderen?

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van uw leningdeel te veranderen. Als u dat wilt, neem dan contact op met NIBC Direct.

#### 4.5 Heeft u een overbruggingslening?

Dit is een tijdelijke lening die u afsluit omdat u uw huidige woning nog niet heeft verkocht, maar wel al een deel van de verkoopopbrengst wilt aanwenden voor de aankoop van uw nieuwe woning. Voor de overbruggingslening betaalt u alleen rente. De overbruggingslening duurt maximaal 2 jaar. U betaalt de lening ter overbrugging in één keer terug bij verkoop van de oude woning of in één keer aan het einde van de 2 jaar.

## 5. U geeft ons zekerheid

Om er zeker van te zijn dat wij het geleende geld terugkrijgen, dat u de rente betaalt en eventuele andere kosten betaalt, vragen wij van u een aantal zekerheden.

**Belangrijk:** Wij maken alleen gebruik van de zekerheden als u zich niet aan de afspraken houdt!

### 5.1 Welke zekerheden vragen wij?

- i. Er bestaan verschillende soorten zekerheden:
  - a. Zekerheid op de woning; dat betekent dat als u de rente of aflossing niet betaalt, dat wij de mogelijkheid krijgen om uw huis te verkopen. Dit heet hypotheekrecht. U geeft ons ook hypotheekrecht op alles wat duurzaam is verbonden met uw woning. Bijvoorbeeld een garage of dakkapel. **Dit gebeurt door 'natrekking'.**
  - b. Zekerheid op andere bezittingen die met de woning te maken hebben; dat betekent als u de rente of aflossing niet betaalt, dat wij de mogelijkheid krijgen om uw meubels te verkopen. Dit heet pandrecht.
  - c. Zekerheid op verzekeringen; dat betekent dat als u de rente of aflossing niet betaalt, dat wij het recht krijgen op het geld dat u krijgt van uw woonhuisverzekering, overlijdensrisicoverzekering of andere verzekering die te maken heeft met de woning. Dit wordt ook pandrecht genoemd.
- ii. De zekerheden worden beschreven in de hypotheekakte. De hypotheekakte wordt door ons gemaakt. Door het ondertekenen

van de hypotheekakte gaat u akkoord met de door ons gevraagde zekerheden. De hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.

iii. Als u de hypotheekakte tekent, geldt wat hieronder staat. Het klinkt streng, maar een lening voor een woning gaat om veel geld.

- a. U bent (gezamenlijk) enig eigenaar van de woning.
- b. Er is niemand anders die recht heeft op uw woning als zekerheid.
- c. Er zitten in de woning geen giftige of gevaarlijke stoffen. In ieder geval weet u daar niets van.
- d. U heeft niets gedaan wat niet mag van de wet of andere regels van de overheid waardoor de woning minder waard wordt.
- e. Er is geen beslag gelegd op uw bezittingen of uw verzekeringen. Uw bezittingen zijn alleen van u.
- f. Is er toch iemand anders die recht heeft op uw bezittingen of verzekeringen als zekerheid? Dan gaan wij altijd voor op die ander.
- g. U heeft niets gedaan met de bezittingen en de verzekeringen dat niet mag van de wet of andere regels van de overheid.
- h. U volgt de regels die gelden voor de relevante verzekeringen. Bijvoorbeeld het tijdig betalen van premie. U verklaart tevens dat deze verzekeringen niet (zijn) vervallen.
- i. U geeft ons een pandrecht op uw verzekeringen.

iv. De kadastrale inschrijving voor het hypotheekrecht mag hoger zijn dan het bedrag dat u nu daadwerkelijk leent. Dat is handig, want u hoeft dan later geen nieuwe hypotheekakte te tekenen, als u een hogere

lening (tot het maximale bedrag van de inschrijving) van ons wilt.

v. Als u iemand anders ook het recht op uw woning, bezittingen of verzekeringen wilt geven, mag dat niet zonder dat wij daar eerst per brief toestemming voor hebben gegeven.

vi. Verandert u na ondertekening van de hypotheekakte iets aan de woning waardoor deze in waarde stijgt? Dan horen deze veranderingen ook bij onze zekerheid. U mag deze veranderingen dus niet zonder overleg vooraf later weghalen. Dit geldt ook voor de bezittingen die bij de woning horen.

vii. U houdt de woning in goede staat en brengt deze geen schade toe.

## 5.2 Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening?

Geeft iemand anders ons ook zekerheid voor uw lening? Dan ondertekent hij ook de hypotheekakte als mede schuldenaar. Wij spreken met u beiden af dat hij daarvoor geen geld krijgt. Wij bepalen de volgorde waarin wij iemand aanspreken om de lening mee terug te betalen en de rente, kosten en boetes.

## 5.3 Wie mogen uw zekerheden verkopen?

i. Alleen wij hebben recht uw zekerheden te verkopen en het geld te gebruiken om uw lening daarmee terug te betalen. Dat betekent dat alleen wij het geld mogen krijgen. U mag dat alleen als wij u een brief sturen waarin staat dat u het geld moet ontvangen.

ii. Wij mogen anderen informatie geven over onze zekerheden als dat nodig is. Bijvoorbeeld als een ander uw woning, geld van de verzekeringen of uw bezittingen wil hebben.

iii. Wij mogen de zekerheden ook aan andere partijen geven.

## 5.4 Extra zekerheden

- i. Vinden wij dat de waarde van zekerheden die wij van u hebben gekregen te laag worden? Dan sturen wij u een brief. Wij mogen u dan om extra zekerheden vragen. Bijvoorbeeld omdat uw woning is verwaarloosd. De zekerheden moeten in redelijke verhouding staan tot de lening.
- ii. Als u geen extra zekerheden kan of wil geven, kunnen wij een extra terugbetaling vragen van u.

## 5.5 Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?

- i. Heeft u de lening, de rente en alle andere bedragen die u ons uit hoofde van de hypotheekakte verschuldigd bent helemaal betaald? Dan hebben wij uw zekerheden niet meer nodig. Als u ons daar om vraagt, zullen wij in dat geval alle zekerheden aan u teruggeven. Kosten die hiervoor gemaakt worden, bijvoorbeeld notariskosten, komen voor uw rekening.
- ii. Als u daar om vraagt, kunnen wij de zekerheden ook voor een deel teruggeven. Wij kunnen dan wel nieuwe voorwaarden met u afspreken.

## 6. Gebruik van de woning

### **Belangrijk:**

**Uw woning heeft een grote waarde. Hierdoor is de woning voor ons de belangrijkste zekerheid. Om te zorgen dat de woning haar waarde behoud, stellen wij een aantal voorwaarden aan het gebruik van de woning.**

### 6.1 Wat mag/moet u doen met uw woning?

- i. U mag de woning alleen gebruiken om er zelf in te wonen.
- ii. U moet uw woning goed onderhouden.

