

Basisinformatie en Algemene Voorwaarden ING Hypotheken

U heeft een hypotheek aangevraagd bij ING. Een hypotheek brengt aanzienlijke financiële verplichtingen met zich mee. Het is belangrijk om te weten welke.

In deze brochure staat wat u moet weten voordat u de offerte tekent, zoals de kenmerken en voorwaarden van een ING hypotheek. Daarnaast vindt u ook allerlei praktische informatie in de brochure over de gang van zaken tijdens de looptijd van uw hypotheek. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als uw rentevaste periode afloopt of wat u kunt doen als uw persoonlijke situatie wijzigt en u uw hypotheek wilt aanpassen. Wij maken u er op attent dat deze praktische zaken kunnen veranderen tijdens de looptijd van uw hypotheek en de betreffende informatie in de brochure dus kan verouderen.

Deze brochure is onderdeel van uw hypotheekofferte. Als u de offerte ondertekent, gaat u akkoord met alle informatie, inclusief de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken die u ook in deze brochure vindt.

ING Bank N.V. (hierna: ING) is één van de grootste aanbieders van financiële diensten en producten in Nederland. Klanten kunnen bij ING terecht voor financiële producten en diensten op het gebied van betalen, sparen, lenen, hypotheeken en beleggen. Daarnaast bemiddelt ING in verzekeringen.

ING is statutair gevestigd aan het Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam, handelsregister nr. 33031431 Amsterdam. ING is geregistreerd bij De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in het deelregister Kredietinstellingen en financiële instellingen. Ook staat ING onder het toezicht van de ACM (Autoriteit Consument en Markt). Voor meer informatie over het toezicht op ING kunt u contact opnemen met DNB (www.dnb.nl), de AFM (www.afm.nl) of de ACM (Autoriteit Consument en Markt, www.acm.nl)

Inhoudsopgave

Een hypotheek afsluiten 4

- Wat is een hypotheek? 4
- Welke zekerheid vraagt ING? 4
- Zijn er bijkomende verplichtingen? 4
- Hoe bepaalt ING de maximale hypotheek? 4
- Wat is de ingangsdatum van de hypotheek? 5
- Wanneer is een ondertekende offerte definitief? 5
- Wanneer is een taxatie verplicht? 5
- Wat is Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? 5
- Wat doet het Bureau Krediet Registratie (BKR)? 5
- Wat is een bankgarantie? 5
- Hoe werkt een bouwdepot? 6

Hypotheeksoorten 7

- Lineaire Hypotheek 7
- Annuïteitenhypotheek 7
- Aflossingsvrije Hypotheek 7
- Bankspaarhypotheek 7

Rente 8

- Wat is rente? 8
- Vaste of variabele rente? 8
- Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente? 8
- Lengte van de rentevaste periode 8
- Standaardrente of NHG-standaardrente 9
- Rentedatum 9
- Schuld-marktwaardeverhouding 9
- 'Geoffreerde rente = hypotheekrente' of 'dagrentesystematiek' 10
- Wat is Variabele Rente? 14
- Hoe wordt bij Variabele Rente het rentepercentage bepaald? 14
- Hoe wordt de Opslag Variabele Rente bepaald? 14
- Wanneer krijgt u bericht als de Variabele Rente wijzigt? 14
- Waar staan actuele percentages voor Variabele Rente? 14
- Wanneer wordt de Variabele Rente vastgesteld? 14
- Wat is Euribor? 15
- Wat gebeurt er als Euribor stopt of wijzigt? 15

Hypotheeklasten betalen 16

- Hoe werkt de betaling van de hypotheeklasten? 16
- Op welke dag vinden de afschrijvingen plaats? 16
- Eerste afschrijving meestal hoger 16
- Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt? 16
- Hoe informeren wij u over een afschrijving? 16

Overbruggingsfinanciering 17

- Hoe werkt de Overbruggingsfinanciering? 17
- Wanneer wordt de rente vastgesteld? 17
- Op welk moment betaalt u rente? 17

Financiële consequenties 18

- Wat zijn financieringslasten? 18
- Wat zijn advieskosten? 18
- Wat zijn afhandelingskosten? 18
- Hoe betaalt u de advies- en afhandelingskosten 18
- Vanaf welk moment bent u advies- en afhandelingskosten verschuldigd? 18
- Welke andere eenmalige kosten zijn er bij aankoop? 19
- Welke terugkerende kosten heeft een woningbezitter? 19

