

versie juli 2013

Voorwaarden bij uw Nationale- Nederlanden Hypotheek

Inhoud

Servicekaart	3	7 De risico's van een hypotheek	20
1 Leeswijzer	5	7.1 Uw maandlasten stijgen na renteherziening	20
2 De hoogte van uw hypotheek	6	7.2 De waarde van uw woning daalt	20
2.1 De waarde van het huis	6	7.3 De erfpacht loopt af	20
2.2 Taxatie van het huis	6	7.4 Uw inkomen daalt	21
2.3 Wanneer een bouwkundig rapport	6	7.5 Belastingvoordelen veranderen	21
2.4 Nationale Hypotheek Garantie	7	7.6 Er blijft een restschuld over	21
2.5 Bureau Krediet Registratie	7	8 Belastingen	22
2.6 Gedragscode Hypothecaire Financieringen	7	8.1 Inkomstenbelasting	22
2.7 Identificatie	7	8.2 Overdrachtsbelasting	23
3 Hoe werkt een hypotheek	9	Algemene voorwaarden van geldlening, hypotheek en/of andere zekerheidstelling	24
3.1 Aansprakelijkheid voor de schuld	9		
3.2 Onderpand en pandrecht	9		
3.3 Overdracht en uitbetaling	10		
3.4 Soorten hypotheek	10		
4 Rente	12		
4.1 Het rentepercentage	12		
4.2 Keuzeoptie: instaprente	12		
4.3 Keuzeoptie: rentebedenktijd	12		
4.4 Keuzeoptie: de Basisvariant	13		
5 Nieuwbouw of verbouw	14		
5.1 Omgevingsvergunning	14		
5.2 Bouwdepot bij verbouw	14		
5.3 Bouwdepot bij nieuwbouw	14		
5.4 Rentedepot bij dubbele woonlasten	14		
5.5 Afbouwgarantie bij nieuwbouw	15		
6 Veranderingen	16		
6.1 De rentevastperiode loopt af	16		
6.2 U lost uw lening vervroegd af	17		
6.3 U gaat verhuizen	18		
6.4 U wilt uw hypotheek verhogen	19		
6.5 U en uw partner gaan uit elkaar	19		
6.6 U of uw partner overlijdt	19		
6.7 U gaat tijdelijk in het buitenland werken	19		

Servicekaart

- Alle service-informatie bij elkaar.
- Gemakkelijk en overzichtelijk.
- Lees deze informatie goed door.

Toezicht

Nationale-Nederlanden heeft zich als financiële dienstverlener te houden aan een reeks wetten. Het toezicht op de naleving van deze wetten wordt uitgevoerd door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. Onze rechtspersonen beschikken allemaal over de vereiste registratie bij deze toezichthouders. U kunt onze vergunningen controleren via www.AFM.nl en via www.DNB.nl.

Kent u ons bedrijf?

Wij zorgen als verzekeringsmaatschappij en geldverstrekker bij hypotheek en bedrijfsfinanciering voor de ontwikkeling van goede en aantrekkelijke financiële producten, die in een duidelijke behoefte voorzien van de consument en de zakelijke klant. Wij bieden onze producten uitsluitend aan via bemiddeling door intermediairs. Nationale-Nederlanden geeft dus niet zelf advies aan klanten. Hierop bestaan slechts zeer beperkte uitzonderingen. In onze productontwikkeling volgen wij de actuele maatschappelijke en politieke ontwikkelingen op de voet. We streven het hoogste niveau van klanttevredenheid na en willen onze verplichtingen en afspraken met u stipt nakomen.

In Nederland zijn wij één van de grootste verzekeringsmaatschappijen en behoren tot één van de grotere hypotheekaanbieders. Daarnaast biedt Nationale-Nederlanden spaarproducten aan en de mogelijkheid te beleggen in de beleggingsfondsen van ING, één van 's werelds grootste vermogensbeheerders.

Nationale-Nederlanden is een onderdeel van de ING Groep. ING heeft een beursnotering in Amsterdam (Euronext) en New York (NYSE) en heeft haar hoofdzetel in Amsterdam.

Uw verzekerings- en/of hypotheekadviseur

Wij werken uitsluitend samen met intermediairs die over de juiste wettelijke vergunningen beschikken om u goed van dienst te kunnen zijn. Uw verzekerings- en/of hypotheekadviseur is zelf verantwoordelijk voor het advies dat hij u geeft om bij Nationale-Nederlanden een specifieke verzekering of hypotheek af te sluiten. Uw adviseur zal de advieskosten bij u in rekening brengen.

Uw privacy

Bij de aanvraag van een verzekering of hypotheek vragen wij van u uw persoonsgegevens. Deze worden door ons verwerkt ten behoeve van het aangaan en uitvoeren van de overeenkomsten met u. De gegevens worden verder door ons gebruikt om u gerichte reclame of aanbiedingen met betrekking tot onze producten te kunnen toesturen uit naam van uw intermediair. Wij gebruiken de gegevens ook ter voorkoming en bestrijding van fraude jegens financiële instellingen, voor statistische analyse en om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen. In verband met een verantwoord acceptatiebeleid kunnen wij uw gegevens raadplegen bij de Stichting CIS te Zeist. Doelstelling hiervan is risico's te beheersen en fraude tegen te gaan. Het privacyreglement van de Stichting CIS is van toepassing (zie www.stichtingcis.nl).

Recht op bedenktijd

Bij Nationale-Nederlanden mag u zich bedenken en de verzekering die u bij ons heeft gesloten terugsturen. Daar zijn wel spelregels aan verbonden.

- Bij levensverzekeringen is de bedenktijd 30 kalenderdagen, vanaf het moment dat u de polis heeft ontvangen. Bij verzekeringen waarbij contractueel is bepaald dat het beleggingsrisico voor uw rekening komt, blijft de gerealiseerde waardevermeerdering of waardevermindering voor uw rekening.

De bedenktijd geldt alleen voor particulieren en niet voor zakelijke klanten. De bedenktijd beperkt zich tot verzekeringen en geldt niet voor overige producten.

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening?

Wij doen ons uiterste best om u als klant tevreden te stellen. Niettemin gaat het wel eens anders dan u had verwacht, of kan het gebeuren dat wij onverhoopt een fout hebben gemaakt. Bespreek uw klacht eerst met uw verzekerings- of hypotheekadviseur. Vaak kan hij de zaak al voor u oplossen. Als dat voor u niet tot het gewenste resultaat leidt, kunt u zich rechtstreeks richten tot onze klachtendesk.

Laat ons in dat geval weten waarom u niet tevreden bent over onze dienstverlening en wij zullen proberen uw probleem op te lossen. Binnen tien werkdagen na ontvangst van uw klacht kunt u een reactie van ons verwachten. Als wij niet in staat zijn binnen deze termijn uw klacht op te lossen, zullen wij u informeren over de voortgang.

U kunt uw klacht op de volgende manieren indienen:

Ten eerste via ons klachtenformulier op www.nn.nl. Via dit formulier wordt u gevraagd alle informatie in te vullen die wij nodig hebben om uw klacht in behandeling te kunnen nemen.

Eventueel kunt u uw klacht ook schriftelijk indienen. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig:

- uw naam, adres en zo mogelijk uw e-mail adres;
- het telefoonnummer waarop wij u overdag kunnen bereiken;
- wij kunnen dan zonodig contact met u opnemen om nader te overleggen;
- uw polisnummer; offertenummer of relatie nummer;
- een (korte) omschrijving van uw klacht en wat u van ons verwacht;
- eventueel (kopieën van) documenten die voor uw klacht van belang zijn.

U kunt uw schriftelijke klacht zenden naar het volgende adres:

Nationale-Nederlanden Klachtendesk
Postbus 93604
2509 AV Den Haag

Indien wij, naar uw mening, er niet in slagen om het probleem tot uw tevredenheid op te lossen, kunt u zich wendend tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid): Postbus 93257, 2507 AG Den Haag, telefoon 0900-355 22 48. Het klachteninstituut stelt als voorwaarde voor klachtbehandeling dat u eerst uw klacht bij uw verzekeraar of financier heeft ingediend.

Meer informatie over klachten vindt u op www.kifid.nl.

Bij welke branche-organisaties zijn wij aangesloten?

- Verbond van Verzekeraars
Postbus 93450, 2509 AL Den Haag
- Contactorgaan Hypothecaire Financiers
Secretariaat: Nederlandse Vereniging van Banken
Postbus 3543, 1001AH Amsterdam

Met welke rechtspersonen doet u zaken?

- Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., gevestigd te Rotterdam
KvK handelsregister: nr. 24042211
- Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag
KvK handelsregister: nr. 52605884

Toepasselijk recht

Op een verzekering van Nationale-Nederlanden is Nederlands recht van toepassing.

Hoe kunt u ons bereiken?

Postadres:
Nationale-Nederlanden
Postbus 93604
2509 AV Den Haag
Bezoekadres:
Prinses Beatrixlaan 35
2595 AK Den Haag

www.nn.nl

1 Leeswijzer

U heeft een hypotheek aangevraagd bij Nationale-Nederlanden. Daarmee kunt u uw huis kopen, of bijvoorbeeld de verbouwing van uw huis financieren. In dit document leest u alles wat u moet weten over uw hypotheek.

Hoofdstuk 2

Een hypotheek is een lening waarmee u uw huis kunt kopen. Of bijvoorbeeld de verbouwing van uw huis financieren. De hoogte van de hypotheek die u krijgt, hangt onder meer af van de waarde van het huis. Daarnaast kijken we ook naar uw inkomen als we u een hypotheek verstrekken. En we controleren bij Bureau Krediet Registratie of u geen betalingsachterstanden heeft.

Hoofdstuk 3

Een hypotheek brengt grote financiële verplichtingen met zich mee. U betaalt rente en u moet de hypotheek aflossen. Als u zich niet aan uw verplichtingen houdt, kan dat betekenen dat uw huis moet worden verkocht: het huis is namelijk het onderpand voor de hypotheeklening. Dat is de zekerheid voor Nationale-Nederlanden. Een spaarrekening kan extra zekerheid bieden.

Hoofdstuk 4

Een hypotheek is een lening, u betaalt dus rente. De hoogte van de rente is afhankelijk van het geldende rentepercentage. U kiest hoe lang u de rente wilt vastzetten: de rentevastperiode. Daarnaast kunt u kiezen voor een aantal keuzeopties die van invloed zijn op het rentepercentage.

Hoofdstuk 5

Koopt u een nieuwbouwhuis, dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt vaak ook als u een huis laat verbouwen. Als u de bouw of verbouw van uw huis betaalt met uw hypotheek, geldt een speciale regeling: het zogenaamde bouwdepot.

Hoofdstuk 6

Tijdens de looptijd van uw hypotheek kunt u te maken krijgen met allerlei veranderingen. De rente wijzigt bijvoorbeeld, na afloop van de rentevastperiode. Of misschien wilt u uw hypotheek verhogen of juist vervroegd aflossen omdat u uw huis heeft verkocht. Ook echtscheiding en overlijden hebben invloed op uw hypotheek.

Hoofdstuk 7

Het afsluiten van een hypotheek brengt risico's met zich mee. Bij uw keuze bent u misschien uitgegaan van uw huidige situatie en inkomen, maar dat kan allemaal veranderen. Het is verstandig daar van tevoren goed over na te denken.

Hoofdstuk 8

Bij het kopen van een bestaand huis betaalt u overdrachtsbelasting. De hypotheekrente die u betaalt, is op dit moment (voor een deel) aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Er zijn ook andere kosten die u kunt aftrekken.

2 De hoogte van uw hypotheek

Een hypotheek is een lening waarmee u uw huis kunt kopen. Of bijvoorbeeld de verbouwing van uw huis financieren. De hoogte van de hypotheek die u krijgt, hangt onder meer af van de waarde van het huis. Daarnaast kijken we ook naar uw inkomen als we u een hypotheek verstrekken. En we controleren bij Bureau Krediet Registratie of u geen betalingsachterstanden heeft.

2.1 De waarde van het huis

Wat is de waarde van het huis dat u wilt kopen? Voor onder andere het bepalen van het rentepercentage en de hoogte van de hypotheek gaat Nationale-Nederlanden uit van de marktwaarde van het huis. Dat is de waarde van het huis als dit vrij op de markt zou worden verkocht. Om de marktwaarde te bepalen is een taxatie meestal verplicht. Soms wordt de marktwaarde vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde van een huis staat in de WOZ-beschikking: een verklaring waarin de gemeente aangeeft op welke waarde een huis is getaxeerd voor de Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde geldt als uitgangspunt voor de bepaling van het fiscale eigenwoningforfait en de onroerendezaakbelasting.

2.2 Taxatie van het huis

Bij een taxatie wordt de waarde van het huis vastgesteld door een taxateur. Na de taxatie maakt de taxateur een taxatierapport op. Een taxatie is meestal verplicht. U moet wel zelf opdracht geven voor de taxatie en de kosten zijn voor uw rekening.

Wanneer verplicht

In de volgende situaties is een taxatie van het huis verplicht:

- U vraagt een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie aan (zie ook paragraaf 2.4).
- Het huis is niet courant (dat wil zeggen: niet makkelijk te verkopen).
- Het huis heeft geen volledige of geen permanente woonbestemming.

- Het gaat om nieuwbouw en de totale koop- en aanneemsom is groter dan € 500.000.
- Het gaat om niet-projectmatige nieuwbouw: bijvoorbeeld als u uw huis zelf laat bouwen.

Eisen aan het taxatierapport

Het taxatierapport moet voldoen aan de volgende eisen:

- De taxateur heeft het taxatierapport laten valideren door een validatie-instituut dat gecertificeerd is volgens de normen van Stichting Normering Taxatie en Validatie. Meer hierover leest u op de website van deze stichting (www.stenv.nl). Taxatierapporten van bedrijfspanden hoeven niet gevalideerd te worden.
- De taxateur is niet direct of indirect betrokken bij de aankoop, verkoop, bemiddeling of financiering van het huis. Of bij u, bij de verkoper, bij de bemiddelaar of bij Nationale-Nederlanden.
- Het taxatierapport is niet ouder dan zes maanden op het moment dat de hypotheekofferte wordt uitgebracht.

In het taxatierapport moet staan:

- De koopsom bedraagt minimaal € 90.000.
- De woning is bestemd voor eigen gebruik en bewoning.
- De woning is in goede staat van onderhoud.
- De waarde van de woning biedt voldoende dekking voor de lening.

2.3 Wanneer een bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport geeft u inzicht in de bouwkundige staat van de woning. Een bouwkundig rapport is soms verplicht. U moet wel zelf opdracht geven voor het maken van een bouwkundig rapport en de kosten zijn voor uw rekening.

Wanneer verplicht

Vraagt u een hypotheek met NHG (zie paragraaf 2.4) aan? Dan is een bouwkundig rapport verplicht in de volgende situaties:

- Uit het taxatierapport blijkt: er is achterstallig onderhoud dat direct moet worden hersteld, en de kosten daarvan zijn naar schatting meer dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik.
- In het taxatierapport wordt een nader bouwkundig onderzoek geadviseerd.