### 6.2 Wat mag u zonder schriftelijke toestemming van de bank niet met de woning doen?

- i. U mag de woning niet afbreken. Ook niet voor een deel. Is er geen woning, maar alleen grond? Dan mag u de grond niet afgraven als daardoor de grond minder waard wordt. U mag de woning niet verbouwen, splitsen in twee of meer woningen of appartementen samenvoegen met een andere woning of een stuk grond.
- ii. U mag de rechten die bij de woning horen, de zogenaamde erfdienstbaarheden niet verminderen. U mag bijvoorbeeld niet uw recht op overpad weggeven waardoor u niet meer op de gebruikelijke wijze bij uw woning kunt komen.
- iii. U mag de woning niet veranderen in iets anders dan een woning, bijvoorbeeld een winkel.
- iv. U mag de manier waarop u de woning gebruikt niet veranderen. Ook mag u geen anderen in de woning laten wonen.
- v. Is er schade aan de woning? En eist iemand anders geld van u vanwege deze schade? Dan mag u niets doen, zonder dat wij u daarvoor met een brief toestemming geven.
- vi. U mag geen giftige of andere gevaarlijke of brandbare of ontplofbare stoffen opslaan in de woning. U mag dat alleen als u daarvoor een vergunning heeft van de overheid en als wij u daarvoor met een brief toestemming geven.

### 6.3 Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?

- i. U mag niets aan de woning veranderen wat de waarde van de woning vermindert. Doet u iets met de woning waardoor de waarde ervan vermindert? Dan moet u dit herstellen.

ii. Doet u iets met uw woning wat niet mag volgens deze Algemene Voorwaarden? Of doet u iets niet met uw woning, terwijl u dat wel moet volgens deze voorwaarden? Dan doen wij wat nodig is om de waarde van de woning te herstellen. De kosten hiervan zijn voor u.

iii. Wij mogen altijd controleren of u zich aan deze Algemene Voorwaarden houdt. U moet ons daarom altijd in uw woning binnenlaten. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij voor een controle zelf naar binnen gaan.

#### 6.4 Welke verzekeringen heeft u nodig?

i. U moet uw woning verzekeren met een woonhuisverzekering. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning door bijvoorbeeld brand, storm of blikseminslag. U moet een verzekering kiezen, waarmee u eventuele schade aan uw woning helemaal kunt herstellen.

ii. U mag deze verzekering niet zonder onze toestemming veranderen of stoppen.

iii. Is uw woning een appartement en heeft iemand anders (de VVE) voor dit appartement een verzekering genomen die wij niet voldoende vinden? Dan moet u extra verzekeringen nemen.

iv. Misschien heeft u ook een overlijdensrisicoverzekering nodig. U heeft in ieder geval een overlijdensrisicoverzekering nodig als de lening hoger is dan 80% van de marktwaarde van de woning. Dit geldt ook voor alle anderen met wie u de lening heeft.

#### 6.5 Wat als er iets gebeurt met uw woning, uw bezittingen of verzekering?

i. Gebeurt er iets met uw woning of uw bezittingen of uw verzekering en dat van invloed is op onze zekerheid? Is er

bijvoorbeeld schade aan uw woning en krijgt u daardoor geld van een verzekering? Breng ons van de schade op de hoogte op hetzelfde moment als u de schade moet melden bij de verzekeringsmaatschappij. In ieder geval binnen acht dagen nadat u het te weten bent gekomen.

ii. Blijkt achteraf dat de verzekering niet voldoende was? Dan komt de schade voor uw rekening.

iii. Heeft u schade? En krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een voorstel voor het regelen van de schade? Dan moeten wij akkoord gaan met dit voorstel.

iv. Krijgt u geld van de verzekeringsmaatschappij? Dan mogen wij besluiten of wij dit geld gebruiken om een deel van de lening terug te betalen, of dat wij dit geld gebruiken om de schade te repareren. Is er na de reparatie nog geld over? Dan mogen wij besluiten of wij dit geld gebruiken om een deel van de lening terug te betalen of dat u het geld krijgt.

v. Krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een brief waarin staat dat de maatschappij de verzekering vermindert of stopt? Dan moet u ons dat onmiddellijk laten weten.

vi. Houdt u zich niet aan de afspraken die hierboven staan? Betaalt u bijvoorbeeld de verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij besluiten deze premies te betalen. U betaalt de premies daarna aan ons. Of wij nemen een nieuwe verzekering. De premies daarvan betaalt u.

vii. Betaalt de verzekeringsmaatschappij niet bij schade? Dan is dat een zaak tussen u en de verzekeraar. Dan bent u daarvoor verantwoordelijk en niet wij. Dat betekent dat u ook in dat geval de lening gewoon helemaal aan ons moet terugbetalen. U kunt het bedrag dat u zou moeten krijgen van de verzekeringsmaatschappij, dus niet verrekenen met uw lening.



## 6.6 Wat spreekt u met de verzekeraar en ons over de verzekeringen af?

i. U moet er voor zorgen dat de verzekeringsmaatschappij binnen een maand nadat u de hypotheekakte heeft getekend, ons de polissen toestuurt.

ii. U spreekt met de verzekeringsmaatschappij af dat wij als eerste het geld van de verzekering krijgen en niet iemand anders. De verzekeringsmaatschappij moet dit op de polis vermelden. En als wij willen dat iemand anders het geld van de verzekering krijgt, moet u dat zo snel mogelijk regelen.

iii. U spreekt ook af dat wij alle andere rechten van de verzekeringen krijgen. Wij mogen bijvoorbeeld de verzekering stoppen. Of iemand anders aanwijzen die het geld van de verzekering krijgt.

iv. Betaalt u uw verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij u verplichten de lening lineair terug te betalen. Dat betekent dat wij het bedrag dat u op dat moment nog van ons leent delen door het aantal maanden dat de lening nog duurt. Dat bedrag gaat u ons iedere maand terugbetalen. Tegelijkertijd kunnen wij beslissen dat u de verzekeringspremies aan ons betaalt. En wij betalen daarmee de verzekeringsmaatschappij.

v. Krijgen wij geld van een verzekering? Dan trekken wij dit bedrag van de lening af. Dit doen wij als het geld van de verzekering op onze bankrekening staat. Is er daarna nog iets over? Dan krijgt u dat.

vi. Heeft u de lening helemaal terugbetaald? En heeft u ons ook alle bedragen betaald die u ons moest betalen? Bijvoorbeeld rente, kosten en boetes? Dan krijgt u alle rechten van de verzekeringen terug. Wij sturen hierover dan een brief aan de verzekeringsmaatschappij.

vii. Wij mogen alles doen met deze verzekeringen wat wij nodig vinden voor onze zekerheid. Dit betekent dat wij voor u beslissingen kunnen nemen en afspraken kunnen maken over de verzekering met de verzekeringsmaatschappij. Bijvoorbeeld het treffen van een schikking over het uit te keren bedrag.

viii. Krijgt u na het tekenen van de hypotheekakte nieuwe verzekeringen die te maken hebben met de woning? Stuur ons dan onmiddellijk een brief of een e-mail.

