

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN UW MUNT HYPOTHEEK

INHOUD

A. ALGEMEEN	3	30. Verkoop van uw woning en andere zekerheden bij betalingsproblemen.....	40
1. Deze Algemene Voorwaarden	3	I. OVERIGE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	41
B. HET AANVRAAGPROCES	5	31. Verrekening en opschorting van betaling.....	41
2. Het Renteaanbod	5	32. Vaststelling van uw Schuld	42
3. Het Hypotheekaanbod	5	33. Kosten	42
C. DE LENING	6	34. Bedragen die wij voor u betalen	43
4. Uitbetaling van de Lening	6	35. Uw meldingsplichten en andere verplichtingen	43
5. Opbouw en looptijd van de Lening	7	36. Overdracht van de vorderingen, rechten en verplichtingen	45
6. Vaststelling en berekening van de rente	7	37. Contractovername	46
7. Meerdere Schuldenaren	9	38. De Servicemaatschappij en andere partijen	47
D. AFLOSSEN	11	39. Aansprakelijkheid	47
8. Aflossing van de Lening.....	11	J. PRIVACY EN GEGEVENS	47
9. Vervroegd aflossen	11	40. Uw persoonsgegevens.....	47
10. Wijziging van de Afloswijze.....	13	41. BKR-registratie.....	47
11. Verhoging en heropname van de Lening	13	K. COMMUNICATIE.....	48
E. BETALINGEN	15	42. Hoe wij u informeren	48
12. Betalingen voor uw Lening	15	L. SLOTBEPALINGEN	49
13. Te late of onvolledige betaling.....	17	43. Wijziging van deze voorwaarden	49
F. WIJZIGINGEN TIJDENS DE LOOPTIJD.....	18	44. Gedragscode.....	50
14. Rentevasteperiode en renteherziening.....	18	45. Belastingen	50
15. Bouwdepot en Duurzaamheidsdepot	20	46. Klachten	50
16. Overbruggingskrediet.....	22	47. Contactgegevens	51
17. Verhuisregeling	24	48. Woonplaatskeuze.....	51
18. Levenslang Zeker Hypotheek	26	49. Toepasselijk recht en bevoegde rechter.....	51
G. ZEKERHEDEN	28	DEFINITIES	51
19. Zekerheden	28		
20. Pandrecht	29		
21. Verplichtingen voor het Onderpand	31		
22. Erfpacht en opstal	32		
23. Appartementenrecht.....	33		
24. Verhuur en verpachting	33		
25. Opstalverzekering	34		
26. Overlijdensrisicoverzekering.....	35		
H. VERZUIM, OPEISBAARHEID EN EXECUTIEVERKOOP ..	35		
27. Niet nakomen van uw verplichtingen en verzuim	35		
28. Beheer en onder ons nemen van het Onderpand	36		
29. Wanneer is de Schuld opeisbaar?	37		

A. ALGEMEEN

1. Deze Algemene Voorwaarden

1.1 Wat zijn deze Algemene Voorwaarden?

Deze Algemene Voorwaarden zijn de voorwaarden van MUNT voor uw Lening. De belangrijkste afspraken over uw Lening staan in het Hypotheekaanbod. Daarin leest u bijvoorbeeld hoeveel u leent. Maar daarin staan niet alle afspraken. In deze Algemene Voorwaarden leest u de verdere afspraken voor uw Lening.

Uit welke documenten uw Leningovereenkomst bestaat, leest u in artikel 1.7.

1.2 Waarom zijn deze Algemene Voorwaarden belangrijk voor u?

In deze Algemene Voorwaarden leest u wat u van ons mag verwachten. U leest er ook wat wij van u verwachten. Dat is belangrijk, want u leent een groot bedrag van ons, meestal voor lange tijd.

Wij zorgen bijvoorbeeld voor de administratie van uw Lening. Loopt uw Rentevasteperiode af? Dan doen wij u op tijd een renteherzieningsvoorstel.

U betaalt elke maand op tijd. Verandert er iets belangrijks in uw situatie? Dan laat u het ons weten. Lees deze Algemene Voorwaarden daarom goed door voordat u het Hypotheekaanbod ondertekent.

1.3 Wat bedoelen wij met uw hypotheek?

Veel mensen noemen hun lening voor een woning een hypotheek. Wij maken een verschil tussen twee dingen. De Lening is het geld dat u van ons leent. Het Hypotheekrecht is de zekerheid die u ons daarvoor geeft. Bij de notaris geeft u ons dat recht op uw woning. Die woning noemen wij het Onderpand.

Bent u in verzuim met het betalen van de Schuld? Dan mogen wij het Onderpand verkopen via een Executieverkoop. Dat betekent dat wij uw woning gedwongen verkopen. Wanneer u in verzuim bent, leest u in artikel 27.2.

Meer over het Hypotheekrecht en andere zekerheden die u ons geeft, leest u in artikel 19. Wat het Onderpand precies is, leest u in artikel 19.2.

Goed om te weten: in deze Algemene Voorwaarden schrijven wij Lening of leningdeel als wij het geld bedoelen. Bedoelen wij de zekerheid? Dan schrijven wij Hypotheekrecht.

1.4 Wie zijn “u” en “wij”?

Met “u” en “uw” bedoelen wij de Schuldenaar of Schuldenaren van de Lening.

Heeft u de Lening samen met één of meer andere Schuldenaren? Dan bedoelen wij met “u” ieder van u afzonderlijk én alle Schuldenaren samen. Geldt een artikel maar voor één Schuldenaar? Dan staat dat in dat artikel.

Meestal heeft een Lening één of twee Schuldenaren. Soms zijn er meer. Dat is bijvoorbeeld zo als een Schuldenaar overlijdt. Dan gaan zijn of haar verplichtingen over op de Rechtsopvolgers (zie artikel 7.6).

Met “wij”, “ons” en “onze” bedoelen wij MUNT.

1.5 Wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden voor u?

Deze Algemene Voorwaarden gelden vanaf de datum waarop u een Renteaanbod van ons ontvangt. Dat is dus al voordat u de Lening afsluit. Ze blijven gelden totdat u de Schuld volledig heeft betaald. Behalve als wij ze tussentijds wijzigen. U leest hier meer over in artikel 43.

1.6 Wie helpt u bij vragen over uw Lening?

Dat hangt af van uw vraag. Heeft u een praktische vraag over uw Lening? Dan kunt u contact met ons opnemen. Heeft u een adviesvraag over uw Lening? Neem dan contact op met uw adviseur.

Een praktische vraag is bijvoorbeeld hoe u extra kunt aflossen. Onze contactgegevens vindt u in artikel 47.1.

Een adviesvraag is bijvoorbeeld op welk leningdeel u het beste extra kunt aflossen. Zelf geven wij u geen advies. Wij werken samen met onafhankelijke financieel adviseurs. Uw adviseur kent uw situatie en uw wensen. Daarom legt uw adviseur uit wat een keuze voor u betekent.

1.7 Uit welke documenten bestaat uw Leningovereenkomst?

Uw Leningovereenkomst bestaat uit drie documenten:

1. het Hypotheekaanbod;
2. de Hypotheekakte;
3. deze Algemene Voorwaarden.

Hierin staan alle afspraken tussen u en MUNT over uw Lening. Spreken deze documenten elkaar tegen? Dan leest u in artikel 1.8 welk document voorgaat.

1.8 Welk document gaat voor als documenten elkaar tegenspreken?

Spreken de drie documenten die samen uw Leningovereenkomst vormen elkaar tegen? Dan houden wij deze volgorde aan:

1. het Hypotheekaanbod gaat voor de Hypotheekakte en deze Algemene Voorwaarden;
2. de Hypotheekakte gaat voor deze Algemene Voorwaarden.

Goed om te weten: in het Hypotheekaanbod staan de specifieke afspraken voor uw Lening. Daarom gaat dit document voor.

1.9 Hoe leest u een verwijzing naar een artikel?

Verwijzen wij in deze Algemene Voorwaarden naar een artikel? Dan bedoelen wij een artikel uit deze Algemene Voorwaarden. Bedoelen wij een artikel uit een ander document, zoals een wet? Dan zeggen wij dat erbij.

1.10 Wat betekenen de kopjes en vragen voor u?

De kopjes en vragen helpen u om snel te vinden wat u zoekt. Ze zijn geen onderdeel van de inhoud van de artikelen. Ook voor de uitleg van de artikelen hebben ze geen betekenis. Wat geldt, staat in het antwoord onder de vraag.

1.11 Wat betekenen de voorbeelden, “Goed om te weten” en “Let op”?

De voorbeelden en deze extra uitleg helpen u om een artikel te begrijpen.

De voorbeelden in deze Algemene Voorwaarden laten alleen zien hoe iets werkt. De bedragen, percentages en rentes erin zijn voorbeelden. Uw eigen situatie kan anders zijn. U kunt aan de voorbeelden geen rechten ontleen.

Wij schrijven het woord “**Voorbeeld**” vet aan het begin. Zo herkent u een voorbeeld. Soms staat daar een nummer of een extra woord bij. Bijvoorbeeld “**Voorbeeld 1**” of “**Voorbeeld daling**”.

Staat er “**Goed om te weten**” of “**Let op**”? Dan is dat geen voorbeeld. Daarin geven wij u extra uitleg bij een artikel. Of wij willen u in het bijzonder op iets wijzen. Daar moet u extra goed op letten.

1.12 Hoe tellen wij dagen en termijnen?

Uiterste dagen en termijnen in deze Algemene Voorwaarden tellen wij in kalenderdagen. Zaterdagen, zondagen en feestdagen tellen dus mee. Een uiterste dag schuift daarom nooit op naar een werkdag. Staat er “werkdagen”? Dan tellen zaterdagen, zondagen en feestdagen niet mee.

Stellen wij in een bericht een termijn? Dan begint die termijn op de dag na ontvangst van dat bericht. Wanneer een bericht als ontvangen geldt, leest u in artikel 42.5.

Staat er dat u iets “meteen” moet doen? Dan doet u dat op dezelfde dag. Dat is de dag waarop u ons verzoek ontvangt. Of de dag waarop iets gebeurt waardoor u iets moet doen. Die dag is de uiterste dag. Doet u het niet op die dag? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim (zie artikel 27.2).

Voorbeeld: u ontvangt op 10 maart ons verzoek om een bedrag binnen 5 dagen te betalen. De 5 dagen lopen van 11 maart tot en met 15 maart. Valt 15 maart op een zaterdag? Dan blijft 15 maart toch de uiterste dag. Staat het bedrag niet uiterlijk op 15 maart op de bankrekening? Dan bent u vanaf 16 maart in verzuim.

Voorbeeld: u ontvangt op 2 maart een aanschrijving van de gemeente over het Onderpand. U moet ons daarvan meteen een kopie sturen (zie artikel 21.10). De uiterste dag daarvoor is 2 maart. Stuur u de kopie niet op 2 maart? Dan bent u vanaf 3 maart in verzuim.

Goed om te weten: deze regels gaan niet over hoe wij rente en vergoedingen berekenen. Zie daarvoor artikel 6.11 en artikel 13.3.

1.13 Waar vindt u de belangrijke definities?

Aan het einde van deze Algemene Voorwaarden vindt u een lijst met definities. Hierin staat wat de woorden met een hoofdletter betekenen. Deze woorden zijn in de tekst onderstreept. Klik u in de digitale versie op een onderstreept woord? Dan gaat u direct naar de uitleg in de lijst met definities.

B. HET AANVRAAGPROCES

2. Het Renteaanbod

2.1 Wat is het Renteaanbod?

Wilt u voor uw woning een Lening bij MUNT aanvragen? Dan vraagt u ons eerst om een Renteaanbod. Een Renteaanbod is ons voorstel met de rente en andere kenmerken van uw Lening. Wij baseren het Renteaanbod op uw gegevens. Die gegevens ontvangen wij via uw adviseur.

2.2 Wat betekent het als u de gevraagde informatie en documenten aanlevert?

Levert u de gevraagde informatie en documenten aan? Dan accepteert u daarmee de voorwaarden uit het Renteaanbod. Ook accepteert u dat deze Algemene Voorwaarden gelden.

2.3 Staat uw rente vast met het Renteaanbod?

Ja, het rentepercentage uit het Renteaanbod staat vast tot de geldigheidsdatum. De geldigheidsdatum staat in het Renteaanbod. Doen wij u een Hypotheekaanbod op basis van het Renteaanbod? Dan bevat dat Hypotheekaanbod dezelfde geldigheidsdatum als het Renteaanbod.

Let op:

- verandert uw situatie voordat wij u het Hypotheekaanbod doen? Dan kan uw rentepercentage toch veranderen (zie artikel 6.5);
- kiest u voor dagrente? Dan stellen wij uw rentepercentage pas vast op de passeerdatum van de Hypotheekakte. U krijgt dan het laagste van twee rentepercentages (zie artikel 6.4). Uw rentepercentage kan daardoor alleen lager worden. Hoger wordt het niet.

Goed om te weten: kiest u voor een variabele rente? Dan kan de rente elke maand veranderen (zie artikel 6.8).

2.4 Wanneer vervalt het Renteaanbod?

Het Renteaanbod vervalt automatisch in de volgende situaties:

- wij doen u een Hypotheekaanbod op basis van het Renteaanbod;
- u levert de gevraagde informatie en documenten niet op tijd aan;
- het aanvraagproces voor de Lening is niet uiterlijk op de geldigheidsdatum afgerond; of
- wij wijzen uw Hypotheekaanvraag af.

2.5 Wanneer wijzen wij uw Hypotheekaanvraag in elk geval af?

Wij wijzen uw Hypotheekaanvraag in elk geval af in de volgende situaties:

- wij stellen vast dat uw aanvraag niet voldoet aan onze Acceptatienormen;
- wij ontvangen niet alle gevraagde informatie en documenten op tijd; of
- u heeft ons onjuist of onvolledig geïnformeerd (zie artikel 35.11).

Wijzen wij uw Hypotheekaanvraag af? Dan laten wij u dat weten.

3. Het Hypotheekaanbod

3.1 Wanneer ontvangt u het Hypotheekaanbod?

Heeft u alle informatie en documenten aangeleverd die wij in het Renteaanbod hebben gevraagd? Dan beoordelen wij of uw aanvraag voldoet aan onze Acceptatienormen van dat moment. Voldoet uw aanvraag aan deze normen? Dan doen wij u een Hypotheekaanbod.

3.2 Hoe accepteert u het Hypotheekaanbod?

U accepteert het Hypotheekaanbod door de acceptatieverklaring bij het Hypotheekaanbod te ondertekenen.

3.3 Tot wanneer kunt u het Hypotheekaanbod accepteren?

In het Hypotheekaanbod leest u tot welke datum u kunt accepteren. Wij moeten uw acceptatie uiterlijk op die dag ontvangen.

Accepteert u niet op tijd? Dan vervalt het Hypotheekaanbod aan het einde van die dag.

Ontvangen wij uw acceptatie op tijd? Dan blijft het Hypotheekaanbod geldig tot en met de (verlengde) geldigheidsdatum (zie artikel 3.4).

3.4 Hoe lang is het geaccepteerde Hypotheekaanbod geldig?

Tot en met de (verlengde) geldigheidsdatum. Die datum staat in uw Hypotheekaanbod.

Passeert u voor de Lening of de wijziging een Hypotheekakte? Dan moet die akte uiterlijk op de (verlengde) geldigheidsdatum passeren bij de notaris.

Verhoogt of wijzigt u uw Lening zonder nieuwe Hypotheekakte? Dan geldt er geen passeerdatum. De verhoging of wijziging moet dan uiterlijk op die (verlengde) geldigheidsdatum ingaan.

3.5 Kunt u de geldigheidsdatum van het Hypotheekaanbod verlengen?

Ja, dat kan. U kunt de geldigheidsdatum tegelijk met uw acceptatie verlengen. Ook na uw acceptatie kunt u dat nog doen. In het Hypotheekaanbod leest u hoe dat werkt.

3.6 Mogen wij het Hypotheekaanbod intrekken of wijzigen voordat u heeft geaccepteerd?

Ja, maar alleen als u ons onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd (zie artikel 35.11). Heeft u het Hypotheekaanbod nog niet geaccepteerd? Dan mogen wij het in die situatie op elk moment intrekken, wijzigen of vervallen verklaren.

Goed om te weten: vervallen verklaren betekent: wij bepalen dat het aanbod niet meer geldt.

3.7 Mogen wij het door u geaccepteerde Hypotheekaanbod intrekken?

Ja, dat mogen wij. Dat mag in dezelfde situaties als in artikel 3.6. Als u het Hypotheekaanbod ondertekent, dan komt de Leningovereenkomst tot stand. Wij ontbinden die overeenkomst dan.

U betaalt ons dan ook annuleringskosten.

Goed om te weten: ontbinden betekent dat wij de Leningovereenkomst ongedaan maken.

3.8 Wat gebeurt er als wij het geaccepteerde Hypotheekaanbod voor een wijziging van uw Lening intrekken?

Trekken wij het ondertekende Hypotheekaanbod voor een wijziging van uw Lening in volgens artikel 3.7? Dan ontbinden wij alleen die wijziging. Uw bestaande Lening blijft doorlopen. Wel kunnen wij de Schuld dan opeisen volgens artikel 29.

3.9 Wat zijn annuleringskosten?

Annuleringskosten zijn een vergoeding voor onze kosten en schade. Die kosten en schade ontstaan doordat de Leningovereenkomst niet of niet volledig doorgaat. Dat geldt ook voor een wijziging van de Leningovereenkomst.

In het Hypotheekaanbod staat hoe hoog de annuleringskosten zijn. Wanneer u annuleringskosten betaalt, leest u in artikel 3.10. Voor de betaling gebruiken we de machtiging uit artikel 12.

3.10 Wanneer betaalt u annuleringskosten?

U betaalt annuleringskosten in de volgende situaties:

- u rondt het aanvraagproces niet op tijd af volgens artikel 3.4;
- wij ontbinden de Leningovereenkomst of een wijziging daarvan volgens artikel 3.7 en artikel 3.8; of
- het Hypotheekaanbod noemt een andere situatie waarin u annuleringskosten betaalt.

Ontbinden wij de Leningovereenkomst of een wijziging daarvan? Dan blijft u de annuleringskosten verschuldigd.

C. DE LENING

4. Uitbetaling van de Lening

4.1 Hoe betalen wij uw Lening uit?

Wij boeken het geld van uw Lening over. De dag waarop wij het geld overboeken, is de dag van uitbetaling. Naar welke rekening wij overboeken, hangt af van het doel van uw Lening:

- heeft u de Lening aangevraagd voor de aankoop van uw woning? Of voor het aflossen van een bestaande hypotheek (oversluiten)? Dan maken wij de Lening over naar de notaris;
- heeft u de Lening aangevraagd voor de bouw of verbouwing van uw woning? Of voor verduurzaming van uw woning? Dan zetten wij dat deel apart in het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot (zie artikel 15.1);
- heeft u de Lening aangevraagd voor consumptieve besteding? Passeert u voor de Lening een Hypotheekakte? Dan maken wij de Lening over naar de notaris. Passeert er geen nieuwe Hypotheekakte? Dan maken wij de Lening over naar uw eigen bankrekening. Voor één bedrag geldt een uitzondering. Heeft u een bedrag meegefinancierd voor rente tijdens de bouw van uw woning? Dat deel maken wij niet over naar de notaris of naar uw eigen bankrekening. Wij zetten dat deel altijd in het Bouwdepot.

Goed om te weten:

- in artikel 15 leest u wanneer wij uit het Bouwdepot of het Duurzaamheidsdepot betalen;
- heeft uw Lening meerdere doelen? Bijvoorbeeld een aankoop en een verbouwing? Dan betalen wij elk deel apart uit. Een deel gaat dan naar de notaris. Een ander deel zetten wij apart in het Bouwdepot;
- Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken betaalt de Lening namens ons uit.

4.2 Ontvangt u altijd het hele bedrag van de Lening?

Nee, niet altijd. Soms houden wij bedragen in op het bedrag dat wij uitbetalen. Denk aan bereidstellingsprovisie of overbruggingskosten. Welke bedragen wij inhouden, vindt u in uw Hypotheekaanbod.

Let op: u moet dan meer eigen geld inbrengen bij de notaris. Houd daar rekening mee.

5. Opbouw en looptijd van de Lening

5.1 Kan uw Lening uit meerdere delen bestaan?

Ja, dat kan. Uw Lening bestaat uit één of meer leningdelen. Elk leningdeel heeft een eigen leningbedrag, rentepercentage, Afloswijze, looptijd en Rentevasteperiode. Deze kenmerken staan per leningdeel in het Hypotheekaanbod.

5.2 Hoe lang loopt uw Lening?

De looptijd van uw Lening staat in het Hypotheekaanbod. Daarin staat ook de looptijd van elk leningdeel.

Heeft een leningdeel in het Hypotheekaanbod de looptijd "Levenslang"? Dan heeft dat leningdeel geen vaste einddatum. Dit kan alleen bij een Levenslang Zeker Hypotheek (zie artikel 18.3).

5.3 Wanneer begint de looptijd van uw Lening?

De looptijd van een leningdeel begint op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Dat is de maand nadat wij dat leningdeel uitbetalen (zie artikel 4.1). Betalen wij het leningdeel uit op de eerste dag van de maand? Dan begint de looptijd op diezelfde dag.

Goed om te weten:

- meestal betaalt u al rente voordat de looptijd begint. U betaalt rente vanaf de dag van uitbetaling (zie artikel 6.9);
- uw Rentevasteperiode begint op de eerste dag van de maand waarin wij uitbetalen (zie artikel 14.2);
- uw aflossing bij een annuïtair of lineair leningdeel begint op de eerste dag van de looptijd (zie artikel 12.10).

6. Vaststelling en berekening van de rente

6.1 Wat is het verschil tussen een vaste en een variabele rente?

Bij een vaste rente staat uw rentepercentage een afgesproken periode vast. Bij een variabele rente kan uw rentepercentage elke maand veranderen. U kiest per leningdeel uit een vaste of een variabele rente.

Kiest u voor een vaste rente? Dan heet die afgesproken periode de Rentevasteperiode. In die periode verandert uw rente niet. Uw maandbedrag blijft daardoor gelijk. Soms kan uw rente toch veranderen (zie artikel 14.11). In artikel 14 leest u ook wat er aan het einde van een Rentevasteperiode gebeurt.

Kiest u voor een variabele rente? Dan kan uw maandbedrag elke maand hoger of lager worden.

6.2 Wat gebeurt er als u kiest voor een vaste rente?

Kiest u voor een vaste rente? Dan kiest u bij de aanvraag van uw Lening ook tussen offerterente en dagrente. In artikel 6.3 en artikel 6.4 leggen wij beide opties uit. Bij beide opties tellen in uw rentepercentage ook de opslagen mee voor uw Bevoorschotting en uw Afloswijze.

6.3 Wat houdt offerterente in?

Kiest u voor offerterente? Dan geldt per nieuw leningdeel het rentepercentage uit uw Hypotheekaanbod. Wij baseren dit op de Rentetabel op de datum van uw Aanvraag Renteaanbod. Is de rente lager in de Rentetabel op de datum waarop wij uw Renteaanbod uitbrengen? Dan gebruiken wij die Rentetabel. Zo geldt voor u de laagste rente van deze twee momenten.

Goed om te weten: de Rentetabel is het overzicht met onze rentepercentages op een bepaalde datum. Wij wijzigen onze rentepercentages meerdere keren per jaar. Daarom zijn er meerdere Rentetabellen per jaar. U vindt de Rentetabellen op onze Website in het rentearchief.

Voorbeeld 1: u doet uw Aanvraag Renteaanbod op 11 mei. In het rentearchief staat geen Rentetabel van 11 mei. Wel staat er een Rentetabel van 6 mei. De volgende Rentetabel is van 20 mei. Dan geldt voor u de Rentetabel van 6 mei. Op 20 mei is er een nieuwe Rentetabel. Doet u uw Aanvraag Renteaanbod op 20 mei? Dan geldt voor u die nieuwe Rentetabel.

Voorbeeld 2: u doet uw Aanvraag Renteaanbod op 19 mei. Voor u geldt dan de Rentetabel van 6 mei. Wij brengen uw Renteaanbod uit op 20 mei. Op die datum is er een nieuwe Rentetabel. Is de rente in de Rentetabel van 20 mei lager? Dan geldt voor u de Rentetabel van 20 mei. Is de rente in de Rentetabel van 20 mei gelijk of hoger? Dan houdt u de Rentetabel van 6 mei.

6.4 Wat houdt dagrente in?

Kiest u voor dagrente? Dan stellen wij uw rentepercentage vast op de passeerdatum van de Hypotheekakte. Wij doen dat per nieuw leningdeel. U krijgt het laagste van deze twee rentepercentages:

- het rentepercentage in uw Hypotheekaanbod. Dit percentage is gebaseerd op de Rentetabel van uw Hypotheekaanbod. Meestal is dat de Rentetabel van de datum van uw Aanvraag Renteaanbod (zie artikel 6.3);
- het rentepercentage voor een Soortgelijke lening op de passeerdatum. Dit percentage baseren wij op de Rentetabel die geldt op de passeerdatum.

Is het rentepercentage op de passeerdatum lager? Dan geldt dat lagere rentepercentage. Wij gebruiken dan de Rentetabel die op de passeerdatum geldt.

Is het rentepercentage op de passeerdatum gelijk of hoger? Dan geldt het rentepercentage uit uw Hypotheekaanbod. Wij gebruiken dan de Rentetabel van uw Hypotheekaanbod.

Verhoogt u uw Lening zonder nieuwe Hypotheekakte? En kiest u voor dagrente? Dan geldt niet de passeerdatum. Wij kijken dan naar de datum waarop wij uw acceptatie van het Hypotheekaanbod hebben ontvangen. Wij gebruiken dan de Rentetabel die geldt op die dag.

Voor de keuze voor dagrente geldt een opslag. De hoogte van deze opslag staat in onze Rentetabel.

Voorbeeld: in uw Hypotheekaanbod staat een rentepercentage van 4,30%. Op de passeerdatum is het rentepercentage voor een Soortgelijke lening 4,15%. U krijgt dan 4,15%: het laagste van de twee. Wij gebruiken dan de Rentetabel van de passeerdatum. Is het rentepercentage op de passeerdatum gelijk aan of hoger dan 4,30%? Dan krijgt u 4,30%: het percentage uit uw Hypotheekaanbod. Wij gebruiken dan de Rentetabel van uw Hypotheekaanbod.

Goed om te weten: na het passeren van uw Hypotheekakte ontvangt u een brief van ons. Daarin staat het rentepercentage dat voor u geldt.

6.5 Kan de rente uit het Hypotheekaanbod afwijken van het Renteaanbod?

Ja, dat kan. Verandert uw situatie tussen het Renteaanbod en het Hypotheekaanbod? Bijvoorbeeld omdat u een andere Afloswijze kiest? Of omdat de Bevoorschotting wijzigt? Dan kan uw rentepercentage veranderen. De opslagen die bij uw situatie horen, worden dan namelijk anders.

De Rentetabel blijft wel dezelfde. Kiest u voor offterente? Dan leest u in artikel 6.3 welke Rentetabel wij gebruiken. Kiest u voor dagrente? Dan leest u dat in artikel 6.4.

Goed om te weten: de Bevoorschotting is de verhouding tussen uw totale Lening en de marktwaaarde van het Onderpand.

6.6 Welke rente geldt als u uw aanvraag tussentijds verhoogt?

Verhoogt u uw aanvraag tussen het Renteaanbod en het Hypotheekaanbod? Dan geldt voor het extra bedrag de Rentetabel van de datum van uw verhoging. Op die datum voeren wij uw verhoging administratief door in uw Hypotheekaanvraag. U ontvangt voor de verhoging geen nieuw Renteaanbod. Voor het extra bedrag maken wij een nieuw leningdeel.

Wij gebruiken daarvoor dus niet (altijd) de Rentetabel van uw Aanvraag Renteaanbod. Welke Rentetabel dat is, leest u in artikel 6.3.

Voor het bedrag dat al in het Renteaanbod stond, verandert er niets. Daarvoor blijft de Rentetabel gelden die volgt uit artikel 6.3. Uw rentepercentage kan wel veranderen door een andere opslag (zie artikel 6.5).