In andere situaties geldt: als Nationale-Nederlanden meer duidelijkheid wil over de bouwkundige staat van het huis, dan is een bouwkundig rapport verplicht.

Eisen aan het bouwkundig rapport

Nationale-Nederlanden stelt de volgende eisen aan het bouwkundig rapport:

- Het rapport wordt opgemaakt door de gemeente, de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- Als het rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, moet het model voor de Nationale Hypotheek Garantie worden gebruikt.
- De persoon die het bouwkundig rapport opmaakt, is niet direct of indirect betrokken bij de aankoop, verkoop, bemiddeling of financiering van het huis. Of bij u, bij de verkoper, bij de bemiddelaar of bij Nationale-Nederlanden.
- Het rapport is niet ouder dan twaalf maanden op het moment dat de hypotheekofferte wordt uitgebracht.

2.4 Nationale Hypotheek Garantie

Met de Nationale Hypotheek Garantie (afgekort NHG) wil de overheid het eigenwoningbezit bevorderen. Als u een hypotheek krijgt met NHG, dan stelt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zich borg (garant) voor de hypotheek. Zo heeft Nationale-Nederlanden meer zekerheid dat de hypotheek wordt afgelost. Daardoor betaalt u een lagere rente.

Voorwaarden

Bij een hypotheek met NHG gelden aparte NHG-voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgesteld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Zo kan niet iedere hypotheek worden afgesloten met NHG. Bovendien geldt voor NHG-hypotheeken een maximumbedrag en is NHG niet mogelijk bij een overbruggingskrediet.

Kosten

U betaalt bij het afsluiten van uw hypotheek eenmalig kosten voor NHG: de zogenaamde borgtochtprovisie. Nationale-Nederlanden moet deze provisie afdragen aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Uw hypotheekadviseur kan u meer vertellen over NHG. U kunt ook de website www.nhg.nl bezoeken.

2.5 Bureau Krediet Registratie

Nationale-Nederlanden is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. Nationale-Nederlanden heeft de verplichting op zich genomen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 120 dagen te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag.

BKR verwerkt de gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor de aangesloten instellingen en het voorkomen en beperken van overkreditering van betrokken (kredietnemers), alsmede ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties. Deze gegevens worden in het kader van de eerder genoemde doelstellingen door BKR ter beschikking gesteld aan de aangesloten instellingen, hetgeen mogelijk is in feitelijke en statistisch bewerkte vorm.

Kijk voor informatie over BKR op www.bkr.nl.

2.6 Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Wij onderschrijven de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De Gedragscode met toelichting kunt u vinden op www.nvb.nl.

2.7 Identificatie

Voordat u een lening van ons krijgt, moeten alle aanvragers zich identificeren. Daarom hebben wij een kopie van een identificatiedocument nodig. Deze kopie moet door uw tussenpersoon zijn gewaarmerkt en ondertekend.

U heeft de Nederlandse nationaliteit

Dan is een kopie van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart of een vreemdelingendocument voldoende.

U heeft een andere nationaliteit

Een kopie van een geldig paspoort, een geldige Europese identiteitskaart of een vreemdelingendocument is voldoende in de volgende situaties:

- U heeft de Zwitserse nationaliteit.
- U heeft de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie.
- U heeft de nationaliteit van een land dat is aangesloten bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte.

Bij andere nationaliteiten dan de hierboven genoemde hebben wij een kopie nodig van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, verleend door de minister van Justitie op grond van de Vreemdelingenwet.

Gaat het om een medeaanvrager (zie paragraaf 3.1)?

Dan is een kopie van de verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voldoende, als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er zijn meerdere aanvragers en één aanvrager kan zich identificeren met een van de groepen die hierboven zijn genoemd.
- Het inkomen van de medeaanvrager is niet nodig voor het verkrijgen van de lening of NHG.

Rechtspersoon

Vraagt u de hypotheek aan namens een rechtspersoon, bijvoorbeeld een B.V. of stichting? Dan moet u zich identificeren met een kopie van een geldig paspoort, een geldige Europese identiteitskaart of een vreemdelingendocument.

U moet ook een recent origineel gewaarmerkt uittreksel overleggen uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat u de bevoegde bestuurder bent. Een fotokopie van dit uittreksel is niet geldig.

3 Hoe werkt een hypotheek

Een hypotheek brengt grote financiële verplichtingen met zich mee. U betaalt rente en u moet de hypotheek aflossen. Als u zich niet aan uw verplichtingen houdt, kan dat betekenen dat uw huis moet worden verkocht: het huis is namelijk het onderpand voor de hypotheeklening. Dat is de zekerheid voor Nationale-Nederlanden. Een spaarrekening kan extra zekerheid bieden.

3.1 Aansprakelijkheid voor de schuld

Als u een hypotheeklening afsluit, heeft u een schuld. U moet in elk geval rente betalen en de schuld aflossen zoals afgesproken. Wie is aansprakelijk voor die schuld?

U bent schuldenaar

Als u gehuwd bent, een geregistreerd partnerschap bent aangegaan of samenwoont, verstrekken we de lening aan u en aan uw partner. U bent dan allebei schuldenaar, u bent allebei hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent: Nationale-Nederlanden kan de hele schuld verhalen op elk van u beiden afzonderlijk.

U bent medeschuldenaar

Als u medeschuldenaar bent voor de hypotheek, bent u samen met een andere schuldenaar verantwoordelijk voor de schuld. U loopt dan dus ook risico: als de schuldenaar zelf zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, kan Nationale-Nederlanden u verplichten om de afgesproken maandbetalingen te doen, of zelfs om de hele schuld te betalen.

U staat borg

Als u borg staat voor de hypotheek, moet u de schuld van de schuldenaar betalen als die zijn betalingsverplichtingen zelf niet nakomt. U loopt dan dus een risico: als de schuldenaar de betalingsverplichtingen zelf niet nakomt, kan Nationale-Nederlanden u verplichten om de afgesproken maandbetalingen te doen of zelfs om de gehele schuld te betalen.

U bent derdenonderzetter

Soms is het huis niet voldoende waard als onderpand (zie paragraaf 3.2) voor de lening. Dan kan iemand die geen schuldenaar is voor de hypotheek, bereid zijn om zijn huis als extra onderpand in te zetten. Dit noemen we een derdenhypotheek. De persoon die zo zijn huis in onderpand geeft, heet derdenonderzetter.

Als derdenonderzetter loopt u een risico: als de schuldenaar de betalingsverplichtingen niet nakomt, kan dat betekenen dat Nationale-Nederlanden ook uw huis verkoopt. De opbrengst wordt gebruikt om de schuld die de schuldenaar aan ons heeft, te voldoen.

3.2 Onderpand en pandrecht

Als u een hypotheeklening krijgt van Nationale-Nederlanden, willen we zekerheid dat u uw betalingsverplichtingen nakomt. Daarom is uw huis onderpand. Daarnaast kan bijvoorbeeld een spaarrekening extra zekerheid bieden.

Het huis als onderpand

Uw huis is het onderpand voor de hypotheeklening. Dat betekent dat Nationale-Nederlanden uw huis mag verkopen als u uw hypotheeklasten niet meer betaalt. Als wij uw huis verkopen, dan gebeurt dat meestal op een veiling. Met de opbrengst uit de verkoop kan de schuld geheel of gedeeltelijk worden afgelost. Een eventuele restschuld moet wel worden terugbetaald.

Rekeningen en verzekeringen als pand

Vaak wordt een spaarrekening, effectenrekening, geldrekening, risicoverzekering of kapitaalverzekering gekoppeld aan een hypotheek. Dan heeft Nationale-Nederlanden ook pandrecht op deze rekeningen of verzekeringen. Daardoor hebben wij extra zekerheid.

Uw hypotheek kan bestaan uit verschillende leningdelen. Als u bijvoorbeeld een BankSpaar Plus Hypotheek sluit en daarnaast een Aflossingsvrije Hypotheek, bestaat uw hypotheek uit twee leningdelen. Een rekening of verzekering wordt vaak gekoppeld aan één leningdeel. Het is de bedoeling dat dat leningdeel wordt afgelost met het kapitaal dat u opbouwt op de rekening of in de verzekering die bij dat leningdeel hoort.

Toch geldt ook in die situatie het pandrecht van Nationale-Nederlanden voor de hele lening. Hieronder een voorbeeld om uit te leggen hoe dat werkt.

Voorbeeld

U heeft een hypotheek met twee leningdelen. Aan het ene leningdeel (A) heeft u een kapitaalverzekering gekoppeld, aan het andere (B) niet.

Stel, u besluit leningdeel A af te lossen, niet met de gekoppelde kapitaalverzekering, maar met geld dat u gespaard heeft.

Dan geldt het volgende: Nationale-Nederlanden houdt het pandrecht op de kapitaalverzekering die aan het afgeloste leningdeel A was gekoppeld. Als u bijvoorbeeld uw betalingsverplichtingen voor leningdeel B niet nakomt, kunnen wij aanspraak maken op de kapitaalverzekering.

Ook zekerheid voor andere vorderingen

Het huis geeft ons dus de zekerheid voor de hypotheeklening. Samen met eventuele gekoppelde rekeningen en verzekeringen. Die zekerheid geldt niet alleen voor de hypotheeklening, maar ook voor andere betalingsverplichtingen die u of uw medeschuldenaren bij ons hebben. Administratiekosten bijvoorbeeld. Of een lening die we in het verleden aan u of uw medeschuldenaren hebben verstrekt of een lening die we later verstrekken.

Voordeel voor Nationale-Nederlanden is dat wij minder risico lopen: want we hebben meer zekerheid.

Het gemak van een hogere inschrijving

Nationale-Nederlanden biedt u de mogelijkheid een hogere hypotheeksom in de hypotheekakte op te laten nemen dan het daadwerkelijk geleende bedrag. Dat noemen we het gemak van een hogere inschrijving. Bijvoorbeeld voor een eventuele verbouwing in de toekomst. Natuurlijk hoeft u pas rente over deze verhoging te betalen vanaf het moment dat u het bedrag opneemt. Het voordeel van de hogere inschrijving: bij de opname van het hogere hypotheekbedrag hoeft u niet opnieuw naar de notaris (en dus hoeft u ook niet opnieuw notariskosten te betalen).

Let op:

aan een hogere inschrijving bij aanvang van de lening zijn wel hogere kosten verbonden in verband met de hypothecaire inschrijving. Daarnaast is de maximale verhoging van uw hypotheek afhankelijk van uw inkomen en de waarde van uw woning op het moment dat u de verhoging aanvraagt.

3.3 Overdracht en uitbetaling

Akte van levering

Bij de notaris tekent u de akte van levering. Dit is het contract waarin de overdracht van uw huis wordt geregeld. Deze akte, ook wel transportakte genoemd, wordt door de notaris gemaakt. De verkoper en u ondertekenen de akte van levering bij de notaris op kantoor.

De hypotheekakte

Nadat is voldaan aan de voorwaarden die in de offerte staan en de voorbehouden zijn opgeheven, tekent u bij de notaris de hypotheekakte. Daarin staan de afspraken tussen u en Nationale-Nederlanden over de lening en de hypotheek. U geeft Nationale-Nederlanden een pandrecht op uw huis. Wij tekenen de akte door middel van een volmacht. Dat wil zeggen dat een medewerker van de notaris namens ons tekent.

Akte van geldlening

Als we een lening bij onderhandse akte verstrekken, hoeft u niet naar de notaris. U tekent dan de akte van geldlening. Nationale-Nederlanden maakt het bedrag over naar de rekening die u heeft opgegeven. Van het bedrag dat u op de rekening ontvangt, zijn de kosten en andere bedragen die in de offerte genoemd zijn, al afgetrokken.

Betaling

Daarna worden het leningbedrag uitbetaald. Via uw notaris of als het om een onderhandse lening gaat, op de rekening die u heeft opgegeven.

Bankgarantie

Vaak vraagt de verkoper u om een waarborgsom. Dit om ervoor te zorgen dat u uw verplichtingen uit het koopcontract nakomt. De waarborgsom (meestal 10% van de koopsom) moet worden gestort bij de notaris en wordt bij de overdracht verrekend met de koopsom. In plaats van een waarborgsom kunt u bij Nationale-Nederlanden een bankgarantie aanvragen. Nationale-Nederlanden staat dan garant voor een bedrag ter grootte van de waarborgsom (maximaal 10% van de koopsom). U kunt deze garantie alleen aanvragen indien u ook een hypotheek bij Nationale-Nederlanden gaat afsluiten. De kosten voor een bankgarantie bedragen 1% van het garantiebepaald bedrag.

3.4 Soorten hypotheek

Bij Nationale-Nederlanden kunt u kiezen uit verschillende soorten hypotheek. Elk met zijn eigen voorwaarden, beperkingen en mogelijkheden. U kunt zelfs kiezen uit combinaties. Zo ontstaat de hypotheek die het best bij u past.

Aflossingsvrije Hypotheek

Als u gekozen heeft voor een Aflossingsvrije Hypotheek, dan betaalt u elke maand alleen rente. U krijgt de hypotheek voor een bepaalde tijd (de looptijd), en u lost in

die tijd niets af. Aan het einde van de looptijd lost u de hypotheek in één keer af. Met uw eigen geld. Maar soms kunt u ook een nieuwe hypotheek afsluiten. Als u dat doet, wordt deze nieuwe hypotheekaanvraag opnieuw door ons beoordeeld.

Lineaire of Annuïteiten Hypotheek

Als u gekozen heeft voor een Lineaire of een Annuïteiten Hypotheek, lost u elke maand, elk kwartaal of elk jaar een deel van uw hypotheek af. Omdat het rentepercentage gelijk blijft en het bedrag dat u leent steeds kleiner wordt, betaalt u steeds minder rente. Aan het eind van de looptijd heeft u de hypotheek helemaal afgelost.

BankSpaar Plus Hypotheek

Bij de BankSpaar Plus Hypotheek combineert u een lening met een geblokkeerde spaarrekening. Tijdens de looptijd van de lening lost u niet af. U betaalt maandelijks rente over de lening en de inleg op de spaarrekening. Met het geld dat u heeft gespaard, kunt u de hypotheek aan het eind van de looptijd geheel of gedeeltelijk aflossen.

Meer informatie over de verschillende soorten hypotheek van Nationale-Nederlanden vindt u in onze brochure 'Kies de hypotheek die bij u past'. U vindt deze brochure op www.nn.nl of vraag er naar bij uw hypotheekadviseur.

Voor de verschillende soorten hypotheek zijn financiële bijsluiters opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees de financiële bijsluiter voordat u het product koopt. U vindt de financiële bijsluiters bij het betreffende product op www.nn.nl.

Let op! Geld lenen kost geld 

4 Rente

Een hypotheek is een lening, u betaalt dus rente. De hoogte van de rente is afhankelijk van het geldende rentepercentage. U kiest hoe lang u de rente wilt vastzetten: de rentevastperiode. Daarnaast kunt u kiezen voor een aantal regelingen die van invloed zijn op het rentepercentage.

