Algemene Voorwaarden

Hypotheken

1 oktober 2026



syntrus | achmea
hypotheken

Inhoudsopgave

Inleiding 5

Uitleg van belangrijke woorden 6

Deel 1: Afspraken bij elke geldlening 8

Artikel 1: U leent geld van ons 8
1.1 Waarvoor gebruiken wij het woord hypotheek? 8
1.2 Wat gebeurt er als u de offerte tekent? 8
1.3 Wanneer zijn de geldlening en de hypotheek definitief? 8

Artikel 2: U betaalt een maandbedrag 8
2.1 Wanneer betaalt u uw maandbedrag? 8
2.2 Hoe betaalt u uw maandbedrag? 8
2.3 Wanneer heeft u betaald? 8
2.4 Mag u kosten verrekenen met uw maandbedrag? 8
2.5 Welk rentepercentage betaalt u bij de geldlening? 8
2.6 Hoe berekenen we de rente? 8
2.7 Tot wanneer geldt het rentepercentage? 9
2.8 Waarom werken wij met risicoklassen en hoe kan de risicoklasse van uw geldlening veranderen? 9
2.9 Wat gebeurt er aan het einde van een rentevastperiode? 9
2.10 Kunt u eerder overstappen op een lager rentepercentage? 9
2.11 Mag u de rente vooruitbetalen? 9

Artikel 3: U betaalt de geldlening terug 9
3.1 Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de geldlening? 9
3.2 Wat als 1 van u (tijdelijk) niet hoeft te betalen? 10
3.3 Wat gebeurt er met de rechten die u op elkaar heeft? 10

Eerder aflossen *10*
3.4 Mag u de geldlening eerder aflossen? 10
3.5 Wat gebeurt er als u een deel van de geldlening eerder aflost? 10
3.6 Wanneer mag u eerder aflossen zonder vergoeding? 10
3.7 Welke vergoeding betaalt u bij eerder aflossen? 11
3.8 Wanneer laat u ons weten dat u een deel van de geldlening eerder wilt aflossen? 11
3.9 Wanneer laat u ons weten dat u de hele geldlening eerder wilt aflossen? 11

Artikel 4: U geeft ons zekerheden 11
4.1 Welke zekerheden geeft u aan ons? 11
4.2 Welke extra voorwaarden zijn er bij een levensverzekering als onderpand? 13
4.3 Welke extra voorwaarden zijn er bij een beleggingsrekening als onderpand? 13
4.4 Wanneer mogen wij een onderpand controleren? 13
4.5 Wanneer mogen wij een onderpand taxeren? 13
4.6 Wat gebeurt er als het onderpand niet genoeg zekerheid geeft? 13
4.7 Mogen wij het hypotheekrecht en pandrecht opzeggen? 13
4.8 Welke volmachten geeft u aan ons? 13
4.9 Wanneer gebruiken wij een volmacht? 14
4.10 Zijn wij aansprakelijk als we een volmacht wel of niet gebruiken? 14
4.11 Welk recht hebben wij op een volmacht? 14

Artikel 5: U houdt zich aan de afspraken 14
5.1 Wie is verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken? 14

5.2 Welke informatie geeft u aan ons door? 14
5.3 Om welke informatie kunnen wij u vragen? 14
5.4 Hoe onderhoudt u het onderpand? 15
5.5 Hoe gebruikt u het onderpand? 15
5.6 Wat doet u als u een vordering of aanschrijving van de overheid krijgt? 15
5.7 Hoe verzekert u het onderpand? 15
5.8 Wanneer geeft u de polis van de verzekering aan ons? 15
5.9 Wat gebeurt er bij de regeling van schade aan het onderpand? 15
5.10 Wat gebeurt er bij onderverzekering? 15
5.11 Welke kosten betaalt u voor het onderpand? 15
5.12 Mag u het onderpand verhuren of verpachten? 15
5.13 Welke extra voorwaarden gelden bij verhuur of verpachting? 16
5.14 Mag u iets aan het onderpand veranderen? 16
5.15 Wat doet u als wij het onderpand willen controleren of taxeren? 16
5.16 Wat doet u als u een appartement heeft als onderpand? 16
5.17 Mag u de offerte of de hypotheekakte ontbinden? 16
5.18 Mag u het nakomen van een plicht uitstellen? 16
5.19 Delen wij de gegevens van uw hypotheek met uw adviseur? 16

Deel 2: Afspraken voor bijzondere situaties **17**

Artikel 6: Persoonlijke situaties **17**

Als u een bouwdepot heeft ***17***
6.1 Wat is een bouwdepot? 17
6.2 Hoeveel rente krijgt u op het bouwdepot? 17
6.3 Wat is de looptijd van het bouwdepot? 17
6.4 Hoe krijgt u geld uit het bouwdepot? 17
6.5 Welke afspraken maken wij nog meer over het bouwdepot? 17
6.6 Wat gebeurt er als het bouwdepot eindigt? 17
6.7 Is een depot altijd een bouwdepot? 17

Als u gaat verhuizen ***18***
6.8 Kunt u hetzelfde rentepercentage houden als u verhuist? 18
6.9 Wat gebeurt er als u niet binnen 6 maanden een nieuwe woning heeft? 18

Als iemand borg staat voor u ***19***
6.10 Wat bedoelen wij met borg staan? 19

Als schuldenaar en hypotheekgever niet dezelfde personen zijn ***19***
6.11 Wat spreken we af met de hypotheekgever als hij de hypotheekakte ondertekent? 19
6.12 Welke volmachten geeft de hypotheekgever aan ons? 19
6.13 Welke wettelijke rechten kan de hypotheekgever niet gebruiken? 19

Artikel 7: Als u zich niet aan de afspraken houdt **19**
7.1 Vanaf wanneer bent u in gebreke? 19
7.2 Wat betaalt u aan ons als u in gebreke bent? 19
7.3 Wanneer betaalt u aan ons? 19
7.4 Wat gebeurt er als u op een ernstige manier tekortschiet in uw plichten? 20
7.5 Wat gebeurt er als tijdens controle blijkt dat u een afspraak niet bent nagekomen? 20

Als u niet op tijd betaalt ***20***
7.6 Wat gebeurt er als u niet op tijd betaalt? 20
7.7 Wat gebeurt er als u te weinig betaalt? 20

Als u het onderpand niet goed verzekert ***20***
7.8 Wat gebeurt er als u het onderpand niet goed verzekert? 20

Als wij namens u kosten betalen ***21***
7.9 Wanneer mogen wij namens u betalen? 21
7.10 Wat betaalt u terug als wij namens u betalen? 21

Als wij de geldlening eerder opeisen ***21***
7.11 Wanneer mogen wij de geldlening eerder opeisen? 21

7.12 Wat betaalt u als wij de geldlening eerder opeisen? 24
7.13 Wanneer zeggen wij de geldlening op? 24

Als wij uw onderpand verkopen *24*
7.14 Wanneer mogen wij het onderpand verkopen? 24
7.15 Wat mogen wij doen als we het onderpand verkopen? 24
7.16 Wat mogen wij doen als we een onderpand willen verkopen dat onbeheerd is? 25
7.17 Wat moet u doen als we het onderpand verkopen? 25
7.18 Wie kan vragen om een onderhandse verkoop? 25
7.19 Hoe en tot wanneer kunt u bezwaar maken tegen de verkoop? 25
7.20 Zijn wij aansprakelijk voor schade die u heeft door verkoop van het onderpand? 25
7.21 Wat gebeurt er als u en wij het niet eens zijn over de hoogte van de schuld? 25
7.22 Wat gebeurt er als u niet meewerkt bij de verkoop van het onderpand? 25
7.23 Wat gebeurt er als wij een deel van het onderpand opeisen? 25

Als u het onderpand zonder toestemming verhuurt of verpacht *25*
7.24 Wat gebeurt er als u het onderpand zonder toestemming verhuurt of verpacht? 25

Deel 3: Overige afspraken **26**

Artikel 8: Gebruik van onze rechten **26**
8.1 Wanneer maken wij gebruik van onze rechten? 26
8.2 Wat betaalt u als wij gebruikmaken van onze rechten? 26

Artikel 9: Overdracht van onze rechten **26**
9.1 Mogen wij ons recht uit hoofde van de geldlening overdragen aan een ander? 26
9.2 Wat zijn de gevolgen als wij ons recht overdragen? 26

Artikel 10: Bewijs van gegevens **26**
10.1 Welke gegevens zijn bewijs voor wat u moet terugbetalen? 26
10.2 Welke gegevens zijn bewijs voor gegevens van de levensverzekering of beleggingsrekening? 26
10.3 Kunt u een maatregel uitstellen of tegenhouden als u het niet eens bent met het bewijs? 26

Artikel 11: Algemeen **27**
11.1 Leent u samen met 1 of meer personen? 27
11.2 Komt u te overlijden? 27
11.3 Mogen wij mededelingen doen aan anderen? 27
11.4 Mogen wij werkzaamheden uitbesteden aan anderen? 27
11.5 Waarvoor gebruiken wij uw persoonsgegevens? 27
11.6 Voor welke geldleningen gelden deze Algemene Voorwaarden? 27
11.7 Tot wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden? 27
11.8 Wanneer geldt een andere afspraak dan in deze Algemene Voorwaarden? 27
11.9 Welk recht geldt voor de Algemene Voorwaarden, de offerte en de hypotheekakte? 27
11.10 Bent u het niet met ons eens? Of heeft u een klacht? 28

Inleiding

U sluit een hypotheek af omdat u geld nodig heeft om een huis te kopen, bouwen of verbouwen. Of u sluit uw hypotheek over.

U kunt ons dan om een geldlening vragen. Met de geldlening kunt u de koop, bouw of verbouwing betalen of uw oude hypotheek aflossen. Voordat u de geldlening krijgt, gaat u naar de notaris. De notaris legt alle afspraken vast in een hypotheekakte.

We spreken af hoeveel geld u van ons leent

In de offerte staat hoeveel geld u van ons leent. In artikel 1 leest u de afspraken over het afsluiten van de geldlening.

U betaalt rente over het geld dat u leent

Elke maand betaalt u een bedrag aan ons. Dat bedrag is onder andere de rente die u betaalt over het geld dat u leent. Meestal bestaat het maandbedrag ook uit aflossing. Dat is afhankelijk van de aflosvorm die u kiest. In artikel 2 leest u de afspraken over het maandbedrag.

Uiteindelijk betaalt u de geldlening weer aan ons terug

In de hypotheekakte spreken we een looptijd van de geldlening af. Hieruit blijkt hoelang u het geld van ons mag lenen. En op welke datum u de geldlening terugbetaalt. In artikel 3 leest u welke afspraken we met elkaar maken over het terugbetalen.

U geeft ons een onderpand als zekerheid

Een afspraak in de hypotheekakte is dat uw woning onderpand wordt voor de geldlening. U geeft ons hypotheekrecht op het onderpand. Dit betekent dat wij uw woning mogen verkopen als u zich niet aan de afspraken bij de geldlening houdt. In artikel 4 leest u meer over de zekerheden die u ons geeft. Artikel 5 gaat over alle afspraken waar u zich aan houdt zolang u de geldlening heeft.

Soms zijn er bijzondere situaties bij uw geldlening

In deze bijzondere situaties gelden extra afspraken. Deze extra afspraken staan in het 2e deel van de Algemene Voorwaarden in artikel 6 en 7.

De algemene afspraken staan in deze Algemene Voorwaarden

Artikel 8 en 9 gaan over het gebruik en overdracht van onze rechten. In artikel 10 leest u wat we als bewijs zien. Artikel 11 sluit af met een aantal algemene afspraken.