Kiest u voor offterente? Dan gelden de regels hierboven. Kiest u voor dagrente? Dan kan op de passeerdatum toch een andere Rentetabel gelden (zie artikel 6.4).

U kunt een bestaand leningdeel niet laten vervallen om een lagere rente te krijgen. Wij behandelen zo'n verzoek altijd als een verhoging van uw aanvraag.

Voorbeeld: dit voorbeeld sluit aan op voorbeeld 1 bij artikel 6.3. U doet uw Aanvraag Renteaanbod op 11 mei voor € 300.000. Voor u geldt de Rentetabel van 6 mei. Daarna vraagt u ons om uw aanvraag te verhogen naar € 350.000. Wij voeren deze verhoging op 20 mei administratief door. Op die datum is er een nieuwe Rentetabel. Voor het nieuwe leningdeel van € 50.000 geldt de Rentetabel van 20 mei. Voor de € 300.000 blijft de Rentetabel van 6 mei gelden.

6.7 Wat gebeurt er als u kiest voor een variabele rente?

Kiest u voor een variabele rente? Dan geldt het rentepercentage voor variabele rente op de passeerdatum van de Hypotheekakte. Verhoogt u uw Lening zonder nieuwe Hypotheekakte? Dan geldt niet de passeerdatum. Wij gebruiken dan het rentepercentage dat geldt op de dag van uitbetaling (zie artikel 4.1).

Heeft u naast uw Lening een overbruggingskrediet? Dan geldt dit artikel niet voor dat overbruggingskrediet. Daarvoor geldt het rentepercentage uit artikel 16.6.

In uw Hypotheekaanbod staat uit welke onderdelen uw variabele rente bestaat. Ook staat daarin welke van die onderdelen kunnen veranderen.

6.8 Wat gebeurt er als uw variabele rente verandert?

Verandert uw variabele rente? Dan ontvangt u van ons op tijd een bericht.

In dat bericht staat in elk geval:

- uw nieuwe variabele rente;
- het nieuwe jaarlijks kostenpercentage;
- uw nieuwe maandbedrag.

Wij stellen de variabele rente één keer per kalendermaand opnieuw vast. De nieuwe variabele rente gaat in op de eerste dag van de volgende kalendermaand.

6.9 Vanaf wanneer betaalt u rente?

U betaalt rente over elk leningdeel vanaf de dag waarop wij dat leningdeel uitbetalen. Meer over de uitbetaling leest u in artikel 4.1. Die dag kan vóór de passeerdatum liggen.

Voor de eerste maand berekenen wij de rente vanaf de dag van uitbetaling. Wij rekenen tot en met het einde van die maand. De dag van uitbetaling telt mee. Wij rekenen daarbij met een maand van 30 dagen (zie artikel 6.11).

Goed om te weten: de notaris vraagt ons om uitbetaling en geeft aan wanneer hij het geld wil ontvangen. Meestal is dat 1 tot 2 werkdagen vóór de passeerdatum. Zo heeft de notaris het geld op tijd. Wordt het passeren uitgesteld? Dan kan het geld langer bij de notaris blijven. Verhoogt u uw Lening zonder nieuwe Hypotheekakte? Dan maken wij het geld direct over naar u. Of wij zetten het apart voor u in het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot.

Voorbeeld: wij betalen uw Lening van € 165.000 uit op 2 februari aan de notaris. Uw rente is 3,87% per jaar. Dat is € 6.385,50 rente per jaar. Wij delen dat bedrag door 360 dagen. Per dag is dat € 17,7375. Van 2 februari tot en met het einde van de maand rekenen wij 29 dagen. Voor februari betaalt u dan afgerond € 514,39 rente. Februari heeft in werkelijkheid 28 of 29 dagen. Toch rekenen wij met een maand van 30 dagen.

6.10 Hoe berekenen wij de rente vanaf de tweede maand?

Vanaf de tweede maand berekenen wij de rente elke maand opnieuw. Wij rekenen over het Uitstaande bedrag aan het einde van de vorige maand.

6.11 Hoe tellen wij de dagen en maanden voor uw rente?

Voor de rente rekenen wij met een jaar van 360 dagen. Een maand telt daarbij 30 dagen.

Goed om te weten: deze rekenmethode is gebruikelijk bij hypotheeken in Nederland.

7. Meerdere Schuldenaren

7.1 Wie is verantwoordelijk voor uw Lening?

U bent verantwoordelijk voor de hele Lening. Sluit u de Lening samen met een ander af? Dan is ieder van u verantwoordelijk voor de hele Lening. Die verantwoordelijkheid betekent het volgende:

- wij kunnen ieder van u afzonderlijk aanspreken voor het volledige maandbedrag. Als wij dat doen, dan moet ieder van u dat volledige maandbedrag aan ons betalen;
- wij kunnen ieder van u afzonderlijk aanspreken voor de betaling van de volledige Schuld. Als wij dat doen, dan moet ieder van u die volledige Schuld aan ons betalen;
- wij kunnen ieder van u ook aanspreken voor alle andere verplichtingen uit de Leningovereenkomst.

Goed om te weten:

- dit heet hoofdelijke aansprakelijkheid;
- spreekt u met de andere Schuldenaar af wie welk bedrag betaalt? Dan geldt die afspraak tussen u. Voor ons verandert er niets. Wij kunnen ieder van u blijven aanspreken voor het volledige bedrag als de ander niet betaalt.

Voorbeeld: u en uw partner hebben samen een Lening. Het maandbedrag is € 1.200. U spreekt met elkaar af dat ieder van u € 600 betaalt. Houdt één van u zich daar niet aan? Dan kunnen wij de ander aanspreken voor het volledige maandbedrag van € 1.200. Wij mogen ook ieder van u aanspreken voor de volledige Schuld.

7.2 Wat gebeurt er als wij afspreken dat één van u (tijdelijk) niet hoeft te betalen?

Dan blijft de andere Schuldenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige Schuld. Hij of zij moet dus alle bedragen aan ons blijven betalen. Zo'n afspraak geldt alleen voor de persoon met wie wij die maken. Voor de andere Schuldenaar verandert er niets. Wij behouden uitdrukkelijk al onze rechten tegenover hem of haar. Dit is een voorwaarde van elke afspraak die wij hierover maken.

Wij kunnen drie soorten afspraken met één van u maken:

- wij ontslaan één van u uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Die persoon is dan niet meer aansprakelijk voor de Schuld (zie artikel 7.4);
- wij verlenen één van u kwijtschelding voor een bedrag. Die persoon hoeft dat bedrag niet meer te betalen;
- wij verlenen één van u uitstel van betaling. Die persoon hoeft tijdelijk niet te betalen.

Bij ontslag spreken wij ook met de andere Schuldenaar af dat die hoofdelijk aansprakelijk blijft. Die neemt de volledige Schuld op zich. De Schuldenaar die wij ontslaan, bevestigt in de regel bij de notaris dat hij of zij akkoord gaat.

7.3 Mogen wij voorwaarden stellen aan uw ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid?

Ja, dat mogen wij. Vraagt u ons om ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid? Dan beoordelen wij uw verzoek. Wij kunnen voorwaarden stellen aan dat ontslag.

Heeft u in het verleden te laat betaald? Dan kan dat voor ons een reden zijn om uw verzoek af te wijzen (zie artikel 13.5).

U betaalt kosten voor het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (zie artikel 33.3).

7.4 Wat betekent het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor u?

Ontslaan wij u uit de hoofdelijke aansprakelijkheid? Dan bent u niet meer aansprakelijk voor de Schuld. Dit geldt ook voor bedragen die u op dat moment nog moet betalen. Denk aan een achterstand, rente of kosten. Wij kunnen u daarvoor niet meer aanspreken. U betaalt wel de kosten voor het ontslag zelf (zie artikel 7.3).

Let op: de andere Schuldenaar blijft aansprakelijk voor de volledige Schuld (zie artikel 7.2). Dat geldt ook voor de bedragen die u op dat moment nog moet betalen.

7.5 Moet u eerst ontslag krijgen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor uw oude lening?

Ja, dat moet als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- u heeft de oude lening samen met een andere Schuldenaar; en
- die andere Schuldenaar blijft in de oude woning wonen.

Dat is bijvoorbeeld zo als u uit elkaar gaat of gaat scheiden.

Loopt die oude Lening bij ons? Dan vraagt u ons om dat ontslag. Voor uw verzoek geldt artikel 7.

Loopt die bij een andere geldverstrekker? Dan vraagt u die geldverstrekker om u te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Pas daarna kunt u bij ons een nieuwe Lening afsluiten.

Goed om te weten:

- u passeert de Hypotheekakte voor uw nieuwe Lening dus pas na het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid;
- deze regel geldt ook als u de verhuisregeling van artikel 17 gebruikt.

7.6 Wat gebeurt er als uw verplichting overgaat op een Rechtsopvolger?

Gaat een verplichting van u over op één of meer Rechtsopvolgers? Dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan die verplichting. Is er ook nog een andere Schuldenaar? Dan is ook die andere Schuldenaar hoofdelijk aansprakelijk, naast de Rechtsopvolgers.

Goed om te weten: een Rechtsopvolger is iemand op wie uw rechten of verplichtingen overgaan. Denk bijvoorbeeld aan een erfgenaam.

7.7 Wat als er iets verandert bij één van u?

Heeft een bepaalde situatie bij één van u (rechts)gevolgen? Dan gelden die situatie en die (rechts)gevolgen ook voor de andere Schuldenaar. Kortom: wat bij één van u gebeurt, geldt voor ieder van u.

Voorbeeld: u en uw partner hebben samen een Lening. De rechter verklaart uw partner failliet. Dat is een situatie uit artikel 29. De volledige Schuld is dan onmiddellijk opeisbaar. Door dit artikel geldt die situatie en dat gevolg ook voor u. Ook al bent u zelf niet failliet. U bent hoofdelijk aansprakelijk (artikel 7.1). Wij mogen de volledige Schuld daarom ook bij u opeisen.

Let op: dit geldt niet voor een afspraak die wij nadrukkelijk alleen met één van u maken volgens artikel 7.2. Denk aan ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kwijtschelding of uitstel van betaling. Zo'n afspraak geldt alleen voor de persoon met wie wij die maken (zie artikel 7.2).

7.8 Mag één van u ook namens de ander contact met ons hebben?

Ja, dat mag. Ieder van u mag contact met ons hebben, ook namens de andere Schuldenaar. Dit geldt ook voor mededelingen die u aan ons doet. Ook mag ieder van u berichten en mededelingen van ons ontvangen namens de ander.

7.9 Geldt ons bericht aan één van u ook als ontvangen door de ander?

Ja. Geldt ons bericht als ontvangen door één van u? Dan geldt het als ontvangen door ieder van u. Dat komt doordat ieder van u namens de ander onze berichten mag ontvangen (zie artikel 7.8). Dit geldt ook voor onze mededelingen en voor berichten in MijnHypotheekOnline. Wanneer een bericht als ontvangen geldt, leest u in artikel 42.5.

Voorbeeld 1: u en uw partner hebben samen een Lening. Wij plaatsen een bericht over uw Lening in MijnHypotheekOnline. U leest het bericht, uw partner niet. Toch geldt dat bericht als ontvangen door uw partner.

Voorbeeld 2: u en uw partner hebben samen een Lening. Wij sturen een brief over uw Lening per post. Die brief komt aan op het adres dat bij ons bekend is. Uw partner leest de brief, maar u niet. Toch geldt die brief ook als ontvangen door u.

7.10 Mag ieder van u afspraken met ons maken over de Leningovereenkomst?

Ja, dat mag. Ieder van u mag afspraken met ons maken over de Leningovereenkomst. Ook mag ieder van u andere (rechts)handelingen verrichten die met de Leningovereenkomst te maken hebben. Doet één van u dit? Dan geldt die afspraak of handeling voor ieder van u. Dit geldt niet voor een afspraak die wij nadrukkelijk alleen met één van u maken. Denk aan ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kwijtschelding of uitstel van betaling. Zo'n afspraak geldt alleen voor de persoon met wie wij die maken (zie artikel 7.2).

U hoeft er niet bij te zeggen dat u ook namens de ander handelt. Sluit of wijzigt u de Leningovereenkomst met ons? Dan geeft u elkaar op dat moment hiervoor een volmacht. Die volmacht geldt over en weer en is onherroepelijk.

Wij mogen verlangen dat ieder van u zelf meetekent of zelf meewerkt. De volmacht is dan niet genoeg. Wij bepalen wanneer wij dit verlangen. Ontvangt u een nieuw Hypotheekaanbod voor een verhoging van de Lening? Dan tekent ieder van u dat aanbod altijd zelf.

Goed om te weten: een volmacht betekent dat de ander namens u mag handelen. Een onherroepelijke volmacht betekent dat de ander de volmacht niet kan intrekken.

D. AFLOSSEN

8. Aflossing van de Lening

8.1 Wanneer moet u de Lening aflossen?

U moet het Uitstaande bedrag uiterlijk op de einddatum van de looptijd aflossen. Dit geldt niet als u met ons een langere looptijd heeft afgesproken. Zo'n afspraak is een wijziging van de Leningovereenkomst die u en wij samen maken. Heeft u op de einddatum het Uitstaande bedrag niet volledig afgelost? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim (zie artikel 27.2).

9. Vervroegd aflossen

9.1 Mag u de Lening eerder aflossen?

Ja, dat mag altijd. U kunt de Lening helemaal of voor een deel vervroegd aflossen. Er is geen minimumbedrag. Wel gelden de regels uit dit artikel.

9.2 Wat moet u doen als u de Lening volledig wilt aflossen?

U meldt de volledige vervroegde aflossing schriftelijk aan de Servicemaatschappij. Dat doet u minimaal 1 maand van tevoren. Geef ook de datum door waarop u wilt aflossen.

9.3 Betaalt u een vergoeding voor vervroegd aflossen?

Dat hangt ervan af. Wij kijken naar onze rente voor een Soortgelijke lening. Die lening heeft dezelfde resterende Rentevasteperiode als het leningdeel waarop u aflost. In dit artikel 9 noemen wij deze rente "de vergelijkingsrente".

Is de vergelijkingsrente lager dan de rente van uw leningdeel? Dan betaalt u een vergoeding voor vervroegd aflossen. Is de vergelijkingsrente gelijk aan of hoger dan uw rente? Dan betaalt u geen vergoeding. In dit artikel 9 noemen wij het verschil tussen uw rente en de vergelijkingsrente "het rentevershil".

Soms bieden wij geen Rentevasteperiode aan die even lang is als uw resterende Rentevasteperiode. Dan kijken wij naar de kortere en de langere Rentevasteperiode die daar het dichtstbij liggen. Wij gebruiken de hoogste rente van deze twee als vergelijkingsrente.

Goed om te weten:

- in artikel 9.5 leest u welke datum wij gebruiken om de vergoeding te berekenen;
- de hoogste rente als vergelijkingsrente is voor u gunstig: uw vergoeding valt dan lager uit;
- heeft u een Levenslang Zeker Hypotheek? Dan geldt voor de vergelijkingsrente een uitzondering. Zie artikel 18.4.

Voorbeeld: u sluit uw hypotheek over naar een andere geldverstrekker. U lost uw leningdeel van € 250.000 volledig vervroegd af. Uw huidige rente is 4,50% en uw Rentevasteperiode loopt nog 7 jaar. Op de datum van de definitieve aflosnota bieden wij geen Rentevasteperiode van 7 jaar aan. Daarom kijken wij naar de naastgelegen Rentevasteperioden van 5 en 10 jaar. De rente voor een Soortgelijke lening met een Rentevasteperiode van 5 jaar is 3,40%. Voor een Rentevasteperiode van 10 jaar is die rente 3,50%. Wij gebruiken 3,50% als vergelijkingsrente, omdat dit de hoogste van de twee rentes is. De vergelijkingsrente is lager dan uw huidige rente. Het renteverskil is 1,00% per jaar. Daarom betaalt u een vergoeding.

9.4 Hoe berekenen wij de vergoeding voor vervroegd aflossen?

Wij berekenen eerst de rente die wij door uw vervroegde aflossing mislopen. Daarna rekenen wij dat bedrag terug naar wat het vandaag waard is. Dat heet de contante waarde.

Waarom terugrekenen? Normaal zou u dat rentebedrag verspreid over de komende jaren betalen. Bij vervroegd aflossen betaalt u het in één keer, nu. Daarom is het vandaag minder waard dan de optelsom van al die toekomstige bedragen.

Wij rekenen niet over het hele bedrag dat u aflost. Eerst trekken wij af wat u dit kalenderjaar nog zonder vergoeding mag aflossen. Daarna berekenen wij het renteverskil over de rest. Dat doen wij vanaf de datum waarop u aflost tot de einddatum van uw Rentevasteperiode. Daarbij houden wij rekening met uw Afloswijze. Wij rekenen per maand. Voor elke maand bepalen wij het renteverskil apart. Elk maandelijks renteverskil rekenen wij terug naar de waarde van vandaag.

Goed om te weten:

- heeft u de 10% uit artikel 9.7 al voor een deel gebruikt? Dan trekken wij dat deel niet opnieuw af;
- in artikel 9.5 leest u welke datum wij voor de vergoeding gebruiken (de vergelijkingsdatum);
- in artikel 9.7 leest u welk deel u elk kalenderjaar zonder vergoeding mag aflossen;
- heeft u een Levenslang Zeker Hypotheek? Dan geldt voor de einddatum een uitzondering. Zie artikel 18.4.

Voorbeeld: u lost uw leningdeel van € 250.000 volledig vervroegd af. Uw rente is 4,50%. De vergelijkingsrente is 3,50% (zie het voorbeeld bij artikel 9.3). Het renteverskil is dus 1,00% per jaar. Uw Rentevasteperiode loopt nog 7 jaar. Dat zijn 84 maanden. De totale looptijd van uw leningdeel is langer. U lost het in 27 jaar volledig af.

Eerst kijken wij over welk bedrag u een vergoeding betaalt. U heeft dit kalenderjaar nog niets vervroegd afgelost. U mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom zonder vergoeding aflossen (zie artikel 9.7). Dat is € 25.000. Wij berekenen de vergoeding daarom over € 225.000 (€ 250.000 min € 25.000).

Daarna berekenen wij het renteverskil per maand. In de eerste maand is dat 1,00% van € 225.000, gedeeld door 12. Dat is € 187,50. U lost uw leningdeel af volgens uw Afloswijze (annuitair) in 27 jaar. In de komende 7 jaar lost u dus een deel af. De hoofdsom wordt elke maand een beetje kleiner. Het renteverskil daalt langzaam mee. In de laatste maand van uw Rentevasteperiode is het ongeveer € 155. Over alle 84 maanden samen is het renteverskil ongeveer € 14.470.

Dat bedrag zou u normaal verspreid over 7 jaar betalen. U betaalt nu alles in één keer. Daarom rekenen wij elk maandelijks renteverskil terug naar de waarde op de aflossingsdatum. Hiervoor gebruiken wij de vergelijkingsrente van 3,50%. De vergoeding komt daarmee uit op ongeveer € 12.866.

9.5 Welke datum gebruiken wij om de vergoeding te berekenen?

Dat hangt af van de situatie.

- lost u alles af, of een volledig leningdeel? Dan kijken wij naar de rente op de datum waarop wij de definitieve aflosnota uitbrengen;
- lost u gedeeltelijk af zonder aflosnota? Dan kijken wij naar de rente op de datum waarop wij het aflossingsbedrag ontvangen.

In dit artikel 9 noemen wij de datum die wij gebruiken om de vergoeding te berekenen “de vergelijkingsdatum”.

9.6 Hoe berekenen wij de vergoeding als u meerdere leningdelen heeft?

Heeft u meerdere leningdelen? Dan berekenen wij de vergoeding per leningdeel afzonderlijk.

9.7 Hoeveel mag u elk jaar zonder vergoeding vervroegd aflossen?

Elk kalenderjaar mag u 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van een leningdeel vervroegd aflossen. De oorspronkelijke hoofdsom is het bedrag van dat leningdeel bij de start. Daarover betaalt u geen vergoeding. Heeft uw Lening meerdere leningdelen? Dan geldt deze 10% per leningdeel, niet over uw totale Lening.

Voorbeeld: uw Lening bestaat uit twee leningdelen. Leningdeel A heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 200.000. Leningdeel B heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 100.000. U mag in een kalenderjaar € 20.000 zonder vergoeding aflossen op leningdeel A. Op leningdeel B mag u € 10.000 zonder vergoeding aflossen. In totaal mag u dus € 30.000 aflossen zonder vergoeding. Lost u in kalenderjaar 1 € 15.000 af op leningdeel A? Dan mag u in kalenderjaar 2 opnieuw tot € 20.000 aflossen op dat leningdeel. De teller begint op 1 januari opnieuw.

9.8 In welke situaties betaalt u nooit een vergoeding voor vervroegd aflossen?

U betaalt geen vergoeding voor vervroegd aflossen in de volgende situaties:

- u verkoopt het Onderpand vrijwillig onderhands en verhuist daarna. U lost daarbij de Lening volledig af. Blijkt dat u niet echt wilde verhuizen? Dan betaalt u de vergoeding alsnog. Dat geldt ook als u het Onderpand binnen 6 maanden terugkoopt. De verdeling van een gemeenschap telt niet als verkoop;
- u lost vervroegd af uit eigen middelen. Wij kunnen u vragen om schriftelijk aan te tonen waar het geld vandaan komt. Dat moet binnen 1 maand na ons eerste verzoek. Uit dat bewijs moet blijken dat u het geld niet heeft geleend. Toont u dit niet aan? Of vinden wij het bewijs niet overtuigend? Dan betaalt u de vergoeding alsnog. Wij bepalen of sprake is van eigen middelen;
- u draagt een deel van het Onderpand over aan een ander. U vraagt ons om daaraan mee te werken. Bijvoorbeeld als u een stuk grond bij uw woning verkoopt. Wij geven dat deel dan vrij uit ons Hypotheekrecht. Daarvoor vragen wij u om af te lossen. Over dat extra af te lossen bedrag betaalt u geen vergoeding;
- u lost af op de einddatum van uw Rentevasteperiode;
- het Onderpand gaat helemaal verloren en u lost de Lening volledig af;
- u lost af met een uitkering uit een Overlijdensrisicoverzekering die u aan ons heeft verpand. Ook bij overlijden van een van de Schuldenaren geldt deze voorwaarde;
- u lost af met het geld uit uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot. Dit mag alleen onder de voorwaarden van artikel 15.12.

9.9 Voor welk leningdeel geldt uw gedeeltelijke aflossing?

Heeft u meerdere leningdelen? Geef dan bij een gedeeltelijke aflossing aan voor welk leningdeel die bestemd is. Geeft u dat niet aan? Dan nemen wij contact met u op. Kunnen wij u niet bereiken? Dan storten wij uw aflossing terug.

10. Wijziging van de Afloswijze

10.1 Mag u de Afloswijze van de Lening aanpassen?

Ja, dat mag. U kunt ons vragen om de Afloswijze van de Lening aan te passen. Dit kan voor één of meer leningdelen.

Wij beoordelen uw verzoek op basis van onze Acceptatienormen. Hiervoor gebruiken wij de Acceptatienormen die gelden op het moment van uw verzoek.

10.2 Wat gebeurt er als wij akkoord gaan met de aanpassing van uw Afloswijze?

Gaan wij akkoord? Dan bevestigen wij wanneer de nieuwe Afloswijze ingaat. Wel mogen wij voorwaarden stellen aan de aanpassing.

De aanpassing kan geld kosten (zie artikel 33.3).

Goed om te weten: door de aanpassing kan uw maandbedrag veranderen. Ook kan de aanpassing gevolgen hebben voor de rente die u betaalt.

10.3 Wat gebeurt er als u de Lening kort na de aanpassing volledig aflost?

Lost u de Lening volledig af binnen 12 maanden na aanpassing van de Afloswijze? Dan gebruiken wij voor een eventuele vergoeding voor vervroegd aflossen het oude aflosschema. Dat is het aflosschema van vóór de aanpassing.

Goed om te weten: in artikel 9.4 leest u hoe wij deze vergoeding berekenen.

11. Verhoging en heropname van de Lening

11.1 Kunt u uw Lening verhogen?

Ja, dat kan. U kunt ons vragen om uw Lening te verhogen.

Zo'n verzoek om verhoging van uw Lening behandelen wij als een nieuwe Aanvraag Renteaanbod (artikel 2). Wij beoordelen uw verzoek aan de hand van de Acceptatienormen van dat moment. Ook artikel 13.5 geldt voor uw verzoek. Wij zijn niet verplicht om akkoord te gaan met uw verzoek. Ook niet als er voldoende ruimte is binnen de bestaande inschrijving bij het Kadaster. Meer over die ruimte leest u in artikel 11.5.

11.2 Kunt u een afgelost bedrag zomaar weer opnemen?

Nee, dat kan niet. Heeft u afgelost? Dan gaat dat bedrag af van uw Uitstaande bedrag. U neemt dat bedrag dus niet zomaar weer op.

U kunt ons wel vragen om een afgelost bedrag opnieuw op te nemen. Dat mag ook voor een deel van dat bedrag. Het maakt niet uit of u dat bedrag vervroegd heeft afgelost of volgens uw Afloswijze. Voor een bedrag dat u opnieuw opneemt, maken wij een nieuw leningdeel.

Zo'n verzoek behandelen wij als een nieuwe Aanvraag Renteaanbod (artikel 2). Verder gelden voor dat verzoek de regels van artikel 11.1.

Voor het nieuwe leningdeel geldt een nieuwe rente. Kiest u voor offterente? Dan gebruiken wij de Rentetabel die volgt uit artikel 6.3. Kiest u voor dagrente? Dan gebruiken wij de Rentetabel die volgt uit artikel 6.4.

Goed om te weten: uw afgeloste leningdeel had misschien een andere rente. Die oude rente telt niet meer mee. De rente van nu kan daardoor hoger of lager zijn.

11.3 Wat gebeurt er als wij akkoord gaan met uw verhoging of heropname?

Gaan wij akkoord? Dan ontvangt u een nieuw Hypotheekaanbod. Daarin vermelden wij ook eventuele voorwaarden voor de verhoging of heropname.

Bij een verhoging of heropname voegen wij één of meer nieuwe leningdelen toe. Deze nieuwe leningdelen horen bij uw bestaande Lening.

Goed om te weten:

- in het Hypotheekaanbod dat u ontvangt, staan alle kenmerken van uw Lening. U leest er dus ook de kenmerken van uw bestaande leningdelen;
- bij een verhoging of heropname veranderen de kenmerken van uw bestaande leningdelen niet. Toch kan de rente voor uw bestaande leningdelen soms veranderen. In artikel 11.8 leest u daar meer over;
- voor elk nieuw leningdeel gelden de gewone regels voor de uitbetaling. U betaalt rente vanaf de dag waarop wij het nieuwe leningdeel uitbetalen (artikel 6.9). De looptijd begint op de eerste dag van de volgende kalendermaand (artikel 5.3). Uw Rentevasteperiode begint op de eerste dag van de maand waarin wij uitbetalen (artikel 14.2). Dit geldt ook als u niet naar de notaris hoeft. Wanneer u voor het nieuwe leningdeel voor het eerst betaalt, leest u in artikel 12.8.

11.4 Moet u naar de notaris bij een verhoging of heropname?

Dat hangt ervan af. U moet opnieuw naar de notaris in de volgende situaties:

- er is niet genoeg ruimte in de bestaande inschrijving bij het Kadaster. Voor de verhoging is dan een nieuwe inschrijving nodig;
- u wilt opnieuw lenen nadat u de Lening volledig heeft afgelost. Dan zijn altijd een nieuwe Hypotheekakte en een nieuwe inschrijving bij het Kadaster nodig.

Meer over die ruimte leest u in artikel 11.5.

Is er genoeg ruimte in de bestaande inschrijving bij het Kadaster? Dan kunt u de Lening verhogen zonder nieuwe Hypotheekakte. Wij moeten daar wel mee instemmen.

11.5 Wat bedoelen wij met ruimte in de bestaande inschrijving?

Daarmee bedoelen wij het verschil tussen het inschrijvingsbedrag en het Uitstaande bedrag. Het inschrijvingsbedrag is het bedrag waarvoor u ons het Hypotheekrecht geeft. Dit bedrag staat in de Hypotheekakte (zie artikel 19.5).