Risico's 20

- De rente kan stijgen 20
- Uw inkomsten kunnen veranderen 20
- U kunt een restschuld overhouden 20
- De fiscale regels kunnen veranderen 20

Hypotheek wijzigen of beëindigen 21

- Als uw persoonlijke situatie wijzigt 21
- Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen? 21
- Hoe werkt renteverschuif afkopen? 21
- Hoe werkt renteverschuif middelen? 21
- Wilt u eerder aflossen? 22
- Wanneer betaalt u aflossingskosten? 22
- Waarom kost eerder aflossen soms geld? 23
- Hoe worden aflossingskosten berekend? 23
- Hoe kunt u extra lenen met een hypotheek? 24
- Wat zijn de gevolgen bij verhuizing? 24
- Wat zijn de gevolgen bij scheiding? 24
- Wat gebeurt er bij overlijden? 25

Belasting 26

- Hoe werkt de aftrek van hypotheekrente? 26
- Welke kosten mag u nog meer aftrekken? 26
- Wat is de Bijleenregeling? 26
- Wat is het Eigenwoningforfait? 27
- Verandering hypotheekrenteaftrek per 1 januari 2013 27
- Spaarhypotheek of Bankspaarhypotheek? 27
- Wat is een partnerverklaring? 28
- Wanneer ontvangt u uw jaaroverzicht? 28
- Hoe regelt u de Voorlopige aanslag? 28
- Hoe werkt de belastingaftrek bij de Overbruggingsfinanciering? 28

Ten slotte 29

Wilt u meer weten? 30

Algemene Voorwaarden ING Hypotheken 31

- Artikel 1 Definities 31
- Artikel 2 Inleidende Bepalingen 32
- Artikel 3 Hoofdelijkheid 32
- Artikel 4 Duur van de lening en verlenging 32
- Artikel 5 Rente, wijziging van de rente en rentebedenktijd 33
- Artikel 6 Aflossingen, vergoedingen en contante waarde clausule 33
- Artikel 7 Betalingen 34
- Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen 34
- Artikel 9 Vervroegde opeisbaarheid van de lening 34
- Artikel 10 Verzekering onderpand 36
- Artikel 11 Erfpacht 36
- Artikel 12 Instandhouding onderpand en hertaxatie 36
- Artikel 13 Beheersbeding en ontruimingsbeding 37
- Artikel 14 Vervreemding, verhuur, pacht, gebruik en beperkte rechten 37
- Artikel 15 Verpanding van rechten en roerende zaken 38
- Artikel 16 Polissen als onderpand 38
- Artikel 17 Verzuim 38
- Artikel 18 Executoriale verkoop 39
- Artikel 19 Volmacht 39
- Artikel 20 Slotbepalingen 39

Een hypotheek afsluiten

U heeft een hypotheek aangevraagd bij ING. In dit hoofdstuk leest u bijvoorbeeld wat een hypotheek is en welke verplichtingen u heeft.

Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is een geldlening met als onderpand een onroerende zaak: meestal een huis. Vaak wordt de term 'hypotheek' gebruikt voor de geldlening zelf. Dat doen we ook in deze brochure. Uitgangspunt is dat u uw hypotheek gebruikt voor de financiering van de eigen woning (aankoop, herfinanciering of verbouwing). Onder bepaalde voorwaarden zijn andere doelen voor de hypotheek ook mogelijk. Bij de beoordeling van een hypotheekaanvraag door ons wordt rekening gehouden met het bestedingsdoel.

Welke zekerheid vraagt ING?

Als u een hypotheek bij ons afsluit, is uw huis het onderpand voor de lening. Uw huis geeft ons zekerheid: als u uw hypotheeklasten niet meer betaalt, kunnen we het huis verkopen. Zo'n gedwongen verkoop gebeurt meestal op een veiling, ook wel openbare verkoop of 'executieveiling' genoemd. Met de verkoopopbrengst wordt uw hypotheekschuld vervolgens zoveel mogelijk afgelost. Het onderpand moet in Nederland staan. Wij verstrekken alleen hypotheekleningen in euro's.

Naast dat uw huis het onderpand van de lening is, kunnen we nog andere zekerheden vragen. Bijvoorbeeld een extra onderpand of verpanding van uw spaargeld, effecten, uw overlijdensrisicoverzekering. Ook een extra schuldenaar of borgstelling kan gevraagd worden.