Belangrijk: bespreek de geldlening met uw financieel adviseur

Vraag uw financieel adviseur om advies. Omdat u een geldlening voor uw woning vaak voor lange tijd heeft. Wij leggen u in deze Algemene Voorwaarden zo duidelijk mogelijk uit wat de afspraken zijn. Maar we mogen u geen advies geven. Uw financieel adviseur mag dat wel. Hij of zij weet welke geldlening het beste past in uw situatie.

Uitleg van belangrijke woorden

Misschien komt u een moeilijk woord tegen in deze Algemene Voorwaarden. Of in de offerte of hypotheekakte. Daarom vindt u op deze pagina een uitleg van belangrijke woorden. Zodat u weet wat we met deze woorden bedoelen.

UITLEG VAN BELANGRIJKE WOORDEN

Woord	Uitleg
U	U bent: • de persoon die geld bij ons leent. Uw naam staat bij 'schuldenaar' in de hypotheekakte. Of de rechtsopvolger van deze persoon; en/of • de persoon die ons hypotheekrecht geeft. Uw naam staat bij 'hypotheekgever' in de hypotheekakte. Of de rechtsopvolger van deze persoon.
Wij	Wij zijn de partij die geld aan u leent en het hypotheekrecht neemt. Wij staan als 'geldverstrekker' in de hypotheekakte.
Beleggingsinstelling	Het bedrijf waarbij 1 of meer beleggingsrekeningen zijn afgesloten die gekoppeld zijn aan de geldlening.
Beleggingsrekening	Een rekening die op uw naam staat waarop aandelen, certificaten of participaties staan. U heeft ons het pandrecht op deze beleggingsrekening gegeven.
Borg	De borg is de persoon of het bedrijf dat voor u borg staat. Deze persoon of dit bedrijf spreekt met ons af dat hij voor u betaalt als u uw schuld aan ons niet meer kunt betalen.
Bouwdepot	Een rekening waarop wij een deel van de geldlening apart houden. U kunt geld van deze rekening bijvoorbeeld gebruiken voor de bouw of verbouwing van uw woning.
Geldlening	Alle bedragen van de leningen die u van ons krijgt.
Hypotheekakte	De akte die u bij de notaris tekent. De akte is het document waarmee u ons het hypotheekrecht geeft. Het hypotheekrecht geeft ons zekerheid dat u de schuld betaalt.
Hypotheekgever	De persoon die ons het hypotheekrecht geeft. Deze persoon is eigenaar van het onderpand. In de meeste situaties bent u zelf de hypotheekgever.
Hypotheekrecht	Het hypotheekrecht is onze zekerheid dat u de geldlening aan ons terugbetaalt. Het recht van hypotheek houdt in dat wij uw woning mogen verkopen als u uw plichten niet nakomt. Wij hebben het hypotheekrecht zolang u nog niet uw hele schuld aan ons heeft terugbetaald.
Levensverzekering	De verzekering die een uitkering geeft bij overlijden van de verzekerde of op een afgesproken datum. Overal waar wij in deze Algemene Voorwaarden 'levensverzekering' schrijven, bedoelen we de levensverzekering waarop u ons het pandrecht heeft gegeven. Dit betekent dat wij de uitkering van de verzekering krijgen. Daarmee lossen we uw schuld af.

UITLEG VAN BELANGRIJKE WOORDEN

Woord	Uitleg
Offerte	De offerte die u heeft ondertekend inclusief alle stukken die te maken hebben met de offerte. Als u de offerte ondertekent, is dit de overeenkomst waarin onze afspraken over de geldlening staan.
Onderpand	Voor de lening vragen wij een onderpand. Het onderpand is bijna altijd uw woning en alles wat daarbij hoort. Maar ook andere zaken kunnen onderpand zijn. In de hypotheekakte staat precies beschreven wat het onderpand is.
Pandrecht	Naast een hypotheekrecht, hebben wij ook een pandrecht. Een pandrecht geeft u bijvoorbeeld op vorderingen of verzekeringen. We kunnen ons pandrecht gebruiken als u uw plichten niet nakomt.
Rechtsopvolger	De persoon of rechtspersoon die de rechten verkrijgt van de partij met wie de overeenkomst is gesloten.
Rentevastperiode	De periode dat het rentepercentage vast staat.
Rentevervaldag	De afgesproken dag waarop u elke maand uw maandbedrag betaalt.
Schuld of verschuldigde	Met schuld of verschuldigde bedoelen we alles wat we van u tegoed hebben. De schuld of verschuldigde bestaat uit de geldlening, rente en alle extra kosten. Voorbeelden van extra kosten zijn: • vergoedingen • voorschotten • premies voor een verzekering • kosten die wij maken als u zich niet aan de afspraken houdt
Schuldeiser	Het bedrijf of de persoon die geld leent aan u. Of de rechtsopvolger van de schuldeiser.
Schuldenaar	De persoon die geld leent bij ons. Of de rechtsopvolger van deze persoon.
Verzekeraar	Het bedrijf waarbij een levensverzekering is afgesloten. Het gaat om de levensverzekering waarop u ons het pandrecht heeft gegeven

Algemene Voorwaarden

Deel 1: Afspraken bij elke geldlening

Artikel 1: U leent geld van ons

1.1 Waarvoor gebruiken wij het woord hypotheek?
Zoals in de inleiding staat, leent u geld van ons. Wij hebben met u een overeenkomst van geldlening. De hypotheek, of het hypotheekrecht, is de zekerheid die u ons geeft dat de geldlening kan worden terugbetaald. Uw hypotheek is dus iets anders dan alleen de geldlening. Mensen hebben het vaak over 'hypotheek' waar we 'geldlening met recht van hypotheek' bedoelen.
In deze Algemene Voorwaarden gebruiken wij hypotheek voor hypotheekrecht en geldlening voor het geld dat u heeft geleend.

1.2 Wat gebeurt er als u de offerte tekent?
Als u de offerte tekent, is de geldlening rond. De geldlening kan alleen niet doorgaan als blijkt dat u bewust onjuiste gegevens heeft verstrekt en/of dat u bewust relevante informatie heeft achtergehouden.
In zulke gevallen komt de offerte in zijn geheel te vervallen.

In de offerte staat alle informatie over uw hypotheek en geldlening. De offerte en deze Algemene Voorwaarden zijn één geheel.

1.3 Wanneer zijn de geldlening en de hypotheek definitief?
Pas als u bij de notaris bent geweest en u de hypotheekakte heeft getekend, zijn de geldlening en de hypotheek tot stand gekomen. Vanaf dat moment gaat u elke maand een maandbedrag betalen.

Artikel 2: U betaalt een maandbedrag

2.1 Wanneer betaalt u uw maandbedrag?
Op de data die we afspreken.

2.2 Hoe betaalt u uw maandbedrag?
U betaalt via automatische incasso.

2.3 Wanneer heeft u betaald?
Als het geld op onze rekening staat. En als u het geld daar niet meer af kunt halen.

2.4 Mag u kosten verrekenen met uw maandbedrag?
Nee, dat mag niet.

2.5 Welk rentepercentage betaalt u bij de geldlening?
Het rentepercentage dat we afspreken in de hypotheekakte.

2.6 Hoe berekenen we de rente?
U betaalt elke maand een bedrag aan rente. Dit is de rekensom:

$$\frac{\text{rentepercentage x 30 dagen x overgebleven bedrag van uw geldlening}}{\text{360 dagen}}$$

2.7 Tot wanneer geldt het rentepercentage?

Tot het einde van een rentevastperiode. Uw 1e rentevastperiode staat in de offerte en hypotheekakte.

2.8 Waarom werken wij met risicoklassen en hoe kan de risicoklasse van uw geldlening veranderen?

Wij lopen het risico dat u de geldlening niet helemaal terugbetaalt. Dit risico hebben wij vertaald in verschillende risicoklassen. Bij een hogere risicoklasse hoort een hogere rente. Het verschil in rente tussen de risicoklassen noemen we de risico-opslag.

Is een geldlening hoog ten opzichte van de waarde van het onderpand? Dan is de geldlening voor ons meer risicovol en valt deze in een hogere risicoklasse. Is de geldlening laag ten opzichte van de waarde van het onderpand? Dan is de geldlening voor ons minder risicovol en valt deze in een lagere risicoklasse.

Ons aanbod in risicoklassen en de verschillen daartussen kan in de toekomst wijzigen.

Als u (extra) aflost op de geldlening, wordt het risico (dat u de geldlening niet helemaal terugbetaalt) voor ons lager. Het kan zijn dat uw geldlening daardoor in een lagere risicoklasse valt en uw rentepercentage lager wordt. Ook kan de geldlening in een lagere risicoklasse vallen door een waardestijging van uw onderpand.

Als uw geldlening door (extra) aflossen in een lagere risicoklasse valt, passen wij uw rentepercentage aan. Hiervoor hoeft u niets te doen. Uw rentevastperiode blijft gelijk. Valt uw geldlening al in onze laagste risicoklasse? Of heeft u een geldlening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan kan er geen automatische renteverlaging (meer) plaatsvinden.

Als de waarde van uw onderpand is gestegen, kunt u ons vragen om uw rentepercentage aan te passen. U moet dan wel de waarde van het onderpand kunnen aantonen. U leest op onze website hoe u de waarde aantoont. Verlaging van de rente is niet mogelijk als u een geldlening heeft met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of als uw geldlening al in de laagste risicoklasse valt.

Als u de geldlening verhoogt, lopen wij meer risico. Hierdoor kan uw totale geldlening in een hogere risicoklasse vallen. In deze situatie kan het rentepercentage van uw bestaande geldlening omhoog gaan.

Gaat er tijdens een rentevastperiode een andere risicoklasse gelden voor uw geldlening? Dan geldt de risico-opslag die wij voor die andere risicoklasse hanteerden op het moment dat uw rentevastperiode begon.

2.9 Wat gebeurt er aan het einde van een rentevastperiode?

U krijgt van ons een voorstel minimaal 3 maanden voordat de rentevastperiode stopt. In het voorstel staan een nieuw rentepercentage en een nieuwe rentevastperiode. Voor de datum die in het voorstel staat reageert u of u akkoord gaat. Wij veranderen het rentepercentage niet meer als wij u eenmaal een voorstel hebben gedaan. Ook niet als het rentepercentage daalt.

Reageert u niet op tijd? Dan bepalen wij het nieuwe rentepercentage en de nieuwe rentevastperiode. De rente wordt dan vastgezet voor eenzelfde rentevastperiode als u had. Als deze nieuwe rentevastperiode niet past binnen de resterende looptijd van de hypotheek, dan wordt gekozen voor de (eerstvolgende langere) rentevastperiode die minimaal loopt tot het einde van de looptijd. De einddatum blijft ongewijzigd.

2.10 Kunt u eerder overstappen op een lager rentepercentage?

Ja, dat kan. U vraagt u om een offerte om over te stappen naar het huidige rentepercentage. U krijgt dan een nieuw rentepercentage vanaf een rentevervaldag. Of wij beslissen om u geen nieuw rentepercentage te geven. We geven u dan de reden(en).

Let op: u moet misschien wel een vergoeding betalen. Dit is onder andere afhankelijk van de hoogte van de rente die u betaalt. Het is verstandig om advies te vragen aan uw hypotheekadviseur. Hoe wij de vergoeding berekenen leest u in artikel 3.7.

2.11 Mag u de rente vooruitbetalen?

Nee, dat mag niet.