U krijgt ruimte in de bestaande inschrijving in de volgende situaties:

1. u leent minder dan het inschrijvingsbedrag. Dat heet ook wel een hogere inschrijving of verhoogde inschrijving;
2. u lost een deel van de Lening af.

Let op: de extra 40% uit artikel 19.5 telt niet mee als ruimte in de bestaande inschrijving.

Voorbeeld bij situatie 1: u leent bij het afsluiten van uw Lening € 300.000. In de Hypotheekakte staat een inschrijvingsbedrag van € 350.000. Dan heeft u op dat moment € 50.000 ruimte in de bestaande inschrijving.

Voorbeeld bij situatie 1 en 2: dit voorbeeld sluit aan op het vorige voorbeeld. U leent € 300.000 bij een inschrijvingsbedrag van € 350.000. Daarna lost u € 30.000 af. Het Uitstaande bedrag is dan € 270.000. U heeft dan € 80.000 ruimte in de bestaande inschrijving.

In beide voorbeelden kunt u die ruimte mogelijk gebruiken voor een verhoging zonder nieuwe Hypotheekakte (zie artikel 11.1).

11.6 Betaalt u kosten voor een verhoging of heropname?

Dat kan. Wij kunnen u kosten in rekening brengen voor een verhoging of heropname (zie artikel 33.3). Doen wij dat? Dan vindt u die kosten in uw Hypotheekaanbod.

11.7 Geldt er een wachttijd na uw vervroegde aflossing?

Dat hangt ervan af. Heeft u in een kalenderjaar meer dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom vervroegd afgelost? Dan geldt een wachttijd van 6 maanden na uw laatste vervroegde aflossing. Uw Aanvraag Renteaanbod voor een verhoging nemen wij pas daarna in behandeling. Meer over de vervroegde aflossing leest u in artikel 9.7.

11.8 Kan de rente van uw bestaande leningdelen veranderen bij een verhoging of heropname?

Ja, dat kan.

Bij een verhoging of heropname berekenen wij uw Bevoorschotting opnieuw. Uw bestaande leningdelen blijven verder hetzelfde. Wij wijzigen het bedrag, de looptijd en de Rentevasteperiode van die leningdelen niet. Wel kan de opslag voor Bevoorschotting veranderen. Daardoor kan ook de rente voor uw bestaande leningdelen veranderen.

Voorbeeld: het Onderpand is € 500.000 waard. Uw totale Lening was € 350.000. Dat is 70% van de marktwaarde. U verhoogt uw Lening naar € 425.000. Dat is 85% van de marktwaarde. Uw totale Lening verschuift daardoor naar een andere kolom van de Rentetabel. Eerst gold de kolom "tot en met 80% marktwaarde". Nu geldt de kolom "tot en met 90% marktwaarde".

Zo ziet de Rentetabel er in dit voorbeeld uit:

Rentevasteperiode	NHG	t/m 60% marktwaarde	t/m 80% marktwaarde	t/m 90% marktwaarde	> 90% marktwaarde
Variabel	3,40%	3,40%	3,50%	3,60%	3,80%
5 jaar	3,84%	3,85%	3,85%	3,86%	3,95%
10 jaar	3,92%	4,05%	4,09%	4,16%	4,17%
15 jaar	4,22%	4,24%	4,30%	4,34%	4,43%
20 jaar	4,30%	4,25%	4,30%	4,38%	4,43%
25 jaar	4,36%	4,34%	4,38%	4,41%	4,48%
30 jaar	4,36%	4,34%	4,38%	4,41%	4,48%

Stel dat uw bestaande leningdeel een Rentevasteperiode van 20 jaar heeft. In de kolom "tot en met 80% marktwaarde" staat bij 20 jaar 4,30%. In de kolom "tot en met 90% marktwaarde" staat bij 20 jaar 4,38%. De Rentevasteperiode van uw bestaande leningdeel blijft dus 20 jaar. Maar door de hogere Bevoorschotting stijgt de rente in dit voorbeeld. De rente gaat van 4,30% naar 4,38%.

Goed om te weten: in artikel 6.3 leest u wat de Rentetabel is en waar u die vindt.

E. BETALINGEN

12. Betalingen voor uw Lening

12.1 Hoe gaan de bedragen voor uw Lening van uw bankrekening af?

Dat gebeurt automatisch met een machtiging. Die machtiging heeft u aan Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken gegeven door het Hypotheek aanbod te ondertekenen. Met deze machtiging kan zij de bedragen voor uw Lening van uw bankrekening afschrijven. De bedragen gaan naar haar eigen bankrekening. Het gaat bijvoorbeeld om rente, aflossing, kosten, vergoedingen en annuleringskosten.

Betaalt u in de toekomst aan een andere partij voor uw Lening? Dan mag die partij de bestaande machtiging ook gebruiken (zie artikel 12.4). Is een nieuwe machtiging nodig? Dan laten wij u dat weten. U geeft die machtiging op de manier die wij of de nieuwe partij aangeven.

Staat in artikel 12 de naam Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken? Dan bedoelen wij daarmee ook de partij aan wie u op dat moment moet betalen. Dit geldt ook als die partij de machtiging niet gebruikt.

Goed om te weten: Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken is een aparte stichting. Zij is niet hetzelfde als MUNT. Bij een afschrijving ziet u daarom misschien een andere naam dan MUNT.

12.2 Op welke bankrekening betaalt u de bedragen voor uw Lening?

Na het afsluiten van uw Lening is dat de bankrekening genoemd in het Hypotheek aanbod. Die bankrekening staat op naam van Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken. Dit geldt zolang u geen bericht ontvangt dat dit verandert (zie artikel 12.4).

Let op: betaalt u op een andere bankrekening? Dan telt uw betaling niet als betaling voor uw Lening. U moet dan opnieuw betalen.

12.3 Wanneer telt uw betaling?

Uw betaling telt zodra het bedrag op de opgegeven bankrekening staat. Boekt uw bank een afschrijving of overboeking later terug? Dan telt die betaling niet.

12.4 Wanneer betaalt u aan een andere partij of op een andere bankrekening?

U betaalt pas aan een andere partij of op een andere rekening nadat u daarover bericht heeft ontvangen. In dat bericht staat aan welke partij of op welke bankrekening u voortaan betaalt. Ook staat erin vanaf welke datum dat geldt. Tot die datum betaalt u op het rekeningnummer dat u eerder heeft ontvangen.

Niet iedereen mag u zo'n bericht sturen. Alleen deze partijen mogen dat:

- wij;
- Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken;
- de Servicemaatschappij;
- de partij die de vorderingen op u heeft verkregen.

Zo'n bericht krijgt u bijvoorbeeld als onze vorderingen op u overgaan op een andere partij. Meer daarover leest u in artikel 36.

12.5 Welke bankrekening kunt u gebruiken voor de afschrijvingen?

De bankrekening voor de afschrijvingen moet op uw naam staan. Een gezamenlijke bankrekening mag ook. Verder moet de bankrekening lopen bij een bank in het SEPA-gebied. SEPA staat voor Single Euro Payments Area. Het SEPA-gebied bestaat uit de Europese Unie en enkele andere Europese landen.

12.6 Wanneer gaat het maandbedrag van uw bankrekening af?

Wij schrijven het maandbedrag ongeveer 2 werkdagen voor het einde van de maand af. Dat gaat automatisch van uw bankrekening af met de machtiging (zie artikel 12.1). Zorg dat er genoeg geld op die bankrekening staat.

Voor de eerste afschrijving van een leningdeel gelden aparte regels. Die leest u in artikel 12.8.

Heeft u een Bouwdepot voor nieuwbouw? Dan mag u de maandelijkse rente soms uit dat depot betalen. In artikel 15.7 leest u hoe dat werkt.

12.7 Waaruit bestaat uw maandbedrag?

In het maandbedrag zit altijd rente. Heeft uw Lening meerdere leningdelen? Dan tellen wij de rentebedragen van alle leningdelen bij elkaar op. U betaalt één totaalbedrag aan rente. Moet u aflossen? Dan zit in het maandbedrag ook aflossing.

Goed om te weten: moet u daarnaast kosten of andere bedragen betalen? Die horen niet bij uw maandbedrag. Ook die bedragen kunnen van uw bankrekening afgaan met de machtiging (zie artikel 12.1).

12.8 Wanneer is uw eerste afschrijving?

Uw eerste afschrijving doen wij aan het einde van de kalendermaand waarin wij uw Lening in beheer hebben genomen.

Nemen wij uw Lening in beheer als de afschrijving van die maand al is voorbereid? Dan is uw eerste afschrijving aan het einde van de volgende kalendermaand.

Verhoogt u uw Lening of neemt u een bedrag opnieuw op (zie artikel 11)? Dan gelden deze regels ook voor het nieuwe leningdeel. U krijgt voor het nieuwe leningdeel geen aparte afschrijving: de bedragen zitten in de ene maandelijkse afschrijving voor uw hele Lening (zie artikel 12.6 en 12.7).

Goed om te weten: in beheer nemen, betekent dat wij uw Lening na de uitbetaling verwerken in onze administratie. Betaalden wij uit aan de notaris? Dan nemen wij uw Lening meestal in beheer nadat de notaris ons meldt dat de Hypotheekakte is gepasseerd.

12.9 Wat betaalt u bij uw eerste afschrijving?

Bij uw eerste afschrijving betaalt u in één keer deze bedragen voor uw Lening:

- de rente over de periode vanaf de dag van uitbetaling tot de eerste dag van de looptijd (zie artikel 12.10); en
- de maandbedragen over de kalendermaanden vanaf de eerste dag van de looptijd tot en met de maand van de eerste afschrijving.

Dat is alles wat u op dat moment voor uw Lening moet betalen. Uw eerste afschrijving kan daardoor hoger zijn dan uw gewone maandbedrag.

Voorbeeld: wij betalen uw Lening uit aan de notaris op 20 mei. U ondertekent de Hypotheekakte op 22 mei. Op 30 mei laat de notaris ons weten dat de akte is gepasseerd. Wij nemen uw Lening dan in beheer. De afschrijving van mei is op dat moment al voorbereid. Uw eerste afschrijving is daarom eind juni. U betaalt dan in één keer: de rente van 20 mei tot 1 juni en het maandbedrag van juni.

Goed om te weten: moet u daarnaast kosten of andere bedragen betalen? Die kunnen in dezelfde afschrijving zitten (zie artikel 12.7).

12.10 Vanaf wanneer betaalt u aflossing?

Dat hangt af van uw Afloswijze. Heeft u een annuïtaire of lineaire Afloswijze? Dan lost u elke maand af. Uw aflossing begint op de eerste dag van de looptijd van uw Lening (zie artikel 5.3).

Tussen de dag van uitbetaling en die eerste dag zit vaak nog een periode. In die periode betaalt u alleen rente (zie artikel 6.9). U lost in die periode dus nog niet af.

Heeft u een aflossingsvrije Afloswijze? Dan lost u niet elke maand automatisch af. U lost het Uitstaande bedrag dan uiterlijk af op de einddatum van de looptijd (zie artikel 8.1).

Goed om te weten: lost u maandelijks af bij een annuïtaire of lineaire Afloswijze? En betalen wij uw Lening uit op de eerste dag van een kalendermaand? Dan beginnen de looptijd én uw aflossing op diezelfde dag. Er is dan geen periode waarin u alleen rente betaalt.

13. Te late of onvolledige betaling

13.1 Wanneer moet u het maandbedrag uiterlijk betalen?

Uiterlijk op de laatste dag van de maand waarvoor u het maandbedrag betaalt. Het maandbedrag moet dan op de bankrekening staan die voor uw betaling geldt (zie artikel 12.2). Meestal gaat het maandbedrag automatisch van uw bankrekening af (zie artikel 12.6). Lukt die automatische afschrijving niet? Dan moet u het maandbedrag zelf overmaken. Ook dan geldt deze uiterste dag. Houd er rekening mee dat uw bank tijd nodig heeft om uw betaling te verwerken.

Let op: uw eerste afschrijving doen wij soms pas in een latere maand (zie artikel 12.8). Die afschrijving kan hoger zijn dan uw gewone maandbedrag (zie artikel 12.9).

13.2 Wat gebeurt er als u te laat betaalt?

Staat het volledige maandbedrag niet op tijd op de bankrekening die voor uw betaling geldt (zie artikel 13.1)? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim. Wij hoeven u niet eerst in gebreke te stellen (zie artikel 27.2).

Eisen wij de Schuld op? Dan geldt artikel 29.1. Hebben wij een bedrag voor u betaald? Dan geldt artikel 34.2. Gaat het om kosten? Dan geldt artikel 33.4.

Goed om te weten: wat verzuim betekent en welke gevolgen het heeft, leest u in artikel 27.

13.3 Welke vergoeding en kosten betaalt u bij een te late betaling?

Staat een bedrag niet op tijd op de bankrekening die voor uw betaling geldt (zie artikel 12.2 en 13.2)? Dan kunnen wij een beroep doen op een vertragsvergoeding. Doen wij dat? Dan betaalt u deze vergoeding naast de afgesproken rente.

De vertragsvergoeding is 1,00% per maand. Een maand telt hierbij als 30 dagen. Wij berekenen de vergoeding over het bedrag dat te laat is. De vergoeding loopt vanaf de dag waarop u in verzuim bent (zie artikel 13.2 en artikel 27.2). Zij loopt tot en met de dag waarop het volledige bedrag op die bankrekening staat. Betaalt u over een bedrag wettelijke rente (zie artikel 14.7 en artikel 34.3)? Dan betaalt u over dat bedrag geen vertragsvergoeding.

U betaalt ook incassokosten als de wet dat toestaat (zie ook artikel 33.2). Daarvoor sturen wij u eerst de wettelijk verplichte aanmaning. Daarin krijgt u vanaf de dag na ontvangst nog 14 dagen om te betalen. Betaalt u dan nog niet volledig? Dan bent u de incassokosten verschuldigd.

De vertragsvergoeding en de verschuldigde incassokosten zijn onmiddellijk opeisbaar.

13.4 Voor welke bedragen telt uw betaling eerst?

Uw ontvangen betaling telt eerst voor de bedragen die wij voor u hebben betaald. Wij houden deze vaste volgorde aan:

1. bedragen die wij voor u hebben betaald;
2. kosten en vergoedingen die u verschuldigd bent;
3. rente die u verschuldigd bent;
4. aflossing op het Uitstaande bedrag.

Uw betaling telt dus pas als aflossing wanneer u de bedragen daarvoor heeft betaald. Deze volgorde is vooral belangrijk bij een betaling die te laag is. Uw betaling is dan niet genoeg voor alles wat u moet betalen.

Deze volgorde geldt voor betalingen die u aan ons doet. Voor de opbrengst van een Executieverkoop geldt deze volgorde niet (zie artikel 30.2).

13.5 Kan een te late betaling gevolgen hebben voor uw latere aanvraag?

Ja, dat kan. Heeft u in het verleden te laat betaald? Dan kan dat voor ons een reden zijn om uw aanvraag af te wijzen. Dit geldt voor een aanvraag voor:

- een verhoging;
- een heropname;
- een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid;
- het gebruik van de verhuisregeling (artikel 17).

F. WIJZIGINGEN TIJDENS DE LOOPTIJD

14. Rentevasteperiode en renteherziening

14.1 Hoe lang staat uw rente vast?

Uw rente staat vast tijdens de Rentevasteperiode als u voor een vaste rente heeft gekozen.

Op deze regel bestaan drie uitzonderingen:

1. u en wij spreken tussentijds af de Leningovereenkomst te wijzigen (zie artikel 14.9 en 14.10);
2. de Bevoorschotting wijzigt (zie artikel 14.11);
3. u gebruikt de verhuisregeling en uw nieuwe Lening gaat in. Wij zetten de rente van uw oude Lening dan om naar een variabele rente (zie artikel 17.8).

Goed om te weten:

- u leest in artikel 6.1 wat een vaste rente is;
- u leest in artikel 14.2 wanneer uw Rentevasteperiode begint;
- heeft u gekozen voor een variabele rente? Dan geldt er geen Rentevasteperiode en kan uw rentepercentage elke maand veranderen. In artikel 6.8 leest u hoe wij uw variabele rente elke maand opnieuw vaststellen.

14.2 Wanneer begint uw Rentevasteperiode?

Uw Rentevasteperiode begint op de eerste dag van de kalendermaand waarin wij het leningdeel uitbetalen (zie artikel 4.1).

Goed om te weten: de looptijd van uw leningdeel begint meestal later. In de meeste gevallen begint die namelijk op de eerste dag van de kalendermaand ná de uitbetaling (zie artikel 5.3). Uw Rentevasteperiode kan daardoor een maand eerder beginnen dan de looptijd. Uw Rentevasteperiode eindigt dan ook een maand eerder dan u misschien verwacht.

Voorbeeld: wij betalen uw leningdeel uit aan de notaris op 31 mei. U gaat op 2 juni naar de notaris om de akte te passeren. Uw Rentevasteperiode begint dan op 1 mei. De looptijd van uw leningdeel begint op 1 juni. Uw Rentevasteperiode begint dus een maand eerder.

14.3 Wat gebeurt er aan het einde van een Rentevasteperiode?

Minimaal 3 maanden voor het einde van de lopende Rentevasteperiode doen wij u een renteherzieningsvoorstel. In dat voorstel staan de Rentevasteperioden die wij u aanbieden. Ook staat in het voorstel welke rente bij elke Rentevasteperiode hoort. Die rente staat vast tijdens de Rentevasteperiode die u kiest (zie artikel 14.1).

Heeft u meerdere leningdelen waarvan de Rentevasteperiode afloopt? Dan ontvangt u voor elk leningdeel een renteherzieningsvoorstel.

Valt uw situatie onder artikel 29? Dan doen wij u geen renteherzieningsvoorstel.

Goed om te weten:

- in MijnHypotheekOnline ziet u alle Rentevasteperioden die wij op dat moment aanbieden. Daarbij houden wij rekening met de resterende looptijd van uw Lening. Past geen periode precies? Dan geldt artikel 14.4;
- soms ziet u in MijnHypotheekOnline ook Rentevasteperioden die niet in ons renteherzieningsvoorstel stonden. U kunt die ook kiezen. U kunt uw keuze direct in MijnHypotheekOnline maken.

14.4 Hoe lang kan uw nieuwe Rentevasteperiode duren?

Uw nieuwe Rentevasteperiode duurt in principe niet langer dan de resterende looptijd van uw Lening. Past geen Rentevasteperiode precies bij die resterende looptijd? Dan bieden wij u de eerstvolgende langere Rentevasteperiode aan. Uw Lening eindigt dan toch op de afgesproken einddatum. U kunt de Lening niet langer houden om de Rentevasteperiode vol te maken.

Voorbeeld: uw Lening heeft nog een looptijd van 3 jaar als uw Rentevasteperiode eindigt. Wij bieden op dat moment geen Rentevasteperiode korter dan 5 jaar aan. Wij bieden u daarom een Rentevasteperiode van 5 jaar aan. U kiest die

periode. Toch eindigt uw Lening na 3 jaar. U kunt de Lening niet 2 jaar langer houden. U moet de Lening na 3 jaar volledig aflossen.

14.5 Hoe kiest u een nieuwe Rentevasteperiode?

Dat kan via [MijnHypotheekOnline](#), per post of per e-mail. De uiterste datum verschilt per manier.

Kiest u via [MijnHypotheekOnline](#)? Dan kiest u per leningdeel een van de aangeboden nieuwe [Rentevasteperioden](#). Wij moeten uw keuze uiterlijk de 26e van de maand vóór de renteherziening ontvangen.

Geef u uw keuze per post of per e-mail door? Dan stuurt u ons het ondertekende formulier. Dat formulier zit als bijlage bij het renteherzieningsvoorstel. Voor deze manier geldt niet de 26e. In ons renteherzieningsvoorstel staat op welke datum wij dat formulier uiterlijk moeten ontvangen.

14.6 Wat gebeurt er als u niet op tijd reageert op het renteherzieningsvoorstel?

Reageert u niet op tijd op ons renteherzieningsvoorstel? Dan gaan wij uit van dezelfde [Rentevasteperiode](#) als in de lopende periode. Past die periode niet binnen de resterende looptijd van uw Lening? Dan kiezen wij de kortere [Rentevasteperiode](#) die daar het dichtstbij ligt. Bieden wij die kortere [Rentevasteperiode](#) niet aan? Dan geldt artikel 14.4. Uw Lening eindigt altijd op de afgesproken einddatum (zie artikel 8.1).

Een variabele rente kiezen wij hierbij nooit voor u. Bij een variabele rente geldt namelijk geen [Rentevasteperiode](#).

Voor de nieuwe [Rentevasteperiode](#) geldt de actuele offerterente voor nieuwe MUNT-hypotheeken. Wij kijken daarbij naar de datum van het eerste renteherzieningsvoorstel. In artikel 6.3 leest u wat offerterente is.

Voorbeeld: u had een [Rentevasteperiode](#) van 20 jaar. Die periode loopt nu af. Uw Lening heeft een looptijd van 30 jaar. Daardoor heeft u nog 10 jaar te gaan. Reageert u niet op tijd? Dan zetten wij het aflopende leningdeel 10 jaar vast. Een nieuwe [Rentevasteperiode](#) van 20 jaar past niet meer bij de resterende looptijd.

14.7 Wat gebeurt er als u geen voorstel accepteert?

Reageert u wel, maar accepteert u geen enkel voorstel? Dan lost u de [Schuld](#) volledig af, uiterlijk op de einddatum van de lopende [Rentevasteperiode](#). Verder geldt het volgende:

- heeft u dan niet volledig afgelost? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim (zie artikel 27.2);
- vanaf die dag betaalt u wettelijke rente over de [Schuld](#); en
- dan gelden ook artikel 29 en artikel 30.

De wettelijke rente start dus vanaf de dag na de einddatum van de lopende [Rentevasteperiode](#). U betaalt die rente tot en met de dag van uw volledige betaling (zie artikel 12.2 en 12.3).

14.8 Kunt u de rente wijzigen zolang een renteherzieningsvoorstel geldt?

Nee, dat kan niet. Heeft u een renteherzieningsvoorstel van ons ontvangen? Dan kunt u de rente van de leningdelen uit dat voorstel niet wijzigen. Dat zijn de leningdelen waarvan de [Rentevasteperiode](#) eindigt. Deze beperking geldt tot de einddatum van de [Rentevasteperiode](#) van die leningdelen.

U kunt voor die leningdelen dus geen wijziging aanvragen bij een rentestijging of een rentedaling.

In artikel 14.9 en artikel 14.10 leest u wanneer u de rente wel tussentijds mag wijzigen.

14.9 Mag u uw [Rentevasteperiode](#) tussentijds wijzigen?

Ja, dat mag. U kunt tussentijds kiezen voor een nieuwe [Rentevasteperiode](#). U krijgt dan ook een nieuw rentepercentage. Dit kan alleen als de wijziging groot genoeg is. De wijziging moet gaan om minimaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van uw Lening. Of om een volledig leningdeel.

U betaalt ons hiervoor een vergoeding voor ons financieel nadeel. Ons nadeel is de rente die wij door uw wijziging mislopen. Wij berekenen deze vergoeding op dezelfde manier als de vergoeding voor vervroegd aflossen. Zie artikel 9.4. Voor de berekening telt de datum waarop wij het Hypotheekaanbod uitbrengen. In dat Hypotheekaanbod staat de rente van uw nieuwe [Rentevasteperiode](#).

Naast deze vergoeding kunt u ook behandelingskosten verschuldigd zijn (zie artikel 33.3).

Heeft u een [Levenslang Zeker Hypotheek](#)? Dan kunt u de [Rentevasteperiode](#) niet tussentijds wijzigen. Zie artikel 18.5.

Goed om te weten: heeft u een renteherzieningsvoorstel van ons ontvangen? Dan geldt artikel 14.8.

14.10 Mag u uw rente wijzigen als de andere Schuldenaar overlijdt?

Ja, dat mag. Deze regel geldt als u de Lening samen met een andere Schuldenaar heeft. Overlijdt die andere Schuldenaar? Dan mag u uw rente tussentijds wijzigen. Dat doet u binnen 12 maanden na het overlijden. U heeft dan twee mogelijkheden:

1. u kiest een nieuwe [Rentevasteperiode](#) met dezelfde lengte als u al had;

2. u kiest een Rentevasteperiode met een andere lengte.

De nieuwe Rentevasteperiode begint in beide gevallen helemaal opnieuw. U betaalt dan de rente die op dat moment bij ons geldt. Daarvoor betaalt u geen vergoeding voor ons financieel nadeel (zie artikel 14.9).

Voorbeeld: uw Rentevasteperiode is 10 jaar. Bij optie 1 zet u die Rentevasteperiode opnieuw voor 10 jaar vast. Bij optie 2 kiest u bijvoorbeeld 5 jaar. In beide gevallen betaalt u onze rente van dat moment.

U kunt wel behandelingskosten verschuldigd zijn (zie artikel 33.3).

Wij mogen in deze situatie nog steeds de Schuld opeisen volgens artikel 29.

Heeft u een Levenslang Zeker Hypotheek? Dan geldt deze mogelijkheid niet bij overlijden van de andere Schuldenaar. Zie artikel 18.5.

14.11 Kan uw rente veranderen tijdens de Rentevasteperiode?

Ja, dat kan. Uw rentepercentage hangt onder andere af van uw Bevoorschotting. Verandert uw Bevoorschotting? Dan kan uw Lening in een andere tariefkolom van de Rentetabel vallen. Uw rente kan daardoor lager of hoger worden. Dit kan ook tijdens de Rentevasteperiode gebeuren.

Uw Bevoorschotting kan op twee manieren dalen:

1. door aflossing op uw Lening;
2. door waardeestijging van het Onderpand.

Uw Bevoorschotting kan ook stijgen. Dat gebeurt bijvoorbeeld als u uw Lening verhoogt of een afgelost bedrag opnieuw opneemt. Wij berekenen uw Bevoorschotting dan opnieuw. In artikel 11.8 leest u daarvan een voorbeeld. Zetten wij uw overbruggingskrediet om naar een annuïtair leningdeel? Dan telt dat leningdeel vanaf die omzetting mee (zie artikel 16.10). Ook daardoor wordt uw Bevoorschotting hoger. Ook een lagere marktwaarde van het Onderpand maakt uw Bevoorschotting hoger.

Op de laatste dag van elke maand stellen wij uw Bevoorschotting opnieuw vast. Wij kijken dan in welke tariefkolom van de Rentetabel uw Lening valt. Geldt een andere tariefkolom? Dan geldt voor uw Lening het rentepercentage uit die kolom. Dat rentepercentage geldt vanaf de eerste dag van de volgende maand.

Voorbeeld daling: het Onderpand is € 500.000 waard. Uw totale Lening is € 425.000. Uw Bevoorschotting is dan 85%. U lost € 75.000 af. Uw Bevoorschotting wordt daardoor 70%. Uw Lening valt dan in een lagere tariefkolom. Uw rente kan daardoor lager worden.

Voorbeeld stijging: het Onderpand is € 500.000 waard. Uw totale Lening is € 350.000. Uw Bevoorschotting is dan 70%. U verhoogt uw Lening met € 75.000. Uw Bevoorschotting wordt daardoor 85%. Uw Lening valt dan in een hogere tariefkolom. Uw rente kan daardoor hoger worden.

14.12 Hoe toont u een waardeestijging van het Onderpand aan?

Dat doet u met een taxatie van het Onderpand. Die taxatie moet voldoen aan onze eisen uit artikel 35.5. U neemt hierin zelf het initiatief. Wij controleren namelijk niet (periodiek) of uw Onderpand in waarde is gewijzigd. Wilt u dat wij met een hogere marktwaarde rekenen? Dan levert u zelf de taxatie bij ons aan.

Lost u af? Dan blijkt dat uit onze eigen administratie. U hoeft ons daarvoor niets te sturen.

Wij gebruiken voor uw Bevoorschotting altijd de laatste marktwaarde die bij ons bekend is. Dat is de marktwaarde uit de taxatie waarop wij uw Lening baseerden. Ontvangen wij een nieuwe taxatie die aan onze eisen voldoet? Dan gebruiken wij vanaf dat moment de marktwaarde uit die taxatie. Dat geldt ook als wij die taxatie zelf laten uitvoeren (zie artikel 35.4).