4.1 Het rentepercentage

In uw offerte staan twee verschillende rentepercentages: de nominale rente en het jaarlijks kostenpercentage. U kunt ook te maken krijgen met dalrente.

Nominale rente

De nominale rente is de rente die u jaarlijks in twaalf maandtermijnen betaalt.

Jaarlijks kostenpercentage

Het jaarlijks kostenpercentage is iets hoger dan de nominale rente. Het jaarlijks kostenpercentage geeft het werkelijk te betalen rentepercentage weer. Het is een prijsaanduiding voor het krediet waarin alle kosten van het krediet zijn opgenomen.

Dalrente

Het kan gebeuren dat de rente daalt in de periode tussen de offertedatum en de datum waarop u de hypotheekakte tekent bij de notaris. In dat geval bieden wij u ons laagste rentepercentage aan voor soortgelijke leningen in deze periode. Dat heet dalrente.

U krijgt geen dalrente als u de Basisvariant 'Annuleringskosten en geen dalrente' heeft gekozen. Meer hierover in paragraaf 4.4.

Tijdige betaling verschuldigde bedragen

Als u de verschuldigde bedragen te laat betaalt, bent u over deze te laat betaalde bedragen rente verschuldigd. Op het moment van uitgave van deze brochure bedraagt de rente 0,4% per 14 dagen. Deze rente kan wijzigen. Indien u met betalingsachterstanden te maken krijgt, zullen wij u informeren over de betalingsregeling en het actuele rentepercentage.

4.2 Keuzeoptie: instaprente

U kunt kiezen voor instaprente. Deze instaprente geldt voor een periode van twee jaar. Tijdens de instapperiode profiteert u van eventuele rentedalingen. Bij de eerste rentestijging wordt de rente automatisch voor een door u vooraf gekozen periode vastgezet tegen het tarief van vóór deze rentestijging. Zonder kosten. Zolang de rente niet stijgt, heeft u twee jaar de tijd om de rente vast te zetten.

Als u heeft gekozen voor instaprente, ontvangt u bij uw offerte een brief over de instaprente. Hierin staan de voorwaarden. Als u gebruik wilt maken van de instaprente, moet u die brief met de ondertekende offerte meesturen. Alleen vóórdat u de hypotheek afsluit, kunt u kiezen voor instaprente.

Als u in de eerste twee jaar geen gebruik heeft gemaakt van de instaprente, dan ontvangt u van ons na twee jaar automatisch een nieuw renteaanbod. U kunt dan kiezen uit verschillende rentevastperioden.

Als uw hypotheek bestaat uit een of meer leningdelen met een Basisvariant, kunt u niet kiezen voor instaprente (zie ook paragraaf 4.4).

Let op

Krijgt u een korting op de rente, dan vervalt de korting als de gewijzigde rente ingaat.

4.3 Keuzeoptie: rentebedenktijd

U kunt kiezen voor rentebedenktijd. Als u dat doet, kunt u in de laatste twee jaar van uw rentevastperiode eenmaal kiezen voor een nieuwe rentevastperiode. Dus voordat de afgesproken rentevastperiode afloopt.

U krijgt dan de rente die bij die nieuwe rentevastperiode hoort. Deze rente is gebaseerd op de hypotheekrente voor vergelijkbare nieuwe leningen die gelden op het moment dat u uw verzoek indient. Of in de veertien dagen die voorafgaan aan het moment dat u uw verzoek indient (dat betekent dat u kort ná een rentestijging nog de rente kunt krijgen die vóór de rentestijging gold.)

U moet uw verzoek per brief indienen. Vermeld in de brief voor welke leningdelen u het verzoek indient en voor welke rentevastperiode u kiest. Doet u dat niet? Dan wordt de rente vastgelegd voor alle leningdelen waarvoor u nog recht heeft op rentebedenktijd.

Als u de rentebedenktijd niet gebruikt, dan ontvangt u van ons een nieuw renteaanbod aan het eind van de afgesproken rentevastperiode.

Let op

Krijgt u een korting op de rente, dan vervalt de korting als de gewijzigde rente ingaat.

4.4 Keuzeoptie: de Basisvariant

Kiest u voor de Basisvariant, dan krijgt u in de eerste rentevastperiode korting op de rente. Daar staan wel minder gunstige voorwaarden tegenover.

Korting op de rente

Optie	Korting
Annuleringskosten en geen dalrente	0,2% minder rente

Neemt u een Overbruggingskrediet, of kiest u voor instaprente, dan kunt u niet kiezen voor een Basisvariant.

Let op

Lees de voorwaarden hieronder goed. Bespreek zo nodig met uw tussenpersoon of het voor u wel verstandig is om voor de Basisvariant te kiezen. Want stel, u heeft onze offerte al wel geaccepteerd maar u besluit daarna om toch geen hypotheek te nemen bij Nationale-Nederlanden. Bijvoorbeeld omdat het niet zeker is of u aan de voorbehouden die in de offerte staan, kunt voldoen. Bijvoorbeeld omdat het salaris dat is ingevuld op het aanvraagformulier, afwijkt van het salaris op de werkgeversverklaring of de salarisstrook. Dan moet u wel annuleringskosten betalen als u heeft gekozen voor de Basisvariant 'Annuleringskosten en geen dalrente'.

Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'

Alleen tijdens de eerste rentevastperiode kunt u kiezen voor deze optie. De optie houdt in:

- Tijdens de eerste rentevastperiode betaalt u de hypotheekrente die in uw offerte staat. U kunt geen gebruik maken van de dalrente. Meer over dalrente leest u in paragraaf 4.1.
- Als u de offerte heeft geaccepteerd, maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of vóór de afgesproken datum, moet u annuleringskosten betalen: 1% van het bedrag van de leningdelen waarvoor u deze Basisvariant laat gelden.

Uitzonderingen

Als de koop van het onderpand niet doorgaat door ontbinding of vernietiging van het koopcontract, hoeft u geen annuleringskosten te betalen. Ook niet als u overlijdt.

Vindt u dat u geen annuleringskosten hoeft te betalen? Stuur ons dan een van de volgende bewijsstukken:

- een verklaring van de verkoper,
- een rechterlijke uitspraak, of
- een overlijdensakte.

Let op

Het kan zijn dat Nationale-Nederlanden uw aanvraag afwijst omdat de bewijsstukken die u heeft opgestuurd, afwijken van de informatie waarop de offerte is gebaseerd. Bijvoorbeeld omdat het salaris dat is ingevuld op het aanvraagformulier, afwijkt van het salaris op de werkgeversverklaring of de salarisstrook. Dan moet u wel annuleringskosten betalen.

5 Nieuwbouw of verbouw

Koopt u een nieuwbouwhuis, dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt vaak ook als u een huis laat verbouwen. Als u de bouw of verbouw van uw huis betaalt met uw hypotheek, geldt een speciale regeling: het zogenaamde bouwdepot.

5.1 Omgevingsvergunning

Koopt u een nieuwbouwhuis, dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt vaak ook als u een huis laat verbouwen. Het gaat om een zogenaamde onherroepelijke omgevingsvergunning.

Nationale-Nederlanden verstrekt de lening pas als wij een kopie van de omgevingsvergunning hebben ontvangen. Gaat het om een woning die deel uitmaakt van een nieuwbouwproject en wordt de vergunning voor het hele project afgegeven? Ook dan wordt de lening pas verstrekt als de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven.

Wilt u meer weten over de omgevingsvergunning? Kijk dan op www.omgevingsloket.nl.

5.2 Bouwdepot bij verbouw

Gaat u verbouwen? Dan zetten we het deel van het hypotheekbedrag dat u later aan de aannemer zult betalen, in een depot. Dat heet het bouwdepot. In uw offerte staat welk bedrag u in depot heeft zitten.

Rente op bouwdepot verbouwing

Tijdens de eerste zes maanden betaalt u per saldo maar één procent rente over het geld dat in het bouwdepot zit.

5.3 Bouwdepot bij nieuwbouw

Koopt u een nieuwbouwhuis? Dan zetten we het deel van het hypotheekbedrag dat u later aan de aannemer zult betalen, in een depot. Dat heet het bouwdepot. In uw offerte staat welk bedrag u in depot heeft zitten.

Rente op bouwdepot nieuwbouw

Tijdens de eerste 24 maanden betaalt u geen rente over het geld dat in het bouwdepot zit.

Uitbetaling in termijnen

In de koop- en aannemovereenkomst is vastgelegd in welke termijnen u de aannemer zult betalen.

In de depotakte die u ondertekent voordat wij u de hypotheek verstrekken, staat hoe de uitbetaling uit het depot zal plaatsvinden. Nationale-Nederlanden volgt over het algemeen de termijnregeling uit de koop- en aannemingsovereenkomst.

Maar, als we niet akkoord gaat met de termijnregeling van de aannemer, geldt de volgende termijnregeling.

Bij het ondertekenen van de hypotheekakte (zie paragraaf 3.3) betalen we:

- de koopsom van de grond met de hypotheek-aktekosten, plus
- 10% van de aanneemsom.

De rest van het geld dat in het depot zit, betalen we in vijf gelijke termijnen:

- 1 zodra de begane grondvloer is gelegd,
- 2 zodra de verdiepingsvloer is gelegd,
- 3 zodra het dak dicht is,
- 4 zodra het pand glas- en waterdicht is en van stucwerk voorzien,
- 5 zodra het pand is voltooid.

Brengt u ook eigen geld in? Dan moet u dit gebruiken voor de betaling van de termijnen, totdat het eigen geld op is. Pas daarna worden betalingen uit het depot gedaan.

5.4 Rentedeplot bij dubbele woonlasten

Koopt u een nieuwbouwhuis of gaat u eerst verbouwen, dan kan het voorkomen dat u dubbele woonlasten heeft: u heeft nog steeds uw oude huis, maar u betaalt ook al voor het nieuwe huis.

Om dubbele woonlasten te voorkomen, kunt u een deel van uw hypotheek gebruiken voor de rente die u tijdens de bouw moet betalen. Dit deel van het hypotheekbedrag zetten we in een zogenaamd rentedeplot.

Het bedrag dat u elke maand aan Nationale-Nederlanden moet betalen, halen we uit dit rentedeplot.

Als het rentedepot leeg is, schrijven we de maandelijkse hypotheeklasten automatisch van uw rekeningnummer af. Voor het rentedepot geldt dezelfde rente als voor het bouwdepot. Zie paragraaf 5.2 en 5.3 hierboven.

5.5 Afbouwgarantie bij nieuwbouw

Als u een nieuwbouwwoning koopt, is het verstandig te controleren of er sprake is van een waarborgcertificaat voorzien van een keurmerk van de Stichting Garantie-Woning. Dat is belangrijk als de aannemer in financiële problemen komt en uw woning niet (onder overeengekomen voorwaarden) meer afbouwt.

Dit risico wordt beperkt door een goede garantie- en waarborgregeling. Meer hierover leest u op www.garantiewoning.nl.

Als u in aanmerking wilt komen voor Nationale Hypotheek Garantie, is een waarborgcertificaat meestal verplicht. Kijk voor meer informatie over NHG op www.nhg.nl

6 Veranderingen

Tijdens de looptijd van uw hypotheek kunt u te maken krijgen met allerlei veranderingen. De rente wijzigt bijvoorbeeld, na afloop van de rentevastperiode. Of misschien wilt u uw hypotheek verhogen of juist vervroegd aflossen omdat u uw huis heeft verkocht. Ook echtscheiding en overlijden hebben invloed op uw hypotheek.

6.1 De rentevastperiode loopt af

Als uw rentevastperiode afloopt, krijgt u van ons drie maanden van tevoren een nieuw renteaanbod. U kunt dan kiezen uit verschillende rentevastperiodes. U moet uw keuze schriftelijk aan ons doorgeven. Reageert u niet op tijd op dit voorstel? Dan krijgt u een nieuwe rentevastperiode die even lang is als de vorige, met de hypotheekrente die daar op dat moment bij hoort. Is de resterende looptijd van uw hypotheek korter dan de rentevastperiode, dan passen we de rentevastperiode daarop aan.

In deze situatie geldt dalrente niet. Daarom kunt u ook geen gebruik maken van de Basisvariant 'Annuleringskosten en geen dalrente'. U kunt ook geen gebruik maken van instaprente. In hoofdstuk 4 kunt u hier meer over vinden.

Staat in uw offerte dat u korting op uw hypotheekrente krijgt? Dan geldt deze korting alleen in de eerste rentevastperiode. Kortingen vervallen dus bij de renteherziening. Behalve als in uw offerte staat dat een korting langer geldt.

Indexeren waarde

De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de waarde van de lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Bij het ingaan van de lening hebben wij de marktwaarde overgenomen van – door u aangeleverde – documenten (meestal een taxatierapport). Gedurende de looptijd indexeren wij deze waarde op basis van cijfers van het Kadaster. Hierdoor is het mogelijk dat uw lening na de eerste rentevastperiode in een andere tariefklasse komt dan in de vorige rentevastperiode. Dit kan zowel een hogere als een lagere tariefklasse zijn.

6.2 U lost uw lening vervroegd af

U kunt uw hypotheek eerder aflossen dan aan het einde van de looptijd. U kunt geheel aflossen, maar ook gedeeltelijk. De aflossing is minimaal € 250. In sommige gevallen moet u bij vervroegde aflossing een vergoeding betalen.

Wanneer hoeft u geen vergoeding bij vervroegde aflossing te betalen?

In de volgende situaties kunt u boetevrij aflossen:

- U lost maximaal 10% van de oorspronkelijke lening af. Deze vrijstelling geldt per kalenderjaar en voor elk leningdeel apart.
- U lost af op de datum van renteherziening
- U lost af met een uitkering van een levensverzekering die aan Nationale-Nederlanden is verpand.
- U lost af met het saldo van een geblokkeerde spaarrekening die aan Nationale-Nederlanden is verpand.
- U lost af binnen drie maanden na overlijden van een schuldenaar.
- U lost af met de uitkering van de woonhuisverzekering.
- U verhuist, verkoopt en levert uw huis (niet aan een medeschuldenaar). De lening mag in dit geval niet door Nationale-Nederlanden zijn opgeëist. Bijvoorbeeld omdat u een betalingsachterstand heeft.
- U lost af op een moment dat de marktrente hoger is dan de hypotheekrente die u betaalt.

Hoe wordt de vergoeding berekend?

De vergoeding wordt berekend met de contante waardeclausule. We kijken daarbij naar de marktrente, de resterende rentevastperiode en de hypotheekrente die u nog verschuldigd bent. Hieronder kunt u lezen wat de verschillende termen betekenen. Er staat ook een rekenvoorbeeld.

Marktrente

Marktrente is de rente die wij op het moment van de vervroegde aflossing in rekening brengen voor vergelijkbare leningen. Dat zijn nieuwe leningen met vergelijkbare onderpanden en met een rentevastperiode die even lang is als de resterende rentevastperiode van de lening die u wilt aflossen.