Artikel 3: U betaalt de geldlening terug

3.1 Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de geldlening?

Elke persoon die schuldenaar en/of hypotheekgever is. Leent u samen met 1 of meer personen geld van ons? Dan is ieder van u verplicht om de hele schuld terug te betalen. Dit heet ‘hoofdelijke aansprakelijkheid’.

3.2 Wat als 1 van u (tijdelijk) niet hoeft te betalen?

Dan blijven de andere schuldenaars en/of hypotheekgevers nog steeds aansprakelijk voor de hele schuld. Dit zijn voorbeelden van situaties waarin 1 van u (tijdelijk) niet hoeft te betalen:

- Wij geven kwijtschelding van de schuld aan 1 van u.
- Wij geven 1 van u uitstel van betaling.
- Wij spreken met 1 van u af dat die persoon niet meer hoofdelijk aansprakelijk is.

3.3 Wat gebeurt er met de rechten die u op elkaar heeft?

Ondertekent u de offerte en/of de hypotheekakte? Dan geeft u ons het pandrecht op wat u van elkaar te eisen heeft. Dit betekent dat u ons eerst betaalt voordat u geld betaalt aan elkaar.

Eerder aflossen

3.4 Mag u de geldlening eerder aflossen?

Ja, u mag uw geldlening altijd helemaal of voor een deel eerder aflossen. Lost u de geldlening helemaal af en heeft u een bouwdepot? Dan halen we eerst het bedrag in het bouwdepot van de schuld af.

U mag geen nieuwe lening bij ons afsluiten om uw bestaande hypotheek bij ons af te lossen.

Wanneer u niet aangeeft op welk leningdeel u wilt aflossen houden wij deze volgorde aan om te bepalen van welk leningdeel we dit bedrag aftrekken:

1. consumptieve leningdelen
2. aflossingsvrije leningdelen
   Bij 2 of meer leningdelen ‘aflossingsvrij’ gaat de extra aflossing eerst naar het leningdeel met de hoogste rente.
   Bij 2 of meer leningdelen ‘aflossingsvrij’ met dezelfde rente gaat de extra aflossing naar het leningdeel met de kleinste schuld.
3. andere leningdelen
   Bij 2 of meer andere leningdelen gaat de extra aflossing eerst naar het leningdeel met de kleinste schuld.
   Bij 2 of meer andere leningdelen gaat de extra aflossing eerst naar het leningdeel met de hoogste rente.

3.5 Wat gebeurt er als u een deel van de geldlening eerder aflost?

Uw maandbedrag verandert. Of de looptijd van uw geldlening wordt korter. U bepaalt zelf hoe u de aflossing wilt gebruiken. Wij sturen u een bevestiging van uw keuze.

3.6 Wanneer mag u eerder aflossen zonder vergoeding?

Het hangt van de situatie af of u een vergoeding betaalt.
In deze situaties betaalt u geen vergoeding:

1. Als u aflost uit eigen middelen (geen geleend geld). Wij bepalen of er sprake is van eigen middelen. Wij controleren dit achteraf.
2. Als u in een kalenderjaar niet meer aflost dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van de geldlening. Een overbruggingskrediet telt niet mee in de hoofdsom van de geldlening.
3. Als u aflost in de maand voordat uw rentevastperiode afloopt.
4. Als u aflost tijdens de rentebedenktijd.
5. Als u of uw medeschuldenaar en/of partner overlijdt. Voorwaarde is dat de nabestaanden aflossen binnen 1 jaar na het overlijden. U mag ook binnen 1 jaar na het overlijden kosteloos een nieuwe rentevastperiode met nieuw rentepercentage kiezen.
6. Als u de hele geldlening aflost, omdat u het onderpand verkoopt. Ook als u het onderpand niet vrijwillig verkoopt. U moet dan wel aan deze voorwaarden voldoen:
   - U levert het onderpand aan een ander bij een notaris. De notaris maakt een akte op voor de verkoop.
   - U verkoopt uw woning niet aan uw echtgenoot, echtgenote of elke andere persoon met wie u samen de lening heeft afgesloten.
   - U gaat niet meer in de woning wonen na de verkoop.
   - U verkoopt uw woning niet aan een samenwerkingsverband waarin u zelf ook deelnemer bent.
7. Als u aflost met een vergoeding die u heeft gekregen voor het onderpand. Bijvoorbeeld als uw woning is beschadigd door brand.

3.7 Welke vergoeding betaalt u bij eerder aflossen?

Wij nemen de volgende stappen om een eventuele vergoeding te berekenen:

1. We bepalen hoelang uw huidige rentevastperiode nog duurt.
2. We bepalen welk soort lening u heeft. Heeft u de afgelopen 12 maanden uw aflosvorm gewijzigd? Dan gaan we uit van de oude aflosvorm.
3. We bepalen de vergelijkingsrente. Dat is het actuele rentepercentage van dezelfde soort lening met een rentevastperiode die gelijk is aan de resterende duur van uw huidige rentevastperiode. Bieden we deze rentevastperiode niet aan? Dan vergelijken we de rentes van de eerstvolgende kortere en de eerstvolgende langere rentevastperiode die we aanbieden. De vergelijkingsrente is de hoogste van die 2. Dat is voor u het meest gunstig.
4. Is de vergelijkingsrente hoger of gelijk aan de rente die u nu betaalt? Dan betaalt u geen vergoeding.
5. Is de vergelijkingsrente lager dan de rente die u nu betaalt? Dan betaalt u een vergoeding. De vergoeding wordt gebaseerd op het verschil tussen uw huidige rente en de vergelijkingsrente, voor de periode dat uw rente nog zou vaststaan.
6. Bij de berekening van de vergoeding houden we rekening met de eventuele aflossing via uw maandbedrag en met het bedrag dat u vergoedingsvrij mag aflossen.
7. We houden er rekening mee dat u het geld in 1 keer betaalt in plaats van over de resterende maanden van uw rentevastperiode. Dat doen we door de contante waarde te berekenen.
8. Heeft u een spaarhypotheek? Dan houden we bij het berekenen van de vergoeding rekening met de waarde die u opbouwt in uw verzekering.
9. Heeft u rentebedenktijd? Dan betaalt u over de periode van de rentebedenktijd geen vergoeding.

Voorbeeld vergelijkingsrente

Toen u de hypotheek sloot heeft u gekozen voor een rentevastperiode van 10 jaar. U heeft een rentepercentage van 6%. Van deze 10 jaar zijn er 6 voorbij. De rentevastperiode duurt dus nog 4 jaar. Wij kijken welke rente er nu hoort bij vergelijkbare hypotheken die wij nu aanbieden. Op het moment van aflossen bieden wij geen rentevastperiode van 4 jaar. Daarom kijken wij naar de dichtstbijzijnde rentevastperiodes van 3 en van 5 jaar.
Voor een rentevastperiode van 3 jaar geldt nu een rente van 3%. Voor een rentevastperiode van 5 jaar geldt nu een rente van 4%. Als vergelijkingsrente gebruiken wij de hoogste van deze 2 rentes: 4%. Het verschil met de rente die u nu betaalt, is dan 2% per jaar. We baseren de berekening van de vergoeding op deze 2%.

3.8 Wanneer laat u ons weten dat u een deel van de geldlening eerder wilt aflossen?

U kunt op elk gewenst moment een deel van de geldlening aflossen.

3.9 Wanneer laat u ons weten dat u de hele geldlening eerder wilt aflossen?

Minimaal 3 weken voordat u de hele geldlening aflost. U stuurt ons een brief of mail over de aflossing.

Artikel 4: U geeft ons zekerheden

Krijgt u een geldlening van ons? Dan willen wij graag zeker weten dat u die geldlening terugbetaalt. Daarom geeft u ons een aantal zekerheden. Wij gebruiken de zekerheden alleen als u zich niet houdt aan de afspraken in deze Algemene Voorwaarden, de offerte en de hypotheekakte.

4.1 Welke zekerheden geeft u aan ons?

Als u de hypotheekakte tekent, geeft ons als zekerheid een hypotheekrecht en pandrechten. U kunt ook pandrechten geven door het ondertekenen van de overeenkomst van geldlening of de offerte. Deze rechten staan beschreven in dit artikel. U geeft ons daarbij ook een aantal volmachten. De volmachten vindt u in artikel 4.8.

1. Het hypotheekrecht

Het hypotheekrecht is onze zekerheid dat u de schuld terugbetaalt met de opbrengst van de verkoop van het onderpand. Alle zaken die onlosmakelijk met het onderpand verbonden zijn, vallen onder het hypotheekrecht. Wij hebben het hypotheekrecht zolang u nog niet uw hele schuld aan ons heeft terugbetaald. We hebben voorrang op anderen bij wie u schulden heeft.

2. Pandrecht op wat u van elkaar te eisen heeft

Leent u samen met iemand geld? Dan geeft u ons het pandrecht op de rechten die u tegenover elkaar heeft. Dit betekent dat u ons eerst betaalt voordat u geld betaalt aan elkaar.

3. Pandrecht op alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand

U geeft ons het pandrecht op alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand. Want de veranderingen en

toevoegingen horen bij het onderpand. Wij mogen ze samen met het onderpand verkopen als u zich niet aan de afspraken houdt. Ook hebben wij recht op een vergoeding als het onderpand minder waard wordt doordat u iets verandert of een toevoeging weghaalt. Het gaat om veranderingen en toevoegingen nadat u de hypotheekakte heeft ondertekend. Bijvoorbeeld een dakkapel die u plaatst.

4. Pandrecht op alle roerende zaken die duurzaam bij het onderpand horen

U geeft ons pandrecht op alle roerende zaken die duurzaam bij het onderpand horen maar waarvoor het recht van hypotheek niet geldt. Bijvoorbeeld apparaten als er een bedrijf in het onderpand zit. Of zaken die onlosmakelijk met het onderpand verbonden waren, maar toch los zijn gemaakt. Wij mogen deze roerende zaken samen met het onderpand verkopen als u zich niet aan de afspraken houdt.

5. Pandrecht op uw rechten ten opzichte van anderen

Maakt u afspraken met een aannemer, architect, constructeur of toeleverancier? Dan geeft u ons pandrecht op de rechten die voortkomen uit die afspraken. Bijvoorbeeld een keuken die u besteld heeft. Deze rechten horen zo veel mogelijk bij het onderpand. Wij mogen ze samen met het onderpand verkopen als u zich niet aan de afspraken houdt. We mogen ze ook gebruiken om het onderpand af te bouwen.

6. Pandrecht op de huur of pacht

U geeft ons pandrecht op de rechten op de huur of pacht. Het gaat om alle rechten die u heeft of in de toekomst krijgt. Die rechten blijken uit een huur- of pachtovereenkomst.
U geeft ons ook pandrecht op de rechten die blijken uit een andere overeenkomst over het onderpand. Bijvoorbeeld het recht op de betaling van een koper.

7. Pandrecht op vergoedingen voor het onderpand

U geeft ons pandrecht op alle rechten op vergoedingen die u voor het onderpand heeft gekregen of nog krijgt. Het gaat om vergoedingen die u krijgt omdat u het onderpand helemaal of voor een deel verliest. Voorbeelden van rechten die wij bedoelen:

- rechten op een vergoeding bij schade;
- rechten op garanties of geld dat u van de overheid krijgt voor het onderpand;
- rechten op een vordering omdat het onderpand minder waard wordt;
- rechten die u krijgt door onteigening;
- rechten die u krijgt door een vordering van het onderpand;
- rechten die u krijgt door ruilverkaveling;
- rechten die u krijgt door een andere maatregel van de overheid.

