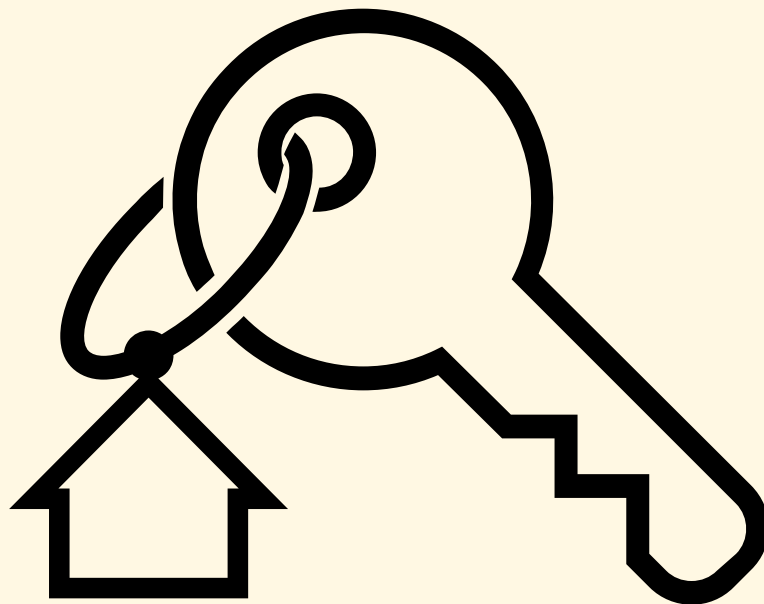




Algemene voorwaarden Mei 2026

ASR Hypotheek en ASR ZorgeloosThuis

Hypotheek

Algemene voorwaarden voor ASR Hypotheek en ASR ZorgeloosThuis Hypotheek

Alle afspraken over uw hypotheek staan in deze algemene voorwaarden, in de Hypotheekakte en in het door u getekende Bindend aanbod. Dit noemen wij de Overeenkomst van geldlening. Bijvoorbeeld over wanneer u wat terugbetaalt. En wat u wel en niet met uw Woning mag doen. Ook geeft u ons een aantal zekerheden zodat wij er zeker van kunnen zijn dat u uw Lening aan ons terugbetaalt. Er staan ook afspraken in voor bijzondere situaties. Bijvoorbeeld extra voorwaarden die gelden als u een appartement koopt. Of wat we mogen doen als u zich niet aan de afspraken houdt. We sluiten deze algemene voorwaarden af met een aantal algemene afspraken en een lijst met definities. U vindt in die lijst de betekenis van 'u' en 'wij' en de betekenis van de woorden die met een hoofdletter zijn geschreven.

Waarom zijn deze voorwaarden belangrijk?

Deze voorwaarden zijn belangrijk, omdat hierin staat wat wij voor u doen, wat u moet doen en wat u mag doen. Zo zijn wij verantwoordelijk voor de administratie van uw hypotheek en zorgen wij ervoor dat u tijdig een nieuw renteaanbod krijgt als uw rentevaste periode afloopt. Maar u moet ook een aantal belangrijke dingen zelf doen. Zoals op tijd betalen voor uw hypotheek of ons bepaalde gebeurtenissen melden (denk aan een belangrijke schade aan uw Woning). Alle belangrijke informatie over uw hypotheek vindt u in uw persoonlijke Klantportaal. Daarin vindt u bijvoorbeeld het Bindend aanbod dat u heeft geaccepteerd en een overzicht van wat u al heeft betaald en wat u nog moet betalen. Belangrijke juridische en belangrijke financiële informatie dus.

Inhoud

Deel 1 Afspraken bij elke lening	6
1. U vraagt een lening aan ons (stap 1)	6
1.1 Waarom krijgt u eerst een renteaanbod?	6
1.2 Wanneer krijgt u een Bindend aanbod?	6
1.3 Mogen wij het Bindend aanbod intrekken?	6
1.4 Hoe hebben wij contact met u over uw Lening?	6
2. U leent geld van ons (stap 2)	6
2.1 Aan wie betalen we het geld van de Lening uit?	6
2.2 Wanneer begint de looptijd van de Lening?	6
2.3 Wie verzorgt de administratie van de Lening?	6
3. U geeft ons zekerheden en volmachten (stap 3)	7
3.1 Welke zekerheden geeft u ons?	7
3.2 Wat als u een zekerheid nog niet aan ons kunt geven?	7
3.3 Mogen wij de zekerheden opzeggen?	7
3.4 Welke volmachten geeft u aan ons?	7
4. U betaalt een maandbedrag tijdens de looptijd (stap 4)	8
4.1 Wat moet u betalen?	8
4.2 Wat is de uiterlijke betaaldatum van het Maandbedrag?	8
4.3 Wat gebeurt er als u het Maandbedrag niet op tijd betaalt?	8
4.4 Welk rentepercentage geldt in uw situatie?	8
4.5 Hoe lang staat het rentepercentage vast?	9
4.6 Wanneer verandert mijn rentepercentage?	9
4.7 Wat gebeurt er aan het einde van een Rentevaste periode?	9
4.8 Hoe kan de Tariefklasse van mijn Lening wijzigen?	9
4.9 Hoe betaalt u een bedrag aan ons?	9
4.10 In welke volgorde gebruiken wij de bedragen die u aan ons betaalt?	10
5. U houdt zich aan alle afspraken tijdens de looptijd (stap 5)	10
5.1 Wie is verantwoordelijk voor de afspraken in de Overeenkomst van geldlening?	10
5.2 Welke afspraken gelden als u met meer personen de Lening afsluit?	10
5.3 Welke informatieverplichting heeft u? 11	11
5.4 Om welke medewerking kunnen wij vragen?	11
5.5 Welke kosten betaalt u?	11
5.6 Wat gebeurt er als u te laat betaalt aan een andere partij?	11
5.7 Mag u bedragen met elkaar verrekenen?	12
5.8 Mogen wij bedragen met elkaar verrekenen?	12
5.9 Hoe gebruikt u uw Woning?	12
5.10 Hoe onderhoudt u uw Woning?	12
5.11 Mag u iets (laten) veranderen aan of in uw Woning?	12
5.12 Wat doet u als u een aanschrijving van de overheid krijgt?	12
5.13 Is een opstalverzekering verplicht?	13
5.14 Wanneer mogen wij uw Woning in beheer nemen?	13
5.15 Wanneer mogen wij uw Woning onder ons nemen?	13
5.16 Wat gebeurt er als wij kosten maken voor beheer en/of onder ons nemen van uw Woning?	13
6. U betaalt de lening aan ons terug (stap 6)	14
6.1 Wat is de hoogte van het Uitstaande bedrag of de Schuld?	14
6.2 Wanneer betaalt u de Lening terug?	14
6.3 Mag u de Lening eerder terugbetalen?	14

Deel 2 Extra regels bij een lening in bepaalde woonsituaties	15
7. U koopt een appartement	15
7.1 Welke garantie geeft u ons over het appartementsrecht?	15
7.2 Welk extra Pandrecht geeft u ons?	15
7.3 Welke extra volmacht geeft u ons?	15
7.4 Wanneer mogen wij uw Schuld direct opeisen?	15
8. Er is sprake van erfpacht	16
8.1 Welk extra Pandrecht geeft u ons?	16
8.2 Wat spreken we af over de verplichtingen bij erfpacht?	16
8.3 In welke situaties vraagt u ons vooraf om schriftelijke toestemming?	16
8.4 Wanneer mogen wij uw Schuld direct opeisen?	16
8.5 Wanneer gelden de afspraken in dit artikel ook?	16
Deel 3 Extra regels in bijzondere situaties	17
9. U heeft een Bouwdepot	17
9.1 Waar moet het Bouwdepot aan worden besteed?	17
9.2 Hoe betalen wij een bedrag van het Bouwdepot uit?	17
9.3 Hoe lang kunt u uw Bouwdepot gebruiken?	17
9.4 Wat gebeurt er als het Bouwdepot stopt?	17
9.5 Wanneer wordt het Bouwdepot opgeheven?	17
9.6 Welke vergoeding ontvangt u over het bedrag in het Bouwdepot?	17
9.7 Wat geldt nog meer bij een Bouwdepot?	17
9a U heeft een Duurzaamheidsdepot	18
9a.1 Waar moet het Duurzaamheidsdepot aan worden besteed?	18
9a.2 Hoe betalen wij een bedrag van het Duurzaamheidsdepot uit?	18
9a.3 Hoe lang kunt u uw Duurzaamheidsdepot gebruiken?	18
9a.4 Wat gebeurt er als het Duurzaamheidsdepot stopt?	18
9a.5 Wanneer wordt het Duurzaamheidsdepot opgeheven?	18
9a.6 Welke vergoeding ontvangt u over het bedrag in het Duurzaamheidsdepot?	18
10. U wilt uw lening verhogen of wijzigen	19
10.1 Kunt u ons verzoeken uw Lening te wijzigen?	19
10.2 Kunnen wij voorwaarden stellen?	19
10.3 Gelden er nieuwe algemene voorwaarden voor de gehele hypotheek?	19
10.4 Wat geldt nog meer bij een verhoging?	19
10.5 Wat geldt nog meer bij een wijziging?	19
11. U koopt een nieuwe woning (verhuisregeling)	20
11.1 Wat houdt de verhuisregeling in?	20
11.2 Wanneer kunt u gebruikmaken van de verhuisregeling?	20
12. U wilt de lening eerder terugbetalen	21
12.1 Wat geldt als u eerder wilt terugbetalen?	21
12.2 Betaalt u een vergoeding voor het eerder terugbetalen van uw Lening?	21
12.3 Wanneer hoeft u geen vergoeding te betalen voor eerder terugbetalen?	21
12.4 Hoe berekenen wij de Vergoeding voor vervroegde terugbetaling?	21
13. U wilt de rente tussentijds aanpassen	22
13.1 Betaalt u een vergoeding voor het tussentijds aanpassen van uw rente?	22
13.2 Hoe berekenen we de vergoeding bij tussentijds aanpassen van de rente?	22

14. U krijgt een schadevergoeding voor schade aan uw woning	22
14.1 Wat moet u doen bij schade aan uw Woning?	22
14.2 Waarvoor gebruiken wij de schadevergoeding?	22
14.3 Mag u het recht op schadevergoeding overdragen aan een ander?	22
14.4 Mag u de schadevergoeding verrekenen met een ander bedrag?	22
15. Wanneer mogen wij uw schuld direct opeisen?	23
15.1 In welke situaties mogen wij uw Schuld direct opeisen?	23
15.2 Wat geldt er ook?	24
16. Wij kunnen uw woning verkopen zonder uw toestemming	25
16.1 Welke verplichtingen heeft u bij de executieverkoop?	25
16.2 Mogen wij ook gebruikmaken van ons Pandrecht?	25
16.3 Mogen wij ook een deel van uw Woning verkopen?	25
16.4 Wat geldt nog meer als wij uw Woning verkopen?	25
Deel 4 Algemene afspraken	26
17. Informatieverstrekking	26
17.1 Welke informatie mag u van ons verwachten tijdens de looptijd van de Lening en hoe krijgt u deze?	26
17.2 Wat zijn onze contactgegevens?	26
17.3 Welke gegevens wisselen wij uit met het Bureau Krediet Registratie (BKR)?	26
	1
8. Wat geldt voor deze algemene voorwaarden?	27
18.1 Vanaf welk moment gelden deze algemene voorwaarden?	27
18.2 Waar horen deze algemene voorwaarden bij?	27
18.3 Mogen wij de algemene voorwaarden veranderen?	27
19. Klachten en geschillen	27
19.1 Waar kunt u met een klacht terecht?	27
19.2 Welk recht is van toepassing?	27
20. Wat geldt verder tussen u en ons	27
20.1 Hoe mag u onze producten gebruiken?	27
20.2 Mogen wij onze dienstverlening (gedeeltelijk) laten uitvoeren door een andere partij?	27
20.3 Mogen wij fouten (laten) herstellen?	28
20.4 Welke voorwaarden hebben voorrang?	28
20.5 Van welke contactgegevens gaan wij uit?	28
20.6 Welke zaken kunnen gevolgen hebben voor de fiscale behandeling van uw hypotheek?	28
20.7 Mogen wij onze vorderingen, rechten en verplichtingen en ons contract met u overdragen aan een andere partij?	28
20.8 Wat gebeurt er met het Hypotheekrecht en Pandrecht bij overdracht/overgang?	28
20.9 Hoe gaan we om met uw privacy?	28
Uitleg van belangrijke woorden	29

Deel 1 Afspraken bij elke lening

1. U vraagt een lening aan ons (stap 1)

1.1 Waarom krijgt u eerst een renteaanbod?

Wilt u bij ons een Lening voor uw Woning? Dan krijgt u eerst een renteaanbod. Hierin staat het rentepercentage dat wij u aanbieden. En een overzicht van de documenten die wij nodig hebben om uw aanvraag te beoordelen.