## 6.7 Mag u de woning verhuren?

i. U mag de woning niet verhuren. U mag de woning alleen verhuren als wij u daar in een brief toestemming voor geven. Daarna mag u de voorwaarden voor de verhuur niet veranderen zonder onze toestemming per brief.

ii. Als wij er om vragen moet u ons alle huurovereenkomsten geven.

## 6.8 Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw vaststellen

i. Wij mogen altijd de waarde van uw woning onderzoeken. Dit doen wij bijvoorbeeld als u niet meewerkt aan de verkoop van de woning. Wij bepalen wie de taxateur is. Als wij daar om vragen moet u de taxateur zijn werk laten doen. U moet de taxateur binnen laten in de woning. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening.

ii. De taxateur maakt een taxatierapport. Daarin kan een waarde van de woning staan die wij te laag vinden in verhouding tot de lening. Als dit zo is, mogen wij nieuwe afspraken met u maken. Bijvoorbeeld dat u een deel van de lening eerder terugbetaalt.

## 7. Wat en hoe betaalt u ons?

### 7.1 U betaalt ons rente en aflossing

- i. U betaalt iedere maand rente voor de lening. En als wij dat hebben afgesproken, betaalt u ook iedere maand een deel van de lening terug. Wij berekenen hoeveel u moet betalen.
- ii. Het bedrag wat u ons moet betalen halen wij drie werkdagen voor het einde van de maand automatisch van uw bankrekening af. Zorg er daarom voor dat er altijd genoeg geld op uw bankrekening staat.
- iii. U geeft ons, of iemand anders die wij aanwijzen, toestemming om het bedrag iedere maand automatisch van uw bankrekening af mogen halen.
- iv. Kunnen wij het bedrag niet van uw bankrekening afhaken? Dan moet u het bedrag zo snel mogelijk aan ons overmaken.
- v. Moet u niet alleen deze bedragen maar ook andere bedragen betalen, bijvoorbeeld kosten die wij voor u hebben betaald? Dan halen wij dit ook drie werkdagen voor het einde van de maand automatisch van uw bankrekening af.
- vi. Verandert de rente? Gaat u een ander bedrag terugbetalen? Of heeft u een deel van de lening eerder terugbetaald? Dan berekenen wij opnieuw hoeveel u moet betalen.
- vii. Moet u kosten maken om ons te betalen? Bijvoorbeeld voor het doen van een spoedbetaling. Dan komen deze kosten voor uw eigen rekening.
- viii. U heeft ons betaald als het geld op onze bankrekening staat en u het daar niet meer vanaf kunt halen. Dit geldt ook als wij het bedrag automatisch van uw bankrekening afhaken.

ix. Betaalt u ons te weinig? Dan betalen wij van uw geld:

- a. eerst de bedragen die wij voor u hebben betaald (bijvoorbeeld verzekeringspremies),
- b. daarna andere bedragen die u ons moet betalen (bijvoorbeeld kosten en boetes),
- c. daarna de rente die u ons moet betalen,
- d. als laatste betalen wij een deel van de lening terug.

x. Wij doen dit altijd in deze volgorde. U kunt dit niet wijzigen.

xi. Hebben wij een bedrag voor u betaald? Of hebben wij recht op een bedrag van u? Dan moet u dat bedrag onmiddellijk betalen. Dat hoeft niet als wij hierover in een brief met u andere afspraken hebben gemaakt.

xii. Bedragen die wij van u krijgen mag u niet verrekenen met bedragen die u van ons krijgt. Dit staat los van elkaar.

xiii. **U betaalt ons in euro's.**

Wilt u het bankrekeningnummer veranderen waar wij het geld vanaf halen? Gebruik dan het wijzigingsformulier incassorekening. U vindt dit formulier op [www.nibcdirect.nl](http://www.nibcdirect.nl).

### 7.2 Welke kosten betaalt u?

- i. U betaalt alle kosten die te maken hebben met de lening en de zekerheden die u ons geeft:
  - a. De kosten om de lening aan u te geven, te verlengen of te veranderen.
  - b. De kosten van uw financieel adviseur.
  - c. De kosten van de zekerheden die u ons geeft. Bijvoorbeeld de kosten van de notaris om de hypotheekakte en de

pandakte te maken, te ondertekenen en te veranderen, de taxatiekosten van de woningen en de kosten om deze zekerheden terug te krijgen.

- d. De kosten om ervoor te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u zich aan de afspraken houdt. Bijvoorbeeld incassokosten, deurwaarderskosten, kosten die wij moeten betalen voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
- e. De kosten om uw woning te onteigenen en uw bezittingen uit de woning te halen als dat nodig is.
- f. Heeft u een conflict met iemand anders? En legt iemand anders bijvoorbeeld beslag op uw woning? In dat geval moeten wij eventueel kosten maken. Bijvoorbeeld kosten voor rechtsbijstand. Deze kosten zijn voor uw rekening.
- g. Alle andere kosten (zoals erfpachtcanon) en belastingen die te maken hebben met de lening en de woning.
  - ii. Heeft u kosten niet betaald die u wel had moeten betalen? Dan kunnen wij deze kosten betalen, als wij dat nodig vinden. U betaalt ons deze kosten terug. Betaalt u deze kosten niet terug? En hebben wij hierdoor extra kosten? Dan komen deze ook voor uw rekening.
  - iii. Hebben wij iets betaald wat u had moeten betalen? Dan moet u daarvoor rente aan ons betalen. De hoogte van de rente staat in de wet.
  - iv. Indien het nodig is dat wij door omstandigheden kosten moeten maken, dan vragen wij geen goedkeuring vooraf voor het maken van de kosten.

## 8. Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening?

- i. U bent verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening. U moet ons iedere maand een bedrag terugbetalen als u dat met ons heeft afgesproken. Leent u samen met andere mensen geld bij ons? Of is de persoon die met u geld leent niet dezelfde als de persoon die ons zekerheid (hypotheekrecht) geeft? Dan bent u allemaal volledig verantwoordelijk voor de hele lening. Hiermee bedoelen wij dat wij ieder van u apart kunnen aanspreken voor het gehele bedrag van de lening.
  - ii. Als één van u niet meer kan betalen, moeten de anderen de lening toch helemaal terugbetalen. Krijgt één van de mensen van ons toestemming om een bepaalde periode niet te betalen? Of staat in de wet dat hij niet meer hoeft te betalen? Dan moeten de anderen alle bedragen van de lening gewoon betalen. Dit geldt ook als wij onze zekerheden veranderen.
  - iii. Iedereen die verantwoordelijk is voor de lening, moet de lening volledig aan ons terugbetalen. Degenen die verantwoordelijk zijn voor de lening mogen daarom geen geld van elkaar eisen die zij ons zijn verschuldigd. Eisen zij toch geld van elkaar? Dan moet iedereen ons als eerste betalen. Voor de zekerheid geeft u ons een pandrecht op wat u van elkaar te eisen heeft.
  - iv. Degenen die verantwoordelijk zijn voor de lening, mogen ook niet met elkaar afspreken dat zij elkaars rechten en plichten overnemen. De wet noemt dit "subrogatie". Nemen de verantwoordelijken toch elkaars rechten en plichten over? Dan blijft de afspraak dat iedereen eerst ons volledig moet betalen. Voor de zekerheid geeft u ons een pandrecht op de rechten die u op elkaar heeft.