Resterende rentevastperiode

Deze periode begint op de datum dat u aflost. En hij eindigt op de eerstvolgende datum waarop de rente zou worden herzien. Komt die periode niet precies overeen met een rentevastperiode die wij op dat moment aanbieden voor vergelijkbare leningen, dan wordt deze periode afgerond naar de meest dichtbij gelegen, langere, rentevastperiode die Nationale-Nederlanden op dat moment aanbiedt voor vergelijkbare leningen.

Hypotheekrente

Dat is de rente die u verschuldigd bent over de (gedeeltelijk) af te lossen lening.

Contante waardeclausule

Lost u vervroegd af, en is de marktrente lager dan de hypotheekrente die u betaalt? Dan lijdt Nationale-Nederlanden renteverlies. Zie ook 'Waarom betaalt u een vergoeding bij vervroegde aflossing' op pagina 17. Het renteverlies wordt berekend met de contante waardeclausule.

We berekenen voor elke maandtermijn die u nog zou moeten betalen, afzonderlijk hoeveel het renteverlies voor Nationale-Nederlanden is. Bij elkaar opgeteld is dat ons totale renteverlies voor de resterende rentevastperiode.

Omdat u het bedrag in één keer betaalt, is het renteverlies voor ons kleiner dan wanneer u het renteverlies in een aantal perioden betaalt. Daarom corrigeren we het bedrag, want zonder correctie zou het nadelig zijn voor u en voordelig voor ons. Deze correctie heet 'contant maken'. U moet de contante waarde van het totale renteverlies vergoeden aan Nationale-Nederlanden. Bij het contant maken hanteren we de actuele marktrente.

Rekenvoorbeeld 'Vergoeding bij vervroegde aflossing'

Stel, u wilt uw hele hypotheek vervroegd aflossen.

- Het restant van de hoofdsom van uw hypotheek is € 200.000.
- Het rentepercentage van uw hypotheek is 6,5%.
- De resterende rentevastperiode is 5 jaar.
- De marktrente voor soortgelijke nieuwe leningen met een rentevastperiode van 5 jaar is 5,5%.*

De marktrente (5,5%) is lager dan uw hypotheekrente (6,5%). U moet dus een boete betalen als u vervroegd aflost. Hoeveel is de boete?

- U mag 10% boetevrij aflossen, dus de boete wordt berekend over $200.000 - € 20.000 = € 180.000$.
- Het renteverlies voor Nationale-Nederlanden is per jaar $6,5\% - 5,5\% = 1\%$. Per maand is het renteverlies dan $€ 180.000 \times 1\% / 12 = € 150$.
- De resterende rentevastperiode is nog 5 jaar, dat is dus $5 \times 12 = 60$ maanden.
- Het totale renteverlies is dan $60 \times € 150 = € 9.000$.
- Van dit bedrag wordt vervolgens de contante waarde berekend. We gaan ervan uit dat u het normaal gesproken in delen van € 150 zou betalen over de komende 60 maanden. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (5,5%).
- Dit resulteert in een contante waarde die lager is dan het totale renteverlies. In dit voorbeeld is de contante waarde € 7.852,93.

U betaalt in dit voorbeeld dus € 7.852,93 boete voor het vervroegd aflossen van uw hypotheek.

* De actuele marktrente kunt u vinden op nn.nl.

Waarom betaalt u een vergoeding bij vervroegde aflossing?

Als u een hypotheek afsluit, gaat u verplichtingen aan. Maar ook Nationale-Nederlanden gaat verplichtingen aan. We lenen het hypotheekbedrag op de kapitaalmarkt en lenen het vervolgens aan u.

Wij betalen zelf dus ook rente over dit bedrag. Dat doen we met de rente die u aan ons betaalt. Als u uw hypotheek (gedeeltelijk) eerder terug betaalt, moeten wij nog steeds dezelfde rente blijven betalen op de kapitaalmarkt, totdat de afgesproken periode is verstreken.

Om het wegvallen van de rente die u betaalde op te vangen, proberen we hetzelfde hypotheekbedrag opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevastperiode. Maar als de rente is gedaald, lijden we renteverlies. Want we kunnen dan minder rente in rekening brengen dan wat u ons betaalde. Onze rente-uitgaven lopen dus ongewijzigd door terwijl onze rente-inkomsten dalen. Dit verlies berekenen we aan u door.

6.3 U gaat verhuizen

Gaat u uw huis in de toekomst verkopen om een ander huis te kopen? Dan kunt u uw hypotheek 'meenemen' naar uw nieuwe woning. Of u kunt een nieuwe hypotheek bij Nationale-Nederlanden afsluiten.

Optie: U neemt uw hypotheek mee

De meeneemregeling werkt zo: bij de verkoop van uw huis lost u de lopende hypotheeklening af. Voor de aankoop van het nieuwe huis neemt u bij Nationale-Nederlanden een nieuwe hypotheek. Met dezelfde hoofdsom, dezelfde hypotheekvorm en dezelfde voorwaarden als de oude lening.

De rente voor de resterende rentevastperiode van de oorspronkelijke lening blijft gelijk. Het oude rentepercentage wordt eventueel gecorrigeerd met opslagen of kortingen voor de nieuwe hypotheek (bijvoorbeeld omdat u nu wel NHG op uw hypotheek krijgt).

Wilt u uw hypotheek meenemen en tegelijk verhogen? Dan geldt de meeneemregeling niet voor de verhoging. Daarvoor gaan de voorwaarden van dat moment gelden.

Als u uw hypotheek wilt meenemen, controleren we opnieuw of u aan onze voorwaarden voldoet (we kijken dus weer naar uw inkomen en naar het huis als onderpand). De hypotheekakte voor de nieuwe lening moet ondertekend zijn binnen zes maanden na aflossing van de lopende lening.

Optie: U sluit een nieuwe hypotheek af

Bijvoorbeeld omdat de rente van een vergelijkbare nieuwe hypotheek van Nationale-Nederlanden lager is dan de rente van de lopende hypotheek. U kunt de lopende hypotheek kosteloos aflossen en een nieuwe hypotheek bij Nationale-Nederlanden afsluiten tegen de voorwaarden van dat moment.

Overbruggingskrediet

Dit kunt u afsluiten als u een periode moet overbruggen. Bijvoorbeeld omdat u uw nieuwe huis heeft gekocht voordat u uw oude huis heeft verkocht. U kunt dan de overwaarde van uw huidige huis alvast gebruiken voor de financiering van uw nieuwe huis.

6.4 U wilt uw hypotheek verhogen

Bijvoorbeeld omdat u uw huis wilt verbouwen of omdat u een nieuwe keuken aanschaft. Dan kunt u uw hypotheek verhogen. Uw maandlasten worden dan wel hoger, doordat u een extra lening sluit waarvoor u rente en aflossing moet betalen.

U kunt via uw tussenpersoon een verzoek doen om uw hypotheek te verhogen. De minimale verhoging is € 15.000. De hoogte van de verhoging die u krijgt, hangt onder meer af van de waarde van het huis en uw inkomen. We houden ook rekening met uw bestaande hypotheek.

Dit betekent onder meer dat u een WOZ-beschikking of een taxatierapport en inkomensgegevens moet aanleveren. Aan de hand van de nieuwe gegevens en het nieuwe hypotheekbedrag wordt bekeken welke opslagen of kortingen op de rente voor de nieuwe lening van toepassing zijn.

6.5 U en uw partner gaan uit elkaar

Als u en uw partner uit elkaar gaan, kan dat grote gevolgen hebben voor uw hypotheek. Staan u en uw partner in de hypotheekakte beiden vermeld als schuldenaar, dan bent u ook beiden – ieder voor zich – aansprakelijk voor de hele schuld. Ook als een van de partners geen inkomen heeft, of als er sprake is van huwelijkse voorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of een samenlevingsovereenkomst.

Vaak wil een van de partners als schuldenaar ‘ontslagen’ worden bij scheiding. U moet daarvoor toestemming vragen aan Nationale-Nederlanden. Wij bekijken dan of de overblijvende schuldenaar – degene die in het huis blijft wonen – de hypotheeklasten zelfstandig kan dragen. Uw tussenpersoon kan u vertellen of het zinvol is om uw hypotheek verder nog aan te passen.

6.6 U of uw partner overlijdt

Het is belangrijk om vóór het sluiten van de hypotheek te bekijken of de overblijvende partner de hypotheeklasten kan blijven betalen als de ander overlijdt.

Veel mensen sluiten bij een hypotheek ook een overlijdensrisicoverzekering. Overlijdt een van de verzekerden, dan wordt een bedrag uitgekeerd. Daarmee wordt vervolgens de hypotheekschuld voor een deel of helemaal afgelost. De overblijvende partner heeft dan lagere of geen hypotheeklasten.

6.7 U gaat tijdelijk in het buitenland werken

Als u voor uw werkgever tijdelijk in het buitenland verblijft, is het bij Nationale-Nederlanden onder voorwaarden mogelijk om uw huis gedurende uw verblijf in het buitenland te verhuren. Deze tijdelijke verhuur geldt voor maximaal vijf jaar, de huuropbrengst moet minimaal gelijk zijn aan de hypotheeklasten en de huurovereenkomst moet voldoen aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur. Om te bepalen of u in aanmerking komt voor deze regeling, vragen wij ook om een kopie van uw detacheringcontract.

7 De risico's van een hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek brengt risico's met zich mee. Bij uw keuze bent u misschien uitgegaan van uw huidige situatie en inkomen, maar dat kan allemaal veranderen. Het is verstandig daar van tevoren goed over na te denken.

7.1 Uw maandlasten stijgen na renteherziening

Als een rentevastperiode afloopt, doen wij u een nieuw renteaanbod. Als de hypotheekrente op dat moment hoger is, zullen uw maandlasten stijgen. Dus, als u kiest voor een korte rentevastperiode, kunnen uw maandlasten al op korte termijn stijgen.

7.2 De waarde van uw woning daalt

Als u uw woning verkoopt, kan het gebeuren dat deze minder opbrengt dan de hoofdsom van de hypotheek. Dit risico is vooral aanwezig in een markt waarin de prijzen van woningen dalen, terwijl u een relatief hoge hypotheek heeft.

U kunt dit risico verkleinen door geen tophypotheek af te sluiten. Dat wil zeggen dat uw hypotheek niet meer is dan 100% van de marktwaarde van de woning. Leent u meer en stijgt uw huis niet in waarde, dan blijft er een restschuld over na verkoop. Het deel van de hypotheek dat u niet door verkoop kunt aflossen, moet u uit andere middelen betalen.

7.3 De erfpacht loopt af

Heeft u een huis op erfpachtgrond en eindigt het erfpachtrecht vóór de einddatum van de hypotheek? Dan moet u ervoor zorgen dat u een overeenkomst voor een nieuw erfpachtrecht sluit met de grondeigenaar, uiterlijk zes maanden voordat het erfpachtrecht eindigt.

Een nieuwe erfpachtovereenkomst betekent dat tegelijk een nieuwe hypotheek 'gevestigd' moet worden. Voor de vestiging van het nieuwe erfpachtrecht moeten u en de eigenaar van de grond naar de notaris. Voor de vestiging van de nieuwe hypotheek moet u ook naar de notaris. Belangrijk is wel dat Nationale-Nederlanden akkoord gaat met de voorwaarden van uw nieuwe erfpachtovereenkomst.

Daarom gelden bij erfpacht met een einddatum die ligt voor de einddatum van uw hypotheek, de volgende voorwaarden:

- U geeft Nationale-Nederlanden een notariële volmacht. Wij kunnen dan zo nodig namens u meewerken aan de vestiging van een nieuw recht van erfpacht en een nieuwe eerste hypotheek.
- De kosten voor de volmacht, de vestiging van het nieuwe erfpachtrecht en de hypotheek komen voor uw rekening. In de hypotheekakte die u bij de notaris gaat tekenen voor de verstrekking van uw hypotheeklening, kan de volmacht meteen worden opgenomen.

In de volgende situaties kan Nationale-Nederlanden eisen dat u de lening in één keer en per direct aflost:

- U heeft niet op tijd een overeenkomst met de grondeigenaar gesloten.
- U heeft een overeenkomst met de grondeigenaar gesloten, maar Nationale-Nederlanden vindt de voorwaarden niet acceptabel.
- Nationale-Nederlanden krijgt niet uiterlijk zes maanden voor de einddatum van het erfpachtrecht een eerste hypotheek op het nieuwe erfpachtrecht.

7.4 Uw inkomen daalt

Het kan gebeuren dat uw inkomen daalt. Zozeer dat u uw hypotheek niet meer kunt betalen. Bijvoorbeeld omdat u werkloos of arbeidsongeschikt wordt, door een loopbaanwisseling, omdat u met pensioen gaat, bij gezinsuitbreiding of vanwege een echtscheiding of door het overlijden van uw partner.

Denk daar goed over na voordat u uw hypotheek afsluit. Bepaalde risico's kunt u beperken door een verzekering af te sluiten. Bijvoorbeeld een arbeidsongeschiktheidsverzekering of een overlijdensrisicoverzekering.

7.5 Belastingvoordelen veranderen

Bij het afsluiten van een hypotheek gaan u en Nationale-Nederlanden uit van de fiscale regels die op dat moment gelden. De fiscale regelgeving rond de financiering van de eigen woning staat in de politiek regelmatig ter discussie. Dat geldt vooral voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Houd er daarom rekening mee dat deze fiscale regels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen uw netto maandlasten wijzigen.

7.6 Er blijft een restschuld over

Als u een hypotheek afsluit bestaat de kans op een restschuld bij vroegtijdige beëindiging van de hypotheek. Daarnaast bestaat bij sommige hypotheekvormen de kans op een restschuld aan het einde van de looptijd.

Als u voor een hypotheekvorm heeft gekozen waarin u voor het aflossen van de hypotheek de opgebouwde waarde van een verzekerings-, spaar- en/of beleggingsproduct gebruikt, dan moet u er rekening mee houden dat de opgebouwde waarde van dit product aan het einde van de looptijd of bij vroegtijdige beëindiging, onvoldoende kan zijn om uw hypotheek volledig af te lossen.

Ook indien u voor het aflossen van uw hypotheek de verkoopopbrengst van uw woning wilt gebruiken, dan moet u er rekening mee houden dat de opbrengst van de verkoop van uw woning onvoldoende kan zijn om de hypotheek volledig af te lossen.

Mocht u de hypotheek niet volledig kunnen aflossen met de opgebouwde waarde van een verzekerings-, spaar- en/of beleggingsproduct, met de opbrengst van de verkoop van uw woning dan wel uit eigen middelen, dan wordt voor de restant restschuld een betalingsregeling getroffen.

8 Belastingen

Bij het kopen van een bestaand huis betaalt u overdrachtsbelasting. De hypotheekrente die u betaalt, is onder voorwaarden (voor een deel) aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Er zijn ook andere kosten die u kunt aftrekken. In dit hoofdstuk vindt u een beknopte weergave van de fiscaliteiten in verband met de financiering van uw eigen woning. Voor volledige en actuele belastingregels verwijzen wij u naar de site van de belastingdienst: www.belastingdienst.nl.