Let op: een lagere marktwaarde kan uw rente ook hoger maken (zie artikel 14.11).

15. Bouwdepot en Duurzaamheidsdepot

15.1 Wanneer zetten wij een deel van de Lening apart in het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot?

Leent u geld voor de bouw of verbouwing van het Onderpand? Of leent u geld voor verduurzaming van het Onderpand? Dan zetten wij dat deel van de Lening apart in het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot.

Goed om te weten: u mag niet zelf beschikken over het bedrag op de Bouwdepotrekening of de Duurzaamheidsdepot-rekening. Dat bedrag is namelijk aan ons verpand (zie artikel 20.1 en artikel 20.7).

15.2 Hoe vraagt u een betaling uit het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot aan?

U levert uw declaratie bij ons aan via MijnHypotheekOnline. Daarbij voegt u een kopie van uw factuur. Wij of de Servicemaatschappij beoordelen die factuur. Bij die beoordeling kijken wij of de factuur hoort bij de afspraken uit artikel 15.4. Ook kijken wij of het werk op de factuur al is uitgevoerd of geleverd. Wij betalen pas uit nadat wij uw factuur hebben goedgekeurd.

Betaalt u een deel van de bouw, verbouwing of verduurzaming zelf? Dan betalen wij pas uit, nadat u dat deel zelf heeft betaald.

15.3 Hoe betalen wij uit het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot?

Dat hangt af van uw situatie. Gaat het om nieuwbouw? Dan geeft u aan hoe wij uitbetalen. U kunt uit deze twee mogelijkheden kiezen. Wij maken het bedrag aan u over. Of wij betalen de factuur voor u aan de hoofdaannemer.

Gaat het om een verbouwing of verduurzaming? Dan maken wij het bedrag altijd aan u over. Wij gebruiken daarvoor de bankrekening waarvan wij uw maandbedrag afschrijven (zie artikel 12.5).

15.4 Mogen wij de bouw, verbouwing of verduurzaming controleren?

Ja, dat mogen wij. Op elk moment mogen wij de bouw, verbouwing of verduurzaming controleren. Wij kijken dan of het werk aan de afspraken voldoet. Die afspraken staan in de koop- of aannemingsovereenkomst (inclusief meerwerk) of het verbouw- of verduurzamingsplan.

Ook mogen wij u om bewijs vragen. Bijvoorbeeld als u een betaling uit een depot vraagt.

15.5 Voor welke duurzame maatregelen betalen wij uit het Duurzaamheidsdepot?

Heeft u een Duurzaamheidsdepot? Dan betalen wij alleen uit voor officieel erkende duurzame maatregelen. Welke maatregelen dat zijn, staat op onze Website: <https://www.munthypotheken.nl/duurzaamheid/mijn-woning-verduurzamen/energie-maatregelen/>.

15.6 Wat gebeurt er als u een betalingsachterstand heeft?

Heeft u een betalingsachterstand op uw Lening? Dan betalen wij geen facturen uit het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot. Levert u facturen aan voor uitbetaling? Die keuren wij dan niet goed. U moet die facturen zelf betalen zolang u een achterstand heeft.

15.7 Moet u rente en aflossing betalen als u een Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot heeft?

Ja, dat moet. U betaalt elke maand rente en aflossing over het volledige Uitstaande bedrag. Dat geldt ook tijdens de looptijd van het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot.

Bij nieuwbouw geldt een uitzondering. Heeft u bij de aanvraag voor uw nieuwbouwwoning een bedrag meegefinancierd voor de rente? En staat er genoeg geld in het Bouwdepot? Dan mag u de maandelijkse rente uit dat depot betalen. Bij een verbouwing of verduurzaming kan dat niet.

Let op: kiest u ervoor om de rente uit het Bouwdepot te betalen? Dan wordt het restant in het Bouwdepot daardoor elke maand kleiner. Loopt de bouw uit? Dan betaalt u langer rente uit het Bouwdepot dan u vooraf inschatte. Er blijft dan minder over voor de bouw van uw woning. U moet daar zelf op letten. Is het restant niet genoeg om de bouw af te maken? Dan betaalt u die kosten zelf.

15.8 Ontvangt u rente over het bedrag in uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot?

Ja, voor een bepaalde periode. Staat er nog een bedrag in uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot? Dan betalen wij u daarover een rentevergoeding.

Is dat bedrag hoger dan het Uitstaande bedrag? Dan rekenen wij met het Uitstaande bedrag. U ontvangt dus geen rentevergoeding over het deel daarboven.

In het Hypotheekaanbod leest u:

- hoe wij de rentevergoeding berekenen; en
- hoe lang wij die rentevergoeding maximaal betalen.

Voorbeeld: u leent € 200.000 bij ons. Daarnaast heeft u een overbruggingskrediet van € 300.000. Uw Bouwdepot start op € 500.000. U betaalt € 100.000 uit het Bouwdepot voor de grond. Daarna verkoopt u uw oude woning en lost u het overbruggingskrediet volledig af. Het Uitstaande bedrag is dan € 200.000. Het restant in het Bouwdepot is dan € 400.000. Wij betalen u in dit voorbeeld een rentevergoeding over € 200.000.

15.9 Hoe lang kunt u een Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot aanhouden?

U kunt een Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot maximaal 24 maanden aanhouden. U kunt deze periode verlengen met 12 maanden. Daarna kunt u nog één keer verlengen met maximaal 6 maanden.

Tijdens beide verlengde periodes ontvangt u geen rentevergoeding zoals bedoeld in artikel 15.8.

Eindigt het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot? Dan leest u in artikel 15.10 en artikel 15.11 wat er dan gebeurt.

15.10 Wat gebeurt er als het werk niet of niet volgens de afspraken klaar is bij het einde van het depot?

Eindigt het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot? Dan mogen wij aanvullende voorwaarden stellen in de volgende situaties:

- u kunt niet aantonen dat de bouw, verbouwing of verduurzaming helemaal klaar is;
- het werk is niet of niet helemaal volgens de afspraken uitgevoerd; of
- het werk is niet op tijd klaar.

Wij kijken daarbij naar de afspraken uit artikel 15.4.

Wij mogen bijvoorbeeld een (her)taxatie van het Onderpand vragen. Uit die (her)taxatie moet blijken dat het Onderpand geschikt is om in te wonen. Daarbij kijken wij naar wat maatschappelijk gebruikelijk is.

Uit de (her)taxatie kan een andere marktwaarde van het Onderpand blijken. Uw Bevoorschotting verandert dan mee. Is de marktwaarde lager dan verwacht? Dan wordt uw Bevoorschotting hoger. Is de marktwaarde hoger? Dan wordt uw Bevoorschotting lager. Uw Lening kan daardoor in een andere tariefkolom van de Rentetabel vallen. Uw rente kan dan lager of hoger worden. Hoe dit werkt, leest u in artikel 14.11 en artikel 14.12.

15.11 Wat doen wij met het restant van het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot?

Eindigt het Bouwdepot en blijft er een restant over? Is dat bedrag lager dan € 1.000? Dan maken wij dat aan u over. Is het restant € 1.000 of hoger? Dan lossen wij met dat bedrag af op het Uitstaande bedrag.

Eindigt het Duurzaamheidsdepot en blijft er een restant over? Dan lossen wij met dat bedrag altijd af op het Uitstaande bedrag.

15.12 Mag u een lopend Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot gebruiken voor aflossing?

Dat hangt ervan af. Loopt uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot nog? En wilt u het restant helemaal of voor een deel gebruiken om af te lossen? Dan moet u eerst aantonen dat het werk aan de afspraken voldoet. Wij kijken daarbij naar de afspraken uit artikel 15.4.

U toont dit aan met facturen of met een taxatie van het Onderpand. Die taxatie moet voldoen aan onze eisen uit artikel 35.5. Uit uw facturen of taxatie moet blijken dat de bouw, verbouwing of verduurzaming volgens die afspraken is uitgevoerd.

Blijft er na het einde van het depot een restant over? Dan geldt artikel 15.11.

16. Overbruggingskrediet

16.1 Wanneer kunt u een overbruggingskrediet aanvragen?

U kunt bij uw Lening een overbruggingskrediet aanvragen. Dat doet u bij uw Aanvraag Renteaanbod. Dat kan als u een eigen woning heeft. Die woning staat te koop of gaat binnenkort in de verkoop. Of u heeft die woning al verkocht. In dit artikel 16 noemen wij die woning “de oude woning”. Daarnaast moet de oude woning meer waard zijn dan de schulden waarvoor die woning zekerheid is.

Het overbruggingskrediet is een leningdeel van uw Lening. De regels voor de Lening gelden dus ook voor het overbruggingskrediet. In dit artikel 16 leest u welke extra regels daarnaast gelden.

16.2 Welke zekerheid geeft u ons bij een overbruggingskrediet?

U geeft ons een Hypotheekrecht op twee woningen. Voor uw Lening geeft u ons een Hypotheekrecht op uw nieuwe woning (zie artikel 19.3). Voor het overbruggingskrediet geeft u ons ook een Hypotheekrecht op de oude woning. Beide woningen zijn dan het Onderpand (zie artikel 19.2).

Beide woningen zijn zekerheid voor uw volledige Schuld. Bij een Executieverkoop gaat het dan om beide woningen (zie artikel 30).

16.3 Hoe lang loopt het overbruggingskrediet?

De looptijd van het overbruggingskrediet staat in uw Hypotheekaanbod. U moet het overbruggingskrediet uiterlijk op de laatste dag van die looptijd volledig aflossen.

Is de oude woning eerder verkocht en geleverd? Dan moet u het overbruggingskrediet uiterlijk op de dag van de levering volledig aflossen.

Lost u niet op tijd af? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim (zie artikel 27.2).

16.4 Moet u de oude woning te koop zetten en te koop houden?

Ja, dat moet totdat u de oude woning heeft verkocht.

U zet uw oude woning te koop. Dat doet u uiterlijk op de dag waarop uw nieuwe Lening ingaat. U houdt uw oude woning daarna actief te koop totdat u deze heeft verkocht. Uw aanpak richt u op verkoop binnen een redelijke termijn. Daarbij vraagt u een marktconforme prijs en stelt u marktconforme voorwaarden. Wij mogen u vragen dit aan te tonen.

Gaat het om nieuwbouw? Dan geldt een ander moment voor het te koop zetten. U zet uw oude woning dan uiterlijk te koop op de dag waarop u verhuist naar de nieuwbouwwoning. De overige regels voor het te koop zetten blijven wel gelden.

16.5 Wanneer moet u uw oude Lening volledig aflossen?

U lost uw oude Lening volledig af op het vroegste van deze twee momenten:

- zodra uw oude woning is verkocht en geleverd; of
- uiterlijk 2 jaar nadat uw nieuwe Lening is ingegaan.

16.6 Welke rente betaalt u over het overbruggingskrediet?

U betaalt over het overbruggingskrediet een variabele rente. Daarvoor geldt een eigen rentepercentage. Dat is niet het rentepercentage van de variabele rente uit artikel 6.7. Heeft u voor uw Lening ook een variabele rente gekozen? Verwar die twee rentepercentages dan niet.

Het rentepercentage voor het overbruggingskrediet staat in uw Hypotheekaanbod. Dat is een momentopname op de datum van dat aanbod. Daarna kan het rentepercentage veranderen. Elke maand stellen wij het opnieuw vast, volgens de regels van artikel 6.8. Verandert uw rentepercentage? Dan ontvangt u van ons op tijd een bericht.

16.7 Moet u afsluitkosten betalen voor het overbruggingskrediet?

Dat hangt ervan af. Wij bepalen of wij u eenmalige afsluitkosten in rekening brengen. Doen wij dat? Dan vindt u de afsluitkosten die u ons moet betalen in uw Hypotheekaanbod.

16.8 Mag u het overbruggingskrediet eerder aflossen?

Ja, dat mag. U mag het overbruggingskrediet altijd en zonder kosten vervroegd aflossen. U betaalt dus geen vergoeding voor vervroegd aflossen (zie artikel 9).

De verplichting om de oude woning te verkopen blijft in die situatie wel bestaan.

Goed om te weten: bij uw Hypotheekaanvraag rekenen wij maar tijdelijk met de lasten van de oude woning. Houdt u de oude woning toch? Dan lopen die lasten langer door dan wij berekenden. Uw Lening past dan misschien niet meer bij uw situatie.

16.9 Wat gebeurt er als uw oude woning niet op tijd is verkocht en geleverd?

Is de oude woning niet verkocht en geleverd binnen de looptijd van het overbruggingskrediet (zie artikel 16.3)? Dan mogen wij kiezen uit deze mogelijkheden:

- wij verlangen dat u uw adviseur om advies vraagt over het aflossen van het overbruggingskrediet;
- wij eisen het overbruggingskrediet, de Lening of beide op, helemaal of voor een deel; of
- wij zetten het overbruggingskrediet om naar een annuïtair leningdeel.

Wij hoeven niet meteen te kiezen. Wachten wij met onze keuze? Dan houden wij al onze rechten. Kiezen wij één mogelijkheid? Dan blijven onze andere rechten bestaan. Wij mogen dan later ook nog een van de andere mogelijkheden hierboven kiezen.

Goed om te weten:

- lost u het overbruggingskrediet niet op tijd volledig af? Dan is ook de volledige Schuld onmiddellijk opeisbaar (zie artikel 29.3). Eisen wij de Schuld op? Dan geldt artikel 29.1;
- zetten wij het overbruggingskrediet om naar een annuïtair leningdeel? Dan leest u in artikel 16.10 wat dat voor u betekent.

16.10 Wat betekent een omzetting van een overbruggingskrediet naar een annuïtair leningdeel voor u?

Zetten wij het overbruggingskrediet om? Dan krijgt dat leningdeel een looptijd van 180 maanden. Over dat leningdeel betaalt u vanaf dat moment rente en aflossing. Vanaf die omzetting telt dit leningdeel ook mee bij het bepalen van uw Bevoorschotting. Daardoor kan de opslag voor Bevoorschotting veranderen (zie artikel 14.11).

Vanaf de omzetting geldt niet meer de rente voor het overbruggingskrediet. Voor dit leningdeel geldt dan de rente die hoort bij een annuïtair leningdeel. Wij gebruiken daarvoor de Rentetabel op de datum van de omzetting. Wat de Rentetabel is en waar u die vindt, leest u in artikel 6.3. Hoe dit werkt en wat dit voor uw rente betekent, leest u in artikel 11.8. Daar vindt u ook een voorbeeld.

Let op: over het overbruggingskrediet betaalde u alleen rente. Na de omzetting zit in uw maandbedrag ook aflossing (zie artikel 12.6). Uw maandbedrag wordt daardoor hoger.

Voorbeeld: uw overbruggingskrediet is € 100.000. De looptijd eindigt op 1 maart. Uw oude woning is dan nog niet verkocht en geleverd. Wij zetten het overbruggingskrediet op die datum om. Voor het nieuwe leningdeel van € 100.000 geldt dan de Rentetabel van 1 maart. Binnen die Rentetabel kijken wij naar een annuïtair leningdeel met een looptijd van 180 maanden.

16.11 Wat gebeurt er als u niet meer aan de voorwaarden voldoet?

Voldoet u tijdens de looptijd niet meer aan de voorwaarden voor het overbruggingskrediet? Dan mogen wij dezelfde maatregelen nemen als in artikel 16.9. Ook de gevolgen van een omzetting zijn dan hetzelfde.

17. Verhuisregeling

17.1 Wanneer kunt u de verhuisregeling gebruiken?

U kunt de verhuisregeling gebruiken als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. u verkoopt uw oude woning vrijwillig onderhands. Of u gaat dat doen. Uw oude woning is het Onderpand voor uw oude Lening bij ons;
2. u heeft het Uitstaande bedrag van uw oude Lening volledig afgelost. Of u doet dat zodra uw oude woning is verkocht en geleverd;
3. u ontvangt binnen 3 maanden na de volledige aflossing een nieuw Renteaanbod van ons. Is uw oude woning nog niet geleverd en uw oude Lening niet volledig afgelost? Dan mag u het Renteaanbod ook vóór die volledige aflossing ontvangen. Dan gelden ook artikel 16.4 en artikel 16.5: u zet uw oude woning te koop en u lost uw oude Lening op tijd af; en
4. u gaat zelf wonen in de nieuwe woning waarvoor wij het Renteaanbod hebben gedaan.

In dit artikel 17 schrijven wij over afgeloste leningdelen. Is uw oude Lening nog niet volledig afgelost? Bijvoorbeeld omdat u nog niet verhuisd bent? Dan bedoelen wij daarmee ook de leningdelen die u nog gaat aflossen.

Met “u” bedoelen wij in dit artikel 17 alle Schuldenaren. Valt uw situatie onder artikel 17.9? Dan bedoelen wij met “u” alleen de Schuldenaar die de verhuisregeling gebruikt. In artikel 17.9 zelf bedoelen wij wel alle Schuldenaren.

17.2 Voor welke leningdelen kunt u de verhuisregeling gebruiken?

Per afgelost leningdeel kijken wij naar onze rente voor een Soortgelijke lening. Dat doen wij op het moment van uw nieuwe Renteaanbod. Is die rente hoger dan de rente van dat afgeloste leningdeel? Alleen dan kunt u de verhuisregeling voor dat leningdeel gebruiken.

Kunt u de verhuisregeling voor een afgelost leningdeel gebruiken? Dan kiest u zelf of u dat doet. U hoeft de verhuisregeling niet te gebruiken.

17.3 Hoe groot wordt uw meegenomen leningdeel?

Gebruikt u de verhuisregeling? Dan brengen wij per afgelost leningdeel een nieuw leningdeel onder in uw nieuwe Lening. In dit artikel 17 noemen wij zo’n nieuw leningdeel “een meegenomen leningdeel”. Dit kan alleen voor een afgelost leningdeel dat aan de voorwaarde uit artikel 17.2 voldoet.

Zodra uw oude woning is verkocht en geleverd, lost u dat leningdeel af. Uw adviseur geeft ons door welk bedrag u per afgelost leningdeel wilt meenemen. Uw meegenomen leningdeel is maximaal het Uitstaande bedrag dat u dan aflost.

17.4 Welke Rentevasteperiode geldt voor uw meegenomen leningdeel?

Voor elk meegenomen leningdeel geldt de Rentevasteperiode van het afgeloste leningdeel. De einddatum van die Rentevasteperiode blijft gelijk.

Lost u uw oude Lening af en gaat uw nieuwe Lening pas later in? Dan is uw resterende Rentevasteperiode korter. De einddatum schuift namelijk niet mee op.

Voorbeeld: uw Rentevasteperiode eindigt op 1 juli 2030. U lost uw oude Lening af op 1 maart 2026. Uw nieuwe Lening gaat in op 1 mei 2026. In maart en april heeft u geen Lening bij ons. Voor het meegenomen leningdeel blijft 1 juli 2030 de einddatum. Bij de aflossing had uw Rentevasteperiode nog 4 jaar en 4 maanden te gaan. Voor het meegenomen leningdeel is dat 4 jaar en 2 maanden.

17.5 Welke rente geldt voor uw meegenomen leningdeel?

De rente van uw meegenomen leningdeel volgt uit de Rentetabel van het afgeloste leningdeel.

Voor elk meegenomen leningdeel blijven wij de Rentetabel van het afgeloste leningdeel gebruiken. Dat is de Rentetabel waarmee wij de rente van dat leningdeel voor het laatst vaststelden. Wij gebruiken dus niet de Rentetabel van uw nieuwe Aanvraag Renteaanbod. Binnen die oude Rentetabel kijken wij naar de kenmerken van het meegenomen leningdeel. Denk aan de Aflosswijze, de Rentevasteperiode en de Bevoorschotting. En of uw Lening Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft.

Daardoor kan voor het meegenomen leningdeel een ander rentepercentage gelden dan voor het afgeloste leningdeel. Bijvoorbeeld als het afgeloste leningdeel annuïtair was en het meegenomen leningdeel aflossingsvrij wordt. Of als uw afgeloste Lening NHG had en uw nieuwe Lening niet.

Welke tariefkolom uit de Rentetabel wij gebruiken, hangt af van uw nieuwe Bevoorschotting. In artikel 17.6 leest u hierover meer.

17.6 Wat betekent uw nieuwe Bevoorschotting voor uw meegenomen leningdelen?

De Bevoorschotting van uw nieuwe Lening geldt voor uw hele nieuwe Lening. Dus ook voor elk meegenomen leningdeel. Die Bevoorschotting kan anders zijn dan die van uw afgeloste Lening. Dat kan bijvoorbeeld komen doordat u meer of minder leent. Of doordat uw nieuwe woning een andere waarde heeft.

Daardoor kan een meegenomen leningdeel in een andere tariefkolom van dezelfde Rentetabel vallen. De rente van het meegenomen leningdeel kan daardoor veranderen. Die rente kan hoger of lager worden dan de rente over het afgeloste leningdeel.

Voorbeeld: u verkoopt uw oude woning en lost uw oude Lening volledig af. Het Uitstaande bedrag is op dat moment € 200.000. Uw Lening had één leningdeel. De resterende Rentevasteperiode is op dat moment 7 jaar.

Uw oude woning was € 400.000 waard. Uw Bevoorschotting was dus 50%. Uw oude Lening viel daardoor in de tariefkolom "tot en met 60% marktwaarde". Volgens de Rentetabel van het afgeloste leningdeel was uw rente 3,30%.

U koopt een nieuwe woning. De waarde is € 500.000. Voor die woning sluit u bij ons een nieuwe Lening af van € 350.000. Uw nieuwe Bevoorschotting is dan 70%. Uw nieuwe Lening valt daardoor in de tariefkolom "tot en met 80% marktwaarde".

Wij kijken naar onze rente voor een Soortgelijke lening. Dat doen wij op het moment van uw nieuwe Renteaanbod. Is die rente hoger dan 3,30%? Dan kan het meegenomen leningdeel maximaal € 200.000 zijn (zie artikel 17.2 en artikel 17.3). Voor de overige € 150.000 krijgt u een nieuw leningdeel.

In uw nieuwe Renteaanbod staan beide leningdelen. Ze verschillen in de Rentetabel die wij gebruiken. Voor het meegenomen leningdeel blijven wij de Rentetabel van het afgeloste leningdeel gebruiken (zie artikel 17.5). Voor het nieuwe leningdeel van € 150.000 geldt de Rentetabel op de datum van uw nieuwe Aanvraag Renteaanbod.

Uw nieuwe Lening ziet er dan zo uit:

Onderdeel	Meegenomen leningdeel	Nieuw leningdeel
Bedrag van het leningdeel	€ 200.000	€ 150.000
Rentevasteperiode	7 jaar (resterend)	uw nieuwe keuze
Waarop baseren wij de rente?	Rentetabel van uw afgeloste leningdeel	Rentetabel op de datum van uw Aanvraag Renteaanbod
Welke tariefkolom geldt?	tot en met 80% marktwaarde	tot en met 80% marktwaarde
Waarom deze tariefkolom?	uw nieuwe Bevoorschotting is 70%	uw nieuwe Bevoorschotting is 70%
Rentepercentage	3,40%	4,35%

Op het meegenomen leningdeel betaalt u dus 3,40% in plaats van 3,30%. Dat komt doordat uw nieuwe Bevoorschotting in een andere tariefkolom valt.

17.7 Betaalt u kosten voor het gebruik van de verhuisregeling?

Dat kan. Wij mogen kosten in rekening brengen voor het gebruik van de verhuisregeling (zie artikel 33.3).

17.8 Welke rente betaalt u over uw oude Lening zodra uw nieuwe Lening ingaat?

Gaat uw nieuwe Lening in? Dan betaalt u vanaf dat moment een variabele rente over uw oude Lening. Wij zetten de rente van uw oude Lening dus om naar een variabele rente.

17.9 Wat gebeurt er als u uit elkaar gaat of gaat scheiden?

Dan kan maar één van u de verhuisregeling gebruiken.

Dit geldt als u de Lening samen met een of meer andere Schuldenaren heeft. U heeft uw gezamenlijke woning verkocht en geleverd. Daarna gaat u niet samen in één nieuwe woning wonen. U gebruikt de verhuisregeling dus niet samen. Dat is bijvoorbeeld zo als u uit elkaar gaat of gaat scheiden.

U moet dan samen kiezen wie van u de verhuisregeling gebruikt. Die Schuldenaar kan het Uitstaande bedrag meenemen dat u bij de verkoop heeft afgelost. Daarbij kan die Schuldenaar maximaal het hele bedrag meenemen. U kunt dat bedrag niet over elkaar verdelen.

De andere Schuldenaar moet afstand doen van de verhuisregeling. Dat betekent dat die Schuldenaar de verhuisregeling niet meer kan gebruiken.

17.10 Hoe beoordelen wij uw Aanvraag Renteaanbod als u van de verhuisregeling gebruik maakt?

Wij beoordelen uw Aanvraag Renteaanbod volgens de Acceptatienormen die op dat moment gelden. Daarbij toetsen wij u, uw nieuwe woning en de gevraagde Lening. Doen wij u geen Hypotheekaanbod voor uw nieuwe Lening? Dan kunt u de verhuisregeling niet gebruiken.

Voor uw gebruik van de verhuisregeling geldt ook artikel 13.5.

18. Levenslang Zeker Hypotheek

18.1 Voor wie geldt dit artikel?

Dit artikel geldt alleen als uw Lening of leningdeel een Levenslang Zeker Hypotheek is. Dat staat in uw Hypotheekaanbod. De andere artikelen van deze Algemene Voorwaarden gelden ook voor u. Bepaalt dit artikel echter iets anders? Dan gaat dit artikel voor.

18.2 Hoe lang staat uw rente vast?

Uw rente staat vast voor de hele looptijd van uw leningdeel. In uw Hypotheekaanbod staat “Levenslang” als Rentevasteperiode. U krijgt daarom geen renteherziening. De artikelen 14.3 tot en met 14.7 gelden niet voor u.

Op deze regel bestaat één uitzondering. Zijn alle Schuldenaren overleden die de Leningovereenkomst met ons zijn aangegaan? Dan mogen wij de rente omzetten naar een variabele rente (zie artikel 18.10).

18.3 Heeft uw leningdeel een einddatum?

Dat hangt af van uw Afloswijze en uw looptijd. U vindt dat in uw Hypotheekaanbod.

Is uw Afloswijze aflossingsvrij? En heeft uw leningdeel in uw Hypotheekaanbod de looptijd “Levenslang”? Dan heeft dat leningdeel geen vaste einddatum. U hoeft het Uitstaande bedrag dan niet op een einddatum af te lossen. De verplichting uit artikel 8.1 geldt niet voor dat leningdeel.

Lost u elke maand af volgens een annuïtaire of lineaire Afloswijze? Dan heeft dat aflosschema altijd een einddatum. De looptijd van dat leningdeel staat in uw Hypotheekaanbod. U lost het Uitstaande bedrag dan uiterlijk af op de einddatum van de looptijd (zie artikel 8.1). De rente van dat leningdeel staat wel levenslang vast (zie artikel 18.2).

Goed om te weten: een leningdeel zonder vaste einddatum beperkt onze rechten uit artikel 29 niet. Wij kunnen de Schuld dus nog steeds opeisen. Dat mag onder andere als de langstlevende Schuldenaar overlijdt. Eisen wij de Schuld op? Dan betaalt u de volledige Schuld meteen. Daaronder valt ook het Uitstaande bedrag van elk leningdeel. Wat “meteen” betekent, leest u in artikel 1.12.