## 8.1 Is er sprake van borg?

i. Een borg is iemand die garandeert dat hij pas zal betalen als de schuldenaar niet betaalt. Het feit dat u allemaal volledig verantwoordelijk bent voor de lening, betekent ook dat wij niet hebben afgesproken met u dat u of een van de anderen met wie u de lening heeft borg heeft gestaan voor de lening.

ii. Vindt u of de rechter toch dat er iemand borg staat voor de lening? Dan spreken wij af dat u of de anderen geen rechten hebben die iemand die borg staat normaal heeft op grond van de wet.

## 8.2 Regelt iemand anders dingen voor u met ons?

i. Heeft u iemand anders toestemming gegeven dingen voor u met ons te regelen over uw lening? Dan moet u ons daarover schriftelijk op de hoogte stellen. Dit kan door een brief te sturen. En dan gelden alle voorwaarden en afspraken ook voor hem. U moet hem daarover informeren. En u bent ervoor verantwoordelijk dat hij zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt.

ii. Heeft u iemand anders toestemming gegeven dingen voor u met ons te regelen over uw lening? En verandert er iets in de toestemming? Of mag de ander van de rechter geen dingen meer regelen? Dan moet u ons dat onmiddellijk schriftelijk per brief of per e-mail laten weten.

## 8.3 Wat als u of een persoon met wie u de lening heeft overlijdt?

i. Dan moeten de nabestaanden ons zo snel mogelijk een brief sturen. Zolang wij die brief niet hebben gehad, blijven wij doen wat wij met elkaar hebben afgesproken.

ii. Nadat u bent overleden kunnen wij vragen om een verklaring van erfrecht van een notaris in Nederland. Dan weten wij met wie wij dingen kunnen regelen. De kosten zijn

voor rekening van de nabestaanden. Als wij daar om vragen, moeten uw nabestaanden ons ook andere documenten geven.

iii. Alle informatie die wij vóór uw overlijden hebben gestuurd, hoeven wij na uw overlijden niet nog een keer te sturen.

# 9. Het bouwdepot

## 9.1 Wat is een bouwdepot?

i. Gebruikt u een deel van de lening voor de bouw of de verbouwing van uw woning? Dan storten wij dit deel van de lening op het bouwdepot. Met het geld op het bouwdepot kunt u de rekeningen van de bouw of de verbouwing betalen.

ii. Ook tijdens de bouw of verbouwing van uw woning moet u de rente en de lening aan ons terugbetalen. U betaalt ons iedere maand rente voor de lening. Ook betaalt u, als wij dat met u hebben afgesproken, iedere maand een deel van de lening aan ons terug. Als u een nieuwe woning bouwt, kunt u kiezen. Of u betaalt deze bedragen van het bouwdepot. Of u betaalt deze bedragen van uw betaalrekening. Wilt u deze bedragen betalen van uw betaalrekening? Stuur ons dan een brief. Horen wij niets van u? Dan betaalt u deze bedragen automatisch vanuit uw bouwdepot.

iii. Staat er geld in het bouwdepot? Dan krijgt u voor dit geld rente van ons. U krijgt van ons hetzelfde rentepercentage dat u ons betaalt voor de lening. Wij storten de rente niet op een andere bankrekening. Betaalt u voor verschillende delen van uw lening verschillende rentepercentages? Dan berekenen wij het gemiddelde van de verschillende rentepercentages. Hierbij houden wij rekening met de hoogte van de verschillende delen van de lening.

## 9.2 Wat is de looptijd van het bouwdepot?

De looptijd van een bouwdepot kan verschillen. Heeft u het bouwdepot voor een verbouwing? Dan mag u het bouwdepot maximaal één jaar gebruiken. Heeft u het bouwdepot voor de bouw van een nieuwbouwwoning? Dan mag u het bouwdepot maximaal twee jaar gebruiken.

## 9.3 Wat als het bouwdepot stopt?

Als het bouwdepot stopt, betalen wij geen rente meer. Het geld dat op dat moment op het bouwdepot staat, gebruiken wij om uw lening mee terug te betalen.

## 9.4 Hoe krijg ik geld uit het bouwdepot?

- i. Wilt u een rekening van een aannemer of een ander betalen met geld van het bouwdepot? Dan heeft u daarvoor de originele rekeningen van de aannemer of een ander nodig. Zet op die rekeningen uw handtekening en het nummer van de lening. En stuur deze rekeningen samen met een ingevuld en ondertekend declaratieformulier daarna naar ons of naar een andere organisatie die voor ons de administratie doet. Wij controleren de rekeningen die u naar ons stuurt. Wij zullen de rekeningen dan betalen.
- ii. Wilt u zelf geld krijgen van het bouwdepot? Stuur ons dan het bewijs dat u een aannemer of een ander heeft betaald. Zet op dat bewijs het nummer van de lening. En stuur het bewijs en de echte rekening met uw handtekening daarna naar ons. Wij controleren de bewijzen en de rekeningen die u naar ons stuurt. Wij zullen de bedragen dan overmaken naar de door u opgegeven betaalrekening.
- iii. Krijgen wij een rekening voor meerwerk? Dan betalen wij deze rekening alleen als dit in het bouwplan, het verbouwingsplan en in de offerte voor de lening staat.

iv. Wij betalen alleen geld van het bouwdepot

- a. als u zich aan alle afspraken houdt,
- b. als er genoeg geld op het bouwdepot staat,
- c. als u ons de rekeningen met uw handtekening stuurt,
- d. als het werk gebeurt zoals dat in het bouwplan of verbouwingsplan staat. Deze plannen en het werk moeten wij vooraf goedkeuren.

## 10. Verhuist u naar een andere woning?

- i. Verkoopt u de woning? En wilt u een nieuwe woning kopen? Dan kunt u deze lening meenemen naar uw nieuwe woning. Op het moment dat u de lening mee wilt nemen naar de nieuwe woning mogen wij de voorwaarden van de lening veranderen. Als bijvoorbeeld het nieuwe onderpand niet voldoende is, kunnen wij alsnog besluiten dat u de lening niet mag meenemen.
- ii. De hoogte van de rente die u betaalt staat in uw nieuwe offerte. Daarin staat ook hoe lang deze rente nog gelijk blijft. Hoeveel rente u betaalt, hangt af van vier dingen:
  - a. De rente van uw oude lening.
  - b. De hoogte van de nieuwe lening.
  - c. De hypotheekvorm.
  - d. De waarde van uw nieuwe woning.
- iii. U moet de nieuwe woning kopen binnen 6 maanden nadat u de oude woning heeft verkocht.