8.1 Inkomstenbelasting

U mag voor de inkomstenbelasting een aantal posten opvoeren voor fiscale aftrek:

- de hypotheekrente
- afsluitkosten (zoals de kosten van de notaris, het kadaster)
- de taxatiekosten
- de administratiekosten
- kosten die u maakt voor het aanvragen van NHG
- kosten die u maakt bij de aflossing van de schuld, maar niet de aflossing zelf.

Hypotheekrente

Gedurende maximaal 30 jaar mag u onder voorwaarden uw hypotheekrente aftrekken van uw inkomen in Box 1. Voorwaarde voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente is dat uw hypotheek kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld en dat de hypotheek in 30 jaar volledig en ten minste annuitair of lineair wordt afgelost. Er is sprake van eigenwoningschuld indien de hypotheek is gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud of verbetering van uw (eerste) woning. De renteaftrek kan beperkt zijn door de zogenoemde 'Bijleenregeling'.

Bijleenregeling

Wanneer u uw eigen huis verkoopt en binnen drie jaar weer een nieuwe woning koopt, krijgt u te maken met de bijleenregeling. Deze regeling gaat ervan uit dat, als u uw huis verkoopt en de opbrengst (na aftrek van kosten) meer bedraagt dan de resterende hypotheekschuld, u deze overwaarde investeert in de nieuwe woning. De belasting-

dienst noemt deze overwaarde de eigenwoningreserve. Alleen de rente over het verschil tussen de aankoopsom van de nieuwe woning (incl. kosten) en de 'eigenwoningreserve' is fiscaal aftrekbaar. U mag wel meer lenen maar de rente over dat deel van de lening is dan niet fiscaal aftrekbaar in Box 1.

Eigenwoningforfait

Als u een eigen woning heeft die uw hoofdverblijf is, moet u een bedrag bij uw inkomen tellen. Dit bedrag heet het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is gelijk aan een percentage van de waarde van de woning. De hoogte van dit percentage vindt u in de toelichting bij uw aangifte inkomstenbelasting. Bij de waarde van uw woning wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van uw huis.

Voorlopige teruggaaf van belasting

U kunt uw hypotheekrente aftrekken van de belasting. Maar uw werkgever houdt geen rekening met uw aftrekposten. Daardoor houdt hij eigenlijk te veel loonheffingen in op uw loon.

U kunt de te veel ingehouden loonheffingen terugvragen bij de Belastingdienst. Als u gebruik maakt van de voorlopige teruggaafregeling, krijgt u elke maand een bedrag van de Belastingdienst terug. U kunt de vervroegde teruggaaf aanvragen via de website van de Belastingdienst.

Fiscale eisen voor spaarrekeningen in box I

Heeft u een BankSpaar Plus Hypotheek? Zo'n hypotheek is gekoppeld aan een geblokkeerde spaarrekening. Deze spaarrekening is verpand aan de hypotheek. U betaalt elke maand rente voor de hypotheek. Daarnaast betaalt u een inleg voor de spaarrekening, zodat u kapitaal opbouwt. Met dat kapitaal kunt u de hypotheek aan het eind van de looptijd geheel of gedeeltelijk aflossen.

Uitkering

Aan het eind van de looptijd van de spaarrekening wordt een bedrag uitgekeerd. Als u die uitkering gebruikt om uw eigenwoningschuld (de hypotheek of lening voor uw huis) af te lossen, heeft u meestal recht op een vrijstelling. Over de rente in de uitkering uit de spaarrekening hoeft u dan geen belasting te betalen.

Vrijstelling

Het bedrag waarover u vrijstelling krijgt, is niet hoger dan uw eigenwoningschuld, en ook niet hoger dan € 157.000

(in 2013). Deze vrijstelling geldt voor uw kapitaalverzekering eigen woning en uw eventuele spaarrekening eigen woning samen. Als u getrouwd bent of samenwoont, kunnen u en uw partner beiden de eigen vrijstelling gebruiken. U moet dan wel allebei zelfstandig rekeninghouder zijn van de spaarrekening, dus allebei een deel van de uitkering krijgen. Het maximumbedrag waarover u en uw partner vrijstelling kunnen krijgen is dan € 314.000 (in 2013).

8.2 Overdrachtsbelasting

Als u een bestaand huis koopt, betaalt u overdrachtsbelasting. De hoogte daarvan is 2% van de koopsom.

Let op

Het belastingregime kan veranderen.

Zie ook paragraaf 7.5.

Algemene voorwaarden van geldlening, hypotheek en/of andere zekerheidstelling

(vastgesteld bij akte op 1 november 1991 voor notaris Mr A.A. van Velten te Amsterdam verleden)

Artikel 1. Algemene bepalingen

1 In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

a de schuldeiseres:

- degene(n) door wie de geldlening of het krediet is verstrekt
- de rechtsopvolger(s) van de vordering(en) die uit die geldlening of dat krediet voortvloeien, genoemde (rechts) personen zowel tezamen als ieder afzonderlijk

b de schuldenaar:

- degene(n) aan wie de geldlening of het krediet is verstrekt
- degene(n) die zich mede als schuldenaar heeft (hebben) verbonden tot nakoming van de verplichtingen van de schuldenaar
- de rechtsopvolger(s), genoemde (rechts)personen zowel tezamen als ieder afzonderlijk

c de derde-onderzetter:

- degene(n) door wie zakelijke zekerheid ten behoeve van de schuldeiseres is gesteld en die niet ook de schuldenaar is (zijn)
- de rechtsopvolger(s), genoemde (rechts)personen zowel tezamen als ieder afzonderlijk

d het verbodene:

elk ten behoeve van de schuldeiseres tot zekerheid verbonden goed

e het onderpand:

elk ten behoeve van de schuldeiseres tot zekerheid verbonden registergoed en alle verpande roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om dat registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen

f het verschuldigde:

- het op grond van de geldlening, het krediet, de overeenkomst tot geldlening of de kredietovereenkomst uitstaande bedrag, met rente, boeten, kosten en vergoedingen, van welke aard ook
- door de schuldeiseres voor rekening van de schuldenaar gedane betalingen
- premies voor verzekeringen waarvan rechten aan de

schuldeiseres zijn verpand

- premies voor verzekeringen waarvan de instandhouding door de schuldeiseres verplicht is gesteld
- alles wat de schuldenaar op grond van een ander(e) geldlening of krediet, cessie, subrogatie, contractoverneming of op welke andere grond ook aan de schuldeiseres verschuldigd mocht zijn of worden

g de akte:

elke akte waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard en elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen op de akte worden aangebracht.

2 Voorzover de aard van de rechtshandeling, van het rechtsfeit of van de betrokken rechtsbetrekking zich daartegen niet verzet, is datgene wat in deze Algemene Voorwaarden en meer in het bijzonder in artikel 17 van deze Algemene Voorwaarden voor de schuldenaar is bepaald ook van toepassing op de derde-onderzetter, de borg of degene(n) die voor de nakoming van het verschuldigde andere zekerheid heeft (hebben) gesteld en voor de rechtsopvolger(s).

3 Onder het recht van erfpacht wordt in deze Algemene Voorwaarden ook begrepen het recht van opstal, het recht van beklemming en het recht van huurcerter.

4 Onder huur, verhuur, huurovereenkomst of huurpenningen worden in deze Algemene Voorwaarden ook begrepen daarmee overeenstemmende begrippen met betrekking tot pacht, lease of (onder welke titel ook) ingebruikgeving op andere wijze.

5 Op deze Algemene Voorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 2. Mededelingen/kennisgevingen

1 De schuldenaar kan slechts dan een beroep doen op toestemmingen, goedkeuringen en verklaringen, met inbegrip van mededelingen, van de zijde van de schuldeiseres, indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk zijn gedaan.

2 De schuldenaar is verplicht binnen veertien dagen na wijziging van zijn adres of feitelijke verblijfplaats de

schuldeiseres hiervan schriftelijk kennis te geven. De schuldeiseres mag het adres dat de schuldenaar haar het laatst schriftelijk heeft opgegeven als het adres van de schuldenaar blijven beschouwen, totdat haar een nieuw adres is meegedeeld.

- 3 De schuldenaar is verplicht om, zodra een van de feiten plaatsvindt die het verschuldigde opeisbaar maken, de schuldeiseres daarvan zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen veertien dagen, schriftelijk kennis te geven.
- 4 De schuldenaar is verplicht, na een verzoek daartoe van de schuldeiseres, onverwijld alle inlichtingen, gegevens en bescheiden te verschaffen die de schuldeiseres naar haar oordeel nodig heeft om de financiële positie van de schuldenaar te bepalen of voor het uitoefenen van de aan haar verleende, dan wel overgedragen zekerheids- en overige rechten, bevoegdheden en acties.

Artikel 3. Hoofdelijkheid en aansprakelijkheid

- 1 Alle verbintenissen tegenover de schuldeiseres zijn hoofdelijk. Indien de schuld op twee of meer rechtsopvolgers overgaat, zullen zij jegens de schuldeiseres hoofdelijk verbonden zijn.
- 2 Uitstel van betaling, ontslag uit de hoofdelijke verbondenheid en afstand om niet (kwietschelding) of afstand om baat (schuldvernieuwing) die de schuldeiseres aan een van de hoofdelijke schuldenaren verleent of een aanbod tot afstand om niet of om baat dat de schuldeiseres tot een van de hoofdelijke schuldenaren richt, betreft alleen die schuldenaar.
- 3 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van het verschuldigde verpandt de hoofdelijke schuldenaar, die het verschuldigde gedeeltelijk heeft betaald, door ondertekening van de akte bij voorbaat enige vordering die hij op grond van die betaling op een andere schuldenaar van het verschuldigde heeft. De hoofdelijke schuldenaar zal die vordering(en) en de daarbij behorende rechten niet zelf uitoefenen zolang de schuldeiseres het aan haar verschuldigde niet volledig heeft ontvangen.
- 4 De schuldenaar is met zijn gehele tegenwoordige en toekomstige vermogen aansprakelijk voor de verbintenissen die tegenover de schuldeiseres bestaan of zullen bestaan.

Artikel 4. Betalingen

- 1 De schuldenaar moet alles wat aan de schuldeiseres, uit welken hoofde ook, is verschuldigd, zonder enige aftrek, verrekening of voorwaarde op de vervaldag voldoen in

op de dag van betaling Nederlands wettig betaalmiddel. Alle betalingen moeten geschieden zonder kosten voor de schuldeiseres.

- 2 De betaling dient te geschieden op een door de schuldeiseres aan te wijzen rekening. Betaling op een andere dan de laatst door de schuldeiseres aangewezen rekening is niet toegestaan. Daarnaast is contante betaling mogelijk op het hoofdkantoor van de schuldeiseres of op een andere door haar aan te wijzen plaats.
- 3 De schuldeiseres is gerechtigd aangesloten te zijn bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel of een soortgelijke instelling die zich bezighoudt met de registratie van kredieten. Zij is bevoegd de reglementen die uit aansluiting voortvloeien na te leven.
- 4 De schuldeiseres brengt over alle bedragen die zij voor rekening van de schuldenaar heeft betaald een rentevergoeding in rekening die gelijk is aan de wettelijke rente, of de voor de lening of het krediet geldende rente, als die hoger is.
- 5 Datgene wat de schuldeiseres zuiver, dus na aftrek van alle onkosten, zal ontvangen, kan zij in mindering brengen op het verschuldigde in de volgorde die zij wenselijk acht, ongeacht een eventueel door de schuldenaar aangewezen volgorde, of aanwenden tot het doen van betalingen op grond van het met de schuldenaar overeengekomene.
- 6 Renteberekening vindt plaats tot en met de datum waarop de rekening van de schuldeiseres wordt gecrediteerd, of bij contante betaling tot en met de datum waarop de schuldeiseres de betaling heeft ontvangen.
- 7 Bij de berekening van de rente zal elke maand op dertig dagen en elk jaar op driehonderdzesig dagen worden gesteld.

Artikel 5. Kosten en belastingen

- 1 Voor rekening van de schuldenaar komen:
 - a het renteverlies dat optreedt doordat de schuldenaar op de overeengekomen stortingsdatum over de gelden moet kunnen beschikken. Dit renteverlies wordt berekend op basis van het rentepercentage dat voor de geldlening is overeengekomen, vanaf de datum waarop de gelden de schuldeiseres niet langer ter beschikking staan tot de overeengekomen stortingsdatum.
 - b het renteverlies door het ter beschikking houden van gelden vanaf de overeengekomen stortingsdatum, voorzover latere betaling niet aan de schuldeiseres is te wijten. Dit renteverlies wordt berekend op basis van het rentepercentage dat voor de geldlening is overeengekomen, vanaf de overeengekomen stortingsdatum van de gelden tot de werkelijke stortingsdatum.

c alle kosten voor dat wat nodig is voor de totstandkoming en de instandhouding van de lening of het krediet en de ten behoeve van de schuldeiseres te stellen zekerheden, daaronder begrepen de kosten van de akte, afschriften en de eventuele grosse, de kosten van registratie, vernieuwing, aanvulling, afstand of opheffing van zekerheden en de kosten van de bescheiden die de schuldeiseres mocht verlangen.

d alle kosten waartoe de overeenkomst(en) die bij de akte is (zijn) aangegaan aanleiding mocht(en) geven, daaronder begrepen kosten:

- van civiel-, straf- of administratiefrechtelijke procedures en van alle andere gerechtelijke handelingen
- van buitengerechtelijke handelingen en bijstand
- die de schuldeiseres overigens heeft gemaakt voor de uitoefening of bewaring van haar rechten, een en ander in de meest uitgebreide zin, daaronder ook begrepen de kosten van interne aard, die forfaitair worden vastgesteld op 2% van de pro-resto hoofdsom met een minimum van € 113,45.

e alle kosten van beheer van het verbodene en van ontruiming van het onderpand.

f alle kosten die voortvloeien uit de bijstand van een of meer adviseurs, tolken, vertalers en/of deskundigen.

g belastingen en/of heffingen die op enig moment onder welke benaming ook over het verschuldigde geheven mochten worden.

2 De schuldeiseres is bevoegd bovengenoemde kosten, belastingen en/of heffingen voor rekening van de schuldenaar te voldoen, terwijl de schuldenaar verplicht is het voorgeschoten bedrag op eerste verzoek terug te betalen met bijbetaling van rente, berekend volgens artikel 4 lid 4.

Artikel 6. Substitutie

1 De schuldeiseres heeft van rechtswege een recht van pand op alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het verbodene treden. Hieronder vallen ook vorderingen die betrekking hebben op waardevermindering van het verbodene.

2 Uitsluitend de schuldeiseres is gerechtigd de hierboven bedoelde vergoeding te ontvangen en ervoor te kwiteren. De schuldeiseres kan de vergoeding verder naar keuze geheel of gedeeltelijk doen strekken:

a tot betaling van het verschuldigde.

b tot herbouw of herstel van het verbodene op door haar te bepalen wijze.

c tot verkrijging van vervangende goederen.

d tot meerdere zekerheid voor de nakoming van het verschuldigde, zolang zij dit voor haar belang dienstig acht. In dit geval is zowel verrekening als cessie tegen haar wil uitgesloten. Uitbetaling van het tot meerdere zekerheid strekkend bedrag vindt plaats nadat het verbodene ten genoeg van haar is hersteld.