18.4 Hoe berekenen wij de vergoeding voor vervroegd aflossen bij een Levenslang Zeker Hypotheek?

Wij berekenen de vergoeding voor vervroegd aflossen volgens artikel 9.3 en artikel 9.4. Voor u gelden twee uitzonderingen:

1. wij bepalen de resterende Rentevasteperiode met de leeftijd van de jongste Schuldenaar. Is die Schuldenaar op de vergelijkingsdatum jonger dan 80 jaar? Dan nemen wij als einddatum de dag waarop die Schuldenaar 85 jaar wordt. Wij rekenen vanaf de vergelijkingsdatum tot die dag. Wordt die Schuldenaar niet binnen 15 jaar na de vergelijkingsdatum 85 jaar? Dan rekenen wij met een Rentevasteperiode van 15 jaar.
Is de jongste Schuldenaar op de vergelijkingsdatum 80 jaar of ouder? Dan bepaalt deze tabel de resterende Rentevasteperiode:

Leeftijd van de jongste Schuldenaar	Resterende Rentevasteperiode
80 tot en met 84 jaar	5 jaar
85 tot en met 89 jaar	4 jaar
90 tot en met 94 jaar	3 jaar
95 tot en met 99 jaar	2 jaar
100 jaar en ouder	1 jaar

2. In artikel 9.5 leest u wat de vergelijkingsdatum is;
wij gebruiken altijd onze rente voor een Levenslang Zeker Hypotheek als vergelijkingsrente. Die rente past bij uw resterende Rentevasteperiode. De regel over naastgelegen Rentevasteperioden uit artikel 9.3 geldt niet voor u.

Voorbeeld 1: u heeft een Levenslang Zeker Hypotheek. U lost uw aflossingsvrije leningdeel van € 250.000 volledig vervroegd af. Uw huidige rente is 4,50%. De jongste Schuldenaar is 74 jaar en 5 maanden. Die Schuldenaar wordt over 10 jaar en 7 maanden 85 jaar. Daarom rekenen wij met een resterende Rentevasteperiode van 10 jaar en 7 maanden.

Wij gebruiken onze rente voor een Levenslang Zeker Hypotheek op de vervroegde aflossingsdatum. Stel dat die rente dan 3,80% is. Die rente is lager dan uw huidige rente van 4,50%. Daarom betaalt u een vergoeding. Het renteverskil is 0,70% per jaar. Wij berekenen dat verschil over 10 jaar en 7 maanden. Wij rekenen het verschil terug naar de contante waarde op de aflossingsdatum. Dat doen wij volgens artikel 9.4.

Voorbeeld 2: de jongste Schuldenaar is 68 jaar. Die Schuldenaar wordt over 17 jaar 85 jaar. Daarom rekenen wij met een Rentevasteperiode van maximaal 15 jaar. In dit voorbeeld is dat 15 jaar.

Voorbeeld 3: de jongste Schuldenaar is 87 jaar. Volgens de tabel rekenen wij met een resterende Rentevasteperiode van 4 jaar. Wij berekenen het renteverskil over 48 maanden. Daarna rekenen wij het terug naar de contante waarde op de aflossingsdatum.

18.5 Kunt u uw rentepercentage tussentijds wijzigen?

Nee, dat kan niet. Bij een Levenslang Zeker Hypotheek is tussentijds wijzigen van de Rentevasteperiode niet mogelijk. Daardoor kunt u ook uw rentepercentage niet tussentijds wijzigen. De artikelen 14.9 en 14.10 gelden daarom niet voor u. Dit geldt ook als de andere Schuldenaar overlijdt.

18.6 Kunt u uw Lening verhogen of een afgelost bedrag opnieuw opnemen?

Ja, dat kan. U kunt ons vragen om uw Lening te verhogen. Ook kunt u ons vragen om een afgelost bedrag opnieuw op te nemen. Voor dat verzoek gelden de regels van artikel 11.

Wilt u de verhoging of heropname als Levenslang Zeker Hypotheek? Dat kan alleen als al uw bestaande leningdelen een Levenslang Zeker Hypotheek zijn.

Kiest u voor het nieuwe leningdeel een andere Rentevasteperiode? Dan kan dat ook. Dit artikel geldt dan niet voor dat leningdeel. Dat nieuwe leningdeel heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.

18.7 Kunt u de verhuisregeling gebruiken?

Ja, dat kan als uw nieuwe Lening ook een Levenslang Zeker Hypotheek is. Verder gelden voor u de regels van artikel 17.

De rente van het meegenomen leningdeel geldt voor de hele looptijd van dat leningdeel. Dit wijkt af van artikel 17.4: de rente geldt niet alleen voor de resterende Rentevasteperiode. De einddatum uit dat artikel 17.4 geldt dus niet voor u.

18.8 Gaan uw rechten uit dit artikel over op een ander?

Nee, de rechten uit dit artikel 18 gelden alleen voor de oorspronkelijke Schuldenaren. Dat zijn de Schuldenaren die de Leningovereenkomst met ons zijn aangegaan. Deze rechten gaan niet over op hun Rechtsopvolgers.

18.9 Kunt u een Schuldenaar toevoegen aan de Leningovereenkomst?

Nee, er kan geen Schuldenaar meer worden toegevoegd aan de Leningovereenkomst als de Hypotheekakte is gepasseerd. Ook niet als u de verhuisregeling gebruikt.

18.10 Wat gebeurt er als alle Schuldenaren overleden zijn?

Zijn alle Schuldenaren overleden die de Leningovereenkomst met ons zijn aangegaan? Dan mogen wij de rente omzetten naar een variabele rente. Dit geldt voor elk leningdeel waarvoor dit artikel geldt. Dit mag binnen 3 maanden nadat wij met het laatste overlijden bekend zijn geworden. Wij zijn niet verplicht de rente om te zetten.

Zetten wij de rente om? Dan kijken wij naar de maand waarin de laatste van deze Schuldenaren is overleden. De variabele rente gaat in op de eerste dag van de kalendermaand daarna. Dit geldt ook als wij pas later met het overlijden bekend zijn geworden. De variabele rente kan dus ingaan over een periode die al voorbij is. Het verschil over die periode is dan onmiddellijk opeisbaar. Dat is het verschil tussen de betaalde rente en de variabele rente. U betaalt dat verschil op de manier en binnen de termijn van artikel 33.4.

Deze omzetting verandert niets aan onze rechten uit artikel 29. Wij mogen de Schuld bij overlijden dus ook opeisen. Wat dan voor u geldt, leest u in artikel 29.1.

G. ZEKERHEDEN

19. Zekerheden

19.1 Waarom vragen wij zekerheden?

Wij willen zeker weten dat u de Schuld betaalt. Wij lenen u namelijk een groot bedrag voor een lange tijd. In die tijd kan er veel veranderen. Die zekerheid vragen wij op twee manieren. U geeft ons een Hypotheekrecht op het Onderpand. Meestal is dat uw eigen woning. Ook geeft u ons een Pandrecht op een aantal rechten, zoals uw rechten uit verzekeringen.

Bent u in verzuim met het betalen van de Schuld? Dan mogen wij deze zekerheden gebruiken (zie artikel 30).

19.2 Wat is het Onderpand?

Het Onderpand is meestal uw eigen woning. De volledige omschrijving van het Onderpand staat in de begrippenlijst. In de Hypotheekakte staat precies wat uw Onderpand is.

Heeft u een overbruggingskrediet? Dan is ook de oude woning Onderpand. Wij hebben dan een Hypotheekrecht op twee woningen. Het overbruggingskrediet is namelijk een leningdeel van uw Lening. Beide woningen zijn zekerheid voor uw volledige Schuld. Meer hierover leest u in artikel 16.2.

19.3 Welke zekerheden geeft u ons?

Sluit u de Leningovereenkomst met ons? Dan geeft u ons in elk geval deze twee zekerheden:

- een Hypotheekrecht op het Onderpand;
- een Pandrecht op roerende zaken, rechten, vorderingen, effecten en vruchten.

U geeft ons deze zekerheden zelf of u zorgt dat een ander ze ons geeft.

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn zekerheden voor de betaling van de Schuld.

Het Hypotheekrecht geeft u ons in de Hypotheekakte. U ondertekent deze bij de notaris. De notaris schrijft de Hypotheekakte daarna in in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf dat moment hebben wij het Hypotheekrecht op het Onderpand.

In artikel 20 leest u precies wat u aan ons verpandt. De volledige omschrijving staat in uw Leningovereenkomst.

19.4 Welke rang hebben onze Hypotheekrechten en Pandrechten?

Onze Hypotheekrechten en Pandrechten zijn eerste in rang. Behalve als wij uitdrukkelijk iets anders met u afspreken.

Verkopen wij het Onderpand via een Executieverkoop? Dan krijgen wij als eerste ons geld. Andere schuldeisers komen na ons. Gebruiken wij een Pandrecht? Dan krijgen wij ook als eerste ons geld uit de opbrengst van de verpande goederen.

Spreekt u een lagere rang met u af? Dan leggen wij dat duidelijk met u vast.

19.5 Voor welk bedrag geeft u ons het Hypotheekrecht?

In de Hypotheekakte staat het bedrag waarvoor u ons het Hypotheekrecht geeft. Dit bedrag noemen wij het inschrijvingsbedrag. De notaris schrijft de Hypotheekakte in in de openbare registers van het Kadaster. Daardoor staat het inschrijvingsbedrag ook bij het Kadaster geregistreerd.

Meestal is het inschrijvingsbedrag gelijk aan de oorspronkelijke hoofdsom van de Lening. Heeft u gekozen voor een hogere inschrijving (zie artikel 11.5)? Dan staat in de Hypotheekakte en bij het Kadaster een hoger bedrag.

Daarnaast geeft u ons in de Hypotheekakte het Hypotheekrecht voor een extra 40% van het inschrijvingsbedrag. Die 40% geeft ons zekerheid voor rente, kosten en andere delen van de Schuld. Daaronder vallen ook de kosten van artikel 33.

De extra 40% is geen extra Lening. U kunt dit bedrag niet opnemen. Het telt ook niet mee als ruimte voor een verhoging of heropname (zie artikel 11.5).

Goed om te weten: u geeft ons een Hypotheekrecht dat ons zekerheid geeft voor 140% van het inschrijvingsbedrag.

Voorbeeld 1: u leent bij het afsluiten van uw Lening € 300.000. In de Hypotheekakte staat een inschrijving van € 300.000. De extra 40% berekenen wij over die inschrijving van € 300.000. Dat is € 120.000. Het totale bedrag waarvoor wij zekerheid hebben, is dan € 420.000.

Voorbeeld 2: u leent € 325.000. In de Hypotheekakte staat een inschrijving van € 450.000. Dat is dus een hogere inschrijving. De extra 40% berekenen wij over die inschrijving van € 450.000. Dat is € 180.000. Het totale bedrag waarvoor wij zekerheid hebben, is dan € 630.000. Wij berekenen de 40% dus niet over de € 325.000 die u leent.

19.6 Wat moet u doen als een Hypotheekrecht of Pandrecht vervalt of dreigt te vervallen?

U moet alles doen om ons Hypotheekrecht of Pandrecht te laten bestaan of te herstellen. Onze rechten moeten blijven bestaan zolang u de Schuld niet volledig heeft betaald. Deze plicht geldt als een recht vervalt of op een andere manier eindigt.

Dreigt dat te gebeuren? Dan geldt de plicht ook. U betaalt de kosten hiervan. Is een nieuw Hypotheekrecht of Pandrecht nodig? Dan geldt artikel 19.7.

Deze plicht geldt niet in de volgende situaties:

- het recht eindigt omdat u de Schuld volledig heeft betaald;
- wij zeggen zelf een recht op. De plicht geldt dan niet voor dat deel.

Voorbeeld: uw Onderpand is een recht van erfpacht. De grond is van de gemeente. Ons Hypotheekrecht rust dan op dat recht van erfpacht. Voor de erfpacht betaalt u een canon aan de gemeente. De canon is de vergoeding die u regelmatig voor de erfpacht betaalt. Betaalt u die canon niet op tijd? Dan mag de gemeente de erfpacht opzeggen. Ons Hypotheekrecht dreigt daardoor te vervallen. U betaalt de achterstand daarom alsnog. Eindigt de erfpacht toch? En krijgt u daarna een nieuw recht van erfpacht? Dan werkt u mee aan een nieuwe Hypotheekakte (zie artikel 19.7). U betaalt ook de kosten daarvan.

19.7 Wat moet u doen als een nieuw Hypotheekrecht of Pandrecht nodig is?

Is een nieuw Hypotheekrecht of Pandrecht nodig volgens artikel 19.6? Dan vestigt u dat recht opnieuw voor ons. Het krijgt dezelfde rang als het oude recht. Een nieuw Hypotheekrecht vestigt u op het Onderpand. Gaat het om een nieuw Pandrecht? Dan vestigt u dat op uw andere goederen. Dus niet op het Onderpand. U betaalt de kosten hiervan (zie artikel 33.1). Denk aan notariskosten en kosten voor inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

19.8 Mogen wij het Hypotheekrecht of Pandrecht opzeggen?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen een Hypotheekrecht of Pandrecht helemaal of voor een deel opzeggen.

Zeggen wij een recht op? Dan eindigt dat recht helemaal of voor dat deel. Uw andere verplichtingen uit de Leningovereenkomst blijven bestaan.

20. Pandrecht

20.1 Welke rechten en vorderingen verpandt u aan ons?

U verpandt aan ons alle rechten en vorderingen die met het Onderpand samenhangen. U verpandt deze als zekerheid voor de betaling van de Schuld. Dat geldt voor elk Pandrecht dat u ons in dit artikel 20 geeft. U heeft deze rechten en vorderingen aan ons verpand. Of u verpandt deze in de Hypotheekakte of in een aparte pandakte. Voor elk onderdeel in de lijst hieronder geldt hetzelfde: u verpandt uw bestaande én uw toekomstige rechten en vorderingen. Dus ook rechten en vorderingen die u nu nog niet heeft, maar later krijgt. Een onderdeel uit de lijst hieronder geldt alleen als het op uw situatie van toepassing is.

U verpandt aan ons:

- uw rechten en vorderingen uit huur- of pachtovereenkomsten die het Onderpand betreffen of zullen betreffen;
- uw rechten en vorderingen tegenover personen die het Onderpand zonder recht of titel gebruiken of zullen gebruiken;
- uw rechten en vorderingen tegenover derden bij ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst of overeenkomsten waarmee u of uw rechtsvoorgangers het Onderpand of een deel daarvan hebben verkregen;
- als het Hypotheekrecht op een appartementsrecht rust: uw rechten en vorderingen in verband met het Onderpand tegenover de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren of de administrateur;
- als er een Bouwdepotrekening is: uw rechten en vorderingen op het bedrag op de Bouwdepotrekening;
- als er een Duurzaamheidsdepotrekening is: uw rechten en vorderingen op het bedrag op de Duurzaamheidsdepotrekening;
- als het Hypotheekrecht op erfpacht, ondererfpacht, opstal of een ander beperkt recht rust: uw rechten en vorderingen tegenover de eigenaar of beperkt gerechtigde op grond van de akte van vestiging of de wet, inclusief rechten op schadevergoeding of uitkering bij het einde van dat recht;
- als u het Onderpand heeft verkocht of verkoopt: uw rechten en vorderingen in verband met de verkoop en levering. Dit geldt bijvoorbeeld voor:
 - het recht op de koopprijs;
 - het recht op nakoming van de koopovereenkomst;
 - uw aandeel in de kwaliteitsrekening van de notaris;
 - rechten uit een bankgarantie;
 - rechten op een waarborgsom;
- uw rechten en vorderingen die u, om welke reden ook, tegenover derden heeft of krijgt in verband met het Onderpand. Dit geldt bijvoorbeeld voor:
 - rechten uit verzekeringsovereenkomsten;
 - rechten op schadevergoeding (zie artikel 25.2);
 - rechten wegens waardevermindering;
 - rechten op schadeloosstelling bij onteigening;
- alle andere rechten, vorderingen en bevoegdheden die u in verband met het Onderpand heeft of krijgt.

20.2 Welke verzekeringsrechten verpand u aan ons?

Verpand u volgens de Hypotheekakte of een aparte pandakte een Overlijdensrisicoverzekering aan ons? Dan heeft u deze rechten, vorderingen en bevoegdheden aan ons verpand of verleend. Of u verpand of verleent ze aan ons:

- alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen uit die verzekering;
- het recht op uitkering uit die verzekering;
- het recht op afkoop, belening en premievrijmaking;
- het recht om een begunstigde aan te wijzen;
- het recht om de begunstiging te wijzigen;
- het recht om toestemming te geven voor het aanvaarden van een begunstiging;
- alle andere rechten en bevoegdheden die u uit die verzekering heeft of krijgt.

Rechten uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering vallen hier niet onder.

20.3 Worden wij de eerste begunstigde onder uw Overlijdensrisicoverzekering?

Dat hangt ervan af. Dit gebeurt alleen als u op uw Overlijdensrisicoverzekering een Pandrecht voor ons vestigt.

In dat geval wijst u ons aan als eerste begunstigde onder die verzekering. Dit regelen wij in de Hypotheekakte of in een aparte pandakte. Wij kunnen dit ook regelen in de documenten van de verzekeraar. Spreken wij samen iets anders af? Dan geldt die afspraak.

Ondertekent u de Hypotheekakte of pandakte? Dan stemt u daarmee vooraf in met deze aanwijzing. Zolang onze rechten bestaan, mag de verzekeraar alleen aan ons uitkeren.

Heeft u de Schuld volledig betaald? En hebben wij geen andere vordering meer waarvoor de verzekering zekerheid geeft? Dan werken wij mee aan het beëindigen van ons Pandrecht en onze aanwijzing als begunstigde.

20.4 Mag u een verpande verzekering opzeggen of wijzigen?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Dit geldt voor elke Overlijdensrisicoverzekering die u aan ons heeft verpand.

Zonder onze toestemming mag u niet:

- de verzekering opzeggen, wijzigen of afkopen;
- de verzekering belenen of premievrij maken;
- instemmen met beëindiging, opzegging of wijziging van de verzekering;
- de begunstiging wijzigen.

20.5 Welke roerende zaken verpand u aan ons?

U verpandt aan ons alle roerende zaken die bij het Onderpand horen. Het gaat om bestaande en toekomstige zaken die u heeft of krijgt.

Deze zaken zijn volgens de verkeersopvatting bestemd om het Onderpand duurzaam te dienen. Of de rechthebbende heeft ze daarvoor bestemd. Aan hun vorm is te zien dat ze daarvoor bestemd zijn.

De verkeersopvatting bepaalt of de zaak het Onderpand duurzaam dient. Het gaat om algemeen geldende opvattingen.

Raken roerende zaken los van het Onderpand? Of maakt iemand ze los? Dan verpandt u ook die zaken aan ons. Ook verpandt u alles wat ooit voor de verpande zaken in de plaats komt.

Voorbeeld: denk aan zonnepanelen op het dak, een warmtepomp, buitenzonwering of een tuinhuis zonder fundering.

20.6 Mogen wij anderen informeren over het Pandrecht?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen op elk moment mededeling doen van een Pandrecht. Dat mag aan iedereen die het aangaat. Daarbij mogen wij ook onze bevoegdheden uit dat Pandrecht meedelen.

Dit geldt voor elk Pandrecht dat vanzelf uit de wet ontstaat. Het geldt ook voor elk Pandrecht dat wij door vestiging hebben gekregen.

20.7 Mag u over verpande goederen beschikken?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Zonder onze toestemming mag u de verpande goederen niet:

- verkopen of overdragen;
- verpanden;
- bezwaren met vruchtgebruik of een ander beperkt recht;
- er afstand van doen;
- op een andere manier vervreemden of bezwaren.

Deze regel geldt voor alle verpande goederen. Dus ook voor uw rechten en vorderingen uit huur of pacht (zie artikel 24.4). En voor het bedrag op de Bouwdepotrekening en de Duurzaamheidsdepotrekening (zie artikel 15.1). Veranderingen en toevoegingen aan het Onderpand vallen er ook onder. Dat geldt ook voor zaken die vast aan het Onderpand zitten (zie artikel 21.5).

Goed om te weten: beschikken betekent dat u iets met de verpande goederen doet. Daardoor zijn zij niet meer of niet meer volledig van u. Denk aan overdragen, verpanden of afstand doen.

20.8 Moet u later soms extra goederen aan ons verpanden?

Ja, als wij u dat vragen. Dan verpand u die goederen aan ons bij een aparte pandakte.

Sommige goederen kunt u bij de Hypotheekakte nog niet verpanden. Bijvoorbeeld omdat u ze dan nog niet heeft. Daarom vragen wij u dat later alsnog.

Het gaat om alle roerende zaken, rechten, vorderingen en bevoegdheden uit dit artikel 20. En om goederen die u na de datum van de Hypotheekakte of pandakte krijgt. Dit geldt alleen als zij samenhangen met het Onderpand of de verpande verzekering.

Kunt u deze goederen nog niet verpanden? Dan verpand u ze aan ons zodra dat kan. Wij mogen dat ook zelf doen (zie artikel 20.9).

De bepalingen in artikel 19 en dit artikel 20 blijven dan gelden.

Voorbeeld: u krijgt na een onteigening recht op schadeloosstelling (zie artikel 20.1). Bij de Hypotheekakte had u dat recht nog niet. Vragen wij u erom? Dan verpand u dat recht bij een aparte pandakte.

20.9 Welke volmacht geeft u ons in de Hypotheekakte?

In de Hypotheekakte geeft u ons een onherroepelijke volmacht. Met deze volmacht mogen wij namens u alles doen wat nodig is voor onze Pandrechten. Wij mogen die Pandrechten vestigen, in stand houden en aan anderen meedelen. Wij mogen ze ook uitoefenen en de verpande goederen verkopen. De volmacht geldt ook als wij namens u met onszelf handelen.

Met deze volmacht mogen wij namens u in elk geval:

- alle roerende zaken, rechten, vorderingen, bevoegdheden, effecten en vruchten uit artikel 19 en dit artikel 20 aan onszelf verpanden;
- vervolgpancakes ondertekenen;
- mededeling doen van Pandrechten aan anderen;
- rechten en vorderingen uit huur- of pachtovereenkomsten uitoefenen en innen;
- rechten en vorderingen uit verzekeringen uitoefenen en innen;
- schadevergoedingen, uitkeringen en andere verpande vorderingen innen;
- kwijting geven voor bedragen die wij namens u ontvangen;
- afspraken maken over verpande rechten en vorderingen;
- geschillen over verpande rechten en vorderingen voeren of beëindigen;
- deze volmacht aan een ander geven.

Goed om te weten:

- een onherroepelijke volmacht betekent dat u de volmacht niet kunt intrekken;
- kwijting geven betekent dat wij bevestigen dat een betaling is ontvangen.

21. Verplichtingen voor het Onderpand

21.1 Waarvoor is de Lening bedoeld?

Wij verstrekken de Lening voor een Onderpand dat u zelf bewoont als hoofdverblijf. Wilt u het Onderpand anders gebruiken? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig. Voor verhuren, verpachten of in gebruik geven, gelden de regels van artikel 24.

21.2 Hoe moet u het Onderpand gebruiken?

U gebruikt het Onderpand zelf op een normale en correcte manier, volgens de wettelijke regels.

21.3 Hoe moet u het Onderpand onderhouden?

U zorgt voor goed onderhoud van het Onderpand. Zijn er beschadigingen? Dan herstelt u deze binnen een redelijke termijn.

21.4 Mag u het Onderpand wijzigen?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig. Dit geldt als u deze kenmerken van het Onderpand wilt wijzigen:

- de aard van het gebruik;
- de bestemming;

- de inrichting;
- de gedaante.

Een verbouwing kan invloed hebben op de waarde van het Onderpand. Soms wordt het Onderpand daardoor minder waard. Dat willen wij weten. Soms willen wij dat ook voorkomen.

Vinden wij dat een wijziging de waarde van het Onderpand kan verlagen? Dan mag u die wijziging niet aanbrengen, toestaan of gedogen. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Voorbeeld:

- u wilt van uw woning een winkel maken. Daardoor verandert de bestemming van het Onderpand;
- u wilt een dakopbouw maken. Daardoor verandert de gedaante van het Onderpand.

In beide voorbeelden heeft u vooraf onze toestemming nodig.

21.5 Mag u veranderingen en toevoegingen aan het Onderpand weghalen?

Nee, dat mag niet zomaar. Alle veranderingen en toevoegingen aan het Onderpand zijn zekerheid voor de betaling van de Schuld. Betaalt u de Schuld niet? Dan hebben wij ook rechten op deze veranderingen en toevoegingen.

Wilt u een verandering of toevoeging weghalen? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

21.6 Mag u een verpande roerende zaak vervangen?

Ja, maar alleen door een zaak van dezelfde of betere kwaliteit. Dit geldt voor roerende zaken die u aan ons heeft verpand. Het gaat om zaken die bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen (zie artikel 20.5).

Voorbeeld: uw warmtepomp gaat kapot. U plaatst dan een warmtepomp van dezelfde of betere kwaliteit.

21.7 Wat moet u doen als u het Onderpand wilt verkopen of overdragen?

Wilt u het Onderpand verkopen of overdragen? Dan meldt u ons dit schriftelijk.

21.8 Mag u het Onderpand bezwaren met andere rechten?

Nee, dat mag niet zomaar. Wilt u het Onderpand bezwaren met een recht of een verplichting? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig. Dit gaat om:

- een recht van pand of hypotheek;
- erfdienstbaarheden;
- andere zakelijke rechten, zoals vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning;
- persoonlijke rechten;
- kwalitatieve of niet-kwalitatieve verplichtingen.

21.9 Mag u een recht dat bij het Onderpand hoort wijzigen of beëindigen?

Nee, dat mag niet zomaar. Soms heeft het Onderpand voordeel van een erfdienstbaarheid of een vergelijkbaar recht. Wilt u dat recht wijzigen of beëindigen? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

21.10 Wat moet u doen bij een aanschrijving van de overheid?

Ontvangt u een aanschrijving van of namens de overheid over het Onderpand? Dan voert u die uit binnen de geldende termijn. U stuurt ons meteen een kopie van de aanschrijving.

21.11 Moet u belastingen en kosten voor het Onderpand op tijd betalen?

Ja, dat moet. U betaalt alle belastingen en andere kosten in verband met het Onderpand op tijd.

22. Erfpacht en opstal

22.1 Wanneer gelden de regels over erfpacht?

Is uw Onderpand helemaal of voor een deel een recht van erfpacht of ondererfpacht? Dan gelden ook de regels van dit artikel 22.

Goed om te weten: bij erfpacht is de grond niet van u. De grond is van een ander, bijvoorbeeld de gemeente. U mag die grond wel gebruiken. Daarvoor betaalt u een vergoeding aan de eigenaar. Die vergoeding heet canon.

22.2 Welke verplichtingen heeft u als erfpachter?

U moet altijd volledig en op tijd aan alle verplichtingen van de erfpacht voldoen. Dit geldt ook voor het betalen van de canon. De canon is het bedrag dat u regelmatig voor de erfpacht betaalt. Vragen wij u om betalingsbewijzen? Dan geeft u ons die meteen.

22.3 Mogen wij bedragen voor u betalen bij erfpacht?

Ja, dat mogen wij in bepaalde situaties. Betaalt u de canon niet op tijd? Of voldoet u niet op tijd aan andere verplichtingen uit de erfpacht? Dan mogen wij deze voor u betalen. Wij zijn daartoe niet verplicht. U hoeft daarvoor nog niet in verzuim te zijn.

Deze regel gaat voor op artikel 34.1. Voor deze betalingen gelden de regels uit artikel 34.2 en artikel 34.3. Onze andere rechten blijven bestaan.

22.4 Mag u de erfpacht of de erfpachtvoorwaarden wijzigen?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Zonder onze toestemming mag u niet:

- meewerken aan een wijziging van de rechten en verplichtingen van de erfpacht;
- meewerken aan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden;
- de rechter vragen om de erfpacht te wijzigen of op te heffen;
- het Onderpand zo veranderen dat de erfpachtvoorwaarden wijzigen of kunnen wijzigen.

22.5 Mag u de erfpacht beëindigen?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Zonder onze toestemming mag u niet:

- de erfpacht opzeggen;
- afstand doen van de erfpacht;
- de erfpacht ontbinden of laten ontbinden;
- de erfpacht op een andere manier laten eindigen.

22.6 Gelden de regels over erfpacht ook voor ondererfpacht en opstal?

Ja, waar dat mogelijk is. Alle regels over erfpacht gelden ook voor het recht van ondererfpacht en opstal. Dat geldt in deze hele Algemene Voorwaarden, niet alleen in dit artikel 22. Staat er bijvoorbeeld in artikel 29.12 "erfpacht"? Dan bedoelen wij daarmee dus ook het opstalrecht.