## 11. Welke informatie krijgen wij van u?

### Let op:

Wij gaan ervan uit dat alle informatie die wij van u krijgen klopt. Ook al stuurt u ons die informatie via iemand anders.

Stuurt u ons informatie? Of krijgt u van ons informatie? Zorg er dan voor dat anderen daar niets mee kunnen doen. Zorg bijvoorbeeld voor veilig internet.

De informatie die wij van u ontvangen mogen wij kopiëren en bewaren.

### 11.1 Persoonlijke gegevens

i. Wij krijgen van u uw persoonlijke gegevens:

- a. Uw naam, adres, woonplaats.
- b. Uw geboortedatum.
- c. Uw Burgerservicenummer.
- d. Bent u getrouwd of woont u samen met een partner? Dan geeft u ons de voorwaarden van uw huwelijk of uw partnerschap. Bijvoorbeeld of u in gemeenschap van goederen of onder huwelijkse voorwaarden getrouwd bent. Dit doet u door ons een kopie van de akte van huwelijkse voorwaarden te sturen.
- e. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de leningen? Dan geeft u ons ook zijn persoonlijke gegevens.

ii. U geeft ons uw handtekening. Met deze handtekening controleren wij later uw volgende handtekeningen. Verandert u uw

handtekening? Dan moet u ons zo snel mogelijk uw nieuwe handtekening sturen.

### 11.2 Veranderen uw gegevens of omstandigheden?

i. U geeft ons ook de informatie die hieronder staat. Stuur ons deze informatie in een brief. Doe dit binnen 14 dagen vanaf het moment dat u deze informatie heeft.

- a. Veranderingen van uw persoonlijke gegevens. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de lening? Dan geeft u ons ook zijn veranderingen.
- b. U gaat ergens anders wonen.
- c. U wilt uw post ergens anders krijgen.
- d. Veranderingen van uw rechten. Mag u bijvoorbeeld zelf geen handtekeningen onder overeenkomsten meer zetten?
- e. U gaat scheiden. Of er zijn veranderingen in de voorwaarden van uw huwelijk of uw partnerschap.
- f. Iedere verandering in uw situatie, waardoor wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen.
- g. Iedere verandering of beschadiging van de woning. Of iets anders waardoor de waarde van de woning daalt.
- h. Iedere verandering van de rechten die u op de woning heeft.
- i. Iedere verandering of beschadiging van de bezittingen die u ons als zekerheid hebt gegeven. Of iets anders waardoor de waarde van de bezittingen daalt.
- j. Iedere verandering van een verzekering die te maken heeft met de woning of de lening.

- k. Iemand vraagt uw faillissement bij de rechter aan. Of van een ander die ook verantwoordelijk is voor de lening.
- l. U vraagt uitstel van betaling bij de rechter. Of u vraagt de rechter om schuldsanering. Dit geldt ook voor anderen die samen met u verantwoordelijk zijn voor de lening.
- ii. Krijgt u documenten die te maken hebben met de woning? Bijvoorbeeld van de Gemeente. Stuur ons deze dan binnen 14 dagen nadat u ze zelf kreeg. Of onmiddellijk nadat wij daar om vragen.
- iii. Heeft u iemand anders toestemming gegeven dingen met ons te regelen over uw lening? En geldt deze toestemming niet meer? Of verandert u de toestemming? Stuur ons daarover dan zo snel mogelijk een brief. Zolang wij die brief niet hebben gehad, mag die ander gewoon dingen met ons regelen over uw lening. Ook al stonden de veranderingen in een openbaar register.

### 11.3 Wat mogen wij u vragen?

- i. In sommige gevallen moet u ons extra informatie geven. Bijvoorbeeld als wij vragen hebben over uw werk of waarom u de lening wilt.
- ii. Stort u geld bij ons op een rekening? Of geeft u ons waardepapieren zoals aandelen? Of andere waardevolle bezittingen? Dan mogen wij u vragen hoe u daaraan komt en dan moet u ons die informatie geven.

### 11.4 Uw adres

- i. Let op! Kunnen wij u niet bereiken op uw adres? Dan kunnen wij uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte heeft getekend. Of naar een ander bij ons bekend adres. Dit doen wij, zodat de rechter of iemand anders u altijd post kan sturen.
- ii. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de lening? Dan sturen

wij alle post naar het adres dat wij hebben besproken. Bent u het samen niet eens over dat adres? Dan bepalen wij naar welk adres wij de post sturen.

### 11.5 Taal

De informatie die wij van u krijgen, ontvangen wij in het Nederlands. Heeft u documenten in een andere taal? Dan moet u deze in het Nederlands laten vertalen door een beëdigd vertaler. De kosten voor het vertalen, zijn voor uw rekening.

### 11.6 Wij mogen u filmen en gesprekken met u opnemen

- i. Wij mogen gesprekken met u opnemen en wij mogen u ook filmen. Wij doen dit:
  - a. om kwaliteit te leveren,
  - b. als wij dit nodig vinden om ons werk goed te doen,
  - c. om bewijzen te verzamelen voor de rechter, en
  - d. om criminaliteit te bestrijden.
- ii. Wilt u deze opnames krijgen? En moeten wij u die geven? Laat ons dan precies weten waar en wanneer wij deze opnames hebben gemaakt.

### 11.7 Bescherming van uw persoonlijke gegevens

- i. Wij behandelen uw persoonlijke gegevens zorgvuldig en zoals in de wet staat. Wij gebruiken de gegevens voor het volgende:
  - a. Om u de lening te kunnen geven, om daar met u afspraken over te maken en om deze afspraken uit te voeren.
  - b. Om statistisch en wetenschappelijk onderzoek te doen.
  - c. Om ervoor te zorgen dat wij geen zaken doen met bijvoorbeeld misdadigers en terroristen. Op deze

manier zorgen wij ervoor dat de financiële sector veilig en eerlijk blijft.

- d. Om uw gegevens, als dat nodig is, op te nemen in een register waarmee wij fraude bestrijden.
  - e. Om te voldoen aan de wet.
  - f. Om fraude te voorkomen en te bestrijden.
  - g. Om marketingactiviteiten te verrichten.
  - h. Om aan anderen te geven die voor ons de administratie verzorgen.
- ii. Werken wij voor uw lening samen met anderen? Dan mogen wij uw persoonlijke gegevens ook aan hen geven. U geeft ons daarvoor toestemming als u onze offerte ondertekent. Ook aan anderen buiten de Europese Unie.
- iii. Geven wij de rechten van de lening aan een ander? Dan mogen wij uw persoonlijke gegevens ook aan hem geven. U geeft ons daarvoor toestemming als u onze offerte ondertekent. Ook aan anderen buiten de Europese Unie.
- iv. Wij mogen uw persoonlijke gegevens geven aan het Bureau Krediet Registratie (BKR). En wij mogen ook persoonlijke gegevens van u vragen aan het BKR. BKR registreert **leningen die u op dit moment heeft of de afgelopen vijf jaar heeft gehad**. Als u ons niet op tijd betaalt, dan moeten wij dit melden bij BKR. Let op: andere organisaties mogen in het register kijken.
- v. Wij mogen uw persoonlijke gegevens geven en vragen aan het Incidentenregister Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. Dit register zorgt ervoor dat de financiële sector veilig en eerlijk blijft. Pleegt u fraude? Of probeert u dat? Dan moeten wij dit melden aan dit register. Let op: andere organisaties mogen in het register kijken.