3 Voorzover het verschuldigde niet uit de vergoeding wordt betaald, blijven alle zekerheden, die ten behoeve van de schuldeiseres zijn gesteld, onverkort bestaan.

4 Mocht de schuldeiseres geen gebruikmaken van de haar in artikel 12 verleende bevoegdheid om voor de vergoeding regelingen te treffen en de vergoeding vast te stellen, dan zal de schaderegeling met ieder die tot vergoeding verplicht is aan haar voorafgaande goedkeuring zijn onderworpen.

Artikel 7. Verzekering van het verbodene

1 Opstallen van het onderpand moeten ten genoeg van de schuldeiseres worden verzekerd en bij doorlopende polis voortdurend verzekerd worden gehouden tegen het risico van brandschade en andere schade, waartegen verzekering van objecten als de opstallen gebruikelijk is of door de schuldeiseres wenselijk wordt geoordeeld. Bedoelde verzekering dient te geschieden tegen herbouwwaarde door een verzekeringsmaatschappij die de schuldeiseres heeft goedgekeurd.

2 Indien een appartementsrecht tot onderpand strekt en dat appartementsrecht niet of niet volledig via de Vereniging van Eigenaars overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel is verzekerd, moet de schuldenaar voor het onderpand aanvullende verzekeringen sluiten die nodig zijn om de belangen van de schuldenaar te dekken volgens de normen die in dat lid bedoeld zijn. Indien het verbodene bestaat uit een lidmaatschap van een onroerendgoedvereniging of -coöperatie is het hiervoor bepaalde van overeenkomstige toepassing.

3 De schuldenaar is verplicht andere dan de in lid 1 bedoelde goederen die tot het verbodene behoren te verzekeren en verzekerd te houden tegen de risico's en op de voorwaarden die de schuldeiseres verlangt.

4 Als bewijs van de verzekeringen moeten de polissen en premiekwitanties of andere betalingsbewijzen aan de schuldeiseres worden overgelegd. Overlegging gebeurt na een verzoek daarom van de schuldeiseres en binnen de termijn die zij daarvoor heeft gesteld.

5 De schuldeiseres is bevoegd de premies van de verzekeringen voor rekening van de schuldenaar te voldoen.

- 6 De schuldeiseres is bevoegd op de polissen van de hiervoor bedoelde verzekeringen te laten aantekenen dat zij medeverzekerde is.
- 7 De schuldeiseres is bevoegd haar belang in het verbondene voor rekening van de schuldenaar te verzekeren tegen zodanige risico's en tot een zodanig bedrag als zij raadzaam zal vinden.

Artikel 8. Onderhoud van het onderpand

- 1 De schuldenaar zal het onderpand ten genoegen van de schuldeiseres in goede staat en in overeenstemming met overheidsvoorschriften houden.
- 2 De schuldeiseres is bevoegd de toestand van het onderpand door een door haar aan te wijzen deskundige te laten opnemen. Blijkt uit die opneming dat de schuldenaar in het onderhoud tekort is geschoten, dan komen de kosten van die opneming voor rekening van de schuldenaar.
- 3 De schuldenaar is op de enkele mededeling van de schuldeiseres verplicht ervoor te zorgen dat binnen een door de schuldeiseres in redelijkheid vast te stellen termijn het onderpand weer in goede staat is gebracht, in overeenstemming met overheidsvoorschriften en overeenkomstig de aanwijzingen van de deskundige die door de schuldeiseres is aangewezen. Indien de schuldenaar niet binnen de gestelde termijn de betreffende (onderhouds)werkzaamheden uitvoert, is de schuldeiseres bevoegd die (onderhouds)werkzaamheden voor rekening van de schuldenaar te laten uitvoeren.

Artikel 9. Verhuur van het onderpand

- 1 Zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres mag het onderpand noch geheel, noch gedeeltelijk worden verhuurd.
- 2 Indien de schuldeiseres toestemming heeft gegeven voor een huurovereenkomst, mag deze overeenkomst zonder haar voorafgaande toestemming niet worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Evenmin is vervreemding, verpanding, afstand of vooruitbetaling van huurpenningen of beschikking daarover anderszins toegestaan.
- 3 De schuldenaar zal binnen veertien dagen na een verzoek daartoe de schriftelijke bewijzen van de gesloten huurovereenkomst(en) betreffende het onderpand aan de schuldeiseres ter inzage geven. De schuldenaar zal ter zake van de huurovereenkomst(en)

alle door de schuldeiseres verlangde inlichtingen verstrekken.

Artikel 10. Beheer onderpand

- 1 Indien de schuldenaar in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichtingen tegenover de schuldeiseres, is de schuldeiseres bevoegd het onderpand in beheer te nemen, mits de president van de rechtbank haar daartoe machtiging verleent.
- 2 De schuldeiseres is bevoegd het onderpand onder zich te nemen, indien dit met het oog op executoriale verkoop als bedoeld in artikel 19 is vereist.
- 3 De schuldenaar zal alle medewerking verlenen om het in dit artikel genoemde in beheer nemen of onder zich nemen te verwezenlijken.
- 4 Het in beheer nemen of onder zich nemen verleent de schuldeiseres onder meer de volgende rechten en bevoegdheden:
 - het voeren van de exploitatie en de administratie ter zake van het onderpand
 - het opzeggen of ontbinden van bestaande huurovereenkomsten, zo nodig met gerechtelijke ontruiming
 - het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten onder door de schuldeiseres vast te stellen bepalingen
 - het innen van huurpenningen en het verlenen van kwijting daarvoor
 - het verrichten van alle benodigde betalingen, ook die welke zekerheidsrechten, beslagen, lasten, belastingen en/of heffingen betreffen
 - het onderhouden, herstellen en vernieuwen van het onderpand
 - het treffen van maatregelen ter voorkoming van kraken
 - het voeren van gerechtelijke procedures die nuttig of nodig zijn om de hiervoor bedoelde rechten en bevoegdheden te verwezenlijkenIndien het onderpand een recht van erfpacht of een appartementsrecht is, is de schuldeiseres bevoegd alle rechten uit te oefenen die op grond daarvan aan de schuldenaar toekomen. De schuldeiseres zal de schuldenaar een beheervergoeding in rekening brengen.
- 5 De schuldeiseres kan zonder opgaaf van redenen het in beheer nemen of onder zich nemen beëindigen.

Artikel 11. Instandhouding van het onderpand

- 1 Zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres mag het onderpand noch geheel, noch gedeeltelijk worden vervreemd, gesplitst, verenigd of verdeeld. Een splitsing die heeft plaatsgevonden mag niet worden opgeheven.

- 2 Zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres mag het onderpand niet met recht van pand of hypotheek, erfdiensbaarheden of andere zakelijke of persoonlijke rechten, kwalitatieve of niet-kwalitatieve verplichtingen worden bezwaard. Evenmin mag het worden ontdaan van heersende erfdiensbaarheden of andere zakelijke of persoonlijke rechten.
- 3 Het onderpand zal steeds overeenkomstig de aard of bestemming die het ten tijde van de hypotheekstelling heeft naar behoren moeten worden gebruikt.
- 4 De aard van het gebruik, de exploitatie en de bestemming, de inrichting en de gedaante van het onderpand mogen zonder toestemming van de schuldeiseres niet worden gewijzigd. Veranderingen of toevoegingen waardoor waardevermindering kan optreden zijn niet toegestaan.
- 5 Alle veranderingen of toevoegingen aan het onderpand zullen mede strekken tot zekerheid voor de nakoming van het verschuldigde. Zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres mag de schuldenaar geen veranderingen of toevoegingen wegnemen.
- 6 Indien een recht van hypotheek is verleend op een recht van erfpacht zal de erfpachter:
 - zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres geen overeenkomst aangaan waarbij de erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd
 - het onderpand niet in een zodanige toestand brengen, dat daarvan een wijziging van erfpachtvoorwaarden het gevolg is of kan zijn
 - geen handelingen verrichten of nalaten waardoor het recht van erfpacht kan komen te vervallen.

Voor het geval zich vermenging van de eigendom en het recht van erfpacht voordoet, verplicht de schuldenaar zich reeds nu om, indien en op het tijdstip waarop de schuldeiseres dit wenselijk zal achten, op kosten van de schuldeiseres tot zekerheid voor de betaling van het verschuldigde een recht van eerste hypotheek te vestigen op de volle eigendom van het betreffende registergoed.
- 7 Indien het recht van erfpacht eindigt zonder dat het verschuldigde op dat tijdstip volledig is betaald, is de schuldenaar verplicht:
 - zijn medewerking te verlenen aan het vestigen van een nieuw recht van erfpacht
 - op het nieuwe recht van erfpacht een recht van hypotheek te verlenen ten behoeve van de schuldeiseres. Dit recht van hypotheek moet van gelijke rang zijn als het recht van hypotheek op het geëindigde recht van erfpacht. De kosten die verbonden zijn aan bedoelde hypotheekverlening zijn voor rekening van de schuldenaar.

Artikel 12. Verpanding

Voor een pandrecht ten behoeve van de schuldeiseres als pandhouder gelden, ongeacht of dit pandrecht van rechtswege bestaat of ten behoeve van de schuldeiseres is gevestigd, de volgende bepalingen:

1 Algemeen

- a De schuldenaar mag het verbodene zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres niet vervreemden, verhuren of daarop een pandrecht vestigen ten behoeve van een derde en ook niet anderszins over het verbodene beschikken.
- b De schuldeiseres is te allen tijde bevoegd van een pandrecht en de daaruit voortvloeiende bevoegdheden voor rekening van de schuldenaar mededeling te doen aan ieder die het aangaat, zodra haar belang dit naar haar oordeel wenselijk maakt, of verpande zaken onder zich te nemen, zodra de schuldenaar in zijn verplichtingen tekortschiet of de schuldeiseres goede grond geeft te vrezen dat in die verplichtingen zal worden tekortgeschoten.
Bij het onder zich nemen van verpande zaken komen de schuldeiseres onder meer de volgende rechten en bevoegdheden toe:
 - het voeren van de exploitatie en de administratie ter zake van de verpande zaken
 - het verrichten van alle benodigde betalingen, ook die welke zekerheidsrechten, beslagen, lasten, belastingen en/of heffingen betreffen
 - het voeren van gerechtelijke procedures die nuttig of nodig zijn om de hiervoor bedoelde rechten en bevoegdheden te verwezenlijken
- c De schuldeiseres is niet verplicht om de verkoop van een verpand goed of het voornemen daartoe mede te delen aan de schuldenaar, een pandgever, beperkt gerechtigde of beslaglegger.

2 Ten aanzien van een pandrecht op een zaak

- a De verpande zaken die door gebruik of slijtage onbruikbaar worden of tenietgaan, zullen door de schuldenaar op zijn kosten ten genoegen van de schuldeiseres door nieuwe zaken worden vervangen. De nieuwe zaken worden geacht in de plaats te zijn getreden van de vervangen zaken en worden door de schuldenaar door ondertekening van de akte bij voorbaat aan de schuldeiseres verpand. De schuldenaar moet de vervanging binnen veertien dagen aan de schuldeiseres schriftelijk meedelen. Deze mededeling, die voorzover nodig zal gelden als nadere pandakte, bevat een gespecificeerde opgave van de vervanging van de nieuwe zaken en een verklaring van de schuldenaar dat hij de nieuwe zaken aan de schuldeiseres verpandt.
- b Verpanding van zaken omvat ook verpanding bij voorbaat van zaken die door zaaksvorming andere zaken zijn geworden, zaken die vermengd zijn met

verpande zaken en zaken die door verpande zaken worden nagetrokken.

- c De schuldenaar die de zaken waarop het pandrecht rust onder zich heeft, moet deze zaken als een zorgvuldig schuldenaar houden, gebruiken, beheren en onderhouden en daaraan alle nodige reparaties verrichten, een en ander voor rekening van de schuldenaar en ten genoegen van de schuldeiseres.

De schuldeiseres is bevoegd op kosten van de schuldenaar aan de verpande zaken alle zodanige reparaties of onderhoudswerkzaamheden te verrichten als zij wenselijk mocht oordelen.

- d De schuldenaar is te allen tijde verplicht aan de schuldeiseres of een door haar aan te wijzen persoon toegang te verlenen tot alle plaatsen waar de verpande zaken zich bevinden, zodat deze zich kan overtuigen dat de zaken die aan de schuldeiseres verpand zijn goed gebruikt, beheerd en onderhouden worden.

- e Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van het verschuldigde, heeft de schuldeiseres de bevoegdheid de verpande zaken, zonder voorafgaande aanzegging, in het openbaar te verkopen op voorwaarden die door haar zullen worden vastgesteld, teneinde uit de opbrengst het verschuldigde zoveel mogelijk te verhalen. De schuldenaar is verplicht volledige medewerking aan deze verkoop te verlenen en daarvoor de zaken ter beschikking van de schuldeiseres te houden of te stellen op de plaats die door de schuldeiseres zal worden vastgesteld. De schuldeiseres kan zich bij niet-nakoming van deze verplichtingen toegang verschaffen tot de zaken en deze onder zich nemen, desnoods met behulp van de sterke arm, onverschillig of de zaken zich onder de schuldenaar zelf of onder een derde houder bevinden.

- f In afwijking van wat hiervoor met betrekking tot de verkoop is bepaald, heeft de schuldeiseres de bevoegdheid om, voorzover de wet dit mogelijk maakt, verpande en verhypothekeerde goederen tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels executorial te verkopen.

3 Ten aanzien van een pandrecht op een vordering

- a Pandrecht op een vordering omvat ook pandrecht op nevenrechten die bij die vordering behoren.
- b Op grond van het pandrecht is de schuldeiseres bevoegd om met betrekking tot de verpande vordering regelingen te treffen en de verpande vordering vast te (laten) stellen. Het pandrecht verschafft de schuldeiseres verder de bevoegdheid ter zake van de verpande vordering voor rekening van de schuldenaar:
- betalingen in ontvangst te nemen en daarvoor kwijting te verlenen; daarover geheel naar eigen goeddunken dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten

- een andere dan de oorspronkelijk verschuldigde prestatie in ontvangst te nemen
- de aan de verpande vordering verbonden zekerheden uit te oefenen
- voor de rechter te verschijnen en te procederen
- alle (proces)handelingen te verrichten die naar het oordeel van de schuldeiseres nodig of nuttig zijn
- in uitgesproken beslissingen te berusten of daartegen rechtsmiddelen aan te wenden
- eventueel door de schuldeiseres nodig geachte deskundigen te benoemen, en verder alles te verrichten wat de schuldeiseres in verband met het voorgaande nodig, nuttig of wenselijk zal achten, een en ander met uitsluiting van de schuldenaar en alles onverminderd de zelfstandige rechten die aan de schuldeiseres als hypotheekhouder/pandhouder toekomen

- c Het pandrecht omvat de bevoegdheid om de verpande vordering in de boedel van de schuldenaar van de verpande vordering in te dienen in geval van faillissement, surseance van betaling, minnelijk of gerechtelijk akkoord.