1.2 Wanneer krijgt u een Bindend aanbod?

Hebben wij alle documenten en informatie beoordeeld en goedgekeurd? Dan krijgt u van ons een Bindend aanbod.

1.3 Mogen wij het Bindend aanbod intrekken?

Wij mogen het Bindend aanbod niet intrekken. Behalve als er nieuwe informatie bekend wordt en wij door die nieuwe informatie anders zouden hebben besloten op uw aanvraag voor een Lening. Bijvoorbeeld als u ons bewust onjuiste informatie of niet alle relevante informatie heeft gegeven. Het gaat daarbij om informatie waarvan u wist dat die onjuist of relevant voor ons was.

1.4 Hoe hebben wij contact met u over uw Lening?

Wij hebben met u vooral digitaal contact over uw Lening. Dit doen we in ons Klantportaal. Hierin zetten we de brieven die we u sturen. Als er een nieuwe brief voor u is, krijgt u hierover een e-mail. Controleer daarom goed onderaan in het renteaanbod of het Bindend aanbod of wij het juiste mobiele telefoonnummer en e-mailadres van u hebben. Wij sturen u normaal gesproken geen papieren post. Zorg ervoor dat u uw gegevens in het Klantportaal goed controleert en actueel houdt. In het Klantportaal kunt u lezen hoe u uw Lening kunt aanpassen als uw persoonlijke situatie en/of wensen wijzigen. Bijvoorbeeld een nieuwe Rentevaste periode kiezen.

2. U leent geld van ons (stap 2)

2.1 Aan wie betalen we het geld van de Lening uit?

Als u het Bindend aanbod accepteert, betalen wij het bedrag van de Lening uit. Hoe wij uitbetalen, hangt af van uw Lening:

- Bij een Lening voor een bestaande Woning: wij maken het bedrag van de Lening over naar de rekening van de notaris.
- Bij een Lening voor een nieuwbouw Woning: wij maken een deel van het bedrag van de Lening over naar de rekening van de notaris en een deel naar uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot.
- Bij een Lening voor een verbouwing: wij maken (een deel van) het bedrag van de Lening over naar uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot.
- Bij een Lening voor een consumptieve besteding: wij maken het bedrag van de Lening over naar uw eigen rekening.

2.2 Wanneer begint de looptijd van de Lening?

De looptijd van de Lening begint de 1e dag van de maand volgend op de maand waarin u de Hypotheekakte bij de notaris ondertekend heeft of waarin wij het geld naar uw Bouwdepot of uw eigen rekening hebben overgeemaakt. Heeft u de akte getekend op de 1e van de maand dan begint de looptijd van de Lening op die dag.

2.3 Wie verzorgt de administratie van de Lening?

Wij verzorgen de administratie van uw Lening. Voor de uitvoering daarvan kunnen wij gebruik maken van de diensten van derden zoals een Servicemaatschappij.

3. U geeft ons zekerheden en volmachten (stap 3)

3.1 Welke zekerheden geeft u ons?

Als u een Lening bij ons afsluit, willen we graag zekerheid hebben dat u de Schuld helemaal aan ons terugbetaalt. Daarom geeft u ons een aantal zekerheden en volmachten. Als u de Hypotheekakte ondertekent, geeft u ons als zekerheid een Hypotheekrecht en Pandrecht. Deze rechten beschrijven we hieronder. U geeft ons bij de rechten vaak ook een volmacht. Informatie over de volmachten vindt u in artikel 3.4.

a. Hypotheekrecht op uw Woning

Het recht van hypotheek is onze zekerheid dat u de Schuld terugbetaalt met de opbrengst van de verkoop van uw Woning. Wij hebben het recht van hypotheek zolang u nog niet uw hele Schuld aan ons heeft terugbetaald.

b. Pandrecht op roerende zaken

U verpandt alle bestaande en toekomstige roerende zaken waarvan door hun vorm of naar algemene opvattingen duidelijk is dat deze duurzaam bij uw Woning horen. Bijvoorbeeld een zonnescherf of een los schuurtje zonder fundering.

c. Pandrecht op rechten en vorderingen

U verpandt de volgende bestaande en toekomstige rechten en vorderingen aan ons:

- Alle rechten en vorderingen die te maken hebben met een huur- of pachtovereenkomst bij uw Woning.
- Alle rechten en vorderingen die u heeft of mocht krijgen als iemand anders uw Woning gebruikt zonder dat deze persoon daar recht op of toestemming voor heeft.
- Alle rechten en vorderingen die u heeft of mocht krijgen als een overeenkomst waarin staat dat u of uw rechtsvoorganger eigenaar bent/is van (een deel van) uw Woning wordt ontbonden, wordt nietig verklaard of wordt vernietigd;
- Alle rechten die u heeft tegenover de bouwer, aannemer of architect van de Woning.

d. Pandrecht op verzekeringen en/of rekeningen

U verpandt alle bestaande en toekomstige rechten, vorderingen en bevoegdheden van uw verzekering en/of rekening die te maken hebben met uw Hypotheek. U heeft of krijgt deze rechten, vorderingen en bevoegdheden op basis van de overeenkomst van uw verzekering en/of rekening.

3.2 Wat als u een zekerheid nog niet aan ons kunt geven?

Soms kunt u toekomstige rechten of toekomstige vorderingen nog niet als zekerheid aan ons geven. Bijvoorbeeld een recht op schadevergoeding na een onteigening. Als wij u daarom vragen, wordt voor deze toekomstige rechten en vorderingen een afzonderlijke akte gemaakt. Met die akte geeft u ons het Pandrecht op alle rechten en vorderingen die u na de datum van de Hypotheekakte krijgt. U bent verplicht om deze akte te ondertekenen, wanneer u het Bindend aanbod heeft ondertekend.

3.3 Mogen wij de zekerheden opzeggen?

Ja, dat mag. Wij mogen het Hypotheekrecht en/of het Pandrecht voor een deel of helemaal opzeggen.

3.4 Welke volmachten geeft u aan ons?

Als u het Bindend aanbod en de Hypotheekakte ondertekent, geeft u ons de onderstaande volmachten.

U kunt deze volmachten niet intrekken.

a. Volmacht om de Pandrechten uit artikel 3.1 aan onszelf te verpanden

Geeft u ons geen Pandrecht op de rechten, vorderingen, verzekeringen en roerende zaken? Dan mogen wij dat doen.

b. Volmacht om te beslissen over verpande vorderingen

Wij mogen bijvoorbeeld beslissen om aan ons verpande vorderingen te incasseren en namens u verklaren dat de schuldenaar van die vordering aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

4. U betaalt een maandbedrag tijdens de looptijd (stap 4)

4.1 Wat moet u betalen?

U moet rente betalen

De rente berekenen we over het Uitstaande bedrag aan het eind van de maand ervoor. Daarover berekenen wij de rente met het afgesproken rentepercentage. Bij de berekening gaan we uit van een jaar met 360 dagen en een maand van 30 dagen. U mag de rente nooit vooruitbetalen.

Goed om te weten: de eerste keer dat u rente betaalt, is de berekening iets anders. Bij de eerste berekening gaan we niet uit van een maand, maar van de werkelijke periode. De werkelijke periode begint op de dag dat u de Hypotheekakte bij de notaris ondertekent. Of op de dag dat we het bedrag van de Lening overboeken naar uw rekening of naar het Bouwdepot. De werkelijke periode stopt op de laatste dag van die maand.

U moet de Lening terugbetalen

Wanneer u de Lening moet terugbetalen, hangt af van de hypotheekvorm die u heeft gekozen. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt u de Lening uiterlijk aan het eind van de looptijd terug. Bij een annuïtaire of lineaire hypotheek betaalt u gedurende de looptijd iedere maand een stukje van de Lening terug.

Hoeveel u iedere maand moet betalen voor rente en terugbetaling noemen we het Maandbedrag en vindt u terug in het Klantportaal.

4.2 Wat is de uiterlijke betaaldatum van het Maandbedrag?

U betaalt het Maandbedrag op de afgesproken dag. Het Maandbedrag wordt ongeveer twee werkdagen voor het einde van de maand van uw rekening afgeschreven. Ondertekent u de Hypotheekakte in de tweede helft van een maand bij de notaris? Dan vindt de afschrijving van het eerste Maandbedrag in de maand daarop plaats, tegelijk met de afschrijving van het tweede Maandbedrag.

4.3 Wat gebeurt er als u het Maandbedrag niet op tijd betaalt?

Als u niet op tijd betaalt, betaalt u vertragsrente over het bedrag dat u ons nog moet betalen. Deze rente is niet hoger dan de wettelijke rente die op dat moment geldt. De wettelijke rente is de rente die wij volgens de wet kunnen eisen als u niet op tijd betaalt. We berekenen de vertragsrente vanaf de datum dat u had moeten betalen tot en met de dag waarop het bedrag op onze rekening staat. Het gaat om de rekening die wij en/of de Servicemaatschappij hebben doorgegeven. Het bedrag van de vertragsrente mogen wij direct bij u opeisen.

4.4 Welk rentepercentage geldt in uw situatie?

Het rentepercentage dat wij in het Bindend aanbod met u hebben afgesproken. Of het rentepercentage dat we op een later moment met u afspreken. Heeft u een Lening die bestaat uit meerdere Leningdelen? Dan spreken we een rentepercentage per Leningdeel met u af.

Goed om te weten: Wij kunnen onze rentetarieven altijd aanpassen. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor uw Contractrente tijdens de nog lopende Rentevaste periode van een bepaald Leningdeel. Tenzij u en wij afspreken om de Overeenkomst van geldlening te wijzigen.

4.5 Hoe lang staat het rentepercentage vast?

Heeft u gekozen voor een Vaste rente? Dan staat het rentepercentage vast tijdens de Rentevaste periode, tenzij u en wij afspreken om de Overeenkomst van geldlening te wijzigen of als de Tariefklasse van de Lening wijzigt. De Rentevaste periode is niet langer dan de looptijd die we afspreken voor de Lening. Op onze website ziet u uit welke Rentevaste periodes u bij ons kunt kiezen. De Rentevaste periode begint de eerste dag van de maand waarin u de Hypotheekakte ondertekent of waarin wij het geld aan u ter beschikking stellen. Heeft u gekozen voor een Variabele rente dan geldt er geen Rentevaste periode en kan het rentepercentage maandelijks wijzigen.

4.6 Wanneer verandert mijn rentepercentage?

De rente die u iedere maand betaalt, hangt af van uw rentepercentage. Dit rentepercentage kan in twee situaties veranderen:

- Uw Rentevaste periode is afgelopen en u kiest voor een nieuwe Rentevaste periode. Voor de nieuwe Rentevaste periode zal een andere Contractrente gelden. Welk rentepercentage dat is, hangt af van uw keuze uit ons voorstel voor Renteherziening. Zie artikel 4.7.
- Uw Tariefklasse wijzigt. Zie artikel 4.8.