U heeft onze schriftelijke toestemming nodig voordat de verzekeraar het bedrag aan u mag uitkeren. Wij mogen het bedrag ook zelf innen en gebruiken zoals wij denken dat goed is:

- We gebruiken het geld om een deel van de schuld te terug te betalen.
- Of we gebruiken het geld om het onderpand opnieuw te bouwen.
- Of we houden het geld apart zolang dat in ons belang is.

8. Pandrecht bij een appartement

Bestaat het onderpand uit een appartementsrecht? Dan geeft u ons ook pandrecht op de rechten die u heeft bij de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaars, het bestuur en dergelijke.

9. Pandrecht bij een beperkt recht bij het onderpand

Bestaat het onderpand uit een recht van erfpacht, opstalrecht of een ander beperkt recht? Dan geeft u ons ook pandrecht op de rechten en vorderingen die u heeft op de hoofdgerechtigde of een ander. Het pandrecht geldt ook voor rechten op uitkering of schadevergoeding vanwege vermindering, onteigening of eindigen van een beperkt recht.

10. Pandrecht op een bouwdepot

U geeft ons een pandrecht op uw bouwdepot. In artikel 6 leest u meer over het bouwdepot. Door het pandrecht mogen wij geld uit uw bouwdepot halen. Bijvoorbeeld als u ons te laat betaalt of als er nog geld in het bouwdepot zit nadat het onderpand (gedwongen) is verkocht.

Let op: soms geeft u het pandrecht later aan ons.
Kan een pandrecht nog niet bij voorbaat gegeven worden op de dag van ondertekening van de hypotheekakte, hypotheekofferte of overeenkomst van geldlening? Dan geeft u ons dat pandrecht alsnog als wij hierom vragen.

4.2 Welke extra voorwaarden zijn er bij een levensverzekering als onderpand?

1. Heeft u een levensverzekering die een uitkering geeft op een afgesproken moment of als u overlijdt? Dan geeft u ons het pandrecht op uw rechten en aanspraken bij de levensverzekering.
2. U zorgt dat wij de 1e begunstigde zijn bij de levensverzekering.
3. Wij mogen onze rechten als 1e begunstigde overdragen of verpanden aan een ander. U bent dan verplicht om mee te werken.
4. U houdt de levensverzekering totdat u de hele geldlening heeft terugbetaald.
5. U betaalt de premie voor de levensverzekering op tijd. Volgens de afspraken die u met de verzekeraar maakt.
6. Mogen wij uw geldlening eerder opeisen? Dan mogen wij ook uw levensverzekering afkopen om uw schuld mee af te lossen.
7. Ontvangen wij geld van de verzekeraar vanuit de levensverzekering? Dan gebruiken we dat geld om uw schuld mee af te lossen. Ontvangen wij meer dan het bedrag van uw schuld? Dan krijgt u dat terug. Of wij betalen het geld dat over is aan een ander. De ander is iemand die u aanwijst of iemand die volgens de wet recht heeft op het geld.
8. Wij lossen uw schuld pas af als wij een betaling van de verzekeraar hebben gekregen. Wacht de verzekeraar met betalen of betaalt de verzekeraar niet? Dan lossen wij uw schuld niet af.

4.3 Welke extra voorwaarden zijn er bij een beleggingsrekening als onderpand?

1. Heeft u een beleggingsrekening gekoppeld aan uw geldlening? Of koppelt u in de toekomst een beleggingsrekening aan uw geldlening? Dan geeft u ons het pandrecht op uw huidige en toekomstige rechten en aanspraken bij deze beleggingsrekening.
2. U betaalt alle stortingen voor de beleggingsrekening op tijd. Volgens de afspraken die u met de beleggingsinstelling maakt. Doet u dat niet? Dan mogen wij de stortingen namens u doen. De vordering die de beleggingsinstelling op u heeft, valt in ieder geval onder het pandrecht dat wij hebben gekregen.
3. Als wij uw geldlening mogen opeisen, dan mogen wij ook het saldo van uw beleggingsrekening opeisen. Het saldo gebruiken we dan om uw schuld af te lossen.
4. Ontvangen wij geld vanuit de beleggingsrekening? Dan gebruiken we dat geld om uw schuld te verlagen. Ontvangen wij meer dan het bedrag van uw schuld? Dan krijgt u dat terug.

4.4 Wanneer mogen wij een onderpand controleren?

Wij mogen het onderpand altijd komen bekijken. We kunnen dan controleren of u al uw plichten bent nagekomen. We controleren het onderpand zelf of we laten dit doen door 1 of meer personen die wij machtigen. U betaalt de kosten van de controle.

4.5 Wanneer mogen wij een onderpand taxeren?

Wij mogen het onderpand altijd laten taxeren. Wij laten u weten waarom wij dit doen. Wij kiezen een expert die het onderpand taxeert. U betaalt de kosten voor de taxatie.

4.6 Wat gebeurt er als het onderpand niet genoeg zekerheid geeft?

Blijkt uit een taxatie dat de waarde van het onderpand volgens ons te laag is ten opzichte van de schuld? Dan hebben wij het recht om extra voorwaarden te stellen bij de geldlening.

Bijvoorbeeld:

- extra aflossingen om het bedrag van de geldlening te verlagen;
- extra zekerheden te geven bij de geldlening;
- het rentepercentage bij de geldlening aan te passen.

4.7 Mogen wij het hypotheekrecht en pandrecht opzeggen?

Ja, wij mogen het hypotheekrecht en het pandrecht op het hele of een deel van het onderpand opzeggen. Zeggen we een deel van het hypotheekrecht of pandrecht op? Dan blijft het andere deel zekerheid voor een deel van de schuld. Of voor een huidige of toekomstige schuld van u.

4.8 Welke volmachten geeft u aan ons?

U geeft ons deze volmachten als u de offerte en hypotheekakte ondertekent. U kunt deze volmachten niet terugdraaien.

1. Volmacht om namens u te betalen

De volmacht geldt in deze situaties:

- Als u niet direct alle kosten betaalt die een ander op het onderpand kan verhalen (artikel 5.11). Of als u niet kunt bewijzen dat u deze kosten betaald heeft.
- Als u de premie van de levensverzekering niet op tijd betaalt.
- Als u de stortingen voor de beleggingsrekening niet op tijd betaalt.

2. Volmacht om de rechten uit 4.1 aan onszelf te verpanden

Als u ons zelf geen pandrecht geeft op de rechten en vorderingen in 4.1, mogen wij dat doen.

3. Volmacht om bij de pandrechten uit 4.1 informatie te delen over het pandrecht en namens u en voor uw rekening te handelen

Bijvoorbeeld:

- rechten of vorderingen uitvoeren of vaststellen;
- onderhandelen, een juridische procedure starten of een vaststellingsovereenkomst sluiten;
- experts benoemen in procedures;
- vorderingen innen en kwijting verlenen.

4. Volmacht om het onderpand te controleren

U geeft ons toestemming om het onderpand te controleren als wij dat willen.

5. Volmacht om onszelf als 1e begunstigde aan te wijzen

Dit geldt alleen als u ons het pandrecht op een levensverzekering heeft gegeven. Indien wij de 1e begunstigde zijn van de levensverzekering, geeft u ons hierbij de volmacht om een ander aan te wijzen als 1e begunstigde. Zijn wij niet of is een door ons aangewezen ander niet de 1e begunstigde van de levensverzekering, maar een derde? Dan geeft deze derde een volmacht aan de verzekeraar om eerst uit te keren aan ons. Of aan iemand die wij aanwijzen. Klopt er iets in de volmacht niet? Dan worden wij automatisch 1e begunstigde.

6. Volmacht als het onderpand bestaat uit een appartementsrecht

Wij mogen namens u bij een vergadering van de vereniging van eigenaren zijn. Wij mogen het woord voeren en uw stemrecht gebruiken.

4.9 Wanneer gebruiken wij een volmacht?

Als wij het nodig vinden om een volmacht te gebruiken. Voorwaarde is dat wij een redelijk belang hebben bij een situatie.

4.10 Zijn wij aansprakelijk als we een volmacht wel of niet gebruiken?

Nee, wij zijn niet aansprakelijk voor schade die ontstaat.

4.11 Welk recht hebben wij op een volmacht?

1. Wij hebben als enige belang bij een volmacht. Dit betekent dat wij de enige zijn die deze volmacht van u krijgen.
2. Wij hebben het recht van substitutie bij een volmacht. Dit betekent dat wij de volmacht mogen overdragen aan een ander.

Artikel 5: U houdt zich aan de afspraken

5.1 Wie is verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken?

Elke persoon die schuldenaar en/of hypotheekgever is. Leent u samen met 1 of meer personen geld van ons? Dan is ieder van u verplicht om alle afspraken na te komen. Dit heet ‘hoofdelijke aansprakelijkheid’.

5.2 Welke informatie geeft u aan ons door?

1. U stuurt ons direct een brief als u informatie krijgt die belangrijk kan zijn voor ons. Het gaat om informatie die gaat over gegevens in de offerte en de hypotheekakte. Bijvoorbeeld veranderingen of beschadigingen van de woning. Of iets anders waardoor het onderpand minder waard is geworden of kan worden.
2. U stuurt ons direct een brief als er een situatie ontstaat waarin wij uw geldlening mogen opeisen. Deze situaties staan in artikel 7.11.

Let op: u betaalt de eventuele kosten die te maken hebben met deze informatieplicht.

5.3 Om welke informatie kunnen wij u vragen?

1. Wij kunnen u vragen om informatie en documenten die wij nodig hebben om onze rechten uit te oefenen. Voorbeelden van documenten zijn kopieën van uw belastingaangifte, balansen en andere jaarstukken. U geeft ons deze informatie en documenten binnen een redelijke termijn.
2. Wij kunnen u vragen of wij uw administratie kunnen bekijken. U werkt dan mee. U geeft ons alle informatie over uw financiële situatie.
3. We kunnen verschillende controles doen. Dit kan een controle zijn naar aanleiding van een aflossing of een controle of de geldlening nog past bij uw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld als de wet of onze zorgplicht dat van ons eist. We doen de controles voor de veiligheid van het financiële stelsel als geheel, maar ook om te voorkomen dat u in de toekomst niet aan uw financiële verplichtingen kunt voldoen. Soms vragen we u om extra informatie. U bent verplicht

ons de gevraagde informatie te geven. Doet u dat niet? Dan kunnen wij de geldlening eerder opeisen of verwerken wij de aflossing niet. Meer informatie over onze opeisingsgronden staat in artikel 7.11.

Let op: u betaalt de eventuele kosten die te maken hebben met deze informatieplicht.

5.4 Hoe onderhoudt u het onderpand?

U bent verplicht om het onderpand goed te onderhouden. Ook neemt u genoeg maatregelen om schade aan het onderpand of andere waardevermindering te voorkomen. Deze afspraak geldt zolang u de geldlening heeft.

5.5 Hoe gebruikt u het onderpand?

U gebruikt het onderpand zoals de bestemming aangeeft. Dat is bijna altijd als woning.

5.6 Wat doet u als u een vordering of aanschrijving van de overheid krijgt?

U voert de werkzaamheden in de vordering of aanschrijving direct uit en u informeert ons daarover. Het gaat om deze werkzaamheden:

- voorzieningen treffen;
- verbeteringen aanbrengen aan het onderpand;
- onderhoud aan het onderpand.

Let op: voert u de werkzaamheden niet uit? Dan hebben wij het recht om de werkzaamheden uit te laten voeren. U betaalt de kosten voor de werkzaamheden.