De looptijd van een hypotheek is meestal 30 jaar. In sommige gevallen is de looptijd korter in verband met het soort onderpand of het bestedingsdoel van de hypotheek.

Zijn er bijkomende verplichtingen?

Als u de hypotheek eenmaal heeft afgesloten, betaalt u de maandelijks verschuldigde bedragen, zoals rente en bijvoorbeeld ook aflossing of inleg voor vermogensopbouw. Voor de betaling van deze bedragen heeft u een Betaalrekening van ING nodig. Als u deze nog niet heeft, dan openen wij deze voor u voordat u de hypotheek afsluit. Onder bepaalde voorwaarden is deze Betaalrekening gratis. Afschrijving van een rekening bij een andere bank is niet mogelijk.

Verder moet u het onderpand goed onderhouden en verzekeren. Ook mag u bijvoorbeeld het onderpand niet (tijdelijk) verhuren zonder onze toestemming. De zekerheden en verplichtingen die voor u gelden staan in deze brochure, de (eventuele) bijbehorende brochure(s) van de hypotheekvorm van uw keuze en in uw offerte.

Hoe bepaalt ING de maximale hypotheek?

ING bepaalt hoeveel hypotheek u kunt krijgen. Bij het bepalen van de maximale hoogte van een hypotheek kijken we naar:

- De marktwaarde van het onderpand
- Uw inkomen
- De financieringsnormen in wet- en regelgeving en uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen
- Uw financiële verplichtingen

Marktwaarde

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek gaan we uit van de marktwaarde van het huis. Marktwaarde betekent bij:

- Bestaande bouw: getaxeerde marktwaarde
- Nieuwbouw: koop-/aanneemsom (brochureprijs), plus afkoopsom erfpacht, plus meerwerk
- Verbouwing bestaande bouw: getaxeerde marktwaarde na verbouwing
- Oversluitingen, verhogingen en/of omzettingen: WOZ-waarde of getaxeerde marktwaarde

Uw inkomen

Niet alleen de waarde van het onderpand is van belang. Ook uw inkomenssituatie is belangrijk bij het vaststellen van uw maximale hypotheek. We wegen verschillende aspecten af, bijvoorbeeld:

- Bent u in loondienst of heeft u juist inkomen uit een eigen bedrijf?
- Heeft u een vaste aanstelling of een tijdelijk dienstverband?
- Bent u de enige hypotheekaanvrager of zijn er meerdere aanvragers met een eigen inkomen?

Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving en aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze Gedragscode is opgesteld door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers. Wij onderschrijven deze Gedragscode. Het Contactorgaan Hypothecaire Financiers heeft ook een voorlichtingsbrochure uitgegeven: 'Een betaalbare hypotheek: nu en straks'. U kunt de Gedragscode en de brochure vinden op ing.nl.

De hoogte van de maximale hypotheek wordt mede bepaald op basis van het percentage van het inkomen dat mag worden besteed aan woonlasten (financieringslastpercentage). Dit percentage wordt ieder jaar vastgesteld door de overheid na advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Uw financiële verplichtingen

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek wordt ook rekening gehouden met verplichtingen die u heeft naast uw hypotheek. Bijvoorbeeld (consumptieve) leningen, alimentatieverplichting, erfpachtcanon die u moet betalen.

Wat is de ingangsdatum van de hypotheek?

Als u bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, heet dat ook wel 'passeren'. De datum waarop dit gebeurt is de passeerdatum. De passeerdatum is de formele ingangsdatum van uw hypotheek. ING verstrekt u op dat moment daadwerkelijk de lening. Soms hoeft u niet langs de notaris. Dan stelt ING een zogenaamde onderhandse overeenkomst van geldlening op. In dat geval is de passeerdatum de datum waarop deze overeenkomst van geldlening is getekend.

Wanneer is een ondertekende offerte definitief?

Nadat u de offerte heeft getekend, kunt u nog afzien van de hypotheek. Maar heeft u eenmaal de hypotheekakte ondertekend - meestal bij de notaris -, dan heeft u geen recht om de overeenkomst zonder opgave van reden of zonder bijkomende kosten te ontbinden. Het wettelijke recht om binnen 14 dagen zonder opgave van reden overeenkomsten te ontbinden, geldt namelijk niet voor hypotheek.

Let op:

Mogelijk bent u annuleringskosten verschuldigd als u de offerte na ondertekening alsnog annuleert. Heeft u voor dagrentesystematiek gekozen? Dan betaalt u geen annuleringskosten. Meer informatie en uitleg over annuleringskosten vindt u in het hoofdstuk 'Rente'.