4.7 Wat gebeurt er aan het einde van een Rentevaste periode?

We spreken aan het einde van de Rentevaste periode een nieuwe Rentevaste periode met u af. Minimaal 3 maanden voor het einde van de Rentevaste periode krijgt u een voorstel voor een Renteherziening van ons. Heeft u een Lening met meerdere Leningdelen? Dan krijgt u per Leningdeel waarvoor de Rentevaste periode eindigt een voorstel. Hebben wij op de renteherzieningsdatum geen reactie van u ontvangen? Dan gaan we ervan uit dat u wilt dat de Lening doorloopt met dezelfde Rentevaste periode als u had. Wel gaat op dat moment de actuele rente gelden. De actuele rente is de rente die geldt voor nieuwe hypotheekleningen.

Goed om te weten: in bijzondere situaties sturen wij geen voorstel voor een Renteherziening. Wij sturen geen renteherzieningsvoorstel in situaties waarin wij het bedrag van de Lening direct kunnen opeisen (zie artikel 15.1).

4.8 Hoe kan de Tariefklasse van mijn Lening wijzigen?

- Gedurende de looptijd van de Lening kan de Tariefklasse wijzigen als gevolg van een wijziging in de LTV, dat is de verhouding tussen het Uitstaande bedrag en de marktwaarde van de Woning. Bijvoorbeeld als u terugbetaalt of aantoonbaar dat de waarde van uw Woning is gestegen. Voor het bepalen van de gewijzigde Tariefklasse kijken we naar de Rentetabel die gold op het moment dat u de rente vastzette.
- De Tariefklasse van uw Lening kan hoger of lager worden. Een stijging van de Tariefklasse heeft geen gevolgen voor de rente van uw Lening tijdens de Rentevaste periode, tenzij u en wij afspreken om de Overeenkomst van geldlening te wijzigen, bijvoorbeeld bij een verhoging van de Lening. Bij een daling van de Tariefklasse kijken we of u voor een renteverlaging in aanmerking komt. Is dit het geval dan geldt vanaf de volgende maand de lagere rente.
- Heeft u een Lening met Variabele rente? Dan is er geen Rentevaste periode. Uw Contractrente kan dan iedere maand wijzigen.
- Bij een Renteherziening wordt de rente bepaald op basis van de dan geldende rentetarieven, waarbij rekening wordt gehouden met de op dat moment van toepassing zijnde LTV en Tariefklasse.

4.9 Hoe betaalt u een bedrag aan ons?

Het Maandbedrag mag u alleen betalen door middel van een afschrijving door ons. U geeft ons een machtiging om bedragen die u ons moet betalen op basis van de Overeenkomst van geldlening van uw IBAN-rekening af te schrijven (automatische incasso).

4.10 In welke volgorde gebruiken wij de bedragen die u aan ons betaalt?

Wij hebben speciale regels voor de volgorde waarin u wat betaalt. Dat is met name van belang als u een bedrag betaalt dat niet voldoende is om alles te betalen wat u moet betalen. Wij gebruiken de bedragen die u ons betaalt in deze volgorde:

1. Rente die u moet betalen;
2. Terugbetaling op de Lening;
3. Kosten en vergoedingen die u aan ons moet betalen;
4. De bedragen die wij namens u aan een ander hebben betaald;
5. Alles wat u verder aan ons moet betalen volgens de Overeenkomst van geldlening of een andere afspraak met ons.

5. U houdt zich aan alle afspraken tijdens de looptijd (stap 5)

5.1 Wie is verantwoordelijk voor de afspraken in de Overeenkomst van geldlening?

Iedere persoon die Schuldenaar is. Sluit u de Hypotheek met 2 of meer personen af? Dan bent u samen, maar ook ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor de gehele Overeenkomst van geldlening. Dat noemen wij hoofdelijke aansprakelijkheid. Dit betekent onder andere dat we ieder van u afzonderlijk kunnen vragen om de hele Schuld terug te betalen. U bent er ook ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor dat u de afspraken uit de Overeenkomst van geldlening nakomt.

Een voorbeeld: u sluit met uw partner een hypotheek af. U moet iedere maand € 1000 betalen. U maakt onderling de afspraak dat ieder van u iedere maand € 500 bijdraagt. Dat mag. Maar als één van u zich niet houdt aan deze afspraak, dan kunnen wij de ander aanspreken voor het bedrag van € 1000.

5.2 Welke afspraken gelden als u met meer personen de Lening afsluit?

- a. Heeft een bepaalde situatie voor een van de Schuldenaars (rechts)gevolgen? Dan gelden die situatie en de (rechts)gevolgen ook voor de andere Schuldenaar(s).
- b. Wij kunnen besluiten om een van de Schuldenaars uitstel van betaling of zelfs kwijting te verlenen. Bij kwijting hoeft deze Schuldenaar dan niets meer te betalen. We kunnen ook besluiten om een van de Schuldenaars niet meer als hoofdelijk aansprakelijk te zien. In die situaties blijft/blijven de andere Schuldenaar(s) wel hoofdelijk aansprakelijk voor de Schuld. Al onze rechten tegenover de andere Schuldenaar(s) blijven bestaan. Een uitleg van hoofdelijke aansprakelijkheid vindt u in artikel 5.1.
- c. Iedere Schuldenaar mag namens de andere Schuldenaar(s) mededelingen aan ons doen en mededelingen van ons ontvangen.
- d. Een mededeling van ons aan een van de Schuldenaars, geldt als een mededeling aan alle Schuldenaars. De mededeling sturen we naar het (e-mail)adres dat bij ons bekend is of via het Klantportaal.
- e. Iedere Schuldenaar mag (rechts)handelingen uitvoeren als het gaat over de Overeenkomst van geldlening.

5.3 Welke informatieverplichting heeft u?

- Wij kunnen u vragen om informatie en documentatie die wij nodig hebben voor onze dienstverlening en om te kunnen voldoen aan verplichtingen tegenover een toezichthouder of andere autoriteit. Een voorbeeld hiervan is een taxatierapport van uw Woning of een recent energielabel.
- Wij kunnen u vragen om informatie en documentatie in het kader van klantonderzoek op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) of in het kader van fraudeonderzoek. Wij kunnen u bijvoorbeeld vragen om te laten zien wat de herkomst is van de bedragen waarmee u ons (terug)betaalt.
- Ook kunnen wij u in verband met onze zorgplicht vragen om informatie te verstrekken. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om uw huidige en toekomstige inkomensgegevens, zoals uw pensioengegevens en informatie over de terugbetaling van uw Lening.
- U moet ons ook informatie geven zodat wij aan onze verplichtingen uit hoofde van sanctiewetgeving en fiscale wetgeving kunnen voldoen.
- Vragen wij u om informatie of documentatie die wij nodig hebben om te voldoen aan onze verplichtingen? Dan moet u ons die informatie geven. Dit geldt zowel vooraf als gedurende de looptijd van uw hypotheek.
- Wanneer u geen medewerking verleent, kunnen wij besluiten om de klantrelatie met u te beëindigen.

5.4 Om welke medewerking kunnen wij vragen?

- a. U werkt mee aan een (nieuwe) taxatie van uw Woning
- b. U laat ons binnen in uw Woning. Wij kunnen u ook laten weten dat er iemand anders langskomt. Deze persoon laat u ook binnen.
- c. U geeft een kopie van belangrijke documenten aan ons. Bijvoorbeeld de polis van een verzekering, een bewijs dat u betaald heeft of een ander relevant document. De documenten hebben altijd te maken met de afspraken in de Overeenkomst van geldlening.

5.5 Welke kosten betaalt u?

U betaalt de volgende kosten op tijd:

- a. Premies voor verzekeringen, belastingen en andere kosten die te maken hebben met uw Woning. Als wij hierom vragen, geeft u ons bewijs dat u deze lasten op tijd heeft betaald. Wij mogen dit bij derden navragen.
- b. Kosten voor het beheer en/of onder ons nemen van uw Woning.
- c. Alle kosten die voortkomen uit de Overeenkomst van geldlening of hiermee verband houden zoals de kosten:
 - van de (wijziging van de) Hypotheekakte of andere akten;
 - van de originelen (grossen) en afschriften van de Hypotheekakten;
 - van documenten die u aan ons geeft als wij daarom vragen;
 - van inschrijving, doorhaling of vernieuwing van de inschrijving van het hypotheekrecht in de openbare registers;
 - van alles wat nodig is om het Hypotheekrecht te vestigen of gevestigd te houden;
 - van alles wat nodig is om afstand te doen van het Hypotheekrecht. Of om dit op te zeggen;
 - van extra zekerheden. Zoals het verpanden van goederen of borgtocht;
 - van (her)taxatie om de toestand van de Woning op te nemen, om de Woning op te meten en/of te splitsen, om de grenzen van de Woning te veranderen of om een bevel van een autoriteit, zoals de overheid, uit te voeren;
 - die wij of anderen maken omdat u niet op tijd voldoet aan uw verplichtingen uit de Overeenkomst van geldlening. Zoals incassokosten;
 - die wij of anderen maken om de Lening op te eisen;
 - van openbare of onderhandse gedwongen verkoop. Hieronder vallen ook advertentiekosten;
 - van ontruiming van de Woning en alle handelingen die wij mogen en kunnen uitvoeren om onze rechten uit te oefenen.

5.6 Wat gebeurt er als u te laat betaalt aan een andere partij?

Dan mogen wij namens u betalen. Maar alleen als het gaat om betalingen die te maken hebben met de Overeenkomst van geldlening. Als wij kosten betalen die voor uw rekening komen, zorgt u ervoor dat het bedrag van deze kosten binnen vijf dagen op ons rekeningnummer staat. De vijf dagen gaan in vanaf de datum dat wij u informeren over de kosten en/of u vragen om de kosten te betalen.

5.7 Mag u bedragen met elkaar verrekenen?

U mag geen bedragen met elkaar verrekenen. Moeten wij nog iets aan u betalen? Dan mag u dat niet verrekenen met een bedrag dat u nog aan ons moet betalen. Bent u het niet eens met het bedrag van de Schuld? Dan blijft u wel gewoon betalen. U mag betalingen niet uitstellen.

5.8 Mogen wij bedragen met elkaar verrekenen?

Wij mogen wel bedragen met elkaar verrekenen. Moeten wij nog iets aan u betalen? Dan mogen wij dat verrekenen met een bedrag dat u nog aan ons moet betalen. Wij verrekenen alleen met bedragen die wij al kunnen opeisen. Bijvoorbeeld de rente die u die maand aan ons moet betalen en/of het deel van de Lening dat u die maand moet terugbetalen.

5.9 Hoe gebruikt u uw Woning?

U gebruikt uw Woning op een normale manier en moet er zelf in wonen. U mag de Woning niet:

- verhuren. Onder verhuur verstaan wij ook kortdurende verhuur, bed & breakfast-activiteiten of het (voor een korte tijd) aan derden in gebruik geven van (een deel van) de Woning (bijvoorbeeld Airbnb);
- verpachten;
- gebruiken voor het plegen van strafbare feiten zoals:
 - het maken, verhandelen of opslaan van hard- of softdrugs. Het betreft hier alle vormen die in Nederland wettelijk verboden zijn;
 - uitbuiting en/of mensenhandel;
 - illegale prostitutie.

Staat de Woning leeg dan moet u dit binnen drie werkdagen schriftelijk aan ons doorgeven. Tenzij sprake is van uw verhuizing.