Artikel 13. Verpanding en begunstiging inzake levensverzekering

De navolgende bepalingen zijn van toepassing indien tot het verbodene rechten en vorderingen uit een overeenkomst van levensverzekering behoren:

1 Inleidende bepalingen

- a In dit artikel wordt verstaan onder:
- de verzekeringnemer: degene die rechten of vorderingen heeft verpand voortvloeiend uit een overeenkomst van levensverzekering aan de schuldeiseres en/of de schuldeiseres als begunstigde heeft aangewezen en/of degene die tegenover de schuldeiseres verplicht is een overeenkomst van levensverzekering in stand te houden.
 - de begunstigde: degene die onder welke benaming dan ook een kans of een recht heeft op de uitkering(en).
 - de eerste begunstigde: de afgezien van de schuldeiseres eerstgeroepen begunstigde voor de uitkering(en) bij overlijden van de verzekerde.
 - de verpanding: het vestigen van een pandrecht ten behoeve van de schuldeiseres op rechten en vorderingen uit een overeenkomst van levensverzekering.
 - de begunstiging: de verlening aan de schuldeiseres van de hoedanigheid van begunstigde.

- b De verpanding houdt de begunstiging in onverminderd het hierna in lid 3b bepaalde. Onder het pandrecht zijn begrepen de rechten en vorderingen uit verzekeringen die geacht kunnen worden met de verpande verzekering één geheel uit te maken.
- c Zowel bij de begunstiging als bij de verpanding moet de polis terstond aan de schuldeiseres worden overhandigd. De polis blijft onder berusting van de schuldeiseres. De schuldeiseres zal de verpanding of de begunstiging mede uit naam van de verzekeringnemer aan de verzekeringsmaatschappij meedelen.
- d De verzekeringnemer is verplicht de premies en eventuele beleningsrente stipt op de vervaldagen te voldoen en de verzekering ongewijzigd in stand te houden. De schuldenaar zal op verzoek van de schuldeiseres aan haar inzage verlenen van de bewijzen van betaling van premies en beleningsrente. De schuldeiseres is bevoegd om de premies voor rekening van de verzekeringnemer te voldoen.
- e Zodra de begunstiging en/of het pandrecht door voldoening van het verschuldigde komt te vervallen, is de schuldeiseres verplicht de polis aan de verzekeringnemer ter hand te stellen. De schuldeiseres zal het vervallen zijn van de begunstiging en/of het pandrecht mede uit naam van de verzekeringnemer aan de verzekeringsmaatschappij meedelen.
- f Zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres mag de verzekeringnemer de rechten uit de overeenkomst van levensverzekering niet uitoefenen, tenzij de schuldeiseres daardoor niet in haar belangen wordt geschaad.
- g Het bepaalde in artikel 12 is op het pandrecht voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- h De bepalingen met betrekking tot overeenkomsten van levensverzekering zijn ook van toepassing op spaarkasovereenkomsten.

2 Afkoop en belening

- a In geval het verschuldigde opeisbaar is anders dan door overlijden van een verzekerde, is de schuldeiseres bevoegd zonder enige ingebrekestelling en zonder dat daartoe enige rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn, de verzekering af te laten kopen. De schuldeiseres is bevoegd de afkoopsom te innen tot het bedrag van het verschuldigde.
- b Op verzoek van de verzekeringnemer kan de schuldeiseres in plaats van afkoop overgaan tot belening van de verzekering tot het bedrag van het verschuldigde. In dit geval is de schuldeiseres bevoegd dit recht van belening voor rekening van de verzekeringnemer tegenover de verzekeringsmaatschappij uit te oefenen.

3 Aanwijzing als begunstigde

- a De schuldeiseres is de begunstigde voor alle uitkeringen die gedaan worden bij in leven zijn van de verzekerde(n) en wel tot het bedrag van het verschuldigde.
- b De schuldeiseres is begunstigde voor alle uitkeringen bij overlijden van een verzekerde en wel tot het bedrag van het verschuldigde, tenzij krachtens een door de eerste begunstigde (vóór het overlijden van een verzekerde) gegeven schriftelijke volmacht die uitkeringen tot het bedrag van het verschuldigde rechtsgeldig aan de schuldeiseres zijn betaald.
- c De schuldeiseres aanvaardt met toestemming van de verzekeringnemer de begunstiging door het ondertekenen van de akte.
- d De schuldeiseres zal in alle gevallen waar wijzigingen in de polis(sen) moeten worden aangebracht, de polis(sen) aan de verzekeringsmaatschappij ter beschikking stellen voor het plaatsen van de daartoe strekkende aantekeningen.
- e Indien bij overlijden van een verzekerde de uitkeringen niet onmiddellijk na dat overlijden opeisbaar zijn, is de schuldeiseres bevoegd de verzekeringsmaatschappij te verzoeken tot uitkering van de contante waarde van de uitkering(en) tot het bedrag van het verschuldigde over te gaan. Indien uitkering van de contante waarde niet mogelijk is, is de schuldeiseres bevoegd in plaats daarvan afkoop van de verzekering tot het bedrag van het verschuldigde te verzoeken. Zij zal daarna de polis ter beschikking stellen aan de verzekeringsmaatschappij.

Artikel 14. Volmacht

- 1 Elke aan de schuldeiseres toekomende bevoegdheid die niet rechtstreeks aan de wet wordt ontleend, omvat mede een volmacht aan haar.
- 2 De volmachten die op grond van de akte of deze Algemene Voorwaarden zijn gegeven, leggen aan de schuldeiseres geen verplichtingen op die uit lastgeving voortvloeien.
- 3 Zodra de schuldeiseres van enige volmacht gebruik maakt, zal de schuldenaar zich onthouden van de uitoefening van de rechtshandelingen die onder de bedoelde volmacht vallen.
- 4 De schuldeiseres is bevoegd:
 - a elke aan haar verleende volmacht aan een ander te verlenen.
 - b als wederpartij van de schuldenaar op te treden bij door haar op grond van enige volmacht te sluiten overeenkomst.

Artikel 15. Boekenclausule en saldobiljet

- 1 De schuldenaar is bij de vaststelling van wat door hem aan de schuldeiseres is verschuldigd, gebonden aan de opgave die de schuldeiseres hieromtrent doet op grond van de boekingen die bij haar zijn verricht. De schuldenaar heeft het recht teruggave te vorderen van hetgeen hij mocht bewijzen minder verschuldigd te zijn dan te zijnen laste is gebracht.
- 2 De schuldenaar zal op verzoek van de schuldeiseres binnen veertien dagen na dagtekening de opgave van het verschuldigde of van een nader door de schuldeiseres aangegeven gedeelte van het verschuldigde voor akkoord getekend retourneren of gemotiveerd op de opgave aangeven waarom hij niet akkoord is.

Artikel 16. Jaarlijks rapport

- 1 Indien de schuldenaar een rechtspersoon is of de schuldenaar mede heeft gehandeld in zijn hoedanigheid van maat van een maatschap of vennoot van een vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, of indien de geldlening of het krediet is verstrekt voor hetzelfde door de schuldenaar uitgeoefende vrije beroep, bedrijf, praktijk of ambt of voor de door hem gedreven onderneming, zal de schuldenaar aan de schuldeiseres doen toekomen:
 - a Een volledig door een externe accountant opgesteld rapport, inhoudende de balans en winst- en verliesrekening met toelichtingen, over de gang van zaken bij of ten aanzien van de schuldenaar in het afgelopen boekjaar. Bedoeld rapport zal de schuldenaar de schuldeiseres jaarlijks onmiddellijk na gereedkomen, doch uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, doen toekomen. De schuldenaar zal de schuldeiseres over het rapport alle gewenste inlichtingen verstrekken.
 - b Telkens indien dit is verzocht door de schuldeiseres, een verklaring die is ondertekend door de onder a bedoelde accountant, dat de schuldenaar gedurende het betreffende boekjaar de verplichtingen van de overeenkomst van geldlening of van het krediet en overeenkomsten die daarmee samenhangen heeft nageleefd.
- 2 Indien tussentijds een rapport over de financiële positie van de in lid 1 bedoelde schuldenaar is opgesteld, dient de schuldenaar hiervan onverwijld een exemplaar aan de schuldeiseres te doen toekomen.

Artikel 17. Opeisbaarheid

De schuldeiseres zal van het hierna omschreven recht het verschuldigde op te eisen alleen dan gebruikmaken indien haar belangen dit naar haar oordeel wenselijk maken. Bij opeising zal zij kunnen vorderen, dat het verschuldigde terstond wordt betaald. Het verschuldigde is onmiddellijk opeisbaar:

1 Algemeen

- a Indien het verschuldigde niet op de overeengekomen datum of binnen de termijn die door de schuldeiseres is gesteld, wordt betaald.
- b Indien op andere wijze niet wordt voldaan aan, of in strijd wordt gehandeld met enige verplichting ingevolge enige overeenkomst met de schuldeiseres.
- c Ingeval de premies en/of beleningsrente voor een verzekering waarvan rechten en vorderingen zijn verpand of zullen worden verpand of waarin de schuldeiseres is of zal worden aangewezen als de begunstigde, niet stipt op de vervaldag worden voldaan of ingeval een dergelijke verzekering tot uitkering komt of anders dan door uitkering vervalft.
- d Indien een verklaring of opgave van de schuldenaar in strijd is met de waarheid.
- e Indien een omstandigheid die van belang is voor de schuldeiseres, is verzwegen.
- f Indien de schuldenaar een aan de schuldeiseres gegeven volmacht herroept.
- g Bij inbeslagneming, zowel conservatoir als executoriaal, van vermogensbestanddelen van de schuldenaar.
- h Indien de schuldenaar langdurig afwezig is zonder ten genoegen van de schuldeiseres orde op zaken te hebben gesteld.
- i Bij aanvraag tot faillietverklaring of tot surseance van betaling van de schuldenaar of indien de schuldenaar faillieert, afstand van zijn boedel doet en in het algemeen wanneer de schuldenaar het vrije beheer over zijn vermogen verliest.
- j Bij overdracht, staking of beëindiging van de onderneming die door de schuldenaar wordt gedreven, hetzij geheel, hetzij ten dele, bij beëindiging van het door de schuldenaar uitgeoefende vrije beroep, bedrijf of ambt, indien de schuldenaar de praktijk die hij uitoefent verkoopt, overdraagt of staakt, of bij het voornemen tot de hiervoor genoemde handelingen.
- k Indien de schuldenaar wordt geschorst in de uitoefening van zijn vrije beroep, bedrijf, ambt, praktijk, onderneming, en/of zich verplicht of verplicht wordt de

revenue uit dan wel de opbrengsten van zijn vrije beroep, bedrijf, praktijk, onderneming, functie, ambt of dienstbetrekking geheel of ten dele aan derden af te staan met uitzondering van alimentatieverplichtingen die de rechter heeft vastgesteld.

l Indien een verstrekte zekerheid geheel of ten dele wordt opgezegd of anderszins komt te vervallen, nietig, vernietigbaar of niet van de vereiste rang is.

m Indien een toegezegde zekerheid niet tijdig wordt verstrekt of voortijdig vervalt.

2 Als de schuldenaar een natuurlijk persoon is, bovendien:

a in geval van overlijden, vermissing, onder curatelestelling, onder bewindstelling.

b indien een ander(e) door de schuldeiseres aan de schuldenaar of aan zijn echtgenoot verstrekt(e) lening of krediet wordt opgeëist.

c indien de schuldenaar Nederland metterwoon verlaat.

3 Als de schuldenaar een rechtspersoon is, bovendien:

a in geval van liquidatie, ontbinding, nietigverklaring, verandering van de rechtsvorm of indien de schuldenaar een (juridische) fusie aangaat.

b bij overgang van de aandelen in het kapitaal van de schuldenaar of een naar het oordeel van de schuldeiseres aanmerkelijk deel daarvan, of bij kapitaalsvermindering.

c bij verlies van rechtspersoonlijkheid, bij opgeven van het doel of bij statutenwijziging.

d indien een ander(e) geldlening of krediet aan een rechtspersoon die behoort tot de groep waarvan de schuldenaar deel uitmaakt, wordt opgeëist.

e ingeval de schuldenaar de statutaire zetel buiten Nederland verplaatst of indien een voornemen daartoe blijkt.

4 Als de schuldenaar mede handelt voor een personenvennootschap of een ander contractueel samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid, bovendien:

a indien de schuldenaar een (juridische) fusie aangaat.

b bij toe- of uittreding van een vennoot, maat of partner.

c bij een andere wijziging in de overeenkomst waarin de samenwerking is geregeld.

5 Ten aanzien van het verbondene, bovendien:

a indien blijkt van enig gebrek in eigendoms- of andere titels, of van het bestaan van een overeenkomst, beperkt

recht of verborgen gebrek waardoor naar het oordeel van de schuldeiseres de waarde van het verbondene nadelig kan worden beïnvloed of haar rechten kunnen worden verkort.

b indien blijkt van een bestemming van het onderpand, waardoor naar het oordeel van de schuldeiseres de waarde van het verbondene nadelig kan worden beïnvloed of haar rechten kunnen worden verkort.

c bij wijziging in de eigendoms- of bezitstoestand door vervreemding, of op andere wijze, bij inbreng in een personenvennootschap, in een ander contractueel samenwerkingsverband of in een rechtspersoon, bij het aangaan van enige verplichting tot wijziging in de eigendoms- of bezitstoestand, bij verdere bezwaring, tenietgaan, aanwijzing tot onteigening, vordering, aankondiging tot openbare verkoop, inbeslagneming – zowel conservatoir als executoriaal – van het verbondene of een gedeelte daarvan.

d bij vervreemding van of beschikking op andere wijze over huurpenningen.

e indien het verbondene in waarde is verminderd ten gevolge van beschadiging.

f indien een andere pandhouder, hypotheekhouder of beslaglegger maatregelen treft tot executoriale verkoop.

g in geval van (voordracht tot) onbewoonbaarverklaring, opneming in ruilverkaveling, plaatsing ingevolge wet of verordening op een monumentenlijst van het onderpand of een gedeelte daarvan.

h indien de huursom die aan de schuldeiseres is verpand, door welke oorzaak ook, wordt verlaagd.

i indien het onderpand wordt gesloopt, naar het oordeel van de schuldeiseres ernstige gebreken vertoont, leeg staat, niet wordt gebruikt of is gekraakt.

j indien de kantonrechter de huurder op grond van de bepalingen betreffende huur van bedrijfsruimte, of de grondkamer de pachter/verpachter op grond van de bepalingen betreffende pacht machtigt tot verandering van de inrichting of gedaante van het verbondene.

k bij een appartementsrecht of een lidmaatschapsrecht van een vereniging of coöperatie als onderpand in geval:
- van een besluit of bevel tot wijziging van de splitsing, het reglement of de statuten
- van een besluit of bevel tot opheffing van de splitsing
- van een besluit of bevel tot ontbinding van de vereniging of coöperatie
- de appartementseigenaar, het lid van de vereniging of coöperatie of de gebruiker van een privé-ruimte, voorschriften met betrekking tot het verbondene niet nakomt

- zich met betrekking tot de onroerende zaak of het gebouw waarvan het verbodene deel uitmaakt een omstandigheid voordoet die in deze Algemene Voorwaarden als opeisingsgrond is genoemd

I indien een recht van hypotheek is verleend op een recht van erfpacht in geval:

- van niet-nakoming of overtreding door de erfpachter van één of meer van de verplichtingen voor hem uit de erfpachtvoorwaarden voortvloeiend, speciaal die tot betaling van de canon
- van wijziging van de bestaande erfpachtvoorwaarden zonder voorafgaande toestemming van de schuldeiseres
- van opzegging door of aan de erfpachter van het verbonden recht van erfpacht
- de eigenaar van de grond maatregelen treft tot vervallenverklaring van het recht van erfpacht
- van het vervallen van het recht van erfpacht in het algemeen of enige andere wijze van beëindiging
- het recht van erfpacht naar het oordeel van de schuldeiseres dreigt op te houden te bestaan of dreigt teniet te gaan.