Als u een adviesovereenkomst heeft ondertekend, bent u ook advieskosten verschuldigd als u de offerte annuleert. Meer informatie over advieskosten en vanaf welk moment u deze verschuldigd bent, vindt u in het hoofdstuk 'Financiële consequenties'.

Wanneer is een taxatie verplicht?

De waarde van het onderpand is mede bepalend voor de maximale hypotheek. Hierbij gaan we uit van de marktwaarde. Er zijn wettelijke regels hoe de marktwaarde bij een hypotheekaanvraag moet worden vastgesteld. Deze regels betekenen onder andere dat bij de aankoop van een bestaande woning een taxatie altijd verplicht is. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning kan meestal de koop/aanneemsom worden gebruikt. Voor herfinanciering of verbouwing kan soms de WOZ-beschikking gebruikt worden. De taxatiekosten zijn voor uw rekening. Uw hypotheekadviseur weet of in uw situatie een taxatie nodig is en welke eisen ING aan het rapport stelt.

Wat is Nationale Hypotheek Garantie (NHG)?

Misschien heeft u een offerte aangevraagd voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een overheidsregeling om het eigenwoningbezit te bevorderen. Niet iedere hypotheek kan worden afgesloten met NHG. De NHG is niet mogelijk bij een overbruggingsfinanciering en is bestemd voor hypotheek tot een maximumbedrag.

De NHG biedt banken meer zekerheid dat een hypotheek wordt afgelost. U betaalt bij afsluiten (eenmalig) kosten voor NHG (de zogenaamde 'borgtochtprovisie'). Bij een hypotheek met NHG gelden aparte (NHG) voorwaarden. Zo kan een overlijdensrisicoverzekering verplicht zijn. Kijk voor meer informatie en actuele kosten op www.nhg.nl

Wat doet het Bureau Krediet Registratie (BKR)?

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. ING is verplicht aangesloten bij het BKR. Als u een hypotheek afsluit, toetsen wij of u andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft (gehad). Als u een betalingsachterstand op uw hypotheek krijgt, dan zijn wij verplicht om dit bij het BKR te melden. Bij een achterstandscodering bij het BKR komt u mogelijk niet in aanmerking voor een nieuwe lening of voor een hypotheek. Kijk voor informatie over het BKR op www.bkr.nl.

Sluit u een hypotheek af op een onderpand anders dan de eigen woning? Dan melden we ook de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek bij BKR.

Wat is een bankgarantie?

Om ervoor te zorgen dat u uw verplichtingen uit het koopcontract nakomt, kan de verkoper u vragen een waarborgsom te betalen. De waarborgsom (meestal 10% van de koopsom) moet worden gestort bij de notaris en wordt bij de overdracht verrekend met de koopsom. In plaats van de waarborgsom, kan ING garant staan voor het bedrag ter grootte van de waarborgsom. Dit heet een bankgarantie. Een bankgarantie geeft de verkoper evenveel zekerheid als een waarborgsom.

Een bankgarantie is alleen mogelijk als:

- Tegelijk een ING Hypotheek wordt afgesloten,
- U bij ons een Betaalrekening heeft
- De noodzaak van de bankgarantie blijkt uit de koopakte
- Het garantiebedrag niet hoger is dan 10% van de koopsom

Een bankgarantie kost 1% van het garantiebedrag.

Let op:

Ziet u van de koop af en kunt u geen beroep meer doen op ontbindende voorwaarden in het koopcontract? U loopt dan het risico dat u de waarborgsom kwijtraakt of het bedrag van de bankgarantie aan ons moet betalen.

Hoe werkt een bouwdepot?

Wordt uw huis nog gebouwd of wilt u een verbouwing financieren? Wij zetten dan het deel van het hypotheekbedrag dat nog niet nodig is voor de (ver)bouw van uw huis in een depot. Dat heet een bouwdepot. Heeft u een bouwdepot, dan staat het depotbedrag in uw offerte. Uit uw bouwdepot worden de rekeningen die u krijgt betaald.

Het bedrag in bouwdepot is bestemd voor de financiering van de (ver)bouw van het onderpand. U kunt dus niet vrij over het bedrag in het bouwdepot beschikken. Voor het opnemen van geld uit het bouwdepot gelden richtlijnen. Deze staan op ing.nl/bouwdepot.