5.10 Hoe onderhoudt u uw Woning?

- U onderhoudt uw Woning goed of laat dit goed doen. Dit betekent onder andere dat u beschadigingen herstelt binnen een redelijke tijd.
- Wij mogen de Woning opnieuw laten taxeren als wij vinden dat er sprake is van onvoldoende onderhoud. En blijkt hieruit dat de waarde van de Woning is gedaald? Dan kunnen wij aanvullende of vervangende zekerheid vragen. Of u doet een extra terugbetaling. Wij bepalen de hoogte hiervan. Over die extra terugbetaling betaalt u geen Vergoeding voor vervroegde terugbetaling.

5.11 Mag u iets (laten) veranderen aan of in uw Woning?

Ja, dat mag. Tenzij de waarde van uw Woning door die verandering zou dalen. De volgende situaties zijn niet toegestaan zonder onze toestemming:

- a. U wilt uw Woning op een andere manier gaan gebruiken;
- b. U wilt de bestemming van uw Woning veranderen;
- c. Sloop of gedeeltelijke sloop van de Woning.

5.12 Wat doet u als u een aanschrijving van de overheid krijgt?

U voert de werkzaamheden in de aanschrijving uit binnen de termijn die in de aanschrijving staat. Ook stuurt u meteen een kopie van de aanschrijving naar ons.

5.13 Is een opstalverzekering verplicht?

Ja, u sluit altijd een opstalverzekering af voor uw Woning. Dit zijn de voorwaarden die wij stellen:

- a. U verzekert minimaal de herbouwwaarde van uw Woning. De herbouwwaarde is het bedrag dat nodig is om uw Woning helemaal opnieuw te bouwen;
- b. Uw Woning is met de opstalverzekering minimaal verzekerd voor schade door brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag;
- c. U houdt de opstalverzekering tijdens de looptijd van de Lening;
- d. U of de vereniging van eigenaren sluit de opstalverzekering af bij een verzekeraar in Nederland. Deze verzekeraar heeft ook een vergunning om in Nederland verzekeringen aan te bieden.

5.14 Wanneer mogen wij uw Woning in beheer nemen?

Dat mag als u zich in ernstige mate niet aan de afspraken met ons houdt. Wij vragen dan aan de rechter om ons een machtiging te geven om uw Woning in beheer te nemen. Het in beheer nemen betekent dat wij u de toegang kunnen ontzeggen en onder andere het volgende mogen:

- a. zorgen voor de administratie die te maken heeft met uw Woning. U betaalt daarvoor een vergoeding;
- b. uw Woning onderhouden en/of herstellen als dat nodig is;
- c. uw Woning verhuren of verpachten. Daarbij bepalen wij de voorwaarden;
- d. huur- of pachtovereenkomsten opzeggen of ontbinden;
- e. bedragen van huur of pacht ontvangen en aan de huurder of pachter verklaren dat hij/zij betaald heeft;
- f. alle kosten betalen die te maken hebben met uw Woning. Bijvoorbeeld de premies voor verzekeringen, belastingen en zakelijke lasten;
- g. alle rechten en bevoegdheden uitoefenen die u bij uw Woning heeft. Maar alleen als wij dat nodig vinden voor het beheer van uw Woning.

5.15 Wanneer mogen wij uw Woning onder ons nemen?

Als wij dat nodig vinden voor de executieverkoop met toestemming van de rechter. Bij een executieverkoop verkopen wij uw Woning.

5.16 Wat gebeurt er als wij kosten maken voor beheer en/of onder ons nemen van uw Woning?

Deze kosten zijn voor uw rekening. U betaalt deze kosten aan ons terug.

6. U betaalt de lening aan ons terug (stap 6)

6.1 Wat is de hoogte van het Uitstaande bedrag of de Schuld?

De documenten die wij of de Servicemaatschappij versturen over het Uitstaande bedrag of de Schuld gelden als bewijs hiervan. Wij berekenen het Uitstaande bedrag of de Schuld en stellen de bedragen vast. Bent u het daar niet mee eens? Dan kunt u tegenbewijs leveren.

6.2 Wanneer betaalt u de Lening terug?

Heeft u een Lening waarbij u met ons heeft afgesproken dat u elke maand een bedrag moet terugbetalen (een annuïtaire of lineaire lening)? Dan heeft u uw Lening op de einddatum helemaal terugbetaald. Verkoopt u uw Woning eerder? Dan moet u bij de verkoop van uw Woning het Uitstaande bedrag helemaal terugbetalen.

Heeft u een aflossingsvrije Lening? Dan betaalt u ons elke maand alleen rente. U betaalt niet verplicht elke maand een bedrag terug. U kunt wel zelf besluiten om gedurende de looptijd terugbetalingen te doen.

Let op: Houdt u er wel rekening mee dat u het Uitstaande bedrag van het aflossingsvrije Leningdeel op de einddatum in één keer helemaal moet terugbetalen? Bijvoorbeeld met spaargeld, de opgebouwde waarde van een verzekering, (indien mogelijk) door een nieuwe lening te sluiten waarmee de oude lening wordt afgelost of door uw huis te verkopen.

Heeft u een Overbruggingskrediet dan betaalt u deze terug zodra de bestaande Woning is verkocht. In ieder geval uiterlijk op de datum die in het Bindend aanbod staat. Ook als de bestaande Woning niet wordt verkocht of de opbrengst van de verkoop onvoldoende is, moet u het hele Overbruggingskrediet uiterlijk op deze datum terugbetalen.

6.3 Mag u de Lening eerder terugbetalen?

Ja, dat mag. U mag op elk moment het Uitstaande bedrag helemaal of voor een deel terugbetalen. U betaalt ons daarvoor soms wel een Vergoeding voor vervroegde terugbetaling. In artikel 12 leest u de afspraken als u eerder wilt terugbetalen.

Deel 2 Extra regels bij een lening in bepaalde woonsituaties

7. U koopt een appartement

7.1 Welke garantie geeft u ons over het appartementsrecht?

- a. U staat ervoor in dat de (onder)splitsing in appartementsrechten op een rechtsgeldige manier is gebeurd.
- b. U staat ervoor in dat aan alle wettelijke regels rondom het appartementsrecht is voldaan.

7.2 Welk extra Pandrecht geeft u ons?

Naast de Pandrechten in artikel 3.1 geeft u ons ook extra Pandrechten. Het gaat om het Pandrecht op de rechten en vorderingen die u heeft bij de vereniging van eigenaren, de gezamenlijke eigenaren en/of de administrateur.

7.3 Welke extra volmacht geeft u ons?

Naast de volmachten in artikel 3.4 geeft u ons ook een extra volmacht. U geeft ons een volmacht om voor en namens u te handelen als de splitsing in appartementsrechten wordt opgeheven. Deze volmacht kunt u niet intrekken. Wij mogen voor en namens u meewerken aan de scheiding en verdeling van de gemeenschappelijke eigendom. U mag alleen zelf meewerken aan de verdeling van de gemeenschappelijke eigendom als u daarvoor schriftelijke toestemming van ons heeft.

7.4 Wanneer mogen wij uw Schuld direct opeisen?

In de situaties die in artikel 15.1 staan. Maar ook in deze situaties:

- a. De akte van splitsing wordt veranderd of aangevuld. Of er is een voorstel voor verandering of aanvulling. En daar is geen schriftelijke toestemming voor van ons. De Schuld is ook opeisbaar als een rechter heeft besloten dat de akte van splitsing veranderd of aangevuld moet worden.
- b. Het Vereniging van eigenaars reglement wordt veranderd of aangevuld. Of er is een voorstel voor verandering of aanvulling. En daar is geen schriftelijke toestemming van ons voor. De Schuld is ook opeisbaar als een rechter heeft besloten dat dit reglement veranderd of aangevuld moet worden.
- c. De splitsing wordt opgeheven. Of er is een voorstel om de splitsing op te heffen. En daar is geen schriftelijke toestemming van ons voor. De Schuld is ook opeisbaar als een rechter heeft besloten dat de splitsing moet worden opgeheven.
- d. Het gebouw met de appartementen wordt voor een deel gesloopt. Of er is een voorstel voor de sloop. En daar is geen schriftelijke toestemming van ons voor. De Schuld is ook opeisbaar als een rechter heeft besloten dat het gebouw met de appartementen voor een deel gesloopt moet worden.
- e. U houdt u zich niet aan regels uit de wet of het Vereniging van Eigenaren reglement die gaan over het appartementsrecht.

8. Er is sprake van erfpacht

8.1 Welk extra Pandrecht geeft u ons?

Naast de Pandrechten in artikel 3.1 geeft u ons ook extra Pandrechten. Het gaat om het Pandrecht op de rechten die u heeft tegenover de eigenaar van de grond. Met rechten bedoelen we hier de rechten die in de akte van vestiging erfpacht of in de wet staan. Bijvoorbeeld rechten op schadevergoeding of uitkering als het recht van erfpacht stopt.

8.2 Wat spreken we af over de verplichtingen bij erfpacht?

U houdt zich aan uw verplichtingen die met erfpacht te maken hebben. Zo betaalt u de canon op tijd. Als wij daarom vragen, laat u ons direct een bewijs zien dat u de canon betaald heeft. Voldoet u niet op tijd aan de verplichtingen? Dan mogen wij namens u aan die verplichtingen voldoen. Een voorbeeld is dat wij de canon namens u betalen als u dat niet zelf op tijd doet. Als wij namens u betaald hebben, betaalt u het bedrag aan ons terug.

8.3 In welke situaties vraagt u ons vooraf om schriftelijke toestemming?

In de volgende situaties heeft u vooraf onze schriftelijke toestemming nodig:

- U wilt meewerken aan een verandering van de rechten en verplichtingen die bij de erfpacht horen.
- U wilt een rechtszaak beginnen om de erfpacht te veranderen of op te heffen.
- U wilt uw Woning veranderen en dit heeft invloed op de erfpacht. Door de verandering kunnen de voorwaarden bij de erfpacht (in de toekomst) veranderen.
- U wilt de erfpacht opzeggen.
- U wilt afstand doen van de erfpacht.
- U wilt de erfpacht (laten) ontbinden.
- U wilt de erfpacht op een andere manier laten stoppen.

8.4 Wanneer mogen wij uw Schuld direct opeisen?

In de situaties die in artikel 15.1 staan. Maar ook in deze situaties:

- De voorwaarden van de erfpacht veranderen (bijvoorbeeld het bedrag van de canon). En wij hebben daarvoor geen schriftelijke toestemming gegeven.
- U komt uw verplichtingen niet na of handelt in strijd met deze verplichtingen. Het gaat om de verplichtingen die staan in de akte van uitgifte of in de akte van wijziging van erfpacht.
- De erfpachtovereenkomst wordt ontbonden.
- Het recht van erfpacht eindigt of vervalt of wij vinden dat het recht van erfpacht dreigt te eindigen of te vervallen. Dat kan het gevolg zijn van een uitspraak van een rechter, maar ook een andere reden hebben.
- Als u de eigendom van de grond krijgt, maar u werkt niet (op tijd) mee aan een recht van hypotheek op deze grond voor ons.

8.5 Wanneer gelden de afspraken in dit artikel ook?

Bij het recht van ondererfpacht en het recht van opstal. Behalve als dit door de aard van deze rechten niet mogelijk is.

Deel 3 Extra regels in bijzondere situaties

9. U heeft een Bouwdepot

9.1 Waar moet het Bouwdepot aan worden besteed?

U moet het bedrag van het Bouwdepot besteden aan (af)bouw, verbouw of het onderhoud van de Woning. Wij mogen verzoeken tot uitbetaling weigeren als het Bouwdepot voor een ander doel of in strijd met onze instructie wordt gebruikt.

9.2 Hoe betalen wij een bedrag van het Bouwdepot uit?

U dient uw declaratie in via het Klantportaal. Dan betalen wij het factuurbedrag aan u of rechtstreeks aan uw aannemer/ leverancier. Heeft u met ons afgesproken dat u een deel van de bouw of verbouwing zelf betaalt? Dan moet u eerst uw eigen geld gebruiken.