5.7 Hoe verzekert u het onderpand?

U sluit in elk geval een doorlopende opstalverzekering voor het onderpand. U doet dat bij een verzekeringsmaatschappij die in Nederland gevestigd is. Het moet een opstalverzekering zijn die verzekert tegen schade door brand, blikseminslag, ontploffing of een vliegtuig. Wij kunnen ook eisen dat u het onderpand verzekert tegen andere schades. U verzekert het onderpand op basis van herbouwwaarde. Of op basis van vervangingswaarde als deze waarde hoger is dan de herbouwwaarde. U betaalt de kosten van de opstalverzekering zelf.

5.8 Wanneer geeft u de polis van de verzekering aan ons?

U hoeft geen polis op te sturen, behalve als wij daarom vragen. Vragen wij om de polis? Dan stuurt u de polis binnen 14 dagen. U stuurt ook een bewijs dat u de verzekering betaald heeft.

5.9 Wat gebeurt er bij de regeling van schade aan het onderpand?

Wij moeten schriftelijke toestemming geven als een ander het schadebedrag vaststelt. De vergoeding die u krijgt voor de schade kunnen we in een depot plaatsen. Over het depot leest u meer in artikel 6.1 tot en met 6.7.

5.10 Wat gebeurt er bij onderverzekering?

U bent zelf aansprakelijk voor de gevolgen van onderverzekering.

5.11 Welke kosten betaalt u voor het onderpand?

U betaalt direct alle kosten die een ander op het onderpand kan verhalen. U kunt ons een bewijs van betaling laten zien als wij daar om vragen. Het gaat bijvoorbeeld om deze kosten:

- belastingen;
- leges die u aan de gemeente moet betalen;
- de canon die u bij erfpacht aan de eigenaar betaalt;
- omslagheffing van het waterschap;
- rente;
- zakelijke kosten;
- premie.

5.12 Mag u het onderpand verhuren of verpachten?

Nee, dat mag niet. Behalve als u vooraf schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen. Dit geldt ook als het maar om een deel van het onderpand gaat.
Heeft u geen schriftelijke toestemming van ons?
Dan mag u het onderpand niet verhuren aan, verpachten aan of laten gebruiken door iemand anders.

5.13 Welke extra voorwaarden gelden bij verhuur of verpachting?

Hebben wij toestemming gegeven voor verhuur of verpachting? Dan gelden in elk geval deze extra voorwaarden:

1. U heeft onze schriftelijke toestemming nodig als de huurder of pachter niet per maand betaalt. Bijvoorbeeld in deze situaties:
   - De huurder of pachter wil vooruit betalen. Of u vraagt aan de huurder of pachter om vooruit te betalen.
   - U geeft uitstel van betaling aan de huurder of pachter.
   - U wilt uw recht op de inkomsten overdragen of verpanden aan een ander.
   - U doet afstand van uw recht op de inkomsten.

   Heeft u geen schriftelijke toestemming? Dan kunnen we de afspraken die u maakt terugdraaien.
2. We kunnen als voorwaarde stellen dat u ons pandrecht geeft op uw inkomsten door de verhuur of verpachting. Of dat u de inkomsten aan ons overdraagt. In dat geval moeten we de 1e zijn die recht heeft op die inkomsten. Anders geldt onze schriftelijke toestemming voor verhuur of verpachting niet meer.

5.14 Mag u iets aan het onderpand veranderen?

Nee, dat mag niet. Behalve als u vooraf schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen. Zonder schriftelijke toestemming van ons mag u niets doen wat de waarde van het onderpand vermindert. Bijvoorbeeld u verandert de bestemming van het onderpand waardoor het een winkel of restaurant wordt. Of als u het onderpand helemaal of voor een deel afbreekt.

Let op: heeft u verbeteringen aan het onderpand gedaan waardoor de waarde van het onderpand hoger wordt? Dan mag u deze verbeteringen niet zomaar weghalen.

5.15 Wat doet u als wij het onderpand willen controleren of taxeren?

U bent als hypotheekgever verplicht om ons binnen te laten in het onderpand. Ook werkt u mee door alle gevraagde informatie te geven. Bent u zelf niet in het onderpand, maar iemand anders wel? Dan spreken we af dat deze persoon ons binnenlaat en meewerkt. Laat de andere persoon ons niet binnen of werkt hij niet mee? Dan zien we dat als een weigering van u.

5.16 Wat doet u als u een appartement heeft als onderpand?

1. U controleert dat de vereniging van eigenaren de afspraken in 5.4, 5.5, 5.6 en 5.14 nakomt.
2. U hoeft geen opstalverzekering af te sluiten voor het onderpand. Voorwaarde is wel dat de vereniging van eigenaren uw onderpand goed verzekerd heeft.
3. U zorgt ervoor dat de vereniging van eigenaren onze belangen niet schaadt.

5.17 Mag u de offerte of de hypotheekakte ontbinden?

U mag de offerte ontbinden tot het moment dat u de hypotheekakte ondertekent. Er worden in dat geval annuleringskosten in rekening gebracht zoals vermeld in de offerte. U mag de hypotheekakte niet ontbinden.

5.18 Mag u het nakomen van een plicht uitstellen?

Nee, dat mag u niet. In de wet staat dat u soms een plicht mag opschorten. Maar wij spreken af dat u afstand doet van dit eventuele recht. Ook van opschortingsrechten die u misschien in de toekomst krijgt.

5.19 Delen wij de gegevens van uw hypotheek met uw adviseur?

Om de hypotheekovereenkomst goed te kunnen uitvoeren en aan onze zorgplichteisen te kunnen voldoen, worden de gegevens van uw hypotheek gedeeld met uw hypotheekadviseur. Als uw adviseur wijzigt, kunnen wij de gegevens delen met de nieuwe adviseur.

Deel 2: Afspraken voor bijzondere situaties

In een aantal bijzondere situaties gelden extra afspraken. In dit deel van de Algemene Voorwaarden leest u wat de extra afspraken zijn.

Artikel 6: Persoonlijke situaties

Als u een bouwdepot heeft

6.1 Wat is een bouwdepot?

In een bouwdepot zit het geleende geld dat u kunt gebruiken voor de bouw of verbouwing van het onderpand. Met dit geld kunt u de rekeningen van de bouw of verbouwing betalen.

6.2 Hoeveel rente krijgt u op het bouwdepot?

U krijgt dezelfde rente als de rente die u betaalt voor de geldlening. Heeft u meer dan 1 leningdeel? Dan gaan we uit van de gewogen gemiddelde rente over de leningdelen van uw hypotheek (exclusief de overbruggingslening. Bij een bouwdepot op uw overbruggingslening gaan we uit van de bijbehorende overbruggingsrente als vergoedingsrente. We trekken deze rente af van de rente die u moet betalen. U krijgt nooit meer rente terug dan dat u moet betalen. Bij een wijziging van uw hypotheek berekenen we de rente opnieuw.

Voorbeeld gewogen gemiddelde rente

Stel u heeft:

- 1 leningdeel van € 50.000 met 2% rente en
- 1 leningdeel van € 150.000 met 4% rente

Dan is de gewogen gemiddelde rente:
(€ 50.000/€ 200.000) x 2% + (€ 150.000/€ 200.000) x 4% = 3,5%.

6.3 Wat is de looptijd van het bouwdepot?

De looptijd van het bouwdepot is maximaal 2 jaar.

6.4 Hoe krijgt u geld uit het bouwdepot?

U vraagt ons de kosten te vergoeden. U stuurt ons de facturen van de bouw of verbouwing.
Wij controleren of het geld gebruikt wordt voor de bouw of verbouwing van uw woning.

6.5 Welke afspraken maken wij nog meer over het bouwdepot?

- U stuurt ons van tevoren een bouwplan of verbouwingsplan. Dit plan moeten wij vooraf goedkeuren.
- U gebruikt het bouwdepot voor facturen die passen bij het bouwplan of verbouwingsplan.
- Wij mogen een betaling uit het bouwdepot weigeren. Bijvoorbeeld als uw factuur niet klopt met onze afspraken. Of als u andere afspraken van de geldlening niet nakomt.
- U geeft ons een pandrecht op uw bouwdepot. Daardoor mogen wij geld uit uw bouwdepot halen. Bijvoorbeeld als u ons te laat betaalt of als er nog geld in het bouwdepot zit nadat het onderpand (gedwongen) is verkocht.

6.6 Wat gebeurt er als het bouwdepot eindigt?

Als het bouwdepot eindigt, betalen wij geen rente meer. Het geld dat op dat moment in het bouwdepot zit, gebruiken wij om uw geldlening mee terug te betalen.

6.7 Is een depot altijd een bouwdepot?

Nee, wij kunnen ook een depot hebben waarin geld zit dat u heeft ontvangen als vergoeding voor schade die u heeft geleden. Bijvoorbeeld als het onderpand door brand minder waard is geworden. Dan openen wij een depot. Daar kan de verzekeraar de vergoeding naar overmaken. Tevens kunnen wij een depot hebben dat wordt gebruikt om verschuldigde rente uit te voldoen.

Als u gaat verhuizen

6.8 Kunt u hetzelfde rentepercentage houden als u verhuist?

Ja, als u aan de voorwaarden voldoet. U kunt dan hetzelfde rentepercentage houden voor (een deel van) uw nieuwe geldlening. Hetzelfde rentepercentage geldt maximaal voor het bedrag van de oude geldlening bij ons dat u nog niet heeft afgelost. Het rentepercentage staat vast tot het eind van de rentevastperiode van uw oude geldlening.

Het rentepercentage kan wijzigen als u voor een andere hypotheekvorm kiest of als u in een andere risicoklasse komt met uw nieuwe hypotheek. Bijvoorbeeld als u voor de nieuwe woning meer geld leent. In sommige gevallen komt de totale lening dan in een hogere risicoklasse en wordt daardoor ook de risico-opslag hoger.

Leent u meer dan het bedrag van uw oude geldlening? Dan sluit u daar een nieuw leningdeel of meerdere leningdelen voor af. Daar gelden dan de nieuwe rentepercentages voor die op dat moment gelden. Dit leest u in de offerte die u dan van ons krijgt.

Dit zijn verder de voorwaarden:

- U heeft het onderpand vrijwillig verkocht.
- U lost uw hele geldlening af.
- Er zitten maximaal 6 maanden tussen de aflossing van de oude geldlening en de passeerdatum van de nieuwe geldlening. De passeerdatum is de datum waarop u de hypotheekakte voor de nieuwe geldlening ondertekent bij de notaris.
- U vraagt bij ons een nieuwe geldlening aan voor uw nieuwe woning. En wij willen u het geld lenen.
- U leent maximaal € 1.000.000. Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbrugging niet mee.
- U gaat zelf in uw nieuwe woning wonen.
- Neemt u de rente mee en lost u de oude lening pas later helemaal af? Dan betaalt u voortaan een andere rente voor de oude lening. Kijk op syntrusachmeahypotheken.nl voor de actuele regels.
- Leent u samen met 1 of meer personen? En wilt u na verkoop van uw oude woning niet samen gebruik maken van deze regeling? Dan kunt u het rentepercentage over de oude geldlening maar 1 keer meenemen. U kunt kiezen of 1 van u gebruikt maakt van deze regeling of dat u allebei een deel van de oude lening en het oude rentepercentage meeneemt.

Voorbeeld

- U heeft een geldlening van € 200.000 voor uw woning.
- U betaalt 4% rente.
- U heeft het rentepercentage vastgezet voor 10 jaar.
- U heeft € 50.000 afgelost op uw geldlening.
- U verkoopt na 5 jaar uw woning voor € 200.000.
- Uw schuld is nog € 150.000 op het moment van verkoop.