Bouwt of verbouwt u helemaal of deels zelf, dan controleert een door ons aangewezen taxateur de stand van de bouw. Daarna kunt u eventueel geld uit uw depot opnemen. De taxatiekosten zijn voor uw rekening en worden van het overblijvende depotbedrag afgehaald. Als hiervoor onvoldoende geld in uw depot zit, dan moet u dat op een andere manier betalen.

Verder geldt:

- Het bouwdepot wordt overeengekomen in een akte van depot.
- De maximale looptijd is twee jaar vanaf de passeerdatum.
- Over het bedrag dat u nog niet uit het bouwdepot heeft opgenomen, hoeft u geen rente te betalen.
- U ontvangt elk jaar een overzicht van de stand van zaken van uw depot. Ook krijgt u bericht van elke mutatie in uw depot.
- Het depotbedrag moet voldoende zijn om de totale kosten van de (ver)bouw van uw huis te kunnen betalen. Als bij aanvang al duidelijk is dat dit niet het geval is, moet u de eerste rekeningen ter grootte van het verschil zelf betalen.
- Heeft u meerdere leningdelen met een bouwdepot en bijvoorbeeld ook een Overbruggingsfinanciering, dan geldt voor uitbetalingen onderstaande volgorde:

1. Uitbetaling uit bouwdepot van de Overbruggingsfinanciering
 2. Uitbetaling uit bouwdepot van leningdeel met laagste rente
 3. Uitbetaling uit bouwdepot van leningdeel met hoogste rente
- Na de voltooiing of verbouwing van uw huis kan een bedrag in het depot overblijven. Dit resterende bedrag wordt altijd afgelost op uw hypotheek. Deze aflossing kan fiscale consequenties hebben. Is de aflossing hoger dan € 2.500? Dan wordt de marktwaarde van uw woning, die wij hebben vastgesteld bij het afsluiten van de hypotheek, met dit bedrag verlaagd. Als u het niet eens bent met deze aanpassing, kunt u aantonen dat de marktwaarde hoger is. U kunt dit doen met een recent taxatierapport (waardepeildatum niet ouder dan 6 maanden) of met de meest recente WOZ-beschikking. Vraag uw ING-hypotheekadviseur of tussenpersoon wat de extra aflossing voor u betekent.

Hypotheeksoorten

U heeft gekozen voor een bepaalde hypotheekvorm. Omdat ING verschillende soorten hypotheeken heeft, zetten we voor de volledigheid de belangrijkste kenmerken van alle ING Hypotheeken op een rij.

Lineaire Hypotheek

Bij de Lineaire Hypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De maandelijkse aflossing is een vast bedrag. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) lost u elke maand dus 1/360e deel van uw hypotheekschuld af. Op deze manier daalt uw hypotheek elke maand met hetzelfde bedrag (=lineair). Behalve aflossing betaalt u ook maandelijks rente, over het bedrag dat u nog niet heeft afgelost. Omdat uw hypotheek elke maand daalt, betaalt u binnen een rentevaste periode steeds minder rente. Uw maandtermijn wordt hierdoor ook lager, dit is de optelsom van het (vaste) aflossingsbedrag en het (dalende) rentebedrag. Ook uw eventuele fiscale rente-aftrek wordt lager. Na afloop van uw rentevaste periode wordt het rentepercentage opnieuw vastgesteld. Als het rentepercentage stijgt wordt de totale maandtermijn hoger. Aan het eind van de looptijd is de Lineaire Hypotheek helemaal afgelost.

Annuïteitenhypotheek

Bij de Annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Dit bedrag noemen we de maandannuïteit. De maandannuïteit wordt berekend aan de hand van het rentepercentage en de looptijd van de lening. Zolang het rentepercentage niet verandert, is dit een vast bedrag. Als de rente wijzigt, berekenen wij een nieuw maandbedrag. In het begin bestaat de maandannuïteit uit veel rente en weinig aflossing, maar dit verandert tijdens de looptijd. Omdat u elke maand een bedrag aflost, betaalt u elke maand minder rente. Naarmate de tijd verstrijkt, wordt binnen de maandannuïteit het bedrag dat u aflost steeds groter en het rentebedrag steeds kleiner. Dit betekent dat uw eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het eind van de looptijd is de Annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

Let op:

Sluit u voor het eerst een hypotheek af, of verhoogt u uw bestaande hypotheek? Om gebruik te kunnen maken van hypotheekrenteaftrek, moet u uw hypotheek, of het verhoogde deel, in maximaal 30 jaar aflossen. Dit betekent dat u daarbij alleen kunt kiezen voor een Annuïteitenhypotheek of Lineaire Hypotheek. Meer hierover kunt u lezen in het hoofdstuk 'Belasting'.