6 Ten aanzien van het verbodene in verband met bouw, bovendien:

- a wanneer naar het oordeel van de schuldeiseres de bouw of de verbouwing van opstallen, ter financiering waarvan door de schuldeiseres aan de schuldenaar gelden ter leen zijn of zullen worden verstrekt, wordt stopgezet of stagneert.
- b wanneer het bouwplan wordt gewijzigd.
- c wanneer de voor de bouw of verbouwing bestemde gelden voor andere doeleinden worden aangewend.
- d in geval van niet-nakoming of overtreding door de schuldenaar of een gebruiker van het onderpand of een gedeelte daarvan, van voorschriften die door de overheid voor de bouw, bewoning of het gebruik van het onderpand of een gedeelte daarvan, zijn of worden vastgesteld.
- e indien een bijdrage in de bouwkosten die van overheidswege is toegekend, vervalt.

Artikel 18. In verzuim zijn

Het verzuim van de schuldenaar treedt in bij niet, niet-tijdige of niet-volledige betaling van het verschuldigde of bij tekortkoming in of overtreding van enige andere verplichting, door het enkele verstrijken van de bepaalde termijn of door het enkele feit van de tekortkoming of overtreding.

Artikel 19. Executoriale verkoop van het onderpand

- 1 Indien de schuldenaar in verzuim is, is de schuldeiseres – onverminderd haar recht tot verhaal van haar vordering op elke andere wettige wijze – bevoegd om ten overstaan van een bevoegde notaris het onderpand in het openbaar te doen verkopen, zowel in zijn geheel als in afzonderlijke delen van het geheel. In het laatste geval is de schuldeiseres bevoegd tot vestiging van erfdienstbaarheden en andere zakelijke of persoonlijke rechten en kwalitatieve of nietkwalitatieve verplichtingen. Bovendien is zij bevoegd het onderpand of een gedeelte daarvan te splitsen in appartementsrechten of in erfpacht uit te geven en alle daarvoor benodigde akten op te stellen, een en ander zoals de schuldeiseres dat raadzaam zal achten.
- 2 De hiervoor bedoelde openbare verkoop kan worden gehouden op een tijd en plaats die de schuldeiseres bepaalt en op zodanige wijze en voorwaarden als de schuldeiseres wenselijk zal achten. De schuldeiseres is bevoegd:
 - om de openbare verkoop geheel of gedeeltelijk op te houden, uit te stellen of op een later tijdstip te hervatten
 - voor de koopsom kwijting te verlenen en het verkochte te leveren
 - bij iedere tekortkoming van de koper in de nakoming van enige verbintenis uit de koopovereenkomst, de koop te ontbinden, opnieuw tot openbare verkoop over te gaan en alle maatregelen te nemen die zij raadzaam zal oordelen.
- 3 In geval van de hiervoor bedoelde verkoop is de schuldenaar met de zijnen verplicht het onderpand te ontruimen of te laten ontruimen en ter vrije beschikking van de nieuwe verkrijger te stellen. Deze ontruiming kan, desnoods met behulp van de sterke arm, op kosten van de schuldenaar worden afgedwongen.
- 4 De schuldeiseres is verder bevoegd eerdere ontruiming te verlangen indien zij dit met het oog op de voorgenomen verkoop wenselijk mocht oordelen. Indien het onderpand niet ontruimd wordt, is de schuldeiseres gerechtigd de ontruiming te laten geschieden krachtens de akte.
- 5 Eventuele betwisting van de omvang of samenstelling van het verschuldigde zal de door de schuldeiseres uit te oefenen rechten niet opschorren of tenietdoen. Een nadere verantwoording van het verschuldigde en terugbetaling van datgene wat eventueel te veel ontvangen is, kan pas na afloop van de verkoop en de betaling van de koopprijs worden verlangd.
- 6 In het geval de schuldeiseres op grond van de wet en krachtens rechterlijke machtiging overgaat tot onderhandse verkoop van het onderpand, heeft zij voorzover mogelijk gelijke bevoegdheden als hiervoor omschreven.

Artikel 20. Taxatie

- 1 De schuldeiseres heeft te allen tijde de bevoegdheid het onderpand op haar kosten te laten herschatten door een of meer deskundigen.
- 2 Mocht blijken dat de herschatting een lager bedrag aangeeft dan de voorgaande schatting, dan is de schuldenaar verplicht op eerste verzoek van de schuldeiseres aanvullende of vervangende zekerheid te stellen. De schuldeiseres is bevoegd de schuldenaar te verplichten om, in plaats van het stellen van de hierboven bedoelde zekerheid, een bedrag af te lossen dat de schuldeiseres nodig acht. Na een daartoe strekkend verzoek van de schuldeiseres zal de schuldenaar de bedoelde extra aflossing, al dan niet in termijnen, verrichten. Bij het bepalen van de hoogte en het schema van deze extra aflossing zal de schuldeiseres rekening houden met de financiële mogelijkheden van de schuldenaar. Over de op deze grond te verrichten extra aflossing zal geen vergoeding of extra rente verschuldigd zijn.
- 3 Indien de schuldenaar een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft de schuldeiseres ten aanzien van die schuldenaar de in lid 2 bedoelde bevoegdheden uitsluitend indien de waardevermindering van het onderpand het gevolg is van achterstallig onderhoud of van een handelen of nalaten dat de schuldenaar in redelijkheid is te verwijten.
- 4 Indien bij de herschatting blijkt dat de bouw of verbouwing van het onderpand niet verloopt volgens de opgave die vooraf aan de schuldeiseres is gedaan, is de schuldenaar verplicht aanvullende zekerheid te stellen.

Artikel 21. Toegang

- 1 De schuldenaar is verplicht aan de schuldeiseres of haar gemachtigden tijdens werkdagen toegang tot het onderpand te verlenen. Weigering hiertoe door de beheerder, huurder of gebruiker zal gelden als weigering van de schuldenaar. De schuldeiseres is bevoegd zichzelf toegang te verschaffen, in geval het onderpand onbeheerd is.
- 2 De schuldenaar is verplicht het onderpand gedurende de tijd, dat het voor openbare verkoop zal zijn aangeslagen, op ten minste twee door de schuldeiseres te bepalen dagen van elke week ter bezichtiging van gegadigden te stellen. De schuldenaar is in dit geval verplicht passende sleutels van het onderpand aan de notaris die met de openbare verkoop is belast ter hand te stellen. Indien de schuldenaar de toegang weigert of geen sleutels afgeeft, is de schuldeiseres bevoegd het onderpand onder zich te nemen.
- 3 Indien het onderpand onbeheerd is, met achterlating van zaken, is de schuldeiseres bevoegd zaken die daarin

aanwezig zijn voor rekening van de schuldenaar te laten wegvoeren, te laten opslaan en/of, ter beoordeling van de schuldeiseres, te verkopen.

- 4 Uitoefening van bovenbedoelde aan de schuldeiseres toegekende bevoegdheden wordt geacht te zijn geschied met volle goedkeuring en instemming van de schuldenaar, zodat geenszins in strijd wordt gehandeld met de voorschriften van artikel 138 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 22. Borgstelling

- 1 De borg verbindt zich ook voor de tijd waarvoor de geldlening of het krediet eventueel zal worden verlengd en de voorwaarden waarop dit zal gebeuren, ongeacht of dit leidt tot een grotere aansprakelijkheid van de schuldenaar dan op het moment van het aangaan van de borgstelling.
- 2 De borgstelling blijft in stand indien de schuldenaar een (juridische) fusie aangaat.
- 3 De schuldeiseres is bevoegd zonder toestemming van de borg:
 - de voorwaarden van de geldlening of het krediet te wijzigen
 - uitstel van betaling of ontslag uit de hoofdelijke verbondenheid aan de schuldenaar te verlenen
 - afstand om niet (kwijschelding) of afstand om baat (schuldvernieuwing) te doen
 - een aanbod tot afstand om niet of afstand om baat tot de schuldenaar te richten
 - met een akkoord in welke vorm ook in te stemmen. De borg blijft volledig gebonden indien de schuldeiseres van een genoemde bevoegdheid gebruikmaakt.
- 4 De borg doet tegenover de schuldeiseres afstand van het recht:
 - a te verlangen dat de schuldeiseres eerst het vermogen van de schuldenaar zal uitwinnen alvorens de borg aan te spreken.
 - b bevrijding van zijn aansprakelijkheid in te roepen indien de schuldeiseres een bevoegdheid tot verrekening met een schuld aan de schuldenaar verloren heeft laten gaan.
- 5 De borg verleent aan de schuldeiseres uitdrukkelijk de bevoegdheid om, al dan niet tegen aflossing op het verschuldigde, enige aan de schuldeiseres verleende zekerheid prijs te geven, op te zeggen of daarvan afstand te doen. De borg blijft volledig gebonden indien de schuldeiseres van een genoemde bevoegdheid gebruikmaakt.
- 6 De borg zal op eerste verlangen van de schuldeiseres het verschuldigde betalen zodra de schuldenaar in verzuim is. De schuldeiseres zal ten opzichte van de

borg niet tot meer of ander bewijs terzake van het bestaan, de inhoud of het tijdstip van de betaling van het verschuldigde verplicht zijn dan zij is ten opzichte van de schuldenaar.

- 7 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van het verschuldigde verpandt de borg, die het verschuldigde gedeeltelijk heeft betaald, door ondertekening van de akte bij voorbaat enige vordering die hij op grond van die betaling op de schuldenaar heeft. De borg zal die vordering(en) en de daarbij behorende rechten niet zelf uitoefenen zolang de schuldeiseres het aan haar verschuldigde niet volledig heeft ontvangen.

Artikel 23. Derde-onderzetting

- 1 De schuldeiseres is bevoegd zonder toestemming van de derde-onderzetter:
 - de voorwaarden van de geldlening of het krediet te wijzigen
 - uitstel van betaling of ontslag uit de hoofdelijke verbondenheid aan de schuldenaar te verlenen
 - afstand om niet (kwijtschelding) of afstand om baat (schuldvernieuwing) te doen
 - een aanbod tot afstand om niet of afstand om baat tot de schuldenaar te richten.De derde-onderzetter blijft volledig gebonden indien de schuldeiseres van een genoemde bevoegdheid gebruikmaakt.
- 2 De derde-onderzetter doet tegenover de schuldeiseres afstand van het recht:
 - a op vergoeding van de kosten die hij ten behoeve van het verbondene heeft gemaakt.
 - b wanneer de schuldeiseres tot executoriale verkoop overgaat, te verlangen dat de goederen van de schuldenaar mede in de verkoop worden begrepen en het eerst worden verkocht.
 - c bevrijding van zijn aansprakelijkheid in te roepen indien de schuldeiseres een bevoegdheid tot verrekening met een schuld aan de schuldenaar verloren heeft doen gaan.
- 3 De derde-onderzetter verleent aan de schuldeiseres uitdrukkelijk de bevoegdheid om, al dan niet tegen aflossing op het verschuldigde, enige aan de schuldeiseres verleende zekerheid prijs te geven, op te zeggen of daarvan afstand te doen. De derde-onderzetter blijft volledig gebonden indien de schuldeiseres van een genoemde bevoegdheid gebruikmaakt.
- 4 Tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde verpandt de derde-onderzetter, die het verschuldigde gedeeltelijk heeft betaald, door ondertekening van de akte bij voorbaat enige vordering die hij op grond van die betaling op de schuldenaar heeft. De derde-onderzetter zal die vordering(en) en de daarbij behorende rechten niet zelf uitoefenen zolang de

schuldeiseres het aan haar verschuldigde niet volledig heeft ontvangen.

Artikel 24. Contractoverneming

- 1 De schuldeiseres is bevoegd haar rechtsverhouding tot de schuldenaar over te dragen aan een groepsmaatschappij, die deel uitmaakt van het concern Internationale Nederlanden Groep.
- 2 De contractoverneming vindt plaats op het moment dat de overnemende groepsmaatschappij de schuldenaar schriftelijk van de contractoverneming heeft kennisgegeven. Indien bij genoemde kennisgeving een latere datum van overneming is bepaald, geldt deze latere datum als moment van overneming.
- 3 De overnemende groepsmaatschappij heeft het recht van de contractoverneming op haar kosten aantekening te laten maken in de registers waarin zekerheidsrechten geregistreerd zijn.

Artikel 25. Slotbepalingen

- 1 De schuldeiseres is, met behoud van haar verantwoordelijkheid, bevoegd alle aan haar toekomende rechten en bevoegdheden door een derde te laten uitoefenen.
- 2 De schuldeiseres zal niet aansprakelijk zijn voor enige schade die zou kunnen voortvloeien uit het al dan niet gebruikmaken van rechten of bevoegdheden, die aan haar gegeven zijn, tenzij de schade een gevolg is van eigen opzet of eigen grove schuld van de schuldeiseres.
- 3 Het gebruikmaken door de schuldeiseres van enig recht of enige bevoegdheid laat haar overige rechten en bevoegdheden onaangetast.
- 4 De schuldeiseres kan een hypotheekrecht of een pandrecht door opzegging teniet laten gaan.

Disclaimer

Deze brochure is algemeen van aard. De inhoud van deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De mogelijkheid bestaat echter dat bepaalde informatie in de loop der tijd niet meer juist is. Aan die informatie, als ook aan kennelijke fouten en vergissingen, druk- en zetfouten, kunnen geen rechten worden ontleend. Deze uitgave is onlosmakelijk verbonden met onze brochure Kies de hypotheek die bij u past. Deze brochure is te downloaden op nn.nl of vraag erom bij uw hypotheekadviseur.

Meer weten?

 **Kijk op nn.nl/hypotheken**

 **of neem contact op met uw hypotheekadviseur**