Stel u koopt een nieuwe woning binnen 6 maanden

Is de actuele rente hoger dan 4%? Dan kunt u het oude rentepercentage meenemen in uw nieuwe geldlening.

Geven wij u een nieuwe geldlening?

Dan kunt u voor uw nieuwe woning € 150.000 lenen met een rentepercentage van 4%. Er geldt dan een rentevastperiode van 5 jaar, omdat de oorspronkelijke rentevastperiode nog 5 jaar duurt.

Wilt u meer lenen voor uw nieuwe woning?

Dan betaalt u voor het andere deel de actuele rente. Bijvoorbeeld 6% voor een rentevastperiode van 5 jaar.

6.9 Wat gebeurt er als u niet binnen 6 maanden een nieuwe woning heeft?

Ook dan kunt u ons om een nieuwe geldlening vragen. Wij kijken niet naar de voorwaarden van uw oude geldlening. Wij maken voor u een nieuwe offerte. We gebruiken dan het rentepercentage dat op de dag van uw aanvraag geldt.

Als iemand borg staat voor u

6.10 Wat bedoelen wij met borg staan?

Als iemand afspreekt dat hij voor u betaalt als u uw schuld aan ons niet meer kunt betalen. De afspraken met de borg staan in een aparte borgstellingsovereenkomst.

Als schuldenaar en hypotheekgever niet dezelfde personen zijn

6.11 Wat spreken we af met de hypotheekgever als hij de hypotheekakte ondertekent?

1. Als wij het onderpand van de hypotheekgever verkocht hebben, kan de hypotheekgever de schuld opeisen bij de schuldenaar. Maar pas nadat de schuld aan ons helemaal is terugbetaald.
2. We spreken af dat de hypotheekgever ons een pandrecht geeft op wat de hypotheekgever van de schuldenaar te eisen heeft. Dit betekent dat de schuldenaar eerst aan ons betaalt.
3. Wij hebben het recht om een betaling van de hypotheekgever te weigeren als wij dat beter vinden voor onze andere rechten. Wij mogen alleen een betaling weigeren als wij nog niet hebben laten weten dat wij het onderpand via de rechter willen opeisen.

6.12 Welke volmachten geeft de hypotheekgever aan ons?

Als de hypotheekgever de hypotheekakte ondertekent, geeft hij ons deze volmachten:

1. Wij mogen de schuldenaar vertellen over het pandrecht dat wij hebben, als de schuldenaar niet zelf de hypotheekakte ondertekent.
2. Wij mogen vaststellingsovereenkomsten ondertekenen. De vaststellingsovereenkomsten gaan over het pandrecht.
3. Wij mogen schulden innen die te maken hebben met het pandrecht.
4. Wij mogen schulden kwijtschelden die te maken hebben met het pandrecht.

6.13 Welke wettelijke rechten kan de hypotheekgever niet gebruiken?

1. Gaan wij het onderpand verkopen? Dan kan de hypotheekgever niet eisen om de eigendommen van de schuldenaar eerst te verkopen. Hij doet afstand van zijn recht volgens artikel 234 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Maakt de hypotheekgever kosten om ervoor te zorgen dat de waarde van het onderpand niet vermindert? Dan kan hij die kosten niet op ons verhalen. Hij doet afstand van zijn recht volgens artikel 233 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Kunnen wij een betaling verrekenen met de schuld, maar doen we dat niet? Dan is de hypotheekgever nog steeds aansprakelijk. Hij doet afstand van zijn recht volgens artikel 139 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7: Als u zich niet aan de afspraken houdt

7.1 Vanaf wanneer bent u in gebreke?

Komt u de afspraken bij uw geldlening niet, niet helemaal of niet op tijd na? Dan bent u meteen in gebreke. Wij hoeven u daar niet eerst over te informeren. De afspraken bij uw geldlening staan onder andere in de offerte, de hypotheekakte en deze Algemene Voorwaarden.

7.2 Wat betaalt u aan ons als u in gebreke bent?

U betaalt ons een vergoeding voor al onze kosten en schades. Het gaat om kosten en schades die ontstaan doordat u zich niet aan de afspraken houdt.

7.3 Wanneer betaalt u aan ons?

U betaalt nadat wij u hier de 1e keer om gevraagd hebben.

7.4 Wat gebeurt er als u op een ernstige manier tekortschiet in uw plichten?

1. Wij mogen de rechter toestemming vragen om het onderpand in beheer te nemen. Het beheer houdt onder andere het volgende in:
    a. De hele administratie en het hele beheer van het onderpand te (laten) doen. U betaalt de kosten hiervoor.
    b. Bestaande huur- of pachtovereenkomsten te houden, op te zeggen of te laten ontbinden. Inclusief ontruiming na toestemming van de rechter als dat nodig is.
    c. Nieuwe huur- of pachtovereenkomsten aan te gaan. Wij bepalen alle voorwaarden bij de overeenkomsten.
    d. Inkomsten door verhuur of verpachting te ontvangen.
    e. Werkzaamheden aan het onderpand te laten doen als wij dat nodig vinden. Bijvoorbeeld werkzaamheden voor onderhoud, herstel, verbetering, vernieuwing of sloop. U betaalt de kosten hiervoor.
    f. Alle betalingen te doen die te maken hebben met het onderpand. Ook betalingen voor hypotheek, beslag of belasting.
    g. Toegang weigeren aan personen die het onderpand gebruiken.
2. Wij mogen ook alles doen met of voor het onderpand dat wij nodig of wenselijk vinden. Daarbij hebben wij het recht van substitutie. Dit betekent dat wij ons recht kunnen overdragen aan een ander. Ook hebben wij het recht om het beheer over te dragen aan een ander. Of het beheer te laten doen door een ander. Deze andere persoon krijgt daarvoor een vergoeding die gebruikelijk is.
3. U betaalt de vergoedingen en alle andere kosten die te maken hebben met het beheer.

7.5 Wat gebeurt er als tijdens controle blijkt dat u een afspraak niet bent nagekomen?

Heeft u iets met of in het onderpand gedaan wat niet mag volgens de afspraken? Dan mogen wij dat veranderen naar de oude situatie. Heeft u iets niet gedaan wat u wel had moeten doen? Dan mogen wij dat alsnog laten doen. In beide gevallen betaalt u de kosten voor de werkzaamheden.

Als u niet op tijd betaalt

7.6 Wat gebeurt er als u niet op tijd betaalt?

U betaalt een vergoeding. Dit zijn onze uitgangspunten bij de berekening van de vergoeding:

1. Wij berekenen de vergoeding vanaf de dag dat u in gebreke bent tot de dag waarop u betaalt, over het bedrag dat u nog moet betalen.
2. Wij gebruiken de wettelijke rente.
3. De vergoeding komt elke maand bij het bedrag dat u nog moet betalen. U betaalt dus ook rente over de vergoeding van een eerdere maand.
4. Wij kunnen naast de wettelijke rente ook administratiekosten en incassokosten in rekening brengen. Er wordt geen hogere vergoeding in rekening gebracht dan nodig is ter vergoeding van de geleden schade.

7.7 Wat gebeurt er als u te weinig betaalt?

Heeft u meer geldleningen of verschillende leningdelen? Dan bepalen wij voor welke geldlening of leningdeel wij de betaling gebruiken. We gebruiken de betaling om uw schuld af te lossen. Dat doen wij in deze volgorde:

1. Kosten, vergoedingen en andere bedragen die wij namens u hebben betaald. En de vergoeding die u betaalt als u eerder aflost.
2. Rente die u moet betalen.
3. Vergoeding voor de stortingen op de beleggingsrekening of premies voor de levensverzekering. Als wij deze bedragen namens u hebben betaald.
4. Het bedrag van de geldlening. Hierbij houden we geen rekening met een verrekening die we kunnen doen in uw voordeel.

Wij hoeven geen rente te betalen over de bedragen die wij ontvangen.

Als u het onderpand niet goed verzekert

7.8 Wat gebeurt er als u het onderpand niet goed verzekert?

Wij hebben het recht om het onderpand zelf te verzekeren. Op onze eigen naam of op uw naam. U betaalt de kosten voor de verzekering. Wij mogen ook een bestaande verzekering oversluiten of ons belang verzekeren. Ook dan betaalt u de premies en andere kosten.

Als wij namens u kosten betalen

7.9 Wanneer mogen wij namens u betalen?

Als wij een machtiging hebben om namens u te betalen. U kunt deze machtiging niet terugdraaien. Wij mogen namens u betalen, maar zijn niet verplicht om namens u te betalen. Wij hebben een machtiging gekregen voor deze situaties:

1. Als u de premie van de levensverzekering niet op tijd betaalt (artikel 4.2.5).
2. Als u de stortingen voor de beleggingsrekening niet op tijd betaalt (artikel 4.3.2).
3. Als u niet direct alle kosten betaalt die een ander op het onderpand kan verhalen (artikel 5.11). Of als u niet kunt bewijzen dat u deze kosten betaald heeft.
4. Als u het onderpand niet goed verzekerd heeft (artikel 7.8).
5. Als u niet alle kosten betaalt die voortkomen uit de afspraken uit de hypotheekakte (artikel 8.2).

7.10 Wat betaalt u terug als wij namens u betalen?

U betaalt het bedrag dat wij voor u betaald hebben. U betaalt ook de kosten die wij eventueel gemaakt hebben doordat wij namens u betaalden. U betaalt nadat wij u hier de 1e keer om gevraagd hebben.

Als wij de geldlening eerder opeisen

7.11 Wanneer mogen wij de geldlening eerder opeisen?

In de situaties hieronder mogen wij uw geldlening direct opeisen. Voorwaarde is dat wij vinden dat wij door de situatie benadeeld zijn of kunnen worden. Wij hoeven u niet eerst in gebreke te stellen.

1. Als u zich niet houdt aan de afspraken

Als u zich niet houdt aan de afspraken in de offerte, hypotheekakte, deze Algemene Voorwaarden of de wet. Ook als u niet op tijd of niet behoorlijk een afspraak nakomt.

2. Als wij u niet meer kunnen aanspreken voor de schuld

Bijvoorbeeld in deze situaties:

- U overlijdt. Of er is een verklaring van vermoedelijk overlijden.
- U verhuist naar het buitenland.
- U wordt vermist.
- U bent onvindbaar en heeft nog wel schuldeisers.

3. Als er belangrijke veranderingen komen in uw financiële of persoonlijke situatie

Bijvoorbeeld in deze situaties:

- U mag niet meer zelf beslissen over uw vermogen (bijvoorbeeld curatele, bewind of schuldsanering).
- U zit in de gevangenis of andere gesloten instelling.
- U vraagt uitstel van betaling aan bij de rechter. Of een ander doet dat.
- U vraagt zelf faillissement aan bij de rechter. Of een ander doet dat.
- U biedt uw schuldeisers een crediteurenakkoord aan. Direct en niet via een rechter.
- U doet afstand van uw boedel. Dit betekent dat u uw spullen aan een schuldeiser geeft, omdat u niet meer kunt betalen.
- U doet afstand van alle schulden en bezittingen die u samen met een ander heeft.
- Een gemeenschap waar u onderdeel van bent, wordt ontbonden.
- De inkomsten uit huur of pacht worden lager.

4. Als u bij uw aanvraag voor de geldlening informatie gaf die niet klopte

Of als u ons niet alle informatie gaf. Het gaat om informatie over:

- uw financiële situatie;
- de waarde van het onderpand;
- verhuur of verpachting van het onderpand; of
- andere omstandigheden die voor ons belangrijk zijn.