Aflossingsvrije Hypotheek

Bij de Aflossingsvrije Hypotheek wordt tot aan het einde van de looptijd niet afgelost op de hypotheek of op een andere manier een kapitaal opgebouwd. Daarom bestaat het maandelijks te betalen bedrag alleen uit rente. Houdt u er wel rekening mee dat de hypotheek aan het einde van de looptijd in een keer moet worden afgelost? Bijvoorbeeld met uw spaargeld of door uw huis te verkopen.

Bankspaarhypotheek

De Bankspaarhypotheek is een combinatie van een aflossingsvrije lening en een geblokkeerde Spaarrekening Eigen Woning die aan ING wordt verpand: de ING Bankspaarrekening. Deze Bankspaarrekening is geblokkeerd zodat u tussen-tijds geen opnamen kunt doen.

Op de Bankspaarrekening bouwt u vermogen op voor de aflossing van uw Bankspaarhypotheek. U kunt daarbij ook een overlijdensrisicoverzekering afsluiten, maar dat is in veel gevallen niet verplicht. De maandlast van deze hypotheek bestaat uit de inleg op uw Bankspaarrekening en de verschuldigde rente voor de hypotheek. Over het saldo op uw Bankspaarrekening ontvangt u rente. Het rentepercentage dat u verschuldigd bent over uw Bankspaarhypotheek is gelijk aan het rentepercentage dat u ontvangt over het saldo op uw Bankspaarrekening. Wijzigt het rentepercentage voor de hypotheek, dan wijzigt ook het rentepercentage voor de spaarrekening. In dat geval zal ook de inleg op de spaarrekening veranderen, om zo toch voldoende kapitaal op te kunnen bouwen om uw Bankspaarhypotheek af te lossen.

Rente

Over uw hypotheek betaalt u rente. De rente bepaalt voor een groot deel hoe hoog uw maandelijkse lasten zijn. Daarom is het goed om te weten hoe uw rentepercentage is bepaald, welke voorwaarden er gelden en wat er bijvoorbeeld gebeurt als uw rentevaste periode afloopt.

Wat is rente?

Rente is de vergoeding die u aan ING betaalt voor uw lening. In uw offerte staan twee rentepercentages genoemd:

Rentepercentage

Dit is de jaarrente, die u betaalt in 12 maandelijkse termijnen. Dit rentepercentage wordt ook wel nominale rente genoemd.

Jaarlijks kostenpercentage

Het jaarlijks kostenpercentage is een weergave van de werkelijke kosten van uw lening. Naast de hypotheekrente zijn in dit percentage ook overige kosten verwerkt die u moet maken om uw lening te krijgen. Dit zijn bijvoorbeeld de taxatiekosten en advieskosten. Daarnaast vindt er een correctie plaats omdat u de hypotheekrente per maand betaalt, en niet jaarlijks achteraf in één keer.

Vaste of variabele rente?

Bij variabele rente wordt de rente steeds automatisch aangepast. Bij vaste rente spreekt u een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevaste periode. In dit hoofdstuk wordt eerst uitgelegd wat geldt bij een hypotheek met een rentevaste periode. Hoe het werkt bij variabele rente, leest u bij 'Wat is Variabele Rente?'

Let op:

- Een Overbruggingshypotheek heeft een apart rentetarief. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Overbruggingsfinanciering'.

Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?

Bij een hypotheek met rentevaste periode wordt de hoogte van de rente bepaald door een aantal kenmerken. Voor uw eerste rentevaste periode vindt u deze terug in uw offerte. In dit hoofdstuk worden deze kenmerken verder toegelicht:

1. Lengte van de rentevaste periode
2. Standaardrente of NHG-standaardrente
3. Rentedatum
4. Schuld-marktwaardeverhouding
5. 'Geoffreerde rente=hypotheekrente' of 'dagrentesystematiek'

Daarnaast kunnen voor uw hypotheek nog speciale rentekortingen of -opslagen gelden. Deze staan dan in uw offerte.