### **Belangrijk:**

Wilt u weten welke persoonlijke gegevens wij van u hebben? Dan kunt u ons daar altijd om vragen. In de wet staat welke vragen u ons kunt stellen. En hoe u dat moet doen. Als er iets niet klopt, zullen wij de gegevens verbeteren. Als wij ze niet nodig hebben of als wij ze van de wet niet mogen hebben, zullen wij de gegevens vernietigen.

## **12. Welke informatie krijgt u van ons?**

### 12.1 U krijgt de volgende informatie van ons

- i. Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een brief waarin staat hoe hoog de lening op 31 december van het vorige jaar was.
- ii. In deze brief staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u ons betaalde in dat jaar of verschuldigd was
- iii. In deze brief staat ten slotte de nog uitstaande hoofdsom van de lening.

### 12.2 Controleer de gegevens die u van ons krijgt

- i. Krijgt u van ons informatie? Controleer dan onmiddellijk of deze informatie klopt. En controleer ook of wij uw opdrachten goed hebben uitgevoerd.
- ii. Is de informatie die u van ons krijgt niet goed? Of denkt u dat wij iets niet goed hebben gedaan? Laat ons dat dan weten. En zorg er voor dat er zo weinig mogelijk schade ontstaat. Doet u dit binnen dertig dagen? Dan herstellen wij de fout. Doet u dit niet binnen dertig dagen? Dan gaan wij ervan uit dat de informatie goed is en dat u dat ook vindt. En dan gaan wij er ook van uit dat wat wij hebben gedaan goed is. Alleen rekenfouten herstellen wij ook na dertig dagen.



iii. Weten wij dat wij u foute informatie hebben gestuurd? Of dat wij iets niet goed hebben gedaan? Dan mogen wij dit onmiddellijk herstellen zonder uw toestemming. Wij laten u dit onmiddellijk weten.

iv. Krijgt u geen informatie van ons? Maar denkt u dat u wel informatie van ons had moeten krijgen? Laat ons dat dan onmiddellijk weten.

v. Wilt u een kopie van een brief die wij u eerder hebben gestuurd? Dan is het mogelijk om dat aan te vragen.

### 12.3 Uw gegevens en onze administratie

i. In onze administratie staat hoe hoog uw lening is. Daarin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u moet betalen. De informatie in onze administratie is het volledige en dwingende bewijs van de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Sturen wij u brieven op basis van de informatie uit onze administratie? Dan moet u doen wat in die brieven staat.

ii. Op deze regel zijn drie uitzonderingen:

- a. U heeft de informatie van ons gecontroleerd en u heeft ontdekt dat de informatie niet goed is. Of dat wij iets niet goed doen. En u heeft dat binnen dertig dagen aan ons laten weten.
- b. U heeft de informatie van ons gecontroleerd, u heeft een rekenfout ontdekt en u heeft dat aan ons laten weten.
- c. U bewijst dat de informatie in onze administratie niet klopt.

iii. Wij bewaren onze administratie niet langer dan in de wet staat.

## 13. Wie doet de administratie van de lening?

i. Wij mogen een andere organisatie vragen de administratie van de lening voor ons te doen.

ii. Moet u ons informatie geven? Geef deze informatie dan aan deze organisatie. Dit geldt ook voor alle documenten en brieven die u ons moet sturen.

iii. Doet die andere organisatie iets waardoor u schade heeft? In dat geval moet u rechtstreeks contact opnemen met de organisatie die u schade heeft toegebracht. Wij zijn niet verantwoordelijk voor die schade.

iv. Hebben wij met opzet iets gedaan of juist niet gedaan waardoor u schade heeft? Of hebben wij iets gedaan of juist niet gedaan waardoor wij zeker wisten dat u schade zou hebben? Dan betalen wij wel de schade.

## 14. Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?

i. Moeten wij u een bedrag betalen? En moeten wij dit bedrag van een ander krijgen, dan betalen wij alleen als wij daadwerkelijk het geld van de ander hebben ontvangen. Hebben wij het bedrag toch al aan u betaald? Dan tellen wij dezelfde dag het bedrag bij uw lening op. Als dat nodig is, regelen wij dit achteraf. Wij sturen u daarover niet vooraf een brief.

ii. Krijgen wij het bedrag van een ander in een andere munteenheid? Dan berekenen wij hoeveel euro wij u betalen. Die berekening doen wij met de wisselkoers van de dag waarop wij het geld van u hebben ontvangen.

## 15. Wat gebeurt er als u zich niet aan de afspraken houdt?

Als u zich niet aan de afspraken houdt, bijvoorbeeld u betaalt de rente niet meer, dan mogen wij een aantal dingen doen. Dit doen wij niet zomaar. Pas nadat wij u hierover geïnformeerd hebben. En wij doen dit pas twee maanden nadat u ons niet heeft betaald.

### 15.1 Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?

- i. Heeft u nog niet het hele bedrag van de lening van ons gekregen? Dan mogen wij besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.
- ii. Wij mogen u een boete geven.
- iii. Wij mogen uw woning en alle bezittingen verkopen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Wij mogen uw woning en bezittingen ook veilen.
- iv. Wij mogen aan de rechter vragen of hij de woning van u afneemt.
- v. Wij mogen u vragen de lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen.