5. Als de relatie met u schadelijk voor ons is of voor onze reputatie

Bijvoorbeeld in deze situaties:

- Wij komen op een schadelijke manier in de publiciteit door onze relatie met u of de borg. Of we verwachten dat binnen korte tijd.
- U of de borg heeft te maken met een strafrechtelijk onderzoek. Bijvoorbeeld een onderzoek naar belastingfraude. Of we verwachten zo'n onderzoek binnen korte tijd.
- Onze goede naam wordt aangetast door onze relatie met u of de borg. Of we verwachten dat binnen korte tijd.

6. Als er iets verandert in het eigendom van het onderpand

Of als er dreigt iets te veranderen. En als u daarvoor geen schriftelijke toestemming van ons heeft. Bijvoorbeeld in deze situaties:

- U draagt het onderpand juridisch of economisch over. Helemaal of voor een deel.
- U verkoopt het onderpand in huurkoop. Dit betekent dat de nieuwe eigenaar in termijnen betaalt en niet in 1 keer de verkoopprijs betaalt.
- U brengt het onderpand in of levert het onderpand aan een vennootschap, maatschap, stichting of vereniging.
- Het onderpand wordt verdeeld.
- Er wordt aangekondigd dat het onderpand wordt geveild.

7. Als u het onderpand niet meer of niet meer helemaal zelf gebruikt

Terwijl u het onderpand wel helemaal zelf gebruikte toen u de geldlening afsloot. Bijvoorbeeld in deze situaties:

- U verhuurt of verpacht het onderpand zonder schriftelijke toestemming van ons.
- Het onderpand komt leeg te staan.
- Een ander persoon neemt het onderpand in gebruik zonder schriftelijke toestemming vooraf. Bijvoorbeeld kraak.

8. Als er problemen zijn met het bouwdepot

Bijvoorbeeld in deze situaties:

- U gebruikt het geld uit het bouwdepot voor andere doelen dan afgesproken.
- De bouw, verbouwing of uitvoering stopt of stagneert volgens ons.
- Het plan voor de bouw of verbouwing verandert.

9. Als het onderpand buiten uw macht komt te liggen

Er vindt een gebeurtenis plaats waardoor het onderpand direct of indirect buiten uw macht komt te liggen. Of het onderpand kan buiten uw macht komen te liggen. Bijvoorbeeld in deze situaties:

- Het onderpand wordt onbewoonbaar verklaard.
- De bouw of verbouwing van het onderpand wordt verboden.
- Het onderpand wordt helemaal of voor een deel gesloopt.
- Het onderpand wordt onteigend of wordt aangewezen voor onteigening.
- Het onderpand wordt gevorderd op basis van een wet.
- Het onderpand is onderdeel van ruilverkaveling.
- De rechter of grondkamer geeft een machtiging om de inrichting of gedaante van het onderpand te veranderen.
- De bestemming van het onderpand verandert.

10. Als de waarde van het onderpand in gevaar komt

Er vindt een gebeurtenis plaats met een negatieve invloed op de waarde van het onderpand. Of met een negatieve invloed op onze rechten. Bijvoorbeeld in deze situaties:

- Het onderpand komt op een monumentenlijst.
- De gemeente krijgt een recht van voorkeur op het onderpand (volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten).

11. Als het onderpand minder waard wordt

Bijvoorbeeld in deze situaties:

- Het onderpand heeft schade door brand of een andere oorzaak.
- Het onderpand bestaat voor een deel of helemaal niet meer.
- Het onderpand heeft volgens ons een ernstig gebrek.
- Het onderpand is onvoldoende onderhouden.

12. Als iemand beslag legt op iets van u of daarmee dreigt

Het gaat om beslag op:

- een deel van of alle inkomsten uit huur of pacht;
- een deel van of het hele onderpand;
- uw spullen.

13. Als u het onderpand splitst in appartementsrechten

En als u daar vooraf geen schriftelijke toestemming voor heeft van ons.

14. Als uw huurder het onderpand mag veranderen van de rechter

Uw huurder krijgt toestemming van de rechter om veranderingen aan te brengen in het onderpand. Zijn wij het niet eens zijn met de veranderingen? Dan mogen wij de geldlening eerder opeisen.

15. Als een andere geldlening bij ons eerder opeisbaar wordt

Het gaat om een eventuele andere geldlening van u of van uw partner. Uw partner is de persoon met wie u een gemeenschappelijke huishouding heeft.

16. Als iemand anders het onderpand wil verkopen via een veiling

Deze partij heeft ook hypotheekrecht gekregen op het onderpand.

17. Als u geen schriftelijke toestemming heeft om rechten over te dragen

U geeft iemand anders hypotheekrecht bij het onderpand. Of een ander beperkt recht. En u heeft vooraf geen schriftelijke toestemming van ons gekregen.

18. Als het hypotheekrecht nietig of vernietigbaar is

Bijvoorbeeld als er iets mis is met de juridische overdracht van de eigendom van het onderpand. Of als er iets mis is met een ander recht dat aan ons is verleend.

19. Als u de manier verandert waarop u uw maandbedrag betaalt

Als u niet meer via automatische incasso wilt betalen. Of als u een automatische incasso terug laat boeken (storneren).

20. Als u geen vrije toegang geeft tot het onderpand voor controle of taxatie

In artikel 5.15 leest u over uw plicht als wij het onderpand willen controleren of taxeren.

21. Alleen bij een onderpand dat bestaat uit een appartementsrecht

a. Als de kantonrechter beslist dat de akte van splitsing of het reglement van splitsing mag worden veranderd of aangevuld.
b. Als de splitsing wordt opgeheven.
c. Als het gebouw (waarin het appartement ligt) helemaal of voor een deel gesloopt wordt.
d. Als u geen gebruik meer mag maken van het appartementsrecht.
e. Als u een wet over het appartementsrecht niet nakomt of overtreedt. Dit geldt ook voor de gebruiker van het appartement.
f. Als u een afspraak in het splitsingsreglement niet nakomt of overtreedt. Dit geldt ook voor de gebruiker van het appartement.
g. Als het appartement feitelijk verandert. Of het gebouw waarin het appartement ligt.
h. Als u het appartement niet meer of niet meer helemaal zelf gebruikt. En als u daar vooraf geen schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen.
i. Als de vereniging van eigenaren failliet gaat.
j. Als de vereniging van eigenaren uitstel van betaling krijgt.

22. Alleen bij een onderpand dat bestaat uit een beperkt recht

Bijvoorbeeld bij recht van erfpacht of opstalrecht.

a. Als de voorwaarden bij het beperkte recht veranderen.
b. Als u een wet over het beperkte recht niet nakomt of overtreedt.
c. Als u een afgesproken voorwaarde bij het beperkte recht niet nakomt of overtreedt.
d. Als het beperkte recht stopt.
e. Als de eigenaar het beperkte recht opzegt.
f. Als wij vinden dat het beperkte recht stopt of dreigt te stoppen.

23. Alleen bij een pandrecht op de levensverzekering

a. Als u de premies voor de levensverzekering niet op tijd betaalt.
b. Als de overeenkomst van de levensverzekering verandert.
c. Als de overeenkomst van de levensverzekering nietig is, vernietigbaar is of geroyeerd wordt.
d. Als de verzekeraar failliet gaat.

24. Alleen bij een pandrecht op de beleggingsrekening

a. Als u de afgesproken bedragen niet op tijd stort op de beleggingsrekening.
b. Als u de beleggingsrekening stopt. En als u daar vooraf geen schriftelijke toestemming van ons voor heeft gekregen.
c. Als de beleggingsinstelling failliet gaat.

25. Alleen bij een geldlening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

a. Als de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet langer borg wil staan voor u. Het moet dan gaan om een andere reden dan het einde van een afgesproken periode.
b. Als u een afspraak niet nakomt die u heeft gemaakt met de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

26. Als er andere omstandigheden zijn, waardoor redelijkerwijs niet van ons kan worden verlangd dat de lening op de overeengekomen voorwaarden kan worden voortgezet

Bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot) deze situaties:

- U komt voor op een sanctielijst of handelt op een andere manier in strijd met sanctieregelgeving.
- U werkt niet mee aan een klantenonderzoek, terwijl wij verplicht zijn om dat onderzoek uit te voeren, bijvoorbeeld over de herkomst van uw geld.
- U gebruikt de hypotheek, het onderpand en/of zaken die daarmee verbonden zijn naar ons oordeel voor doeleinden die relateren aan fraude, althans voor andere doeleinden dan die wij met u hebben afgesproken.
- U handelt in strijd met de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.
- U neemt naar ons oordeel, en al dan niet op ons verzoek, onvoldoende mitigerende maatregelen om integriteitsrisico's te verminderen.

27. Als u niet meewerkt aan een informatieverzoek

Als u niet op eerste verzoek meewerkt aan een informatieverzoek (in de breedste zin van het woord) van ons omdat de wet of onze zorgplicht dat van ons vereist, bijvoorbeeld het opvragen van aanvullende documenten zoals inkomensgegevens, belastingaangiften en belastingaanslagen, bankgegevens en gegevens gerelateerd aan bouwdepots.

7.12 Wat betaalt u als wij de geldlening eerder opeisen?

- U betaalt een vergoeding. De vergoeding is hetzelfde als bij eerder aflossen (artikel 3.7).
- U betaalt alle kosten die wij moeten maken doordat we de geldlening eerder opeisen.
- U vergoedt onze schade die ontstaat doordat we de geldlening eerder opeisen.

7.13 Wanneer zeggen wij de geldlening op?

Als zich een situatie voordoet waardoor wij uw geldlening eerder mogen opeisen (artikel 7.11). Wij zeggen de geldlening dan op via een brief of mail. Dit doen wij alleen in bijzondere situaties.

Of als er belangrijke nieuwe informatie over u, over uw bedrijf en/of een borg bekend wordt. Door de bijzondere situatie of nieuwe informatie is het logisch dat wij u geen geldlening meer willen geven.

Als wij uw onderpand verkopen

7.14 Wanneer mogen wij het onderpand verkopen?

Als u in verzuim bent met het terugbetalen van de schuld. Dit is dus ook zo als wij uw geldlening eerder opeisen en u niet kunt betalen. Wij verkopen het onderpand via een openbare veiling (artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek). Met de opbrengst krijgen we (een deel van) de schuld terug.