1. Lengte van de rentevaste periode

Als u kiest voor een rentevaste periode, staat de rente voor een bepaalde periode vast. Dat kan één jaar zijn, maar ook vijf, tien of zelfs twintig jaar. Deze periode vindt u terug in uw offerte. In het algemeen geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger het rentepercentage. Daar staat tegenover dat u precies weet wat uw maandlasten zullen zijn tijdens deze periode.

Wanneer gaat een rentevaste periode in?

Als de hypotheek passeert op de eerste kalenderdag van een maand, gaat de rentevaste periode meteen in. Passeert de hypotheek later, dan gaat de rentevaste periode later in: op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de passeerdatum. U betaalt ook rente vanaf de passeerdatum tot het moment dat de rentevaste periode ingaat. Meer over het betalen van de rente vindt u in het hoofdstuk 'Hypotheeklasten betalen'.

Voorbeeld 1

Gekozen rentevaste periode	10 jaar
Passeerdatum hypotheek:	1 september 2014
Ingangsdatum rentevaste periode:	1 september 2014
Renteherziening op:	1 september 2024

Vanaf 1 september 2014 gaat u rente betalen.

Voorbeeld 2

Gekozen rentevaste periode	10 jaar
Passeerdatum hypotheek:	2 september 2014
Ingangsdatum rentevaste periode:	1 oktober 2014
Renteherziening op:	1 oktober 2024

Vanaf 2 september 2014 gaat u rente betalen.

Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode van een leningdeel van uw hypotheek ontvangt u voor dit leningdeel een nieuw aanbod met verschillende rentevaste perioden. Dit aanbod is gebaseerd op het beleid van ING, de rentetarieven, kortingen en opslagen die op dat moment gelden. In ons aanbod staat ook vermeld welke rentevaste periode u krijgt als u niet op tijd reageert. De actuele rentetarieven vindt u op ing.nl/hypotheekrente. Als u gebruikmaakt van Mijn ING (internetbankieren) ontvangt u hier ook het aanbod. U kunt dan via Mijn ING uw nieuwe rentevaste periode doorgeven.

2. Standaardrente of NHG-standaardrente

Elke rentevaste periode heeft een standaardrente. Heeft u gekozen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan geldt niet de standaardrente maar de aparte NHG-standaardrente. Bovenop deze standaardrentes gelden mogelijk opslagen of kortingen. U vindt onze actuele rentes, kortingen en opslagen op ing.nl/hypotheekrente.

3. Rentedatum

De rentedatum is de datum waarop de standaardrente en de eventuele kortingen of opslagen voor een leningdeel van uw hypotheek zijn bepaald. Meestal is de rentedatum de datum waarop uw adviseur voor u de offerte aanvraagt. De rentedatum geldt gedurende een rentevaste periode. Wijzigingen in ons prijsbeleid die na die datum ingaan, hebben geen gevolgen voor uw rente.

4. Schuld-marktwaardeverhouding

Uw hypotheek heeft een schuld-marktwaardeverhouding. Dit is een percentage dat weergeeft hoe hoog uw hypotheek is ten opzichte van de marktwaarde van uw woning. Deze verhouding geeft aan hoe groot voor u en voor ING het risico is dat uw huis bij verkoop niet voldoende opbrengt om de hypotheekschuld af te lossen. Hoe hoger de schuld-marktwaardeverhouding, hoe groter dit risico. Bij elke schuld-marktwaardeverhouding hoort daarom een bepaalde schuld-marktwaardeopslag of schuld-marktwaardekorting. Deze wordt opgeteld bij, of in mindering gebracht op de standaardrente.

Schuld-marktwaardeverhouding berekenen

U berekent de schuld-marktwaardeverhouding als volgt:

$$\frac{\text{Totale actuele hypotheekschuld}}{\text{Marktwaarde onderpand}} \times 100\%$$

Aan het begin van uw hypotheek is de schuld-marktwaardeverhouding meestal hoog, omdat u dan nog niet heeft afgelost. Betaalt u een deel van de aankoop met eigen geld? Dan kan deze verhouding aan het begin lager zijn.

Let op:

- Bij een hypotheek met NHG geldt momenteel geen schuld-marktwaardeopslag of schuld-marktwaardekorting.
- Heeft u bij ons meerdere leningdelen, hypotheeken of onderpanden? Dan houden wij daar rekening mee bij het bepalen van uw schuld-marktwaardeverhouding. Heeft ook een leningdeel Krediethypotheek? Dan telt hiervoor de gehele opnamelimiet mee. Overbruggings-hypotheeken worden niet meegenomen bij deze bepaling.