23. Appartementsrecht

23.1 Wanneer geldt dit artikel voor u?

Is uw Onderpand een appartementsrecht? Dan gelden ook de bepalingen van dit artikel 23.

23.2 Wat garandeert u ons bij een appartementsrecht?

U garandeert ons twee dingen:

- Dat de splitsing of ondersplitsing in appartementsrechten rechtsgeldig tot stand is gekomen;
- dat aan de wettelijke regels over appartementsrechten is voldaan.

23.3 Wat gebeurt er als de splitsing in appartementsrechten wordt opgeheven?

Wordt de splitsing in appartementsrechten opgeheven? Dan houdt de splitsing op te bestaan. De eigendom van het gebouw moet dan worden gescheiden en verdeeld. Wij mogen namens u meewerken aan de verdeling van de gemeenschappelijke eigendom. U geeft ons hiervoor een onherroepelijke volmacht. Wilt u zelf meewerken aan die verdeling? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Goed om te weten: een onherroepelijke volmacht betekent dat u de volmacht niet kunt intrekken.

24. Verhuur en verpachting

24.1 Mag u uw Onderpand verhuren, verpachten of door een ander laten gebruiken?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Zonder onze toestemming mag u niet:

- een huur- of pachtovereenkomst voor het Onderpand aangaan;
- het Onderpand door een ander laten gebruiken.

Heeft u al een huur- of pachtovereenkomst voor het Onderpand? Dan geldt artikel 24.2.

24.2 Mag u een bestaande huur- of pachtovereenkomst wijzigen, beëindigen of verlengen?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig. Deze regel geldt voor elke huur- of pachtovereenkomst voor het Onderpand die er al is.

Zonder onze toestemming mag u die overeenkomst niet wijzigen, beëindigen of verlengen.

Goed om te weten: in deze Algemene Voorwaarden schrijven wij op meerdere plekken over verhuur en verpachting. Wij regelen daar wat in die situatie geldt. Toch mag u daaruit niet opmaken dat verhuren of verpachten zomaar mag. Dat mag alleen met onze toestemming vooraf (zie artikel 24.1).

24.3 Mag u huur of pacht vooruit ontvangen?

Ja, dat mag voor een periode van maximaal 1 maand. Wilt u een langere vooruitbetaling van huur of pacht afspreken of ontvangen? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Goed om te weten: vooruitbetaling betekent dat u betaling ontvangt voor een periode die nog niet is ingegaan.

24.4 Mag u beschikken over de rechten en vorderingen uit de huur of pacht?

Nee, dat mag niet zomaar. Uw rechten en vorderingen uit de huur- of pachtovereenkomst zijn aan ons verpand (zie artikel 20.1). U mag daar zonder onze toestemming niet over beschikken (zie artikel 20.7).

25. Opstalverzekering

25.1 Welke verzekering moet u afsluiten voor het Onderpand?

U sluit een opstalverzekering af voor het Onderpand. De verzekeraar moet in Nederland gevestigd zijn. Ook moet de verzekeraar een vergunning hebben om in Nederland verzekeringen aan te bieden. Zolang de Lening loopt, laat u de verzekering ook doorlopen. De dekking is minimaal de herbouwwaarde van het Onderpand. De verzekering dekt in elk geval schade door brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag.

25.2 Wat moet u doen bij schade aan het Onderpand?

Heeft u schade aan het Onderpand? Dan herstelt u die binnen een redelijke termijn (zie artikel 21.3).

De verzekeraar keert geld uit voor de schade aan het Onderpand. In dit artikel 25 noemen wij dat geld "de schadevergoeding".

Wilt u met de verzekeraar afspraken maken over de schade of de afwikkeling daarvan? Bijvoorbeeld over de schadevergoeding? Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Maakt u met uw verzekeraar geen afspraken binnen 4 maanden na het ontstaan van de schade? Of keuren wij uw afspraken niet goed? Dan mogen wij de schadeafwikkeling van u overnemen.

Goed om te weten: verzekeraars noemen deze schadevergoeding ook wel schadepenningen of schade-uitkering.

25.3 Wat mogen wij doen als wij de schadeafwikkeling overnemen?

Nemen wij de schadeafwikkeling over? Dan wikkelen wij de schade af naar eigen inzicht. Zo nodig mogen wij daarover procederen tegen bijvoorbeeld de verzekeraar.

U geeft ons hiervoor een onherroepelijke volmacht.

De kosten van de afwikkeling blijven voor uw rekening.

Goed om te weten: een onherroepelijke volmacht betekent dat u de volmacht niet kunt intrekken.

25.4 Mogen wij de verzekeraar zelf berichten sturen?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen de verzekeraar op elk moment laten weten welke eisen wij stellen. Dit doen wij namens u en voor uw rekening. Daarnaast mogen wij de verzekeraar laten weten dat wij recht hebben op de schadevergoeding.

Wij mogen deze berichten ook door een deurwaarder laten bezorgen. Dan staat officieel vast dat de verzekeraar het bericht heeft ontvangen.

25.5 Aan wie keert de verzekeraar de schadevergoeding uit?

Dat hangt ervan af. Laten wij de verzekeraar weten dat wij recht hebben op de schadevergoeding (zie artikel 25.4)? Dan betaalt de verzekeraar de schadevergoeding aan ons. Doen wij dat niet? Dan betaalt de verzekeraar de schadevergoeding aan u.

Volgens de wet hebben wij een Pandrecht op de schadevergoeding. Daarom mogen wij de verzekeraar laten weten dat wij recht hebben op de schadevergoeding.

Ontvangen wij de schadevergoeding? Dan leest u in artikel 25.6 wat wij daarmee doen.

Ontvangt u de schadevergoeding zelf? Dan blijft ons Pandrecht erop bestaan. Ook dan geldt artikel 25.6.

25.6 Wat gebeurt er met de schadevergoeding?

U gebruikt de schadevergoeding voor herbouw of herstel van het Onderpand. Dat geldt als wij het geld ontvangen en als u het zelf ontvangt. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig. Uw facturen levert u bij ons aan.

Ontvangen wij de schadevergoeding (zie artikel 25.5)? Dan zetten wij het geld op een schadedepotrekning. Dat is een aparte rekening in onze administratie.

Wordt het Onderpand niet herbouwd of hersteld? Dan wordt de schadevergoeding gebruikt om de Schuld helemaal of voor een deel af te lossen.

Goed om te weten: de schadedepotrekning is geen bankrekening waarmee u zelf betaalt.

25.7 Mag u de schadevergoeding overdragen of verrekenen?

Nee, dat mag niet zomaar. Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig.

Zonder onze toestemming mag u de schadevergoeding niet:

- overdragen;
- verrekenen.

Goed om te weten:

- bij overdragen geeft u uw recht op de schadevergoeding aan een ander;
- bij verrekenen gaat het om een bedrag dat u van ons tegoed heeft. Dat bedrag trekt u af van uw betaling aan ons. U betaalt ons dan minder of niets. Dit mag u dus niet doen. De schadevergoeding brengt u niet in mindering op uw Lening.

26. Overlijdensrisicoverzekering

26.1 Wanneer moet u een Overlijdensrisicoverzekering afsluiten?

Vinden wij de Bevoorschotting bij de start van de Lening te hoog? Dan mogen wij u verplichten een Overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Hoe hoger uw Bevoorschotting is, hoe groter ons risico.

Verplichten wij u om deze verzekering af te sluiten? Dan staat dat in het Renteaanbod. U vindt de verzekering daar bij de informatie en documenten die u moet aanleveren. Die hebben wij nodig om uw aanvraag te beoordelen. Daarna staat de verzekering als zekerheid ook in uw Hypotheekakte.

De kosten van de Overlijdensrisicoverzekering betaalt u zelf. U laat die verzekering doorlopen tijdens de looptijd van de Lening. Ook betaalt u de premies op tijd.

Goed om te weten: een Overlijdensrisicoverzekering keert geld uit als u overlijdt. Dat geld is beschikbaar om de Lening helemaal of voor een deel af te lossen.

26.2 Wat moet u doen met de rechten uit uw Overlijdensrisicoverzekering?

Verplichten wij u om een Overlijdensrisicoverzekering af te sluiten (zie artikel 26.1)? Dan verpand u de rechten uit die verzekering aan ons. Dit betekent dat u deze rechten als zekerheid aan ons geeft. Welke rechten dit precies zijn, leest u in artikel 20 (Pandrecht).

H. VERZUIM, OPEISBAARHEID EN EXECUTIEVERKOOP

27. Niet nakomen van uw verplichtingen en verzuim

27.1 Wat bedoelen wij met niet nakomen?

Komt u een verplichting aan ons niet, niet op tijd of niet volledig na? Dan noemen wij dat in deze Algemene Voorwaarden "niet nakomen". Dit geldt voor verplichtingen uit de Leningovereenkomst. Ook verplichtingen uit een andere afspraak met ons vallen hieronder. Denk aan een aparte pandakte (zie artikel 20.1).

Sommige verplichtingen gaan over betalen. Denk aan uw maandbedrag (artikel 13.1). Andere gaan niet over betalen. Denk aan het onderhoud van het Onderpand (artikel 21.3). Of aan het melden van een verandering in uw situatie (artikel 35.1).

27.2 Wanneer bent u in verzuim?

Komt u een verplichting niet na? Dan bent u in verzuim in de volgende situaties:

1. er geldt voor die verplichting een uiterste dag of een termijn. U komt niet op tijd na. U bent dan in verzuim vanaf de dag na die uiterste dag of termijn;
2. er geldt geen uiterste dag en geen termijn, en u komt een verplichting niet na. U bent dan in verzuim vanaf de dag waarop u de verplichting niet nakomt;
3. er geldt geen uiterste dag en geen termijn, en u moet iets doen. Doet u dat niet? Dan sturen wij u een aanmaning om dat alsnog binnen een termijn te doen (zie artikel 1.12). Doet u dat niet binnen die termijn? Dan bent u in verzuim vanaf de dag na die termijn;

4. u laat ons weten dat u niet gaat nakomen. Of wij moeten dat uit uw bericht opmaken. U bent dan in verzuim vanaf de dag waarop wij dat bericht ontvangen.

In al deze situaties hoeven wij u niet eerst in gebreke te stellen. In de derde situatie sturen wij u wel eerst een bericht met een termijn. Hoe wij dagen en termijnen tellen, leest u in artikel 1.12.

Bij elke situatie hierboven geven wij hieronder een voorbeeld. Bij elk voorbeeld staat om welke situatie het gaat.

Voorbeeld 1 bij situatie 1: voor uw maandbedrag geldt een uiterste dag: de laatste dag van de maand (zie artikel 13.1). In maart is dat 31 maart. Staat het volledige maandbedrag dan niet op de bankrekening? Dan bent u vanaf 1 april in verzuim.

Voorbeeld 2 bij situatie 2: u mag het Onderpand niet zomaar bezwaren met een recht van hypotheek (zie artikel 21.8). Daarvoor heeft u vooraf onze toestemming nodig. U leent op 15 mei € 40.000 bij een andere bank. U geeft die bank bij de notaris een recht van hypotheek op het Onderpand. U vraagt ons daarvoor geen toestemming. U bent dan vanaf 15 mei in verzuim. Wij hoeven u niet eerst in gebreke te stellen. Dat geldt ook als wij het pas maanden later ontdekken.

Voorbeeld 3 bij situatie 3: u bent verplicht een opstalverzekering voor het Onderpand af te sluiten (zie artikel 25.1). Dat is een doorlopende verplichting: daarvoor geldt geen uiterste dag en geen eindtermijn. Uw opstalverzekering loopt op 1 februari af. U sluit geen nieuwe verzekering af. Wij ontdekken dat in april. Op 10 april ontvangt u onze aanmaning. Wij vragen u daarin binnen 14 dagen een nieuwe opstalverzekering af te sluiten. Ook vragen wij u een kopie van uw verzekeringspolis (zie artikel 35.9). De 14 dagen lopen van 11 april tot en met 24 april. Doet u dit niet op tijd? Dan bent u vanaf 25 april in verzuim. Doet u dit wel op tijd? Dan bent u niet in verzuim geweest.

Voorbeeld 4 bij situatie 4: u zorgt voor goed onderhoud van het Onderpand (zie artikel 21.3). Bij een taxatie blijkt dat het dak lekt. Ook zit er houtrot in de dakconstructie. Wij vragen u op 29 maart het dak te laten repareren. U stuurt ons op 3 april een e-mail: "Ik laat het dak niet repareren. Ik heb daar het geld niet voor. Ik wilde toch al op termijn mijn huis verkopen." U bent dan vanaf 3 april in verzuim. Wij hoeven u geen termijn meer te geven. U liet ons namelijk al weten dat u niet gaat nakomen.

Voorbeeld 5 bij situatie 4: u mag het Onderpand niet verhuren zonder onze toestemming (zie artikel 24.1). U stuurt ons op 20 juni een e-mail: "Ik woon sinds vorig jaar in Spanje. Mijn broer woont nu met zijn gezin in mijn huis. Hij betaalt mij daarvoor een bedrag. Ik heb de hypotheek altijd op tijd betaald en dat blijf ik doen." U vraagt ons geen toestemming voor de verhuur. Uit uw bericht maken wij op dat u de verhuur niet gaat stoppen. U bent dan vanaf 20 juni in verzuim. U hoeft dat niet met zoveel woorden te zeggen. Verhuurt u het Onderpand al langer zonder onze toestemming? Dan bent u al vanaf de eerste dag van die verhuur in verzuim. Dat volgt uit situatie 2.

Goed om te weten: wij mogen u wel een aanmaning sturen. Daarin staat welke verplichting u niet bent nagekomen. Heeft u een betalingsachterstand? Dan sturen wij u in elk geval de aanmaning die de wet voorschrijft (zie artikel 13.3).

27.3 Wat geldt als u niet meer kunt nakomen?

Is nakomen blijvend onmogelijk geworden? Dan gelden de gevolgen uit artikel 27.4 meteen. Verzuim is daarvoor niet nodig. Wij hoeven u ook niet eerst in gebreke te stellen.

27.4 Welke gevolgen heeft het als u in verzuim bent?

Bent u in verzuim? Dan kunnen wij daaraan de volgende gevolgen verbinden:

- u betaalt een verdragingsvergoeding over het bedrag dat te laat is (zie artikel 13.3);
- u betaalt wettelijke rente over bedragen die wij voor u hebben betaald en over kosten (zie artikel 34.3);
- u betaalt de kosten die wij maken (zie artikel 33.2);
- wij mogen de volledige Schuld opeisen (zie artikel 29);
- bent u in verzuim met het betalen van de Schuld? Dan mogen wij het Hypotheekrecht en het Pandrecht uitoefenen. Wij mogen het Onderpand dan verkopen via een Executieverkoop (zie artikel 30).

27.5 Eindigt het verzuim als u alsnog nakomt?

Komt u alsnog na? Dan eindigt het verzuim op de dag waarop u nakomt. Dit geldt alleen voor de verplichting die u alsnog nakomt. Bij een betaling is dat de dag waarop het volledige bedrag op de bankrekening staat. Wij mogen uw nakoming weigeren zolang u niet ook de vergoedingen en kosten betaalt die u door het verzuim verschuldigd bent geworden.

Wat u al verschuldigd bent geworden, blijft u verschuldigd. Was de Schuld door het verzuim onmiddellijk opeisbaar geworden? Dan geldt artikel 29.17.

28. Beheer en onder ons nemen van het Onderpand

28.1 Wanneer mogen wij uw Onderpand in beheer nemen?

Alleen als u ernstig tekortschiet in uw verplichtingen aan ons (zie artikel 27.1). Ook moet de voorzieningenrechter ons daarvoor een machtiging geven. De voorzieningenrechter beoordeelt of u ernstig tekortschiet. Pas dan mogen wij uw Onderpand in beheer nemen.

Wat wij tijdens het beheer mogen doen, leest u in artikel 28.2.

Goed om te weten: de voorzieningenrechter is een rechter die snel een beslissing kan nemen.

28.2 Wat mogen wij doen als wij uw Onderpand in beheer hebben?

Hebben wij uw Onderpand in beheer genomen? Dan mogen wij onder andere:

- de administratie en exploitatie van het Onderpand zelf verzorgen;
- die administratie en exploitatie door een ander laten verzorgen;
- voor die administratie en exploitatie een vergoeding in rekening brengen;
- het Onderpand onderhouden of herstellen;
- het Onderpand verhuren of verpachten op voorwaarden die wij bepalen;
- huur- of pachtvereenkomsten opzeggen of ontbinden;
- de huur of pacht ontvangen en daarvoor kwijting geven;
- alle betalingen doen voor het Onderpand, zoals verzekeringspremies, belastingen en zakelijke lasten;
- alle rechten en bevoegdheden uitoefenen die u voor het Onderpand heeft. Wij mogen dit alleen doen als wij dat nodig vinden voor het beheer.

28.3 Mogen wij uw Onderpand onder ons nemen voor een Executieverkoop?

Ja, dat mogen wij in bepaalde situaties. Is het onder ons nemen nodig voor de Executieverkoop? En machtigt de voorzieningenrechter ons daartoe? Dan mogen wij uw Onderpand onder ons nemen. Geeft de voorzieningenrechter ons die machtiging? Dan moet u het Onderpand verlaten. Dat geldt ook voor de mensen die bij u wonen. Dit staat in artikel 3:267 van het Burgerlijk Wetboek.

Onder ons nemen betekent dat wij de feitelijke macht over het Onderpand overnemen. Wij hebben dan zelf toegang tot het Onderpand. Ook mogen wij mogelijke kopers in het Onderpand laten. Verder mogen wij spullen weghalen en opslaan.

Goed om te weten: onder ons nemen is iets anders dan in beheer nemen. Bij beheer verzorgen wij de administratie en exploitatie van het Onderpand (zie artikel 28.1 en artikel 28.2).

28.4 Moet u de kosten van het beheer of het onder ons nemen betalen?

Ja, dat moet u. Nemen wij uw Onderpand in beheer of onder ons? Dan betaalt u de kosten die wij daarvoor maken (zie artikel 33.2).

Tijdens het beheer doen wij soms betalingen voor het Onderpand (zie artikel 28.2). Denk aan verzekeringspremies, belastingen en zakelijke lasten. Voor deze betalingen gelden de regels uit artikel 34.2 en artikel 34.3.

29. Wanneer is de Schuld opeisbaar?

29.1 Wanneer is de Schuld onmiddellijk opeisbaar?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de situaties die hierna in dit artikel 29 staan. Die situaties gaan over uw betalingen en het niet nakomen van uw verplichtingen. Ze gaan ook over uw persoonlijke situatie, het Onderpand en uw informatie aan ons.

Speelt bij u één of meer van die situaties? Dan mogen wij de volledige Schuld opeisen. Doen wij dat? Dan sturen wij u daarover een bericht. U betaalt de volledige Schuld dan meteen aan ons. “Meteen” betekent: uiterlijk op de dag waarop u dat bericht ontvangt (zie artikel 1.12). Wanneer een bericht als ontvangen geldt, leest u in artikel 42.5. Betaalt u dan niet volledig? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim (zie artikel 27.2). Betaalt u daarna alleen de achterstand? Of neemt u de reden voor opeising weg? Dan geldt artikel 29.17.

Wij hebben de situaties per onderwerp gegroepeerd. Sommige situaties gaan ook over goederen waarop wij een Pandrecht hebben. Hierna noemen wij deze goederen “de verpande goederen”.

Goed om te weten: heeft u de Lening samen met een andere Schuldenaar? Dan gelden deze situaties ook als ze maar bij één van u spelen. Dit volgt uit artikel 1 en artikel 7.

29.2 Wanneer is de Schuld opeisbaar door problemen met uw betalingen?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u betaalt een maandbedrag niet, niet volledig of niet op tijd (zie artikel 13.1 en artikel 13.2);
- u betaalt belastingen, kosten of verzekeringspremies voor het Onderpand niet of niet op tijd.

29.3 Wanneer is de Schuld opeisbaar als u uw verplichtingen niet nakomt?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u komt een verplichting aan ons niet na of u overtreedt een verbod (zie artikel 27.1). Dat geldt voor verplichtingen uit de Leningovereenkomst. Het geldt ook voor verplichtingen uit een andere afspraak met ons, zoals een aparte pandakte;
- u weigert mee te werken aan een (her)taxatie;
- u lost na een (her)taxatie het bedrag niet af dat wij nodig vinden. En u stelt daarvoor ook geen extra zekerheid;

- u lost het Uitstaande bedrag niet of niet volledig af op de afgesproken datum. Hetzelfde geldt bij aflossen binnen een termijn die wij stellen.

Wanneer u in deze situaties in verzuim bent, leest u in artikel 27.2. De Schuld is ook opeisbaar als u nog niet in verzuim bent.

Weigert de gebruiker van het Onderpand mee te werken aan de (her)taxatie? Dan geldt dat als uw weigering.

29.4 Wanneer is de Schuld opeisbaar door uw persoonlijke situatie?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u overlijdt;
- de rechter geeft een verklaring van vermoedelijk overlijden over u af;
- de rechter verklaart u failliet;
- u doet boedelafstand;
- de rechter stelt u onder curatele;
- u vraagt de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen aan of de gemeente doet dat;
- u emigreert;
- u verliest om welke reden dan ook het beheer over uw vermogen;
- de vermogensrechtelijke verhouding tussen echtgenoten of geregistreerde partners wijzigt. Dat gebeurt in de volgende situaties:
 - zij stellen huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden op, of zij wijzigen die;
 - één van hen doet afstand van een goederengemeenschap;
 - uw burgerlijke staat verandert.

29.5 Wanneer is de Schuld opeisbaar door juridische veranderingen rond het Onderpand?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u draagt (een deel van) het Onderpand over;
- u verbindt (een deel van) het Onderpand aan een kwalitatieve verplichting;
- (een deel van) het Onderpand of de verpande goederen gaan deel uitmaken van een gemeenschap;
- een beperkt recht op (een deel van) het Onderpand ontstaat of gaat teniet;
- de juridische of economische gerechtigdheid tot (een deel van) het Onderpand verandert op een andere manier;
- die gerechtigdheid dreigt naar ons oordeel te veranderen;
- u of een ander haalt de inschrijving van het Hypotheekrecht door;
- het Hypotheekrecht of het Pandrecht gaat op een andere manier teniet;
- u of een ander verlaagt de huurprijs of een andere aan ons verpande vergoeding;
- een ander legt beslag op (een deel van) het Onderpand of op de verpande goederen;
- een ander legt beslag op de Bouwdepotrekning, de Duurzaamheidsdepotrekning of een andere rekening die u bij ons heeft;
- een andere hypotheekhouder zegt ons de executie van het Onderpand aan.

29.6 Wanneer is de Schuld opeisbaar door het gebruik van het Onderpand?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u verhuurt het Onderpand helemaal of voor een deel zonder onze toestemming;
- u bewoont het Onderpand niet meer zelf als hoofdverblijf zonder onze toestemming (zie artikel 21.1);
- u gebruikt het Onderpand voor een ander doel dan waarvoor u de Lening kreeg. Wij hebben daarvoor geen toestemming gegeven;
- het Onderpand staat helemaal of voor een deel leeg en overheidsregels verbinden daaraan gevolgen;
- u gebruikt het Onderpand voor strafbare feiten.

29.7 Wanneer is de Schuld opeisbaar bij juridische gebreken rond het Onderpand?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- de eigendomstitels van (een deel van) het Onderpand of de verpande goederen blijken een gebrek te hebben;
- het beschikkingsrecht over (een deel van) het Onderpand of de verpande goederen blijkt een gebrek te hebben;
- het Hypotheekrecht is nietig of vernietigbaar;
- er blijkt een huur-, pacht- of andere overeenkomst over het Onderpand te bestaan. Wij kenden die overeenkomst niet bij het aangaan van de Lening;
- er blijkt een zakelijk recht op het Onderpand te bestaan. Wij kenden dat recht niet bij het aangaan van de Lening;
- u of een ander ontbindt de overeenkomst waarmee u het Onderpand verkreeg, verklaart die nietig of vernietigt die. Dit geldt ook bij gedeeltelijke ontbinding of bij een deel van het Onderpand.

29.8 Wanneer is de Schuld opeisbaar door de staat of de waarde van het Onderpand?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- het Onderpand of de verpande goederen raken beschadigd of gaan teniet, bijvoorbeeld door brand;
- de overheid verklaart het Onderpand onbewoonbaar of dreigt dat te gaan doen;
- het Onderpand is niet geschikt om in te wonen;

- het Onderpand heeft een verborgen gebrek;
- bij een (her)taxatie blijkt de marktwaarde lager dan waarvan wij bij het Hypotheekaanbod uitgingen. En het Onderpand biedt daardoor volgens de actuele criteria onvoldoende zekerheid.

29.9 Wanneer is de Schuld opeisbaar door problemen met de bouw, verbouwing of verduurzaming?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- de bouw, verbouwing of verduurzaming waarvoor u de Lening kreeg, gaat niet door;
- dat werk gebeurt niet volgens het oorspronkelijke plan (zie artikel 15.4) of niet op tijd;
- u gebruikt het Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot helemaal of voor een deel voor een ander doel;
- de overheid of de rechter weigert een benodigde vergunning, trekt deze in of vernietigt deze.

29.10 Wanneer is de Schuld opeisbaar door maatregelen van de overheid of de rechter?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- de overheid wijst (een deel van) het Onderpand of de verpande goederen aan voor onteigening;
- de overheid vordert (een deel van) het Onderpand of de verpande goederen;
- de overheid verklaart (een deel van) het Onderpand of de verpande goederen verbeurd;
- de overheid neemt een besluit over de inrichting of herverdeling van grond in een gebied. En het Onderpand ligt in dat gebied. Bijvoorbeeld een besluit over ruilverkaveling of herinrichting;
- de rechter geeft een machtiging om de inrichting of gedaante van het Onderpand te veranderen.

29.11 Wanneer is de Schuld opeisbaar bij een appartementsrecht?

Bestaat het Onderpand uit een appartementsrecht? Dan is de Schuld ook onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- de vereniging van eigenaars besluit tot wijziging van de akte van splitsing of het reglement zonder onze toestemming;
- de vereniging van eigenaars besluit tot aanvulling van de akte van splitsing of het reglement zonder onze toestemming;
- de vereniging van eigenaars besluit tot opheffing van de splitsing zonder onze toestemming;
- de vereniging van eigenaars besluit tot sloop van een deel van het gebouw zonder onze toestemming;
- de vereniging van eigenaars stelt zo'n wijziging, aanvulling, opheffing of sloop voor zonder onze toestemming;
- u of de gebruiker leeft een wettelijke regel over het appartementsrecht niet na;
- u of de gebruiker leeft een regel uit het reglement niet na.

Goed om te weten: de vereniging van eigenaars neemt zulke besluiten in haar vergadering. Een meerderheid van de stemmen is daarvoor soms genoeg. Doet u of de gezamenlijke eigenaren dit zelf, zonder besluit van de vereniging van eigenaars? Dan geldt hetzelfde.

29.12 Wanneer is de Schuld opeisbaar bij erfpacht?

Bestaat het Onderpand uit een erfpachtrecht? Dan is de Schuld ook onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- de erfpachtvoorwaarden, waaronder de canon, wijzigen zonder onze toestemming;
- u komt de verplichtingen uit de akte van uitgifte of wijziging van erfpacht niet na. Of u handelt daarmee in strijd;
- u ontbindt de erfpachtovereenkomst zonder onze toestemming;
- de eigenaar van de grond of de rechter ontbindt de erfpachtovereenkomst;
- het erfpachtrecht eindigt zonder onze toestemming;
- de eigenaar van de grond zegt het erfpachtrecht op;
- de rechter verklaart het erfpachtrecht vervallen of heft het op;
- het erfpachtrecht dreigt naar ons oordeel te vervallen of teniet te gaan;
- u verkrijgt als erfpachter de eigendom van de grond. En u werkt niet binnen de termijn die wij stellen mee aan een Hypotheekakte. Met die akte krijgen wij een recht van hypotheek op de eigendom.

Is het Onderpand zelf geen erfpachtrecht, maar rust er een erfpachtrecht van een ander op? Dan is de Schuld ook onmiddellijk opeisbaar als de erfpachtvoorwaarden wijzigen. Behalve als u daarvoor vooraf onze toestemming heeft gekregen.