9.3 Hoe lang kunt u uw Bouwdepot gebruiken?

In het Klantportaal staat de einddatum van uw Bouwdepot. Voor een Bouwdepot kunt u in het Klantportaal eenmalig een verlenging aanvragen.

9.4 Wat gebeurt er als het Bouwdepot stopt?

We gebruiken het bedrag dat nog in het Bouwdepot staat om uw Lening (voor een deel) terug te betalen. U hoeft voor deze extra terugbetaling geen vergoeding te betalen (artikel 12.3 punt i).

9.5 Wanneer wordt het Bouwdepot opgeheven?

Het Bouwdepot wordt opgeheven zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd maar uiterlijk op de einddatum. Staat er op dat moment nog geld in uw depot? Dan betalen wij dit bedrag terug op uw Lening.

9.6 Welke vergoeding ontvangt u over het bedrag in het Bouwdepot?

Over uw Bouwdepot ontvangt u vanaf de ingangsdatum van uw Lening een rentevergoeding. De rentevergoeding is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentages over uw afzonderlijke Leningdelen. Het rentepercentage van het Overbruggingskrediet blijft buiten die middeling. De vergoeding die u ontvangt over het Bouwdepot is nooit hoger dan de rente die u betaalt over de Lening. Als het Bouwdepot wordt verlengd ontvangt u geen rentevergoeding meer.

9.7 Wat geldt nog meer bij een Bouwdepot?

- Wij hebben het recht de voortgang van de bouw op uw kosten te inspecteren.
- U geeft ons volmacht de genoemde werkzaamheden voor uw rekening en ten laste van het Bouwdepot voort te laten zetten als u daarmee in gebreke blijft.

9a U heeft een Duurzaamheidsdepot

9a.1 Waar moet het Duurzaamheidsdepot aan worden besteed?

Het Duurzaamheidsdepot kan alleen gebruikt worden voor de verduurzamingsmaatregelen van de Woning zoals omschreven in artikel 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Wij weigeren een verzoek tot uitbetaling als het Duurzaamheidsdepot voor een ander doel of in strijd met onze instructie wordt gebruikt.

9a.2 Hoe betalen wij een bedrag van het Duurzaamheidsdepot uit?

U dient uw declaratie in via het Klantportaal. Dan betalen wij het factuurbedrag aan u of rechtstreeks aan uw aannemer/ leverancier. Heeft u met ons afgesproken dat u een deel van de bouw of verbouwing zelf betaalt? Dan moet u eerst uw eigen geld gebruiken.

9a.3 Hoe lang kunt u uw Duurzaamheidsdepot gebruiken?

In het Klantportaal staat de einddatum van uw Duurzaamheidsdepot. Het Duurzaamheidsdepot kunt u niet verlengen.

9a.4 Wat gebeurt er als het Duurzaamheidsdepot stopt?

We gebruiken het bedrag dat nog in het Duurzaamheidsdepot staat om uw Lening (voor een deel) terug te betalen. U hoeft voor deze extra terugbetaling geen vergoeding te betalen (artikel 12.3 punt i).

9a.5 Wanneer wordt het Duurzaamheidsdepot opgeheven?

Het Duurzaamheidsdepot wordt opgeheven zodra de duurzaamheidsvoorzieningen zijn getroffen maar uiterlijk op de einddatum. Staat er op dat moment nog geld in uw depot? Dan betalen wij dit bedrag terug op uw Lening.

9a.6 Welke vergoeding ontvangt u over het bedrag in het Duurzaamheidsdepot?

Over uw Duurzaamheidsdepot ontvangt u vanaf de ingangsdatum van uw Lening een rentevergoeding. De rentevergoeding is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentages over uw afzonderlijke Leningdelen. Het rentepercentage van het Overbruggingskrediet blijft buiten die middeling. De vergoeding die u ontvangt over het Duurzaamheidsdepot is nooit hoger dan de rente die u betaalt over de Lening.

Let op: Heeft u een Duurzaamheidshypotheek, dan is de rentevergoeding gelijk aan de rente die u betaalt voor de Duurzaamheidshypotheek.

10. U wilt uw lening verhogen of wijzigen

10.1 Kunt u ons verzoeken uw Lening te wijzigen?

U kunt ons verzoeken om uw Lening te wijzigen. Bijvoorbeeld omdat u meer wilt lenen, of omdat u en uw partner uit elkaar gaan en u of uw partner niet langer verantwoordelijk wilt zijn voor de Lening (zoals bedoeld in artikel 5.1). Maar het kan ook zijn dat u liever op een andere manier uw lening wilt aflossen. Denk aan het omzetten van uw aflossingsvrije hypotheek naar een annuïtaire lening.

10.2 Kunnen wij voorwaarden stellen?

Aan uw verzoek mogen wij voorwaarden stellen. Een voorwaarde kan zijn dat uw verzoek door een vergunning houdende bemiddelaar bij ons wordt ingediend. Ook kunnen wij als voorwaarde stellen dat deze bemiddelaar u adviseert of het verzoek wel verstandig is. Deze bemiddelaar schakelt u zelf in. Ook maakt u samen met uw bemiddelaar afspraken over de dienstverlening en de kosten daarvoor. Deze voorwaarden stellen wij ook in uw belang. Voldoet u niet aan deze voorwaarden? Dan nemen wij uw verzoek niet in behandeling.

Nemen wij uw verzoek in behandeling? Dan beoordelen wij uw verzoek op basis van de op dat moment geldende wettelijke regels en eigen criteria. Wij zijn niet verplicht om uw verzoek te accepteren.

10.3 Gelden er nieuwe algemene voorwaarden voor de gehele hypotheek?

Ja. Bij elke verhoging of wijziging van de Lening waarvoor u een Bindend aanbod van ons heeft geaccepteerd, worden de dan geldende algemene voorwaarden van toepassing op alle Lening(delen).

10.4 Wat geldt nog meer bij een verhoging?

- Een verzoek tot verhoging van de Lening zien wij als een nieuwe leningaanvraag.
- Een verhoging kan tot gevolg hebben dat uw rente verandert voor al uw Lening(delen).
- Heeft u bij het afsluiten van de Lening bij het Kadaster gekozen voor een inschrijving die hoger is dan het bedrag van de Lening? Dan kunt u het bedrag van de Lening verhogen zonder naar de notaris te gaan. Dan hoeft u tot dat hogere bedrag niet opnieuw naar de notaris.
- Staat de Lening niet voor een hoger bedrag bij het Kadaster ingeschreven? Dan moet u voor het bedrag van de verhoging naar de notaris voor een nieuwe Hypotheekakte.

10.5 Wat geldt nog meer bij een wijziging?

Bij een wijziging van de Lening kunnen wij kosten in rekening brengen. De hoogte van deze kosten kunt u vinden op onze website en in het Klantportaal.

11. U koopt een nieuwe woning (verhuisregeling)

11.1 Wat houdt de verhuisregeling in?

Als u verhuist van een bestaande woning naar een nieuwe woning dan kunt u de renterechten van de Lening voor de bestaande Woning meenemen naar de lening voor de nieuwe Woning. Onder de renterechten verstaan wij de Contractrente en de resterende Rentevaste periode. Daarbij gelden de volgende afspraken:

- a. We passen de Contractrente aan als er voor de nieuwe Lening andere opslagen of kortingen gelden.
- b. U kunt per Leningdeel de renterechten meenemen voor maximaal het Uitstaande bedrag van de Lening. Wij kijken dan naar het resterende bedrag van Lening vlak voordat u deze Lening terugbetaalt door verkoop van uw bestaande Woning.
- c. Het rentepercentage is geldig voor de Rentevaste periode zoals die gold bij het betreffende Leningdeel voor de bestaande Woning. De einddatum van de Rentevaste periode voor de bestaande hypotheek wordt overgenomen als de einddatum van de Rentevaste periode voor de nieuwe hypotheek.
- d. Het NHG-tarief vervalt als u voor de bestaande Woning een Lening heeft met NHG en u een nieuwe Woning aankoopt zonder NHG.

11.2 Wanneer kunt u gebruikmaken van de verhuisregeling?

Als u aan al deze voorwaarden voldoet:

- a. U heeft de Schuld voor de bestaande Woning helemaal terugbetaald of u gaat de Schuld binnen een jaar terugbetalen na het passeren van de Hypotheekakte voor de nieuwe Woning. Koopt u een nieuwbouw Woning dan heeft u twee jaar de tijd na het passeren van de Hypotheekakte voor de nieuwe Woning om de Schuld terug te betalen.
- b. U kon of gaat de Schuld terugbetalen doordat u uw bestaande Woning heeft verkocht. Het gaat om vrijwillige, onderhandse verkoop van de gehele bestaande Woning.
- c. Alle Schuldenaren verlaten permanent de bestaande Woning.
- d. Uiterlijk 6 maanden na terugbetaling van de Schuld voor de bestaande Woning moet u een aanvraag hebben ingediend voor een hypotheek voor een nieuwe Woning. Gaat de nieuwe hypotheek later in dan de bestaande hypotheek wordt terugbetaald, dan blijft de einddatum van de Rentevaste periode voor de nieuwe hypotheek hetzelfde.
- e. U kunt de verhuisregeling voor één nieuwe Woning gebruiken. Als u de Schuld voor de bestaande Woning bijvoorbeeld met uw partner had en u nu uit elkaar gaat of bent, kunt u niet allebei de verhuisregeling gebruiken.
- f. In de situatie dat u een nieuwe Woning koopt, de bestaande Woning nog niet is verkocht en u wilt gebruik maken van de verhuisregeling dan gelden voor de Lening voor de bestaande Woning speciale voorwaarden. Deze staan in het bindend aanbod.

Goed om te weten: U kunt uw renterechten alleen meenemen als uw nieuwe Lening voldoet aan de regels en (acceptatie) voorwaarden die wij op dat moment gebruiken.

Goed om te weten: Wanneer de rente van uw nieuwe hypotheek is gebaseerd op een andere Tariefklasse dan de rente van uw bestaande hypotheek of een andere hypotheekvorm heeft dan uw bestaande hypotheek, wordt de rente die u meeneemt volgens de verhuisregeling gecorrigeerd. Dit doen wij op basis van de Rentetabel die gold op het moment dat u de rente vastzette van uw bestaande hypotheek.

12. U wilt de lening eerder terugbetalen

12.1 Wat geldt als u eerder wilt terugbetalen?

U mag eerder of extra terugbetalen. Dat betekent dat u eerder terugbetaalt dan in de Overeenkomst van geldlening is afgesproken. U kunt de Lening helemaal of gedeeltelijk terugbetalen. Wij kunnen een minimum stellen aan het per keer terug te betalen bedrag.

12.2 Betaalt u een vergoeding voor het eerder terugbetalen van uw Lening?

U betaalt ons voor het eerder terugbetalen van de Lening een vergoeding voor de rente die wij door deze eerdere terugbetaling mislopen. Dit noemen we de Vergoeding voor vervroegde terugbetaling. Dat is niet het geval in de situaties zoals beschreven in artikel 12.3. De berekening van de vergoeding staat in artikel 12.4. U ontvangt vóór extra terugbetalen een specificatie van de Vergoeding voor vervroegde terugbetaling.