### 15.2 Als wij genoodzaakt zijn uw woning te verkopen, dan geldt het volgende:

- i. Wij bepalen hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden wij de woning en de bezittingen verkopen. Wij hoeven u of andere hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken heeft gehouden. En voor welke datum u de afspraken moet nakomen.
- ii. Wij bepalen de hoogte van de veilingkosten.
- iii. Wij kunnen de veiling beginnen, stoppen en opnieuw beginnen.

iv. Wij kunnen erfdiensbaarheden vestigen. Wij kunnen bijvoorbeeld uw buurman het recht geven om over uw grond te lopen.

v. Wij bepalen ook wanneer wij de leveringsakte tekenen bij de notaris.

vi. Wij krijgen het bedrag van de verkoop. Wij laten u weten hoeveel geld wij hebben gekregen. Hiermee wordt de lening afgelost.

vii. Doet de koper niet wat wij hebben afgesproken? Dan gaat de verkoop niet door. Als dat nodig is vragen wij de rechter de verkoop niet door te laten gaan.

viii. Verkoopt een notaris uw woning? Dan moet u de notaris alle informatie geven die hij nodig heeft.

ix. Voordat wij uw woning verkopen, mogen wij alles met uw woning doen wat wij op dat moment nodig vinden om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken. Bijvoorbeeld de woning splitsen. En wij mogen bijvoorbeeld ook de rechten die u heeft veranderen. Bijvoorbeeld het recht dat u over de grond van een ander mag lopen om bij uw woning te komen. Dit zullen wij regelen bij een notaris als dat nodig is. De kosten hiervoor betaalt u.

x. Verkopen wij uw woning? Dan moet u daaraan meewerken. U moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat mensen die de woning misschien willen kopen, de woning kunnen bekijken. Mensen mogen drie weken lang, twee dagen per week, vier uur per dag komen kijken. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij hiervoor zelf naar binnen gaan.

xi. Wij mogen de woning helemaal of voor een deel verkopen. Verkopen wij de woning voor een deel? Dan mogen wij de rest later verkopen.

xii. Als wij de woning hebben verkocht, moet u al uw bezittingen uit de woning halen. Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels van de woning krijgt, moeten al

uw bezittingen uit de woning zijn. Heeft u uw bezittingen niet uit de woning gehaald? Dan doen wij dat. De kosten daarvan betaalt u. Wij mogen dan ook alles doen wat wij nodig vinden, bijvoorbeeld de woning bewaken of nieuwe sloten op de deuren zetten. De kosten daarvan betaalt u ook. U moet ervoor zorgen dat er geen bezittingen van anderen in de woning zijn.

xiii. Verkopen wij uw woning en heeft u daardoor schade? Om wat voor reden dan ook? Dan betalen wij deze schade niet. U bent zelf verantwoordelijk voor de schade.

xiv. Bent u het er niet mee eens dat wij uw woning op een veiling verkopen? Dan moet u ons dat op zijn minst drie dagen voordat wij de woning verkopen, laten weten. Wij zullen dan bekijken of wij aan uw verzoek kunnen voldoen. Daarna kunt u ons niet meer vragen de woning niet te verkopen via de veiling. Ook kunt u ons dan niet meer vragen de schade te betalen die u door de verkoop van de woning via de veiling heeft. U mag niet naar de rechter om de woning op een andere manier te verkopen. Alleen wij mogen bepalen op welke wijze wij de woning willen verkopen.

xv. Ook mag u niet naar de rechter om ervoor te zorgen dat u een andere prijs krijgt voor de woning.

xvi. Er kunnen bijzondere situaties zijn waarin wij de woning en de bezittingen eerder dan na twee maanden achterstand op de lening verkopen.

### 15.3 Wat als wij de rechter vragen de woning in ons beheer te mogen nemen?

i. Wij mogen aan de rechter vragen of hij de woning van u af wilt nemen. Wij gaan de woning dan beheren. Dat betekent dat u geen recht meer heeft op de woning en dat u er niets meer mee mag doen. Wij kunnen dan

doen wat wij nodig vinden. De kosten die wij hiervoor maken, zijn voor uw rekening.

ii. Heeft u schade doordat de rechter de woning van u afneemt? Dan betalen wij die niet. Hebben wij of de rechter de woning van u afgenomen? Dan mogen wij u het recht op de woning weer teruggeven. U gaat de woning dan weer zelf beheren.

### 15.4 Wanneer mogen wij u vragen om de lening terug te betalen?

i. Hieronder staat in welke gevallen wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen. Of waarin wij mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.

- a. U moet ons een bedrag betalen. En u doet dat niet op tijd.
- b. De tijd dat u geld van ons mag lenen, is voorbij.
- c. U heeft van iemand anders geld geleend en hij wil dat u de lening direct terugbetaalt. Of als hij u mag vragen direct de lening terug te betalen.
- d. U doet iets wat niet mag van deze Algemene Voorwaarden, onze overeenkomst of van de wet of andere regels van de overheid.
- e. U doet iets waarvoor u van ons geen toestemming heeft gekregen.
- f. U moet ons een document geven. En u doet dat niet. Of het document dat u ons geeft, vinden wij niet goed genoeg.
- g. U vraagt uitstel van betaling, faillissement of een schuldsaneringsregeling aan bij de rechter. Of een ander doet dat.
- h. U heeft niets meer te zeggen over uw geld en bezittingen.

- i. U overlijdt.
- j. U verdwijnt spoorloos zonder uw zaken bij ons goed te hebben geregeld.
- k. U moet ons zekerheid geven, maar u heeft dat niet gedaan. Of niet zoals wij hebben gezegd dat u dat moet doen. Of u verandert de zekerheid of de rangorde van ons hypotheekrecht terwijl wij dat niet met u hebben afgesproken.
- l. U heeft ons onvoldoende of onjuiste informatie gegeven toen wij u de lening gaven. En wij zouden u deze lening niet hebben gegeven of andere afspraken met u hebben gemaakt, als wij wel de juiste informatie hadden gehad.
- m. U doet iets met de woning wat niet mag van de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.
- n. U vraagt aan de rechter dat u zich niet aan afspraken die met de lening te maken hebben, hoeft te houden. Of u regelt op een andere manier, bijvoorbeeld zonder de rechter, dat u zich niet aan afspraken hoeft te houden.
- o. De waarde van de woning daalt doordat u de woning niet goed onderhoudt. Of door een andere oorzaak bijvoorbeeld brand.
- p. De rechter of de overheid zegt dat de woning onbewoonbaar is. Of u mag de woning niet repareren of verbouwen.
- q. U krijgt een brief van een deurwaarder waarin staat dat iemand beslag legt op uw woning. Dat betekent dat u de woning niet mag verkopen of als zekerheid aan een ander mag geven. Dit gebeurt meestal als iemand anders nog geld van u krijgt of als iemand anders zegt dat de woning van hem is. Dit geldt ook voor de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- r. De overheid onteigent de woning. De overheid besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door ruilverkaveling. Of u moet de woning van de overheid verbouwen.
- s. Iemand anders krijgt rechten op de woning of de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- t. U moet iets doen met de woning, wat u en wij niet wisten toen u de lening kreeg.
- u. U verhuurt de woning zonder dat u daarvoor van ons schriftelijke toestemming heeft gekregen.
- v. De rechter verandert iets met de woning, waardoor de woning voor ons geen goede zekerheid meer is. Of u heeft niets meer over de woning te zeggen.
- w. De verzekering van de woning stopt. En u verzekert de woning niet onmiddellijk opnieuw.
- x. In documenten waarin staat dat u de eigenaar bent van de woning, klopt iets niet. Of er klopt iets niet met ons hypotheekrecht of ons pandrecht.
- y. U bent niet langer de eigenaar van de woning of de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- z. U bent niet langer lid van een coöperatie waar de woning een deel van is.
- aa. De overheid verandert een wet of een regel, waardoor u minder recht heeft op de woning.

bb. Er gebeurt iets met u en wij vinden dat wij daardoor onze goede naam kunnen kwijtraken.

cc. Er gebeurt iets anders waardoor het redelijk is dat wij de lening stoppen.