29.13 Wanneer is de Schuld opeisbaar als u ons onjuist of onvolledig informeert?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar als u ons onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd (zie artikel 35.11). Het maakt niet uit wanneer wij dat ontdekken. Dat kan bij uw aanvraag zijn of na het aangaan van de Leningovereenkomst.

29.14 Wanneer is de Schuld opeisbaar door fraude, witwassen of sancties?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u pleegt fraude tegenover ons, of u probeert dat;
- wij vermoeden ernstig dat u betrokken bent bij witwassen of het financieren van terrorisme;
- uw naam staat op een sanctielijst;
- u handelt op een andere manier in strijd met de regels over sancties;
- u werkt niet mee aan ons cliëntenonderzoek (zie artikel 35.8).

Goed om te weten: op een sanctielijst staan personen en organisaties tegen wie maatregelen gelden. Die maatregelen komen bijvoorbeeld van de Verenigde Naties of de Europese Unie.

29.15 Wanneer is de Schuld opeisbaar bij een verzekering of rekening als zekerheid?

Dient een Overlijdensrisicoverzekering, beleggersrekening of spaarrekening als zekerheid voor de betaling van de Schuld? Dan is de Schuld ook onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- u betaalt premies of stortingen daarvoor niet op tijd;
- die verzekering of bankrekening wijzigt of eindigt;
- de rechter spreekt het faillissement of de noodregeling van de verzekeraar of de bank uit.

Soms keert de verzekeraar de verzekerde som, de geldelijke tegenwaarde of de inleg uit. Daardoor kan de verzekering wijzigen of eindigen. In dat geval is de Schuld daardoor niet onmiddellijk opeisbaar.

29.16 Welke andere situaties maken de Schuld onmiddellijk opeisbaar?

De Schuld is onmiddellijk opeisbaar in de volgende situaties:

- wij hebben gegronde vrees dat de opbrengst van een Executieverkoop niet genoeg is voor de volledige Schuld. Dit gaat om de opbrengst van het Onderpand of de verpande goederen;
- wij of een Groepsmaatschappij hebben een andere vordering dan de Schuld. Die vordering wordt vervroegd opeisbaar. De reden daarvan maakt niet uit.

29.17 Kunt u de onmiddellijke opeisbaarheid nog ongedaan maken?

Nee, dat kan niet. Is de Schuld eenmaal onmiddellijk opeisbaar? Neemt u de oorzaak of oorzaken daarvan alsnog weg? Dan blijft de Schuld toch onmiddellijk opeisbaar. Dat geldt ook als u alleen de achterstand betaalt. Hebben wij de Schuld al opge-eist? Dan blijft u ook in verzuim met de betaling van de volledige Schuld.

Alleen wij kunnen dat veranderen. Dat doen wij schriftelijk en uitdrukkelijk. Wij laten u dan weten dat wij ons niet op de onmiddellijke opeisbaarheid beroepen. Doen wij dat? Dan eindigt ook uw verzuim met de betaling van de volledige Schuld.

Bent u het niet eens met het bedrag dat wij opeisen? Ook dan kunt u de onmiddellijke opeisbaarheid van de Lening niet tegenhouden. U kunt wel tegenbewijs leveren tegen onze opgave van de Schuld (zie artikel 32.1).

30. Verkoop van uw woning en andere zekerheden bij betalingsproblemen

30.1 Wat mogen wij doen als u in verzuim bent?

Bent u in verzuim met het betalen van de Schuld? Dan mogen wij het Hypotheekrecht en het Pandrecht uitoefenen.

Wij mogen het Onderpand dan verkopen via een Executieverkoop. Dat betekent dat wij uw woning gedwongen verkopen. Ook de verpande goederen mogen wij dan verkopen.

Goed om te weten: wij gebruiken onze zekerheden alleen als u zich niet aan de afspraken houdt. Eerst zoeken wij samen met u naar een oplossing. Verkoop van het Onderpand is voor ons de laatste stap.

30.2 Waarvoor gebruiken wij de opbrengst van de Executieverkoop?

Met de opbrengst betalen wij de Schuld. Wij bepalen voor welke delen van de Schuld wij de opbrengst gebruiken. De vaste volgorde uit artikel 13.4 geldt daarvoor niet.

Is de opbrengst niet genoeg voor de volledige Schuld? Dan blijft u het bedrag dat overblijft aan ons verschuldigd. In dit artikel 30 noemen wij dat bedrag “de restschuld”. U moet de restschuld op een andere manier aflossen.

30.3 Verkopen wij het Onderpand via een executieveiling of onderhands?

Meestal via een executieveiling. Wij verkopen het Onderpand dan in het openbaar via een notaris. Dit staat in artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Soms verkopen wij het Onderpand onderhands. De voorzieningenrechter moet die verkoop eerst goedkeuren. Dit staat in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. U kunt de voorzieningenrechter ook zelf om een onderhandse verkoop vragen.

Beide manieren van verkoop noemen wij in deze Algemene Voorwaarden “Executieverkoop”.

Verkoopt u het Onderpand zelf vrijwillig onderhands? Dan is dat geen Executieverkoop.

Let op: onderhands is niet hetzelfde als vrijwillig onderhands. Bij een onderhandse verkoop verkopen wij, met goedkeuring van de voorzieningenrechter. Bij een vrijwillige onderhandse verkoop verkoopt u zelf.

30.4 Welke informatie moet u geven als u in verzuim bent?

Bent u in verzuim met het betalen van de Schuld? Dan moet u op verzoek alle informatie over het Onderpand geven. Dit verzoek kan komen van ons of van de notaris. Het gaat om de notaris die de verkoop van het Onderpand verzorgt.

30.5 Moet u het Onderpand openstellen voor bezichtiging?

Ja, dat moet als u in verzuim bent met het betalen van de Schuld. U laat mogelijke kopers dan in het Onderpand. Dit doet u vanaf de dag waarop wij de verkoop aankondigen. Wij bepalen op welke dagen en tijden de bezichtigingen zijn.

Willen wij in zo'n situatie borden, posters of andere aankondigingen in, aan en bij het Onderpand plaatsen? Dan moet u dat toestaan.

30.6 Mogen wij verpande roerende zaken samen met het Onderpand verkopen?

Ja, dat mogen wij in bepaalde situaties. Het gaat om roerende zaken waarop wij een Pandrecht hebben. Deze zaken moeten volgens de verkeersopvatting bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen. Ook moet u deze zaken aan hun vorm kunnen herkennen.

Is dat zo? Dan mogen wij deze zaken samen met het Onderpand verkopen. Wij volgen daarbij de regels die gelden voor het Hypotheekrecht.

In artikel 20.5 leest u wat wij bedoelen met de verkeersopvatting.

30.7 Hoe mogen wij het Onderpand verkopen?

Wij mogen het hele Onderpand in één keer verkopen. Verkopen in afzonderlijke gedeelten mag ook. Verkopen wij het Onderpand in gedeelten? Dan mogen wij:

- erfdienstbaarheden vestigen, met de verplichtingen die daarbij horen;
- het Onderpand splitsen in appartementsrechten;
- een recht van opstal vestigen;
- kwalitatieve verplichtingen aangaan;
- kettingbedingen aangaan.

Wij mogen ook de akten laten opmaken die hiervoor nodig zijn. Deze akten mogen wij laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Verkopen wij een gedeelte van het Onderpand? Dan houden wij onze bevoegdheden voor het deel dat wij niet verkopen.

Wij mogen een verkoop ook uitstellen of afzeggen. Dit geldt ook voor een verkoop die al is begonnen.

Als dat nodig is, geeft u ons hiervoor een onherroepelijke volmacht. Wij mogen deze bevoegdheden namens u uitoefenen. Ook mogen wij de benodigde verklaringen afleggen en akten namens u ondertekenen. Deze volmacht geldt alleen voor een verkoop op grond van dit artikel.

Goed om te weten: een onherroepelijke volmacht betekent dat u de volmacht niet kunt intrekken.

30.8 Mag de koper het Onderpand ontruimen na de Executieverkoop?

Ja, dat mag. Hebben wij het Onderpand bij de Executieverkoop nog niet ontruimd? Dan mag de koper het Onderpand zelf ontruimen. Daarvoor heeft de koper een grosse nodig: een officieel afschrift van een juridisch document.

Verkopen wij via een executieveiling? Dan is dat de grosse van het proces-verbaal van toewijzing. Verkopen wij onderhands? Dan is dat de grosse van de akte van levering (zie artikel 30.3).

I. OVERIGE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

31. Verrekening en opschorting van betaling

31.1 Mag u uw Schuld verrekenen met een bedrag dat u van ons tegoed heeft?

Nee, u mag uw Schuld alleen onder deze voorwaarden verrekenen. Dit geldt voor uw volledige Schuld en voor elk deel ervan. Het maakt niet uit of de Schuld al opeisbaar is.

U mag alleen verrekenen als aan beide voorwaarden hieronder is voldaan:

- het bedrag dat u van ons tegoed heeft, komt voort uit uw Lening bij ons; en
- het bedrag is opeisbaar.

Daarnaast moet één van deze situaties gelden:

- wij betwisten het aan u verschuldigde bedrag niet;
- een rechter heeft u het bedrag toegekend. Die uitspraak is uitvoerbaar bij voorraad of onherroepelijk; of
- het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) heeft u het bedrag in een bindende uitspraak toegekend.

31.2 Mag u stoppen met betalen als u het niet eens bent met de Schuld?

Nee, dat mag niet. Bent u het niet eens met de Schuld? Dan moet u toch blijven betalen. U mag uw betalingsverplichting niet opschorten.

Goed om te weten: opschorten betekent dat u uw betaling uitstelt.

31.3 Mogen wij bedragen met u verrekenen?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen een bedrag dat u van ons tegoed heeft altijd verrekenen. Het maakt niet uit waarom u dat bedrag van ons tegoed heeft. Wij verrekenen het met de Schuld. Dit mag ook met een deel van de Schuld dat pas later ontstaat.

Voor de bedragen aan beide kanten maakt het niet uit:

- of een bedrag al opeisbaar is;
- of een bedrag onder een voorwaarde staat;
- of een bedrag pas op een later moment verschuldigd wordt.

Voorbeeld: u heeft een Bouwdepot. Daarover moeten wij u € 900 rentevergoeding betalen (zie artikel 15.8). U heeft ook een achterstand van € 1.200 op uw maandbedrag. Wij verrekenen die € 900 met uw achterstand. U ontvangt de rentevergoeding dan niet. Van uw achterstand blijft € 300 over.

Is onze vordering op u nog niet opeisbaar? Dan maken wij van ons recht op verrekening geen gebruik, behalve in drie gevallen. Die gevallen gaan over uw tegenvordering: het bedrag dat u van ons tegoed heeft. Wij mogen dan toch verrekenen als:

- iemand beslag legt op uw tegenvordering;
- iemand een beperkt recht op uw tegenvordering krijgt;
- u uw tegenvordering aan een ander overdraagt.

31.4 Geldt dit artikel ook als u aan een andere partij moet betalen?

Ja, dat geldt. Moet u op dat moment betalen aan een andere partij (zie artikel 12.4)? Dan geldt dit hele artikel 31 ook tegenover die partij. Wat hierboven over ons staat, geldt dan ook voor die partij.

Die andere partij kan Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken zijn. Of een partij die onze vorderingen of onze rechtsverhouding met u heeft overgenomen.

32. Vaststelling van uw Schuld

32.1 Wat geldt als bewijs voor het Uitstaande bedrag en de Schuld?

Een opgave van ons of van de Servicemaatschappij. Daarin staat het Uitstaande bedrag, de Schuld of beide. Die opgave geldt als volledig bewijs. U bent eraan gebonden.

Bent u het niet eens met de opgave? Dan kunt u tegenbewijs leveren. U toont dan aan dat de opgave niet klopt. Levert u geen tegenbewijs? Dan gaat ook de rechter uit van onze opgave. Ondertussen moet u wel blijven betalen (zie artikel 31.2).

33. Kosten

33.1 Welke kosten betaalt u tijdens de looptijd van uw Lening?

U betaalt de kosten die horen bij uw Lening, uw zekerheden en het Onderpand. Dat geldt naast de andere kosten uit de Leningovereenkomst. Het gaat om deze kosten:

- kosten voor het vestigen en in stand houden van het Hypotheekrecht en de Pandrechten. Denk aan notariskosten. Denk ook aan kosten voor inschrijving in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 19.7);
- kosten voor taxatie en hertaxatie van het Onderpand (zie artikel 35.4);
- verzekeringspremies, belastingen en andere kosten voor het Onderpand (zie artikel 21.11);
- belastingen en andere kosten in verband met de Leningovereenkomst;
- kosten voor een gespecificeerde opgave van het Uitstaande bedrag die u bij ons opvraagt.

Meer informatie over onze kosten vindt u op onze Website.

33.2 Welke kosten betaalt u als u uw verplichtingen niet nakomt?

Komt u een verplichting niet na (zie artikel 27.1)? Dan betaalt u de kosten die wij daardoor maken. Het gaat in elk geval om deze kosten:

- buitengerechtelijke incassokosten bij een te late betaling (zie artikel 13.3);
- kosten voor het beheer of het onder ons nemen van het Onderpand (zie artikel 28.4);
- kosten voor het uitoefenen van het Hypotheekrecht en de Pandrechten. Denk aan de kosten van een Executieverkoop en van de levering aan de koper (zie artikel 30);
- kosten die wij maken om onze zekerheden te gebruiken, in stand te houden of te beschermen;
- gerechtelijke kosten;
- kosten van derden die wij hierbij inschakelen. Denk aan traceerkosten, taxatiekosten, advocaatkosten, makelaarscourtage en notariskosten;
- andere kosten van derden die wij hierbij maken en die verband houden met u of het Onderpand.

33.3 Welke kosten betaalt u als u een wijziging van uw Lening vraagt?

Vraagt u ons om een wijziging van uw Lening? Dan kunnen wij daarvoor kosten in rekening brengen. Dit geldt in de volgende situaties:

- u vraagt een verhoging of heropname van de Lening (zie artikel 11.6);
- u vraagt ons om de Afloswijze aan te passen (zie artikel 10.2);
- u wijzigt uw Rentevasteperiode tussentijds (zie artikel 14.9 en artikel 14.10);
- u vraagt ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (zie artikel 7.3);
- u gebruikt de verhuisregeling (zie artikel 17.7);
- u vraagt ons om de Lening om te zetten;
- u vraagt een overbruggingskrediet aan. Daarvoor betaalt u soms afsluitkosten (zie artikel 16.7).

Hoe hoog deze kosten zijn, vindt u op onze Website.

33.4 Aan wie en wanneer betaalt u kosten en bedragen die wij voor u hebben betaald?

Dat hangt af van de soort kosten:

- kosten die u aan een andere partij moet betalen, betaalt u rechtstreeks aan die partij. U betaalt die kosten op tijd. Denk aan verzekeringspremies en belastingen (zie artikel 21.11). Betalen wij zo'n bedrag voor u? Dan geldt artikel 34;
- kosten die wij zelf maken en die voor uw rekening komen, betaalt u aan ons. Denk aan de kosten van een taxatie die wij zelf laten uitvoeren (zie artikel 35.4).

Kosten die u aan ons moet betalen, betaalt u binnen 5 dagen. Dat geldt ook voor bedragen die wij voor u hebben betaald (zie artikel 34). De 5 dagen beginnen op de dag na ontvangst van ons eerste bericht (zie artikel 1.12). Dat bericht is ons verzoek om betaling. Of onze mededeling van wat wij voor u hebben betaald. In dat bericht staat welk bedrag u betaalt en op welke bankrekening. Het bedrag moet binnen die 5 dagen op die bankrekening staan. Wij mogen het bedrag ook laten afschrijven met uw machtiging (zie artikel 12.1).

Betaalt u niet binnen die 5 dagen? Dan bent u vanaf de volgende dag in verzuim (zie artikel 27.2). Vanaf die dag betaalt u ook wettelijke rente (zie artikel 34.3).

34. Bedragen die wij voor u betalen

34.1 Mogen wij bedragen voor u betalen?

Ja, dat mogen wij in bepaalde situaties. Bent u in verzuim met een betaling aan een andere partij? En houdt die betaling verband met de Leningovereenkomst, het Onderpand of de zekerheden? Dan mogen wij die betaling voor u doen. Voorwaarde is dat dit nodig is om onze rechten of zekerheden te beschermen.

U geeft ons hiervoor, als dat nodig is, een onherroepelijke volmacht. Met deze volmacht mogen wij namens u betalen.

Wij zijn niet verplicht om een bedrag voor u te betalen. Doen wij dat wel? Dan komt het bedrag voor uw rekening (zie artikel 34.2).

Voorbeeld: u betaalt de premie voor uw opstalverzekering niet. Wij betalen die premie om onze zekerheden te beschermen. De premie komt dan voor uw rekening.

Goed om te weten: een onherroepelijke volmacht betekent dat u de volmacht niet kunt intrekken.

34.2 Hoe betaalt u bedragen die wij voor u hebben betaald?

Op de manier en binnen de termijn van artikel 33.4. Hebben wij een bedrag voor u betaald? Dan laten wij u weten welk bedrag dat is. Daarna betaalt u dat bedrag aan ons.

34.3 Wanneer betaalt u wettelijke rente over bedragen en kosten?

U betaalt wettelijke rente over bedragen die wij voor u hebben betaald (zie artikel 34.2). Ook betaalt u wettelijke rente over kosten die voor uw rekening komen (zie artikel 33.1 tot en met 33.3). Wij berekenen de wettelijke rente vanaf de dag waarop u in verzuim bent (zie artikel 33.4). De rente loopt tot en met de dag waarop het volledige bedrag op de opgegeven bankrekening staat.

35. Uw meldingsplichten en andere verplichtingen

35.1 Welke wijzigingen moet u aan ons melden?

U moet ons elke wijziging melden die belangrijk kan zijn voor de Leningovereenkomst. Denk aan uw persoonlijke situatie, uw gegevens, het Onderpand en de verzekering daarvan. U meldt een wijziging zo snel mogelijk, als het kan al vooraf. In elk geval meldt u de wijziging binnen 5 dagen daarna schriftelijk aan ons. Het gaat om deze wijzigingen:

- een wijziging die u volgens de Leningovereenkomst verplicht bent te melden;
- een wijziging in uw persoonlijke situatie of gezinssamenstelling die belangrijk kan zijn voor de Leningovereenkomst. Denk aan het aangaan of eindigen van een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Denk ook aan het overlijden van een Schuldenaar;

- een wijziging van het Onderpand of de verzekering daarvan;
- schade aan het Onderpand waardoor het veel minder waard wordt. U meldt de schade ook als een verzekeraar daarvoor een uitkering doet of kan doen;
- een wijziging van uw (e-mail)adres of uw feitelijke verblijfplaats;
- overige wijzigingen die mogelijk relevant zijn voor ons.

35.2 Wat moet u melden bij faillissement of schuldsanering?

U meldt ons dat de rechter u failliet heeft verklaard. Verklaart de rechter de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op u van toepassing? Dan meldt u ons dat ook. U meldt dit zo snel mogelijk, en in elk geval binnen 5 dagen na de uitspraak.

U meldt ons ook als uw faillissement of toelating tot deze schuldsaneringsregeling wordt aangevraagd. Dit geldt ook als een ander de aanvraag indient. U meldt dit zo snel mogelijk, en in elk geval binnen 5 dagen nadat u wist of behoorde te weten dat de aanvraag was ingediend.

35.3 Wat moet u doen als u op een sanctielijst komt te staan?

Komt u op een sanctielijst te staan? Dan meldt u ons dit zo snel mogelijk. In elk geval meldt u dit binnen 5 dagen. Die termijn begint zodra u dit wist of behoorde te weten.

Wat een sanctielijst is, leest u in artikel 29.14.

35.4 Moet u meewerken aan een taxatie van het Onderpand?

Ja, als wij u dat vragen. U bent dan verplicht om mee te werken aan een (her)taxatie van het Onderpand.

Wij mogen de (her)taxatie ook zelf laten uitvoeren. Wij geven dan zelf een taxateur opdracht. U geeft die taxateur toegang tot het Onderpand (zie artikel 35.6). De kosten van deze taxatie betaalt u (zie artikel 33.1).

Levert u zelf een taxatie bij ons aan? Dan gelden de eisen uit artikel 35.5.

Goed om te weten: werkt u niet mee aan een (her)taxatie? Dan is de Schuld onmiddellijk opeisbaar (zie artikel 29.3).

35.5 Aan welke eisen moet een taxatie voldoen?

Levert u ons een taxatie van het Onderpand aan? Dan moet die taxatie aan onze eisen voldoen. Die eisen staan op onze Website.

Wij accepteren een gevalideerd taxatierapport. In bepaalde situaties accepteren wij ook een Desktop Taxatie. Welke situaties dat zijn, staat op onze Website. Daar staat ook van welke aanbieders wij een Desktop Taxatie accepteren.

Voldoet de taxatie niet aan onze eisen? Dan gebruiken wij die taxatie niet. U moet dan een nieuwe taxatie bij ons aanleveren.

35.6 Moet u ons toegang geven tot het Onderpand?

Ja, als wij daarom vragen. U geeft dan toegang tot het Onderpand aan ons. Of aan een persoon of partij die wij daarvoor aanwijzen.

35.7 Welke informatie moet u ons geven als wij daarom vragen?

Vragen wij u om informatie? Dan geeft u ons alle informatie en documenten die wij nodig vinden voor:

- het bepalen van uw financiële positie;
- het bestrijden, voorkomen en opsporen van fraude;
- het uitoefenen van de rechten en bevoegdheden die wij hebben in verband met de Leningovereenkomst.

35.8 Moet u meewerken aan ons cliëntenonderzoek?

Ja, dat moet. Wij zijn verplicht om onderzoek naar u te doen. Dit noemen wij cliëntenonderzoek. Die plicht staat in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. U bent verplicht om aan dit onderzoek mee te werken. U geeft ons dan bijvoorbeeld informatie over de herkomst van uw vermogen.

Goed om te weten: werkt u niet mee aan ons cliëntenonderzoek? Dan is de Schuld onmiddellijk opeisbaar (zie artikel 29.14).

35.9 Moet u ons een kopie van uw verzekeringspolis geven?

Ja, als wij daarom vragen. U geeft ons dan een kopie van uw verzekeringspolis of verzekeringspolissen. Ook geeft u ons de relevante betalingsbewijzen.

35.10 Wie is verantwoordelijk voor de informatie en documenten die u aanlevert?

U bent zelf verantwoordelijk. Wij handelen op basis van wat u aanlevert. Dit geldt ook voor de Servicemaatschappij. Wij en de Servicemaatschappij mogen erop vertrouwen dat alles juist en volledig is. Controleer dat daarom zelf voordat u iets aanlevert. Zorg er ook voor dat wij alles op tijd ontvangen.

Levert een ander namens u aan, zoals uw adviseur of tussenpersoon? Dan geldt dat als door u aangeleverd. U blijft dus zelf verantwoordelijk, ook voor de controle.

Blijkt tijdens of na de Hypotheekaanvraag dat informatie of documenten ontbreken? Of dat deze onjuist of onvolledig zijn? Dan komen de gevolgen daarvan voor uw rekening.

35.11 Wanneer heeft u ons onjuist of onvolledig geïnformeerd?

Dat is zo in de volgende twee situaties:

- u heeft ons informatie gegeven die onjuist of onvolledig was. Daarbij wist u of behoorde u te weten dat dit zo was of kon zijn; of
- u heeft ons informatie niet of niet volledig gegeven. Daarbij wist u of behoorde u te weten dat deze informatie voor ons belangrijk was.

Het maakt niet uit wanneer dit gebeurde. Dat kan bij uw aanvraag zijn of na het aangaan van de Leningovereenkomst. Het maakt ook niet uit wanneer wij dit ontdekken.

35.12 Wanneer moeten wij uw informatie en documenten ontvangen?

Dat hangt af van de situatie:

- vraagt u een Lening of een wijziging van uw Lening aan? Dan vindt u de uiterste dag in het Renteaanbod of het Hypotheekaanbod;
- vragen wij u om informatie of documenten? Dan noemen wij een termijn in ons bericht;
- noemen wij geen termijn? Dan ontvangen wij alles binnen 14 dagen;
- staat elders in deze Algemene Voorwaarden een termijn, zoals in artikel 35.1 en artikel 35.2? Dan gaat die termijn voor.

Hoe wij dagen en termijnen tellen, leest u in artikel 1.12.

Is het u duidelijk dat wij bepaalde informatie nodig hebben? Dan wacht u niet op onze vraag. U levert die informatie zelf bij ons aan.

Het gaat steeds om de dag waarop wij alles ontvangen. Niet om de dag waarop u of iemand namens u het verstuurt (zie artikel 35.10). Houd dus rekening met de tijd die het doorsturen kost.

Ontvangen wij informatie of documenten niet op tijd? Dan komt u uw verplichtingen niet na (zie artikel 27.1). U kunt daardoor in verzuim raken (zie artikel 27.2). Gebeurt dit tijdens uw aanvraag? Dan kan het Renteaanbod vervallen (zie artikel 2.4). Wij kunnen uw Hypotheekaanvraag dan ook afwijzen (zie artikel 2.5).

Goed om te weten: twijfelt u of wij iets al hebben ontvangen? Vraag het dan aan ons (al dan niet via uw adviseur).

36. Overdracht van de vorderingen, rechten en verplichtingen

36.1 Mogen wij onze vorderingen en rechten uit de Leningovereenkomst overdragen aan een andere partij?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen onze vorderingen op u helemaal of voor een deel overdragen. Ook de rechten die aan die vorderingen verbonden zijn, mogen wij overdragen. Dat mag aan Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken of aan één of meer andere partijen. Zo'n overdracht heet ook wel cessie. De vorderingen of rechten kunnen ook op een andere manier juridisch overgaan.

Voor overdracht of overgang van een vordering hebben wij uw toestemming niet nodig.

36.2 Mogen wij ook onze verplichtingen overdragen?

Ja, dat mogen wij, als dat juridisch mogelijk is. Wij mogen onze verplichtingen uit de Leningovereenkomst helemaal of voor een deel overdragen. Dat mag aan Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken of aan een andere partij. Ook mogen wij deze verplichtingen op een andere manier laten overgaan op die partij. Die partij mag de vorderingen, rechten en verplichtingen daarna ook weer overdragen. Dat mag helemaal of voor een deel. Ook kunnen zij op een andere manier overgaan dan door overdracht.

Is voor zo'n overdracht of overgang uw toestemming nodig? Dan geeft u die toestemming alvast (bij voorbaat). Dat doet u door de acceptatieverklaring bij het Hypotheekaanbod te ondertekenen.

36.3 Wat gebeurt er met uw betalingen bij overdracht of overgang van de vorderingen?

Gaan onze vorderingen op u over op Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken of een andere partij? Dan mag die partij daarna de betalingen voor uw Lening innen.

Verandert er iets voor uw betalingen? Dan krijgt u daarover eerst een schriftelijk bericht. In artikel 12.4 leest u wie u dit bericht mag sturen en wat erin staat.

36.4 Wat gebeurt er met het Hypotheekrecht en de Pandrechten als onze vorderingen overgaan?

Gaan onze vorderingen op u helemaal of voor een deel over op een andere partij? Dan gaan de bijbehorende rechten ook mee over. Het gaat bijvoorbeeld om het Hypotheekrecht en de Pandrechten. Deze rechten heten ook wel zekerheden.

De nieuwe partij mag die zekerheden gebruiken. Zij mag het Hypotheekrecht en de Pandrechten dus uitoefenen. Dat mag alleen als dat nodig is en juridisch mag.

Verkrijgt een partij maar een deel van de vorderingen op u? Dan krijgt die partij een evenredig deel van het Hypotheekrecht en de Pandrechten.

Welke rechten die partij precies krijgt of mag gebruiken, hangt af van de wet. Het hangt ook af van de afspraken die de partijen daarbij maken.

Goed om te weten: een overdracht betekent niet dat de nieuwe partij de zekerheden zomaar mag gebruiken. Dat mag alleen in dezelfde situaties waarin wij dat mochten. Bijvoorbeeld als u uw verplichtingen uit de Leningovereenkomst niet nakomt, en de wet toestaat dat die partij de zekerheden gebruikt.