12.3 Wanneer hoeft u geen vergoeding te betalen voor eerder terugbetalen?

Er geldt geen Vergoeding voor vervroegde terugbetaling in deze situaties:

- a. U betaalt maximaal 10% van het oorspronkelijke bedrag van het Leningdeel terug. Dit mag u elk kalenderjaar doen zonder een vergoeding te betalen. Betaalt u in een kalenderjaar niet terug? Dan kunt u die 10% niet extra terugbetalen in een ander kalenderjaar.
- b. U betaalt (een deel van) het Leningdeel terug en op dat moment is het rentepercentage voor Soortgelijke nieuwe leningen hetzelfde of hoger dan het rentepercentage dat u betaalt voor uw Leningdeel.
- c. Bij vrijwillige verkoop en levering van de volledige eigendom van de gehele Woning. Daarbij lost u uw Lening binnen 12 maanden helemaal af en er blijven geen Schuldenaren in de Woning wonen. U mag uw Woning niet verkopen en later terugkopen om geen vergoeding te hoeven betalen. Als wij hiervan weten, moet u alsnog de vergoeding betalen. Dit doen we in ieder geval als u de Woning verkoopt en binnen 12 maanden terugkoopt. Verdeling van een gemeenschap wordt niet aangemerkt als verkoop.
- d. Op de einddatum van de Rentevaste periode van het Leningdeel.
- e. U betaalt terug op een Leningdeel met Variabele rente.
- f. U betaalt de Lening voor het Overbruggingskrediet terug.
- g. U betaalt de hele Lening terug, omdat uw Woning volledig verloren is gegaan.
- h. U betaalt (een deel van) de Lening terug met een uitkering van een levensverzekering of een spaarrekening die aan ons verpand is.
- i. U betaalt (een deel van) de Lening terug met het bedrag dat nog in uw Bouwdepot of Duurzaamheidsdepot staat.
- j. De Lening wordt voor een deel of helemaal binnen 12 maanden na uw overlijden terugbetaald.

12.4 Hoe berekenen wij de Vergoeding voor vervroegde terugbetaling?

De vergoeding berekenen wij volgens de hieronder genoemde stappen en per Leningdeel.

1. Het bedrag dat u extra terugbetaalt voor de Lening, rekening houdend met artikel 12.3, is het uitgangspunt van de berekening.
2. Op basis van de Contractrente, het contractueel overeengekomen (fictief) terugbetaalschema en de looptijd van de Lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de Rentevaste periode.
3. Op basis van de Vergelijkingsrente, het contractueel overeengekomen (fictief) terugbetaalschema en de looptijd van de Lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
4. Per maand bepalen we het verschil tussen de bedragen bij stap 2 en stap 3. Dit verschil maken wij contant tegen de Vergelijkingsrente. De optelsom van deze contante waarden is het bedrag van de vergoeding voor de Lening.
5. De vergoeding berekenen wij per Lening(deel) en de vergoeding van alle Lening(delen) tellen we bij elkaar op. Dit is de Vergoeding voor vervroegde aflossing.

13. U wilt de rente tussentijds aanpassen

13.1 Betaalt u een vergoeding voor het tussentijds aanpassen van uw rente?

Het is mogelijk om het rentepercentage van een Leningdeel met vaste rente tijdens de Rentevaste periode te wijzigen. Dit noemen we tussentijds aanpassen van de rente. U betaalt ons voor het tussentijds aanpassen van de rente op uw Lening een vergoeding voor de rente die wij hierdoor mislopen.

13.2 Hoe berekenen we de vergoeding bij tussentijds aanpassen van de rente?

Wij berekenen deze vergoeding op dezelfde manier als genoemd in artikel 12.4. U ontvangt vóór tussentijdse aanpassing een specificatie van deze vergoeding.

14. U krijgt een schadevergoeding voor schade aan uw woning

14.1 Wat moet u doen bij schade aan uw Woning?

- U informeert ons op het moment dat er schade is ontstaan aan de Woning van meer dan Euro 5.000,-.
- U vraagt ons om schriftelijke toestemming voordat u een schaderegeling treft.
- Is er binnen 4 maanden na het ontstaan van de schade nog geen regeling getroffen waarmee wij het eens zijn? Dan mogen wij de regeling van de schade van u overnemen. Wij regelen de schade dan op de manier die ons goed lijkt. Wij kunnen bijvoorbeeld vragen om een schadevergoeding rechtstreeks aan ons te betalen. Ook kunnen wij daarover een rechtszaak tegen de schadeplichtige partij beginnen. U geeft ons hiervoor een volmacht. Deze volmacht kunt u niet intrekken.
- Wij hebben het recht om in het kader van de schaderegeling namens en voor rekening van u mededelingen aan de schadeplichtige partij te doen. U betaalt altijd de kosten van de regeling van de schade.

14.2 Waarvoor gebruiken wij de schadevergoeding?

Wij zetten deze vergoeding in een Bouwdepot. Wij gebruiken de schadevergoeding om uw Woning te laten herbouwen of herstellen. Wij bepalen op welke manier de herbouw of het herstel plaatsvindt. Wordt de Woning niet herbouwd of hersteld? Dan gebruiken wij de schadevergoeding om de Schuld terug te betalen.

14.3 Mag u het recht op schadevergoeding overdragen aan een ander?

Nee, u mag het recht op schadevergoeding niet overdragen aan een ander.

14.4 Mag u de schadevergoeding verrekenen met een ander bedrag?

Nee, u mag de schadevergoeding niet verrekenen met een ander bedrag.

15. Wanneer mogen wij uw schuld direct opeisen?

15.1 In welke situaties mogen wij uw Schuld direct opeisen?

We mogen de Schuld direct opeisen in de situaties die hieronder staan. Dit betekent dat u dan direct uw hele Schuld moet terugbetalen. Het gaat om de volgende situaties:

- a. U betaalt niet op tijd:
 - U betaalt het Maandbedrag niet op tijd en u bent in verzuim. U bent in verzuim als het Maandbedrag niet binnen de betalingstermijn is betaald. Een extra aanmaning (ingebrekestelling) is niet vereist.
 - U betaalt kosten die te maken hebben met uw Woning niet of niet op tijd. Bijvoorbeeld belastingen of premies van verzekeringen.
 - U betaalt de premies voor een levensverzekering of de inleg voor een spaarrekening niet op tijd. Het gaat om een levensverzekering/spaarrekening waarvan u de rechten aan ons verpand heeft.
- b. U houdt zich niet aan de afspraken:
 - U houdt zich niet aan een verplichting in de Overeenkomst van geldlening;
 - U overtreedt een verbod in de Overeenkomst van geldlening;
 - U heeft ons tijdens de aanvraag of gedurende de looptijd van de Lening onjuiste informatie gegeven. Deze informatie heeft invloed op Overeenkomst van geldlening. U wist dat de informatie onjuist was. Of u had dat kunnen weten;
 - U heeft ons tijdens de aanvraag of gedurende de looptijd van de Lening niet alle relevante informatie gegeven. Het gaat om informatie die relevant kan zijn voor de Overeenkomst van geldlening. U wist dat deze informatie relevant kon zijn. Of u had dat kunnen weten.
- c. U verliest het beheer over uw vermogen:
 - U wordt failliet verklaard;
 - U mag zelf niet meer beslissen over uw vermogen, omdat u onder curatele staat;
 - De wettelijke schuldsaneringsregeling (Wsnr) wordt op u van toepassing verklaard.
 - Uw vermogen wordt (gedeeltelijk) onder bewind gesteld.
- d. Ons Hypotheekrecht of Pandrecht komen in gevaar:
 - U verandert of stopt een aan ons verpande levensverzekering of spaarrekening;
 - De verzekeraar of bank van uw levensverzekering of spaarrekening gaat failliet. Of er wordt een noodregeling uitgesproken bij deze verzekeraar of bank;
 - Er wordt beslag gelegd op uw Woning of op Verpande zaken. Het kan ook gaan om beslag op een deel van de Woning of Verpande zaken;
 - Het Hypotheekrecht blijkt nietig of vernietigbaar te zijn.
- e. De waarde van uw Woning of Verpande zaken komen in gevaar:
 - Er blijkt een verborgen gebrek te zijn in of bij uw Woning;
 - U laat de Woning leeg en onbeheerd achter;
 - De Woning of Verpande zaken worden beschadigd of bestaan niet meer;
 - De Woning wordt onbewoonbaar verklaard. Of dit dreigt te gebeuren.
 - Er wordt een besluit genomen tot ruilverkaveling, herinrichting of aanpassingsinrichting voor het gebied waarin uw Woning staat. Daardoor kan bijvoorbeeld de hoeveelheid grond bij uw Woning veranderen.
 - Uw eigendom van de Woning of Verpande zaken komt in gevaar: de Woning of Verpande zaken worden aangewezen voor onteigening (helemaal of voor een deel). Of u heeft niet meer de vrije beschikking over de Woning.
- f. De bouw of verbouwing van de Woning gaat niet zoals afgesproken:
 - U krijgt geen vergunning die u voor de bouw of verbouwing nodig heeft. Of een vergunning wordt ingetrokken;
 - De bouw of verbouwing wordt niet uitgevoerd volgens het oorspronkelijke plan. Dat is het plan dat u bij ons heeft ingediend toen u de Lening afsloot;
 - De bouw of verbouwing wordt niet uitgevoerd binnen de afgesproken periode. Deze periode spraken we met u af toen u de Lening afsloot;
 - U gebruikt de Lening voor iets anders dan de bouw of verbouwing.

- g. De rechtstoestand van de Woning verandert of dreigt te veranderen:
 - Wij ontvangen een bericht van een andere partij die een Hypotheekrecht heeft op de Woning of die daarop beslag heeft gelegd. De andere partij is van plan om uw Woning te verkopen;
 - De rechtstoestand van de Woning verandert op een andere manier. Of de rechtstoestand dreigt volgens ons te veranderen.
- h. Wij krijgen extra informatie die invloed heeft op de Lening:
 - Er blijkt iets niet te kloppen in belangrijke documenten die te maken hebben met de koop of het gebruik van de Woning of verpande zaken;
 - U heeft een overeenkomst waarin is vastgelegd dat u (een deel van) de Woning krijgt. En deze overeenkomst wordt ontbonden, nietig verklaard of vernietigd;
 - Er blijkt een contract (bijvoorbeeld een huur- of pachtcontract) of zakelijk recht te zijn met betrekking tot uw Woning. En wij wisten niet van dit contract of zakelijk recht toen we de Lening met u afsloten.
- i. U overlijdt of er wordt een verklaring van uw vermoedelijk overlijden afgegeven.
- j. Er zijn omstandigheden die wij niet kennen maar voor ons wel belangrijk (kunnen) zijn. En u weet hiervan of had hiervan kunnen weten. En u weet ook dat u dit aan ons had moeten doorgeven. Deze omstandigheden kunnen te maken hebben met:
 - de waarde van de Woning;
 - onze rechten;
 - de rangorde van het Hypotheekrecht;
 - onze beschikkingsbevoegdheid over de Woning;
 - de rechtstoestand van de Woning en de overeenkomsten die daarop betrekking hebben;
 - omstandigheden waar u vanaf wist en waarvoor geldt dat als wij van deze omstandigheden wel hadden geweten, wij uw hypotheek niet of onder andere voorwaarden hadden verstrekt.
- k. Wij krijgen informatie over u waardoor we twijfelen aan uw goede bedoelingen. Daardoor willen we u niet langer als onze klant. Deze informatie gaat over zaken, zoals:
 - Uw naam staat op een lijst in verband met fraude, sancties of terrorisme;
 - Wij hebben het ernstige vermoeden dat u bij de totstandkoming of gedurende de looptijd van de Overeenkomst van geldlening heeft gefraudeerd;
 - U gebruikt de Woning voor het plegen van strafbare feiten (zie ook artikel 5.9);
 - U weigert om ons informatie te geven over de herkomst van geld wanneer wij hierom vragen;
 - Wij hebben het ernstige vermoeden dat u betrokken bent bij het witwassen van geld of bij de financiering van terrorisme.
 - Als wij vinden dat onze relatie met u of onze dienstverlening aan u een risico is voor de reputatie van ons of de financiële sector.
 - U bent betrokken bij criminele activiteiten.

15.2 Wat geldt er ook?

- Artikel 15.1 geldt ook als het in één van de in artikel 15.1 genoemde situaties gaat om een deel van de Woning of om één van de Schuldenaren.
- Als wij uw Lening direct opeisen omdat u uw verplichtingen uit de Overeenkomst van geldlening niet goed of niet tijdig nakomt bent u een schadevergoeding verschuldigd van ten minste het bedrag van de Vergoeding voor vervroegde terugbetaling zoals berekend volgens artikel 12.