7.15 Wat mogen wij doen als we het onderpand verkopen?

1. Wij mogen de tijd, plaats en voorwaarden van de veiling bepalen. Dit doen we in overleg met de notaris die de gedwongen verkoop afhandelt.
2. Wij mogen een veiling annuleren of uitstellen.
3. Wij mogen de veilingkosten vaststellen.
4. Wij mogen een 2e veiling houden. Als dat nodig is, wordt de 1e koop ontbonden zonder tussenkomst van een rechter.
5. Wij mogen kavels maken en erfdienstbaarheden vestigen. Wij mogen een deel van de inhoud aanleveren voor de 'akte van uitgifte in erfpacht' of de 'akte van vestiging van het recht van opstal'. We laten de akte maken op een manier die volgens ons goed is. Wij hebben het recht namens u op te treden en u te vertegenwoordigen als dat nodig is.
6. Wij mogen het onderpand splitsen in appartementsrechten. Wij mogen een deel van de inhoud aanleveren voor de 'akte van splitsing'. We laten de akte maken op een manier die volgens ons goed is. Wij hebben het recht namens u op te treden en u te vertegenwoordigen als dat nodig is.
7. Wij mogen het onderpand helemaal of voor een deel zelf kopen.
8. Wij mogen het onderpand voor de verkoop helemaal of voor een deel laten slopen.
9. Wij hebben het recht om alles rondom de verkoop te regelen en uit te voeren. Zonder dat we u daarover informeren. Wij mogen dus bijvoorbeeld de verkoopprijs ontvangen en bevestigen. Ook mogen we het onderpand leveren aan de koper.
10. Wij mogen belangrijke documenten kosteloos overdragen aan de koper. Het gaat om documenten die nodig zijn om de bouw of verbouwing van het onderpand af te maken. Bijvoorbeeld bouwplannen, tekeningen, bestekken, begrotingen en vergunningen.
11. Wij mogen het onderpand onder ons nemen, als we dat nodig vinden voor de verkoop. Dit betekent dat u met alle bewoners en alle spullen het onderpand verlaat. Als u het onderpand niet zelf ontruimt, doen wij dat zonder tussenkomst van een rechter. U betaalt de kosten hiervan. Wij kunnen om hulp van de politie vragen op basis van de hypotheekakte.

12. Wij mogen verder alles doen wat we nodig vinden voor de verkoop. Wij zijn niet aansprakelijk voor de acties die we wel en niet doen.

7.16 Wat mogen wij doen als we een onderpand willen verkopen dat onbeheerd is?

1. Wij mogen onszelf binnen laten in het onderpand.
2. We mogen het onderpand openstellen voor mogelijke kopers.
3. We mogen de spullen die in het onderpand staan, weghalen en opslaan. U betaalt de kosten hiervoor.

7.17 Wat moet u doen als we het onderpand verkopen?

1. U bent verplicht om mee te werken bij alles wat wij mogen doen volgens artikel 7.15. Een voorbeeld is dat u de bouwplannen, tekeningen, bestekken, begrotingen en vergunningen aan ons geeft.
2. U bent verplicht om mogelijke kopers binnen te laten in het onderpand. Dit doet u minimaal 4 weken voor de dag van de veiling. Wij kiezen minimaal 2 dagen per week uit waarop u mogelijke kopers binnen laat.

7.18 Wie kan vragen om een onderhandse verkoop?

U kunt de rechter vragen om onderhandse verkoop. Wij kunnen dat ook doen. Bij een onderhandse verkoop worden kosten van de veiling voorkomen.

7.19 Hoe en tot wanneer kunt u bezwaar maken tegen de verkoop?

U kunt tot 3 dagen voor de gedwongen verkoop bezwaar maken. Doet u dit niet? Dan gaan wij ervan uit dat u instemt met de veiling. U kunt ons dan niet meer vragen om de gedwongen verkoop terug te draaien of u schadevergoeding te betalen.

7.20 Zijn wij aansprakelijk voor schade die u heeft door verkoop van het onderpand?

Nee, wij zijn niet aansprakelijk voor schade die u heeft. Bijvoorbeeld voor een vergoeding of schadevergoeding die u moet betalen. U vrijwaart ons voor schade die wij kunnen hebben door de verkoop van het onderpand. Dat betekent dat u voor ons betaalt als wij een vergoeding of schadevergoeding moeten betalen door de verkoop.

7.21 Wat gebeurt er als u en wij het niet eens zijn over de hoogte van de schuld?

U heeft niet het recht om de verkoop te laten uitstellen. U heeft wel het recht om van ons na de verkoop verantwoording te eisen. U krijgt onze verantwoording als wij de verkoopprijs hebben ontvangen.

7.22 Wat gebeurt er als u niet meewerkt bij de verkoop van het onderpand?

U betaalt dan voor alle schade die ontstaat voor ons. Onze andere rechten blijven hetzelfde.

7.23 Wat gebeurt er als wij een deel van het onderpand opeisen?

Dan blijven onze rechten voor het andere deel van het onderpand hetzelfde. Bijvoorbeeld als een garagebox die bij een woning hoort, maar er niet naast staat, al is opgeëist. Onze rechten op de woning blijven dan hetzelfde.

Als u het onderpand zonder toestemming verhuurt of verpacht

7.24 Wat gebeurt er als u het onderpand zonder toestemming verhuurt of verpacht?

Wij hebben het recht om de rente op uw hypotheek te verhogen met een opslag die het toegenomen risico op de geldlening weergeeft.

Deel 3: Overige afspraken

Artikel 8: Gebruik van onze rechten

8.1 Wanneer maken wij gebruik van onze rechten?

Wij mogen gebruikmaken van onze rechten als wij dat nodig vinden. Maar we moeten wel een redelijk belang hebben.

8.2 Wat betaalt u als wij gebruikmaken van onze rechten?

U betaalt alle kosten die voortkomen uit de afspraken in de hypotheekakte. Bijvoorbeeld:

- Kosten die wij maken als wij gebruikmaken van onze rechten. Bijvoorbeeld kosten die wij moeten maken voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
- Kosten om ervoor te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u zich aan de afspraken houdt. Bijvoorbeeld incassokosten of deurwaarderskosten.
- Kosten voor werk dat wij moeten doen doordat uw situatie verandert.
- Alle andere kosten en belastingen die te maken hebben met de geldlening en het onderpand.

Wij mogen deze kosten namens u betalen. Maar wij zijn niet verplicht om deze kosten namens u te betalen.

Artikel 9: Overdracht van onze rechten

9.1 Mogen wij ons recht uit hoofde van de geldlening overdragen aan een ander?

Ja, wij mogen ons recht helemaal of voor een deel overdragen aan een ander. Daarnaast mogen wij ook 1 of meer overeenkomsten met u helemaal overdragen aan een ander. We spreken af dat u meewerkt aan de overdracht van de overeenkomst. Eventuele kosten betalen wij.

9.2 Wat zijn de gevolgen als wij ons recht overdragen?

- U aanvaardt dat de nieuwe schuldeiser gebruik mag maken van de rechten die u aan ons heeft gegeven. En van de andere rechten die wij als schuldeiser hebben.
- Het pandrecht en hypotheekrecht en een eventuele borgstelling blijven ook voor de nieuwe schuldeiser zekerheid bij de geldlening. Behalve als er een andere afspraak gemaakt wordt bij de overdracht van (een deel van) de geldlening.
- Borgtochten, garanties, begunstigingsrechten en rechten om de rente te herzien gaan ook over op de nieuwe schuldeiser.
- Er kan een groep van nieuwe schuldeisers ontstaan. Misschien maken de nieuwe schuldeisers afspraken over het pandrecht en hypotheekrecht dat zij met elkaar hebben. U en de nieuwe schuldeisers moeten zich aan die afspraken houden.
  Elke nieuwe schuldeiser mag het pandrecht of hypotheekrecht opzeggen voor zijn eigen deel.

Artikel 10: Bewijs van gegevens

10.1 Welke gegevens zijn bewijs voor wat u moet terugbetalen?

De gegevens in onze administratie zijn het bewijs. Behalve als u bewijst dat onze gegevens niet kloppen.

10.2 Welke gegevens zijn bewijs voor gegevens van de levensverzekering of beleggingsrekening?

De gegevens in de administratie van de verzekeraar of beleggingsinstelling zijn het bewijs. Behalve als u bewijst dat die gegevens niet kloppen.

10.3 Kunt u een maatregel uitstellen of tegenhouden als u het niet eens bent met het bewijs?

Nee, dat kan niet. U heeft wel het recht om na de maatregel geld terug te eisen. Als u te veel aan ons, aan de verzekeraar of aan de beleggingsinstelling heeft betaald.

Artikel 11: Algemeen

11.1 Leent u samen met 1 of meer personen?

Dan heeft iedere schuldenaar afzonderlijk het recht om:

- informatie met ons uit te wisselen;
- alle rechtshandelingen uit te voeren die te maken hebben met uw geldlening, uw akte en deze Algemene Voorwaarden.

11.2 Komt u te overlijden?

Dan mogen uw erfgenamen binnen 1 jaar na uw overlijden aflossen of overstappen op een andere rente zonder vergoeding.

11.3 Mogen wij mededelingen doen aan anderen?

Ja, dat mogen wij. Als wij vinden dat een ander de informatie moet hebben. Het gaat om informatie uit de offerte en de hypotheekakte. Of om informatie over acties of feiten die te maken hebben met de offerte en de hypotheekakte. Een voorbeeld is dat wij gegevens doorgeven aan de notaris of de Belastingdienst.

11.4 Mogen wij werkzaamheden uitbesteden aan anderen?

Ja, dat mag. Een ander kan ons helpen om bijvoorbeeld de offerte te maken of uit te voeren. Of helpen bij een andere overeenkomst die met de geldlening te maken heeft. Wij kunnen ook een ander vragen om spullen voor ons te bewaren. Bijvoorbeeld dossiers, zaken of waardepapieren die op uw naam staan.

11.5 Waarvoor gebruiken wij uw persoonsgegevens?

Als u een geldlening aanvraagt, vragen wij om uw persoonsgegevens. Wij verwerken uw gegevens op een zorgvuldige manier en volgens de regels die in de wet staan. Ook houden wij ons aan de gedragscodes die voor ons gelden. De verwerking van uw gegevens gebeurt voornamelijk door Achmea Investment Management B.V. en Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. Achmea B.V., Achmea Investment Management B.V. en Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. zijn onderdeel van de Achmea Groep. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede verwerking van uw persoonsgegevens. Zij mogen de gegevens doorgeven binnen de Achmea Groep.
Ook kunnen de gegevens worden doorgegeven aan andere derde partijen wanneer werkzaamheden worden uitbesteed. Wij (en alle door ons ingeschakelde partijen) nemen maatregelen om uw privacy zo goed mogelijk te beschermen. Op onze website syntrusachmeahypotheken.nl treft u altijd ons meest actuele Privacy Statement aan.

11.6 Voor welke geldleningen gelden deze Algemene Voorwaarden?

Voor alle geldleningen die wij gegeven hebben of nog gaan geven. We kunnen een andere afspraak maken over een deel van de Algemene Voorwaarden. Dat moet dan in de offerte of hypotheekakte staan.

11.7 Tot wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden?

Totdat u al uw verplichtingen ten opzichte van ons bent nagekomen. De Algemene Voorwaarden blijven dus gelden als wij de geldlening eerder opeisen. Of als we uw geldlening opzeggen.

11.8 Wanneer geldt een andere afspraak dan in deze Algemene Voorwaarden?

Als de andere afspraak op papier staat. En als u en wij met de andere afspraak hebben ingestemd. Staat de andere afspraak niet op papier? Dan geldt de andere afspraak alleen als we het allebei eens zijn.

11.9 Welk recht geldt voor de Algemene Voorwaarden, de offerte en de hypotheekakte?

Nederlands recht.

11.10 Bent u het niet met ons eens? Of heeft u een klacht?

Dan horen wij dit graag. U kunt ook contact opnemen met uw adviseur. De adviseur kent uw persoonlijke situatie het best en kan u goed bij uw klacht begeleiden.

Bent u niet tevreden over de manier waarop wij uw klacht oplossen? Dan kunt u terecht bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Het Kifid helpt alleen particulieren. U kunt niet bij het Kifid terecht als u een klacht heeft namens een bedrijf.

Kifid
Postbus 93257
2509 AG DEN HAAG
telefoonnummer: 070 333 89 99
kifid.nl

U kunt tot 3 maanden na dagtekening van onze reactie de klacht bij hen indienen. Tevens heeft u de mogelijkheid om de klacht voor te leggen aan de burgerlijke rechter.