36.5 Wat gebeurt er met de zekerheden als wij een pandrecht of ander beperkt recht geven?

Wij mogen een pandrecht of ander beperkt recht geven op de vorderingen uit de Leningovereenkomst. Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken kan dat ook. De partij die dat recht krijgt, mag dan de bijbehorende zekerheden gebruiken. Dat mag alleen als dat nodig is en juridisch mag.

Krijgt een partij maar op een deel van de vorderingen een beperkt recht? Dan krijgt die partij een evenredig deel van het Hypotheekrecht en de Pandrechten.

Welke rechten die partij precies krijgt of mag gebruiken, hangt af van de wet. Het hangt ook af van de afspraken die de partijen daarbij maken.

36.6 Wat gebeurt er als een gemeenschappelijk Hypotheekrecht of Pandrecht ontstaat?

Ontstaat een gemeenschappelijk Hypotheekrecht of Pandrecht? Dan kunnen de partijen samen een verdelingsregeling afspreken. Die regeling geldt dan ook voor u. In zo'n regeling staat hoe de partijen het recht onderling verdelen.

Gemeenschappelijk betekent: meerdere partijen hebben dat recht samen. Zo'n recht kan ontstaan na een overdracht of overgang. Het kan ook ontstaan door het geven van een beperkt recht.

37. Contractovername

37.1 Mogen wij onze rechtsverhouding met u overdragen aan een andere partij?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen onze rechtsverhouding met u uit de Leningovereenkomst overdragen aan een andere partij. Dat mag helemaal of voor een deel. Die andere partij kan ook Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken zijn. Dit heet contractovername. De regels hiervoor staan in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij contractovername neemt de andere partij onze plaats in de Leningovereenkomst over. Zij krijgt dan de rechten die wij hadden en neemt ook onze verplichtingen over. Ook bestaande machtigingen voor uw Lening gaan mee, als dat juridisch kan. Denk bijvoorbeeld aan de machtiging in artikel 12.1.

Door het Hypotheekaanbod te ondertekenen, geeft u alvast (bij voorbaat) uw medewerking aan die contractovername.

37.2 Wanneer vindt de contractovername plaats?

De contractovername vindt plaats op het moment dat u daarover schriftelijk bericht ontvangt. Dat bericht komt van ons of van de andere partij. In dat bericht kan ook een later moment staan. Dan vindt de contractovername op dat latere moment plaats.

De andere partij mag de contractovername op eigen kosten laten aantekenen in de openbare registers van het Kadaster.

37.3 Wat gebeurt er met het Hypotheekrecht en de Pandrechten bij contractovername?

Neemt een andere partij onze rechtsverhouding met u over? Dan krijgt die partij ook het Hypotheekrecht en de Pandrechten die daarbij horen. Neemt die partij maar een deel van onze rechtsverhouding met u over? Dan krijgt zij een evenredig deel van het Hypotheekrecht en de Pandrechten.

Deze regels gelden niet als wij iets anders hebben bepaald of bepalen.

38. De Servicemaatschappij en andere partijen

38.1 Mogen wij andere partijen inschakelen?

Ja, dat mogen wij. Wij mogen bij de uitvoering van onze diensten andere partijen inschakelen, zoals de Servicemaatschappij.

38.2 Wat doet de Servicemaatschappij?

Wij hebben een deel van de administratie en het beheer van uw Lening opgedragen aan de Servicemaatschappij. Zij voert deze taken namens ons uit. Het andere deel van de administratie en het beheer doen wij zelf.

Ook verzorgt de Servicemaatschappij de inning van uw maandbedrag. In artikel 12 leest u aan wie u moet betalen.

De Servicemaatschappij beantwoordt uw vragen als u meer wilt weten over uw Lening. Daarnaast kan zij u, namens ons, om informatie en documenten vragen.

39. Aansprakelijkheid

39.1 Zijn wij aansprakelijk als er geen Leningovereenkomst tot stand komt?

Nee, dat zijn wij niet. Komt er om welke reden dan ook geen Leningovereenkomst tot stand? Dan zijn wij niet aansprakelijk voor uw schade of kosten. Dit geldt onder andere in de volgende situaties:

- wij wijzen een Aanvraag Renteaanbod of Hypotheekaanvraag af of gaan daar niet op in;
- een Renteaanbod of Hypotheekaanbod vervalt of wij verklaren het vervallen;
- de Leningovereenkomst is vernietigd of ontbonden, bijvoorbeeld op basis van artikel 3.7 en artikel 3.8.

Handelen wij met opzet of grove nalatigheid? Dan geldt deze regel niet (zie artikel 39.3).

39.2 Zijn wij aansprakelijk als u onjuiste of onvolledige informatie aanlevert?

Nee, dat zijn wij niet. Wij beoordelen niet of uw informatie juist en volledig is. Als dat toch niet zo blijkt te zijn, komen de gevolgen daarvan voor uw rekening (zie artikel 35.10).

39.3 Zijn wij aansprakelijk voor schade rond de Leningovereenkomst of de Executieverkoop?

Nee, behalve bij opzet of grove nalatigheid. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade in verband met de Leningovereenkomst of de totstandkoming daarvan. Ook zijn wij niet aansprakelijk voor schade in verband met de Executieverkoop van het Onderpand.

J. PRIVACY EN GEGEVENS

40. Uw persoonsgegevens

40.1 Hoe gaan wij om met uw persoonsgegevens?

Wij verwerken uw persoonsgegevens volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Deze Europese verordening bepaalt hoe bedrijven met uw persoonsgegevens omgaan.

Wij delen uw persoonsgegevens alleen met anderen volgens de regels in onze privacyverklaring voor consumenten.

40.2 Wie verwerkt uw persoonsgegevens?

Niet alleen wij verwerken uw persoonsgegevens. Onder andere deze partijen doen dat ook:

- de Servicemaatschappij;
- tussenpersonen;
- Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel;
- Calcasa;
- instanties die betrokken zijn bij het bestrijden, voorkomen en opsporen van fraude;
- onze Rechtsopvolgers;
- andere partijen die in onze privacyverklaring voor consumenten staan.

Is zo'n partij bij uw Lening betrokken? Dan verwerkt ook zij uw persoonsgegevens volgens de AVG.

41. BKR-registratie

41.1 Wat doen wij voordat wij beslissen over uw Lening?

Voordat wij beslissen over uw Lening, raadplegen wij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Daarvoor geven wij uw persoonsgegevens door aan het BKR. Wij zijn bij het BKR aangesloten.

41.2 Mogen wij het BKR ook later raadplegen?

Ja, dat mag. Wij mogen het BKR ook raadplegen tijdens het beheer van uw Lening bij ons.

41.3 Wanneer melden wij een achterstand bij het BKR?

Loopt u 3 volledige maandbedragen achter met uw betalingen? Dan zijn wij verplicht dit te melden bij het BKR. Voordat wij dit melden, sturen wij u eerst een waarschuwing. Dit kan gevolgen hebben voor elke volgende financieringsaanvraag. Dat geldt ook als u die aanvraag bij een andere financiële partij doet.

41.4 Wat doet het BKR met uw gegevens?

Het BKR verwerkt uw gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI). Het BKR doet dit om:

- krediet- en betaalrisico's voor aangesloten instellingen te voorkomen en te beperken;
- overkreditering van kredietnemers te voorkomen en te beperken;
- bij te dragen aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.

41.5 Met wie deelt het BKR uw gegevens?

Het BKR stelt uw gegevens beschikbaar aan aangesloten instellingen. Dit doet het BKR voor de doelen die hierboven staan. Aangesloten instellingen zijn bijvoorbeeld banken en andere financiële bedrijven die lid zijn van het BKR. Het BKR kan de gegevens delen in feitelijke vorm en in statistisch bewerkte vorm.

41.6 Waar vindt u meer informatie over de BKR-registratie?

U vindt het Algemeen Reglement CKI op www.bkr.nl. Het BKR werkt volgens dit reglement. In dit reglement leest u de regels voor de registratie van kredieten bij het BKR.

K. COMMUNICATIE

42. Hoe wij u informeren

42.1 Wanneer informeren wij u over veranderingen in eerdere informatie?

Verandert er tijdens de looptijd van uw Leningovereenkomst iets in de informatie die u eerder van ons ontving? Dan laten wij u dat weten als die verandering redelijkerwijs relevant voor u is.

42.2 Hoe vaak ontvangt u een saldo-opgave?

Zolang de Leningovereenkomst loopt, sturen wij u eenmaal per jaar een saldo-opgave. Die opgave gaat over het jaar daarvoor.

42.3 Hoe sturen wij u berichten en mededelingen?

Wij sturen u onze berichten en mededelingen over de Leningovereenkomst schriftelijk. Welke manier wij gebruiken, bepalen wij zelf:

- wij plaatsen het bericht in [MijnHypotheekOnline](#). U krijgt dan ook een e-mail van ons dat er een bericht klaarstaat;
- wij sturen het bericht per e-mail. Daarvoor gebruiken wij het e-mailadres dat u ons als laatste heeft doorgegeven;
- wij sturen het bericht per post. Daarvoor gebruiken wij het adres dat u ons als laatste heeft doorgegeven.

Ook mogen wij u aanschrijven met een deurwaardersexploot. Daarnaast mogen wij juridische berichten sturen naar het adres van uw woonplaatskeuze (zie artikel 48.1).

Wij gebruiken het adres en het e-mailadres die u ons als laatste heeft doorgegeven. Geeft u ons een nieuw adres of e-mailadres door? Dan gebruiken wij dat vanaf dat moment (zie artikel 35.1).

U kunt zich alleen beroepen op een bericht dat wij u schriftelijk hebben gestuurd.

Goed om te weten: een deurwaardersexploot is een officieel document dat een deurwaarder bij u bezorgt.

42.4 Aan wie sturen wij berichten over uw Hypotheekaanvraag?

Aan uw adviseur. Wij sturen de berichten over uw Hypotheekaanvraag aan uw adviseur. Dat geldt ook voor het Renteaanbod en het Hypotheekaanbod. Uw aanvraag loopt namelijk altijd via uw adviseur (zie artikel 1.6 en artikel 2.1). Wanneer zo'n bericht als ontvangen geldt, leest u in artikel 42.5.

Uw adviseur stuurt onze berichten over uw aanvraag aan u door. Let er zelf op dat u alles volledig ontvangt en op tijd. Mist u een bericht of een document? Of heeft u er een vraag over? Stel die vraag dan aan uw adviseur.

Hebben wij uw Lening in beheer genomen (zie artikel 12.8)? Dan sturen wij de andere berichten over uw Lening rechtstreeks aan u. Wilt u dat wij vanaf dan de informatie over uw Lening ook delen met uw adviseur? Geef dan toestemming via [MijnHypotheekOnline](#). U kunt deze toestemming steeds intrekken.

42.5 Wanneer geldt ons bericht als door u ontvangen?

Zodra ons bericht is aangekomen op het (e-mail)adres dat bij ons bekend is. Dat geldt voor een bericht per e-mail en voor een bericht per post. U hoeft het bericht daarvoor niet gelezen te hebben.

Plaatsen wij een bericht in MijnHypotheekOnline? Dan geldt dat bericht als ontvangen zodra onze e-mail daarover is aangekomen. Wij sturen die e-mail naar het e-mailadres dat bij ons bekend is.

Sturen wij een bericht aan uw adviseur of tussenpersoon? Uw adviseur ontvangt dat bericht namens u. Daarom geldt dat bericht als door u ontvangen zodra het bij uw adviseur is aangekomen. Dat geldt ook voor het Renteaanbod en het Hypotheekaanbod.

Ontvangt u een bericht niet of pas later door iets aan uw kant? Dan komen de gevolgen daarvan voor uw rekening. Dat is bijvoorbeeld zo in de volgende situaties:

- u heeft een verhuizing of een nieuw e-mailadres niet aan ons doorgegeven;
- u kunt niet meer bij uw e-mail en u heeft ons dat niet gemeld;
- u kunt niet meer inloggen op MijnHypotheekOnline en u heeft ons dat niet gemeld (zie artikel 42.6).

Goed om te weten: wij leggen vast wanneer wij u een bericht sturen. Ook leggen wij vast wanneer wij een bericht in MijnHypotheekOnline plaatsen.

42.6 Wat moet u doen met onze berichten?

Lees onze berichten zo snel mogelijk. Dat geldt ook voor de berichten die wij naar uw e-mailadres sturen (zie artikel 42.3).

Let op: kunt u niet of niet meer inloggen op uw e-mail of op MijnHypotheekOnline? Laat dat ons dan zo snel mogelijk weten.

42.7 Hoe geven wij een toestemming als die nodig is volgens deze Algemene Voorwaarden?

Besluiten wij u toestemming te geven? Dan geven wij die schriftelijk en uitdrukkelijk. Dat geldt voor elke toestemming die u volgens deze Algemene Voorwaarden nodig heeft. Staat in deze Algemene Voorwaarden "toestemming"? Dan bedoelen wij dus schriftelijke, uitdrukkelijke toestemming. Wij sturen die toestemming zoals wij al onze berichten sturen (zie artikel 42.3).

Uitdrukkelijk betekent dat wij duidelijk zeggen waarvoor wij toestemming geven. Een opmerking tussendoor is dus geen toestemming. U mag onze toestemming ook niet afleiden uit ons gedrag of uit ons zwijgen. Reageren wij niet? Dan is dat geen toestemming. U kunt zich alleen beroepen op een toestemming die wij schriftelijk hebben gegeven.

Goed om te weten: bewaar onze berichten en toestemmingen goed. Twijfelt u of u onze toestemming heeft? Vraag ons dan om een schriftelijke bevestiging.

42.8 Mogen wij voorwaarden verbinden aan onze toestemming?

Ja, dat mogen wij. Geven wij u toestemming? Dan mogen wij daaraan voorwaarden verbinden. Wij laten u die voorwaarden weten in onze toestemming zelf. Dit geldt voor elke toestemming die u volgens deze Algemene Voorwaarden nodig heeft (zie artikel 42.7).

L. SLOTBEPALINGEN

43. Wijziging van deze voorwaarden

43.1 Mogen wij deze Algemene Voorwaarden tussentijds wijzigen?

Ja, wij mogen deze Algemene Voorwaarden tijdens de looptijd van de Leningovereenkomst wijzigen. Wij streven ernaar voor al onze klanten dezelfde Algemene Voorwaarden te gebruiken. Uw Lening loopt meestal langere tijd. In die tijd kan er veel veranderen. Denk aan nieuwe wetgeving, nieuwe inzichten of andere omstandigheden. Daarom kan het nodig zijn dat wij deze Algemene Voorwaarden verduidelijken, wijzigen of uitbreiden. De gewijzigde Algemene Voorwaarden gelden dan ook voor u.

Goed om te weten: veranderen wettelijke regels, bijvoorbeeld over cliëntenonderzoek of sancties? Dan kunnen wij de Algemene Voorwaarden wijzigen. Hetzelfde geldt voor een rechterlijke uitspraak of een aanwijzing van onze toezichhouder.

Voorbeeld: wij wijzigen ons hypotheekproduct of breiden het uit met nieuwe mogelijkheden. Daarvoor kunnen wij ook deze Algemene Voorwaarden wijzigen.

43.2 Zijn er grenzen aan wat wij mogen wijzigen?

Ja, die zijn er. Een wijziging verandert niet wezenlijk wat wij u op grond van de Leningovereenkomst bieden. Zij verandert ook niet wezenlijk welke rechten u aan die overeenkomst kunt ontlelen. Denk aan uw Lening, ons hypotheekproduct en de bijbehorende productvoorwaarden. Dit alles blijft in de kern hetzelfde.

Een wijziging heeft ook geen onredelijk nadelig effect voor u. Moeten wij onze voorwaarden aanpassen om aan wettelijke regels te voldoen? Of door een rechterlijke uitspraak of een bindende aanwijzing van onze toezichthouder? Dan kan die aanpassing toch nadelig voor u zijn. Wij wijzigen dan alleen wat nodig is om daaraan te voldoen.

43.3 Hoe informeren wij u over een wijziging?

Wij sturen u de gewijzigde Algemene Voorwaarden op een van de manieren uit artikel 42.3. Daarbij leggen wij uit wat verandert en waarom dat nodig is. Ook leggen wij uit vanaf wanneer de wijziging geldt.

44. Gedragscode

44.1 Houden wij ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen?

Ja, dat doen wij. Wij houden ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en staan achter de inhoud. In die gedragscode staan regels om klanten eerlijk te behandelen. Hypotheekverstrekkers houden zich vrijwillig aan die regels.

45. Belastingen

45.1 Kan uw Lening gevolgen hebben voor uw belastingen?

Ja, dat kan. Sluit u de Leningovereenkomst af of wijzigt u deze? Dan kan dat gevolgen hebben voor belastingen die u moet betalen. Dit hangt onder andere af van:

- het doel van de Lening;
- het gebruik van het Onderpand;
- de Afloswijze;
- uw persoonlijke situatie;
- de geldende belastingregels.

Een belangrijk gevolg is de aftrek van de rente. Daarover leest u meer in artikel 45.2.

45.2 Kunt u de rente van uw Lening aftrekken van uw belasting?

Dat hangt ervan af. Soms kunt u de rente die u over uw Lening betaalt aftrekken van uw belasting. Dit heet hypotheekrente-aftrek. Of u die aftrek krijgt, hangt af van de punten uit artikel 45.1.

Wij beoordelen niet of u recht heeft op deze aftrek. Laat u daarom vooraf en tijdens de looptijd van uw Lening goed voorlichten (zie artikel 45.3).

45.3 Geven wij belastingadvies?

Nee, wij geven geen belastingadvies. Laat u daarom zelf goed voorlichten over de mogelijke gevolgen van uw Lening voor uw belastingen. Wilt u advies? Neem dan zelf contact op met een belastingadviseur.

45.4 Zijn wij aansprakelijk als u belastingvoordelen misloopt?

Nee, dat zijn wij niet. Kunt u belastingvoordelen, bijvoorbeeld in verband met uw Lening, niet of niet meer gebruiken? Dan zijn wij daarvoor niet aansprakelijk.

45.5 Wie is verantwoordelijk voor uw belastingaangifte?

U bent zelf verantwoordelijk voor een juiste vermelding van de Lening in uw belastingaangifte. Wij sturen de gegevens van de Lening jaarlijks door aan de Belastingdienst. Controleer deze gegevens zelf voordat u aangifte doet.

45.6 Zijn wij aansprakelijk voor fouten in uw belastingaangifte?

Nee, dat zijn wij niet. Heeft u nadeel van gegevens over uw Lening die u zelf heeft opgenomen of verstuurd in uw belastingaangifte? Dan zijn wij daarvoor niet aansprakelijk.

46. Klachten

46.1 Waar kunt u terecht met een klacht over ons?

U kunt eerst bij ons terecht met uw klacht. Neem contact met ons op via ckm@stater.nl. Beschrijf uw klacht kort en duidelijk.

Bent u het niet eens met de manier waarop wij uw klacht hebben afgehandeld? Dan kunt u terecht bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (www.kifid.nl). Deze onafhankelijke organisatie behandelt klachten over financiële bedrijven. Wij zijn bij het Kifid aangesloten.

46.2 Wanneer kunnen wij uw klacht goed behandelen?

Wij kunnen uw klacht goed behandelen als u deze kort, duidelijk en volledig beschrijft. Daarbij levert u alle relevante informatie aan.

Is uw klacht onnodig lang of onduidelijk? Of bevat uw klacht onjuiste informatie? Dan behandelen wij uw klacht nog niet. Wij laten u dat dan weten. Ook geven wij u een termijn om de klacht aan te vullen.

47. Contactgegevens

47.1 Hoe kunt u ons bereiken?

U kunt ons bellen op 085-7600016. U kunt ons ook een e-mail sturen op muntdesk@stater.nl. Wilt u ons per post bereiken? Dan gebruikt u dit adres:

MUNT Hypotheken
Postbus 2687
3800 GE AMERSFOORT

Wij e-mailen het liefst met u.

48. Woonplaatskeuze

48.1 Wat is uw woonplaatskeuze?

U kiest woonplaats op het adres van het Onderpand. Dit heet woonplaatskeuze. Deze keuze geldt voor de Leningovereenkomst en de Hypotheekakte. Wij mogen juridische berichten ook naar dit adres sturen. Ook mogen wij officiële documenten daar laten betekenen.

Onze berichten en mededelingen over de Leningovereenkomst sturen wij volgens artikel 42.3. De woonplaatskeuze komt daar bovenop. Die keuze vervangt artikel 42.3 niet.

Goed om te weten: betekenen is de officiële bezorging van een document, bijvoorbeeld door een deurwaarder.

49. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

49.1 Welk recht geldt voor uw Leningovereenkomst?

Op uw Leningovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

49.2 Aan welke rechter kunnen wij een geschil met u voorleggen?

Wij mogen een geschil over uw Leningovereenkomst met u voorleggen aan de Nederlandse rechter. De Nederlandse wet bepaalt welke rechter bevoegd is.

DEFINITIES

- **“Aanvraag Renteaanbod”** betekent: uw verzoek aan MUNT om een Renteaanbod te ontvangen.
- **“Acceptatienormen”** betekent: de regels waarmee MUNT beoordeelt of zij de Lening kan verstrekken. Dit zijn deels eigen regels en deels regels die voortvloeien uit wet- en regelgeving. MUNT past de Acceptatienormen van tijd tot tijd aan.
- **“Aflosswijze”** betekent: de manier waarop u de Lening aflost. Dit kan per maand volgens een vast schema (annuïtair of lineair), in één keer aan het einde van de looptijd (aflossingsvrij), of een combinatie van beide voor verschillende leningdelen.
- **“Algemene Voorwaarden”** betekent: deze Algemene Voorwaarden van MUNT.
- **“Bevoorschotting”** betekent: de verhouding tussen uw totale Lening en de marktwaarde van het Onderpand.
- **“Bouwdepot”** betekent: het bedrag dat MUNT apart zet voor de bouw of verbouwing van uw woning.
- **“Bouwdepotrekening”** betekent: een aparte rekening in onze administratie waarop MUNT het Bouwdepot beheert. Dit is geen bankrekening waarmee u zelf betaalt.
- **“Duurzaamheidsdepot”** betekent: het bedrag dat MUNT apart zet voor officieel erkende duurzame maatregelen aan uw woning.
- **“Duurzaamheidsdepotrekening”** betekent: een aparte rekening in onze administratie waarop MUNT het Duurzaamheidsdepot beheert. Dit is geen bankrekening waarmee u zelf betaalt.
- **“Executieverkoop”** betekent: de gedwongen verkoop van het Onderpand of de verpande goederen door MUNT. MUNT mag dat doen als u in verzuim bent met het betalen van de Schuld. Een executieverkoop gebeurt via een executieveiling of onderhands met goedkeuring van de voorzieningenrechter. Verkoopt u het Onderpand zelf vrijwillig onderhands? Dan is dat geen Executieverkoop. Meer hierover leest u in artikel 30.

- **“Groepsmaatschappij”** betekent: een bedrijf dat tot dezelfde groep behoort als MUNT.
- **“Hypotheekaanbod”** betekent: het schriftelijke voorstel van MUNT om u een Lening te geven.
- **“Hypotheekaanvraag”** betekent: uw verzoek aan MUNT om een Hypotheekaanbod te doen. U doet dit verzoek door de informatie en documenten aan te leveren die MUNT in het Renteaanbod heeft gevraagd.
- **“Hypotheekakte”** betekent: de notariële akte waarmee u het Hypotheekrecht aan MUNT geeft.
- **“Hypotheekrecht”** betekent: het recht van hypotheek van MUNT op het Onderpand als zekerheid voor de betaling van de Schuld.
- **“Lening”** betekent: het bedrag dat u van MUNT leent. De Lening kan uit meerdere leningdelen bestaan. Onder Lening wordt ook elk afzonderlijk leningdeel verstaan.
- **“Leningovereenkomst”** betekent: de overeenkomst tussen u en MUNT over uw Lening, bestaande uit het Hypotheekaanbod, de Hypotheekakte en deze Algemene Voorwaarden.
- **“Levenslang Zeker Hypotheek”** betekent: een Lening of leningdeel waarvoor het Hypotheekaanbod bepaalt dat de Rentevasteperiode **“Levenslang”** is.
- **“MijnHypotheekOnline”** betekent: ons digitale communicatiekanaal. Dit is een beveiligde persoonlijke online omgeving. Hierin ziet u de actuele gegevens van uw Lening. U kiest hierin ook een nieuwe Rentevasteperiode. Verder ontvangt u hierin onze berichten en mededelingen over de Leningovereenkomst. De Servicemaatschappij beheert deze omgeving namens ons.
- **“MUNT Hypotheken”** of **“MUNT”** betekent: MUNT Hypotheken B.V. en haar eventuele Rechtsopvolger(s).
- **“Onderpand”** betekent: het huis, appartementsrecht of ander registergoed waarop MUNT een Hypotheekrecht heeft of krijgt als zekerheid voor de betaling van de Schuld. Meestal is dit uw eigen woning. Ook alles wat vast bij dat registergoed hoort, valt onder het Onderpand. Denk bijvoorbeeld aan de grond of aan gebouwen die vast met de grond zijn verbonden. In de Hypotheekakte staat precies wat uw Onderpand is.
Heeft u een overbruggingskrediet? Dan is ook de oude woning Onderpand. De definitie van Onderpand omvat dan zowel de nieuwe als de oude woning. Beide woningen zijn zekerheid voor uw volledige Schuld.
Schrijven wij in deze Algemene Voorwaarden “uw woning”? Dan bedoelen wij daarmee uw Onderpand. Bedoelen wij een andere woning? Dan blijkt dat uit de tekst.
- **“Overlijdensrisicoverzekering”** betekent: een levensverzekering die geld uitkeert als u overlijdt. Met dat geld wordt de Lening helemaal of voor een deel afgelost.
In deze Algemene Voorwaarden schrijven wij **“Overlijdensrisicoverzekering”**. Als wij **“Overlijdensrisicoverzekering”** schrijven, dan bedoelen wij daarmee ook een levensverzekering. In artikel 26 bedoelen wij alleen een overlijdensrisicoverzekering.
- **“Pandrecht”** betekent: het pandrecht van MUNT op uw andere goederen, naast het Onderpand, als extra zekerheid voor de betaling van de Schuld.
- **“Rechtsopvolger”** betekent: iemand op wie rechten of verplichtingen van een ander onder algemene of bijzondere titel overgaan. Daaronder valt onder meer een erfgenaam.
- **“Renteaanbod”** betekent: het schriftelijke voorstel van MUNT met de rente en andere kenmerken van uw Lening.
- **“Rentetabel”** betekent: het overzicht met onze rentepercentages op een bepaalde datum. De Rentetabel laat zien welke rentepercentages wij op die datum aanbieden voor verschillende Rentevasteperioden, Afloswijzen en Bevoorschottingen.
- **“Rentevasteperiode”** betekent: de periode waarvoor een vast rentepercentage geldt.
- **“Schuld”** betekent: alles wat u aan MUNT verschuldigd bent. Dit zijn de Lening, de rente, kosten en vergoedingen. Ook de bedragen die MUNT voor u betaalt, vallen hieronder.
- **“Schuldenaar”** of **“Schuldenaren”** betekent: de persoon of personen die de Lening bij MUNT hebben afgesloten, inclusief eventuele Rechtsopvolgers.
- **“Servicemaatschappij”** betekent: een bedrijf dat MUNT inschakelt voor een deel van de administratie en het beheer van uw Lening.
- **“Soortgelijke lening”** betekent: een Lening van MUNT met een vergelijkbare Afloswijze, Bevoorschotting en resterende Rentevasteperiode als uw Lening.
- **“Uitstaande bedrag”** betekent: het bedrag van de Lening verminderd met eventuele aflossingen.
- **“Website”** betekent: www.munthypotheken.nl.

In deze Algemene Voorwaarden hebben de woorden “terugbetalen”, “aflossen”, “betalen” en “voldoen” dezelfde betekenis en zijn onderling uitwisselbaar. Dit geldt ook voor alle afgeleide vormen van deze woorden.