16. Wij kunnen uw woning verkopen zonder uw toestemming

Als wij u hebben gevraagd om de Schuld direct terug te betalen en u voldoet niet aan die verplichting, dan kunnen wij uw Woning zonder uw toestemming verkopen. Dit heet executieverkoop.

16.1 Welke verplichtingen heeft u bij de executieverkoop?

- U geeft alle informatie die te maken heeft met uw Woning. U geeft de informatie aan ons en/of aan de notaris die de verkoop van de Woning verzorgt;
- U werkt mee aan bezichtigingen van uw Woning door mogelijke kopers;
- U staat toe dat wij borden, aanplakbiljetten en/of andere uitingen in, aan of bij uw Woning plaatsen.

16.2 Mogen wij ook gebruikmaken van ons Pandrecht?

Ja, dat mag. Gaat het om Pandrecht op roerende zaken die bij uw Woning horen? Dan mogen wij deze roerende zaken tegelijk met uw Woning verkopen.

16.3 Mogen wij ook een deel van uw Woning verkopen?

Ja, dat mag. Als wij een deel van uw Woning verkopen, hebben wij deze rechten:

- het recht om erfdienstbaarheden en de verplichtingen die daarbij horen af te spreken;
 - het recht om te splitsen in appartementsrechten;
 - het recht om recht van opstal, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen af te spreken;
 - het recht om aktes te laten opmaken en inschrijvingen te doen in registers (bijvoorbeeld het Kadaster).
- Als wij een deel van uw Woning verkopen, blijven de afspraken over het andere deel nog gelden.

16.4 Wat geldt nog meer als wij uw Woning verkopen?

- Wij stellen u met een brief op de hoogte als wij de Woning zonder uw toestemming willen verkopen. Daarin vragen we u de Woning te ontruimen. En het vervolgens aan ons ter beschikking te stellen. Dat doet u vóór de in de brief genoemde datum. Daarmee voorkomt u dat wij de rechter vragen de Woning door de politie te laten ontruimen. De aankondiging in deze brief blijft geldig totdat deze expliciet met een brief door ons is ingetrokken.
- Kondigen wij de executieveiling aan? Dan zorgt u ervoor dat geïnteresseerden de Woning kunnen bekijken. U staat dit toe vanaf het moment dat wij de veiling aankondigen. Geïnteresseerden mogen de Woning twee dagen per week minimaal twee uur per dag bekijken. Of langer als wij dat bepalen.
- Is de Woning onbeheerd? Dan mogen wij:
 - zelf naar binnen gaan;
 - geïnteresseerden de Woning binnen laten;
 - spullen die nog in de Woning staan, voor uw rekening laten weghalen en opslaan.
- De in dit artikel genoemde verplichtingen gelden ook voor anderen die in de Woning wonen of zijn. Of mensen die enig recht op de Woning hebben. U helpt ons daarbij.
- Na de verkoop van de Woning wordt de opbrengst van de Woning in mindering gebracht op de Schuld. Wij bepalen hoe we de opbrengst aan de Schuld toerekenen.

Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij onderhandse verkoop van de Woning of openbare verkoop van Verpande goederen.

Deel 4 Algemene afspraken

17. Informatieverstrekking

17.1 Welke informatie mag u van ons verwachten tijdens de looptijd van de Lening en hoe krijgt u deze?

- a. U krijgt informatie over belangrijke veranderingen. Het gaat om veranderingen in de informatie die u eerder heeft gekregen.
- b. U krijgt van ons tijdens de looptijd van de Lening informatie over de Lening in het Klantportaal.

17.2 Wat zijn onze contactgegevens?

ASR Hypotheken B.V.
Postbus 2687
3800 GE Amersfoort
KvK-nummer: 52054454
www.asr.nl

Aegon Levensverzekering N.V.
Postbus 2687
3800 GE Amersfoort
KvK-nummer: 27095315
www.asr.nl

17.3 Welke gegevens wisselen wij uit met het Bureau Krediet Registratie (BKR)?

- Voordat wij besluiten om u een Lening te verstrekken, raadplegen wij het BKR om te toetsen of u andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft (gehad).
- Ook kunnen we het BKR raadplegen in verband met het beheer van uw Lening.
- Betaalt u ons niet op tijd en krijgt u daardoor een betalingsachterstand van meer dan drie Maandbedragen? Dan zijn wij verplicht dit door te geven aan het BKR, waardoor u een achterstandscodering krijgt. Hierdoor komt u mogelijk niet in aanmerking voor bijvoorbeeld een nieuwe lening of hypotheek.

Goed om te weten: wij zijn aangesloten bij het Bureau Krediet Registratie (BKR).

Het BKR heeft een centraal systeem waarin informatie wordt bijgehouden over leningen en andere schulden. Dit heeft 3 doelen:

1. Voorkomen dat een persoon te veel leent en daardoor in de problemen komt;
2. Een bijdrage leveren aan het voorkomen van problematische schuldsituaties;
3. Risico's voorkomen en beperken voor organisaties die leningen verstrekken.

18. Wat geldt voor deze algemene voorwaarden?

18.1 Vanaf welk moment gelden deze algemene voorwaarden?

Vanaf het moment dat u het Bindend aanbod ondertekent gelden deze algemene voorwaarden.

18.2 Waar horen deze algemene voorwaarden bij?

Deze algemene voorwaarden zijn integraal onderdeel van de Overeenkomst van geldlening.

18.3 Mogen wij de algemene voorwaarden veranderen?

Ja, dat mag. Wij laten u uiteraard weten wat de verandering is. De verandering gaat pas in 30 dagen nadat we u hebben geïnformeerd over de verandering. Reageert u niet binnen die 30 dagen op de verandering? Dan gaan we ervan uit dat u het eens bent met de verandering.

Goed om te weten: bij elke verhoging of wijziging van de Lening waarvoor u een Bindend aanbod heeft geaccepteerd, worden de dan geldende algemene voorwaarden van toepassing op alle Lening(delen).

19. Klachten en geschillen

19.1 Waar kunt u met een klacht terecht?

1. Als u een klacht heeft kunt u die aan ons voorleggen. Informatie over de procedure bij klachten kunt u vinden op onze website.
2. Als wij uw klacht niet naar uw tevredenheid afhandelen, dan kunt u deze bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) voorleggen. Wij zijn aangesloten bij het Kifid.

19.2 Welk recht is van toepassing?

Het Nederlands recht is van toepassing op de Overeenkomst van geldlening. Een geschil tussen u en ons kunt u voorleggen aan een bevoegde Nederlandse rechter.

20. Wat geldt verder tussen u en ons

20.1 Hoe mag u onze producten gebruiken?

Wij hebben een zorgplicht tegenover u. U bent ook zorgvuldig tegenover ons en u mag van onze dienstverlening geen misbruik maken. Wij zijn bij onze dienstverlening zorgvuldig en houden hierbij zo goed mogelijk rekening met uw belangen. U mag onze producten alleen gebruiken waarvoor ze zijn bedoeld en hiervan geen misbruik (laten) maken. Denkt u bij misbruik bijvoorbeeld aan strafbare feiten of activiteiten die schadelijk zijn voor ons of onze reputatie of die de werking en betrouwbaarheid van het financiële stelsel kunnen schaden.

20.2 Mogen wij onze dienstverlening (gedeeltelijk) laten uitvoeren door een andere partij?

Ja, dat mag. Een voorbeeld is een Servicemaatschappij.

20.3 Mogen wij fouten (laten) herstellen?

Ja, dat mogen wij. Staat er bijvoorbeeld een fout in de Hypotheekakte? Dan mag de notaris die fout herstellen. Daarvoor hebben we geen toestemming van u nodig.

20.4 Welke voorwaarden hebben voorrang?

Wijken de voorwaarden in het Bindend aanbod of de Hypotheek- of Pandakte af van deze algemene voorwaarden? Dan hebben de bepalingen in het Bindend aanbod, de Hypotheek- of Pandakte voorrang.

20.5 Van welke contactgegevens gaan wij uit?

Wij gaan altijd uit van de contactgegevens die het laatst bij ons bekend zijn. Deze kunt u in het Klantportaal controleren en aanpassen. Krijgt u een nieuw post- of e-mailadres? Dan geeft u dit binnen 14 dagen schriftelijk, per e-mail of via het Klantportaal aan ons door. Wij zullen eventuele correspondentie altijd aan u richten aan het laatst bekende door u opgegeven post- of e-mailadres. Mocht dit adres niet kloppen en mocht daarom voor u bestemde post u niet bereiken, dan komt dat voor uw rekening en risico. Het is aan u om er altijd voor te zorgen, dat uw actuele post- en e-mailadres bij ons bekend is.

20.6 Welke zaken kunnen gevolgen hebben voor de fiscale behandeling van uw hypotheek?

De volgende zaken kunnen invloed hebben op de behandeling voor de belastingen (de fiscale behandeling) van uw hypotheek:

- uw persoonlijke omstandigheden;
- de besteding van uw Lening;
- het gebruik van de Woning;
- wijzigingen in de wet- en regelgeving en de uitleg hiervan.

Wij zijn niet aansprakelijk voor de fiscale behandeling. Ook niet als u een belastingvoordeel misloopt of nadeel heeft. Als er feiten of omstandigheden zijn die gevolgen kunnen hebben voor de fiscale behandeling, moet u zelf advies vragen aan deskundigen.

20.7 Mogen wij onze vorderingen, rechten en verplichtingen en ons contract met u overdragen aan een andere partij?

- a. Wij mogen de vordering aan een ander overdragen, helemaal of voor een deel. We mogen ook de rechten die aan de vordering verbonden zijn, overdragen.
- b. Wij mogen onze rechtsverhouding met u helemaal of voor een deel aan een ander overdragen (volgens artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek). U geeft daarvoor nu al toestemming.
- c. Dit geldt ook voor alle rechten uit de hypotheek- en pandakte.
- d. Ontstaat door overdracht een gemeenschappelijk Hypotheekrecht of Pandrecht? En komen de deelgenoten voor dit gemeenschappelijk recht een verdelingsregeling overeen? Dan bent u gebonden aan die regeling.

20.8 Wat gebeurt er met het Hypotheekrecht en Pandrecht bij overdracht/overgang?

Behalve als wij daar andere afspraken over gemaakt hebben, krijgt de andere partij ook het Hypotheekrecht en de bijbehorende Pandrechten. Is er maar een deel door ons overgedragen? Dan krijgt de andere partij voor dat deel een Hypotheekrecht en Pandrecht.

20.9 Hoe gaan we om met uw privacy?

Wij zijn verantwoordelijk voor de verwerking van uw persoonsgegevens. Wij houden ons daarbij aan de geldende privacywetgeving en de Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Verzekeraars (zie www.verzekeraars.nl). Hoe wij met uw gegevens omgaan staat in ons privacy statement. Deze kunt u vinden op onze website. Vertel het ons als u vindt dat wij niet goed met uw gegevens omgaan.

Uitleg van belangrijke woorden

U bent

De persoon die bij ons een hypotheek heeft gesloten en daarom Schuldenaar is voor de hypotheek. U heeft van ons de Lening ontvangen.

Wij/we zijn

ASR Hypotheken B.V. of Aegon Levensverzekering N.V. en eventuele rechtsopvolger(s). ASR Hypotheken B.V. en Aegon Levensverzekering N.V. zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 52054454 en nummer 27095315. Wij verstrekken de hypotheek en wij krijgen het Hypotheekrecht en Pandrecht op de Woning. Wij worden ook wel geldgeefster genoemd.