### 15.5 Staat de woning op grond die u huurt van een ander (opstal) of van de overheid (erfpacht)?

Dan staan hieronder de concrete situaties waarin wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen. Of waarin mogen wij besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

i. U betaalt het geld voor de opstal of de erfpacht niet. Of u houdt zich niet aan de afspraken van de opstal of de erfpacht.

ii. U mag of kunt de grond niet langer gebruiken.

iii. De erfpacht- of opstalvoorwaarden veranderen.

iv. De rechter verandert de voorwaarden van de erfpacht of opstal of stopt de erfpacht of opstal.

### 15.6 Is de woning een appartement?

Dan staan hieronder de situaties waarin wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen. Of waarin wij mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

i. De regels van het reglement dat geldt voor het appartement of de regels in de splitsingsakte veranderen. Of de regels van

het reglement of de splitsingsakte gelden niet meer.

ii. Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.

iii. U doet iets met het appartement wat niet mag van de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.

### 15.7 Heeft u de woning met onze schriftelijke toestemming verhuurd?

Dan staan hieronder de situaties waarin wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen. Of waarin wij mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

i. U heeft toestemming van de overheid of de rechter om de bestemming van de woning te veranderen.

ii. Iemand anders mag van de rechter de woning huren.

iii. U verlaagt de huurprijs of de pachtprijs.

### 15.8 Wanneer brengen wij een boete in rekening?

i. Heeft u ons een bedrag niet op tijd betaald? Dan moet u ons onmiddellijk een boete betalen. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden. De hoogte van de boete berekenen wij zo. U betaalt rente voor het bedrag dat u niet betaalt. De hoogte van de rente is de rente die een maand gelijk blijft voor een lening die u niet terugbetaalt. Bij dit rentepercentage tellen wij drie procent op. U moet deze rente betalen vanaf de datum dat u niet heeft

betaald. Wij blijven het recht houden om een schadevergoeding van u te eisen.

## 16. Mogen u of wij de lening aan een andere partij geven?

i. Wij mogen de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een andere partij geven. U en uw echtgenoot en eventuele anderen met wie u samen de lening heeft, geven ons daar toestemming voor op het moment dat u onze offerte ondertekent. U belooft ons, als dat nodig is, daarvoor allemaal uw handtekening te zullen geven. U werkt daar ook allemaal aan mee. En u geeft ons allemaal ook op dat moment toestemming om alle informatie over u allemaal aan die ander te geven.

ii. Mogen of kunnen u en uw echtgenoot en eventuele anderen met wie u samen de lening heeft ons deze toestemming niet vooraf geven? Dan spreken wij het volgende af. Wij mogen de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een ander geven op het moment dat wij dat willen. En u werkt daaraan volledig mee. Wij verliezen geen rechten. U ook niet.

iii. U mag de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen ook aan een ander geven. Wij moeten u daar wel eerst in een brief toestemming voor geven.

iv. Als wij of u de lening aan een ander geven, spreken wij dit af: dan geven wij ook de zekerheden die horen bij hoogte van de lening aan die ander. Zodat het zeker blijft dat degene die het geld van de lening moet betalen, dat geld ook betaalt. En dat degene die het geld van de lening moet krijgen, dat geld van de lening ook krijgt en daar voldoende zekerheid voor heeft.

v. Over hoe groot de zekerheden zijn die wij aan een ander geven, maken wij afspraken. De zekerheden kunnen even groot zijn als de lening, maar ook kleiner of groter. Daarbij kunnen wij ook afspreken dat wij de

zekerheden samenvoegen met andere zekerheden.

vi. Geven wij de lening aan een ander? En moeten wij daardoor onze zekerheden (hypotheekrecht en pandrecht) met een ander delen? Dan maken wij over die verdeling afspraken. U en alle anderen die verantwoordelijk zijn voor de lening moeten zich aan die afspraken houden.

## 17. Wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden niet?

### 17.1 Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?

Staat er iets in deze Algemene Voorwaarden of in een ander document dat niet mag van de wet? Of zegt een rechter dat iets niet mag? Dan geldt niet wat er staat. Wij zullen dan de Algemene Voorwaarden aanpassen. Dit heeft geen gevolgen voor de rest van de voorwaarden of de documenten.

### 17.2 Wat gebeurt er als in deze voorwaarden iets anders staat dan in een ander document?

i. Staat in deze voorwaarden iets anders dan in de offerte? Dan geldt wat in de offerte staat.

ii. Staat in de offerte iets anders dan in de hypotheekakte? Dan geldt wat in de hypotheekakte staat.

iii. Heeft u Nationale hypotheekgarantie? En staat in de hypotheekakte, de offerte of deze Algemene Voorwaarden iets anders dan wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat? Dan geldt wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat.

### 17.3 Mogen wij deze Algemene Voorwaarden veranderen?

- i. Wij mogen deze Algemene Voorwaarden veranderen.
- ii. Wij zijn niet verplicht gebruik te maken van onze rechten in deze Algemene Voorwaarden. Besluiten wij van een recht geen gebruik te maken? Dan houden wij wel alle andere rechten die in deze Algemene Voorwaarden staan.

### 18. Bent u niet tevreden over onze dienstverlening?

Wij doen ons uiterste best om u als klant tevreden te stellen. Soms gaat het wel eens anders dan u had verwacht, of kan het zijn dat wij per ongeluk een fout hebben gemaakt. Laat ons in dat geval weten waarom u niet tevreden bent. Wij zullen proberen uw probleem op te lossen.

Heeft u een klacht? Ga dan naar de website [www.NIBCDirect.nl](http://www.NIBCDirect.nl) en vul het klachtenformulier in. Of stuur ons een brief met daarin de volgende onderwerpen:

- i. Uw klacht.
- ii. Uw naam en adres, uw telefoonnummer en uw e-mailadres.
- iii. Het nummer van de lening.
- iv. Een kopie van de papieren waar uw klacht over gaat.

Stuur uw brief naar dit adres:

NIBC Direct  
Antwoordnummer 16077  
2501 VE Den Haag

Nadat wij uw klachtenformulier of brief hebben gekregen, nemen wij snel contact met u op. Bent u niet tevreden hoe wij uw klacht hebben behandeld? Stuur dan binnen drie maanden een brief naar:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening  
Postbus 93257  
2509 AG Den Haag

Wilt u meer informatie over het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening? Bel dan naar telefoonnummer 0900 3552248. Of kijk op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

Wilt u niet naar KiFID? Dan kunt u ook naar de rechter.

Voor de overeenkomst tussen u en ons geldt het Nederlands recht. Dit betekent dat als er een verschil van mening tussen u en ons ontstaat, wij het Nederlandse recht toepassen.