Bindend aanbod

Het Bindend aanbod is een gedurende vijftien dagen bindend aanbod van ons voor het verstrekken van een hypotheek onder de in het bindend aanbod en in de algemene voorwaarden geldende voorwaarden. Wanneer u dit aanbod tekent en aan ons retourneert binnen deze termijn, dan is de hypotheek helemaal rond. Een Bindend aanbod wordt ook wel een hypotheekofferte genoemd.

Als u een hypotheek aanvraagt bij ons krijgt u eerst een renteaanbod van ons. Hierin staat het rentepercentage en de voorwaarden voor de hypotheek. Daarnaast staat hierin welke documenten u moet aanleveren. Als u het renteaanbod tekent, heeft u zekerheid over de rente maar is het nog niet zeker dat u de hypotheek ook krijgt. Na het aanleveren van de door ons gevraagde documenten toetsen wij of uw inkomen toereikend is voor de gevraagde hypotheek en of de waarde van de Woning voldoende is. Als wij besluiten dat de aanvraag akkoord is, krijgt u een Bindend aanbod.

Bouwdepot

Het Bouwdepot is een Lening(deel) dat wij voor u bewaren in depot nadat de hypotheek is verstrekt. Het Bouwdepot moet worden besteed aan de (af)bouw van een nieuwe Woning of de verbouw/het onderhoud van de Woning. Het saldo van het Bouwdepot kunt u gebruiken voor betalingen van facturen voor met u afgesproken bouwactiviteiten aan uw Woning. Over het bedrag van uw Lening dat in depot staat, betaalt u rente. Zolang het geld in het Bouwdepot nog niet is uitgegeven krijgt u ook rente over het saldo: u ontvangt gedurende een bepaalde periode een rentevergoeding over het saldo. In deze algemene voorwaarden leest u hier meer over.

Contractrente

Dit is de rente die u betaalt tijdens de Rentevaste periode voor de Lening. Heeft u Variabele rente dan is dit de rente die u op dit moment betaalt, deze rente kan maandelijks wijzigen.

Duurzaamheidsdepot

Het Duurzaamheidsdepot is een Lening die wij voor u bewaren nadat de hypotheek is verstrekt. Het Duurzaamheidsdepot moet worden besteed aan verduurzamingsvoorzieningen aan de Woning. Het saldo van het Duurzaamheidsdepot kunt u gebruiken voor de betaling van facturen voor met u afgesproken verduurzamingsactiviteiten aan uw Woning. Over het bedrag van uw Lening dat in depot staat, betaalt u rente. Zolang het geld in het Duurzaamheidsdepot nog niet is uitgegeven, krijgt u ook rente over het saldo: u ontvangt gedurende een bepaalde periode een rentevergoeding over het saldo. In deze algemene voorwaarden leest u hier meer over.

Hypotheekakte

De door u bij de notaris ondertekende akte. Dit is een overeenkomst die wij met u aangaan om de hypotheek te sluiten. In de hypotheekakte staan de afspraken over het Hypotheekrecht dat u aan ons geeft als zekerheid voor de terugbetaling van de Lening.

Hypotheekrecht

Dit is het recht van ons om de Woning (het onderpand) te verkopen als u afspraken uit de Overeenkomst van geldlening niet nakomt. Dit recht hebben wij gekregen van u door de ondertekening van de Hypotheekakte. Dit wordt ook wel het recht van hypotheek genoemd.

Klantportaal

Digitaal hypotheekdossier waarin u in een beveiligde omgeving de (persoonlijke) gegevens van uw Lening kunt bekijken en waar mogelijk aanpassen. Ook vindt u daar belangrijke informatie over uw hypotheek en de brieven die wij u sturen.

Lening

Het geldbedrag dat wij u op basis van de Overeenkomst van geldlening ter beschikking stellen en dat u aan ons terug betaalt. Tot zekerheid voor het terugbetalen van de Lening geeft u ons het Hypotheekrecht op uw Woning. De Lening bestaat uit één of meer Leningdelen. Met Lening bedoelen we in de tekst ook de Leningdelen en elk Leningdeel apart.

Leningdeel

Een apart deel van de Lening met eigen afspraken over het geleende bedrag zoals de aflosvorm, de looptijd, de rente en de Rentevaste periode. Ieder Leningdeel is benoemd in het renteaanbod en het Bindend aanbod.

LTV

De afkorting van Loan-to-value. Dit is de verhouding tussen de hoogte van uw Lening en de waarde van de Woning. De LTV berekenen we als volgt:

de totale openstaande lening : de woningwaarde x 100%

Voor de LTV gaan wij uit van de woningwaarde die in onze administratie staat en die zichtbaar is in het Klantportaal. Voor de Lening gaan wij uit van het bedrag van de actuele openstaande lening (het Uitstaande bedrag). Heeft u een hypotheek met een gekoppelde levensverzekering (niet zijnde een overlijdensrisicoverzekering) of bankrekening dan wordt het Uitstaande bedrag verminderd met de actuele waarde van die verzekering of bankrekening. De LTV is bepalend voor de Tariefklasse waarin uw Lening valt. Hoe hoger de LTV, hoe hoger de Tariefklasse.

Maandbedrag

Dit is het bedrag dat u iedere maand moet betalen voor de hypotheek. Het bedrag bestaat uit rente en (als u een annuïtaire of lineaire hypotheek heeft) een stukje terugbetaling van de Lening. Het Maandbedrag wordt door ons automatisch afgeschreven.

Overbruggingskrediet

Een tijdelijke aanvullende Lening voor de periode waarin uw bestaande Woning nog niet is verkocht en u al een hypotheek voor een nieuwe Woning heeft afgesloten. Dit noemen we ook wel een overbruggingslening of een overbruggingshypotheek. Het Overbruggingskrediet is in feite een voorschot op de overwaarde van uw bestaande Woning waardoor u een deel van de nieuwe Woning kunt financieren. Bij een Overbruggingskrediet wordt een hypotheekrecht gevestigd op de bestaande Woning en op de nieuwe Woning. Een Overbruggingskrediet is een aflossingsvrije lening, dat wil zeggen dat u tijdens de looptijd alleen rente betaalt maar niet (verplicht) terugbetaalt. Een Overbruggingskrediet heeft een apart rentetarief en is niet afhankelijk van de LTV.

Overbruggingspand

Bij een Overbruggingskrediet is sprake van een bestaande Woning die nog niet is verkocht. De bestaande Woning wordt in de hypotheekakte het overbruggingspand genoemd.

Overeenkomst van geldlening

Dit zijn de afspraken over de Lening. U vindt deze afspraken in het door u getekende Bindend aanbod, in de Hypotheekakte en in deze algemene voorwaarden.

Pandrecht

Als zekerheid dat u de Lening terugbetaalt, geeft u (de pandgever) een pandrecht aan ons op een bepaald goed. Bijvoorbeeld op een overlijdensrisicoverzekering of bankspaarrekening. Het pandrecht houdt in dat wij het verpande goed in geld mogen omzetten als u de afspraken uit de Overeenkomst van geldlening niet nakomt. Dit recht hebben wij gekregen van u door de ondertekening van de Hypotheekakte of een Pandakte.

Renteherziening

Als uw Rentevaste periode afloopt, wordt de rente herzien. U kunt dan een nieuwe Rentevaste periode kiezen. Dat betekent dat de rente die u betaalt, kan wijzigen. We noemen deze wijziging een renteherziening. De dag waarop het nieuwe rentepercentage voor een opvolgende, nieuwe Rentevaste periode ingaat is de renteherzieningsdatum.

Rentetabel

Dit is ons overzicht van rentetarieven waarin met een bepaalde ingangsdatum de nieuwe hypotheekrentepercentages zijn gepubliceerd. Dit overzicht kunt u vinden op onze website. Dit wordt ook wel rentebericht of renteoverzicht genoemd.

Rentevaste periode

De met u afgesproken periode waarin het rentepercentage niet verandert. De rente is vast op voorwaarde dat:

- u de hypotheekvorm van een Leningdeel niet verandert;
- de verhouding tussen de waarde van uw woning en de lening (de LTV) niet wijzigt waardoor uw lening in een andere Tariefklasse valt.

Schuld

Alle bedragen die u aan ons moet betalen. De Schuld is de optelsom van het openstaande bedrag van alle Lening(delen) (het Uitstaande bedrag) plus:

- rente;
- kosten;
- vergoedingen;
- premies voor verzekeringen of inleg voor bankrekeningen die u volgens de afspraken met ons moet betalen;
- alles wat u verder aan ons moet betalen volgens de Overeenkomst van geldlening.

Dit totale bedrag wordt ook wel de vordering genoemd.

Schuldenaar/Schuldenaars

Elke persoon die een Bindend aanbod heeft getekend, een hypotheek bij ons heeft gesloten en die geld leent van ons, inclusief alle rechtsopvolgers. Ook wel hypotheekgever genoemd.

Servicemaatschappij

Een bedrijf dat de hypotheekadministratie voor ons uitvoert.

Soortgelijke nieuwe lening

Een Lening bij ons met:

- een zelfde manier van terugbetalen;
- een Rentevaste periode die hetzelfde is als de resterende Rentevaste periode van de Lening;
- een zelfde Tariefklasse. De hoogte van de rente is afhankelijk van de Tariefklasse waarin de Lening valt.

Tariefklasse

Bij het afsluiten van uw hypotheek (of later bij een renteherziening) krijgt u een rentepercentage aangeboden.

Dit rentepercentage is afhankelijk van de verhouding tussen de Lening en de (markt)waarde van de Woning: de LTV.

Afhankelijk van de LTV delen wij uw hypotheek in een bepaalde Tariefklasse in. In de Rentetabel op onze website ziet u dat de rentetarieven variëren afhankelijk van de verschillende Tariefklassen. Bij elke Tariefklasse hoort een andere rente. Hoe lager de Tariefklasse, hoe lager de rente. Tariefklasse noemen we ook wel risicoklasse.

Uitstaande bedrag

Het Uitstaande bedrag is het bedrag dat u heeft geleend min de bedragen die u heeft terugbetaald (afgelost).

We noemen dit ook wel de openstaande Lening of actuele hoofdsom.

Variabele rente

Deze rente kan iedere maand wijzigen en kan daardoor variëren. Het bedrag dat u aan rente betaalt, kan dus ook iedere maand anders zijn. U heeft hierdoor geen zekerheid over de hoogte van uw maandlasten. De variabele rente bestaat uit de volgende vijf variabele onderdelen:

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

Vergelijkingsrente

De actuele rente die wij aanbieden voor een Soortgelijke nieuwe lening. De actuele rente is de rente voor een Soortgelijke nieuwe lening volgens de op de relevante datum geldende Rentetabel.

Vergoeding voor vervroegde terugbetaling

Als u de Lening eerder terugbetaalt dan we hebben afgesproken dan moet u soms een vergoeding aan ons betalen: de vergoeding voor vervroegde terugbetaling. Ook wel aflossingskosten genoemd. U betaalt deze vergoeding omdat wij door de vervroegde terugbetaling rente mislopen. In artikel 12 leest u hoe de vergoeding wordt berekend en wanneer u geen vergoeding hoeft te betalen.

Verpande zaken

Alle rechten, vorderingen, verzekeringen, spaarrekeningen en roerende zaken waarop wij Pandrecht hebben.

Woning

U wilt een woning of appartement financieren en daarvoor heeft u een hypotheek bij ons afgesloten. Wij willen graag zekerheid hebben dat u de Lening terugbetaalt. Daarom vragen wij een hypotheekrecht op de woning of het appartementsrecht. In deze algemene voorwaarden noemen wij de woning of het appartement waarop u een hypotheekrecht heeft gegeven de Woning. Dit wordt ook wel een onderpand genoemd. Het onderpand staat beschreven in de hypotheekakte.

α.s.r.

Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht
www.asr.nl

ASR Hypotheken B.V. KVK 52054454
Aegon Levensverzekering N.V. KVK 27095315

53997_0426