Schuld-marktwaardetabel

In de schuld-marktwaardetabel leest u welke uw schuld-marktwaardeopslag of -korting hoort bij uw schuld-marktwaardeverhouding. Gedurende de looptijd van uw hypotheek kan uw schuld-marktwaardeverhouding veranderen. Bijvoorbeeld als u aflost. U kunt dan in de tabel zien of uw renteopslag of -korting gewijzigd kan worden. De schuld-marktwaardetabel geldt gedurende de rentevaste periode van een leningdeel, en hoort bij de rentedatum van dat betreffende leningdeel. Bij elke rentedatum hoort een aparte schuld-marktwaardetabel. U vindt de tabellen op ing.nl/opbouw hypotheekrente.

Hoe kunt u de schuld-marktwaardeverhouding wijzigen?

De schuld-marktwaardeverhouding daalt:

- als u aflost op uw hypotheek
- als de marktwaarde van uw woning stijgt

U komt dan misschien voor een lagere opslag of zelfs een korting in aanmerking. Dit gaat niet automatisch; u moet hiervoor contact met ons opnemen. Als uw rente verlaagd kan worden, gaat u voor het resterende gedeelte van uw rentevaste periode deze lagere rente betalen. Deze lagere rente geldt niet met terugwerkende kracht.

De schuld-marktwaardeverhouding wordt hoger:

- als de marktwaarde van uw woning daalt
- als u uw hypotheek verhoogt
- als een deel van het hypotheekrecht wordt doorgehaald, bijvoorbeeld omdat u een deel van uw onderpand verkoopt

Stijgt de schuld-marktwaardeverhouding door een daling van de marktwaarde van uw woning? Dan heeft dat tijdens uw lopende rentevaste periode geen gevolgen voor uw renteopslag of -korting. Uw rentepercentage wordt dan dus niet hoger. Stijgt de schuld-marktwaardeverhouding omdat u uw hypotheek verhoogt? Of omdat een deel van het hypotheekrecht wordt doorgehaald? Dan kan dit tijdens uw lopende rentevaste periode wel gevolgen hebben voor uw renteopslag- of korting. De rente op uw lopende hypotheek kan dan dus hoger worden.

Let op:

Na afloop van een rentevaste periode bepalen wij altijd opnieuw uw schuld-marktwaardeverhouding. Hierbij maken wij gebruik van de laatst bij ons bekende marktwaarde van het onderpand.

Rekenvoorbeeld**Gevolgen wijziging schuld-marktwaardeverhouding**

Op 24 mei 2014 vraagt u bij ons een offerte aan voor een Annuïteitenhypothec zonder NHG, met een looptijd van 30 jaar. In uw offerte staan de volgende gegevens:

Rentedatum	24 mei 2014
Hoofdsom van uw hypotheek	€ 205.000
Marktwaarde van uw woning	€ 200.000
Schuld-marktwaardeverhouding (€ 205.000/€ 200.000*100%)	102,5%
Renteopslag bij schuld-marktwaardeverhouding tussen 100% en 105%	0,4%
Standaardrente	5%
Rentevaste periode	10 jaar
Uw rentepercentage	5,4%

Als u een extra aflossing doet

Na zes maanden doet u een extra aflossing van € 5.000. Ook heeft u in die zes maanden € 1.387,36 afgelost via uw maandelijks hypotheeklasten. Uw totale resterende schuld is daardoor verlaagd naar € 198.612,64. De marktwaarde van uw huis is nog steeds € 200.000.

Uw nieuwe schuld-marktwaardeverhouding wordt dan $\text{€ } 198.612,64 / \text{€ } 200.000 * 100\% = 99,3\%$. In de schuld-marktwaardetabel van 24 mei 2014 ziet u dat uw hypotheek in een lagere risicoklasse is komen te vallen, namelijk tussen 95% en 100%. Daarbij hoort in dit geval een lagere renteopslag van 0,35%. De standaardrente blijft gelijk. Na uw verzoek verlagen wij uw rente naar 5,35%.

Als de marktwaarde van uw woning stijgt

Een jaar na het afsluiten van uw hypotheek is de marktwaarde van uw woning gestegen naar € 202.000. Ook heeft u een heel jaar aflossing betaald via uw maandelijks hypotheeklasten. Daardoor is uw resterende schuld afgenomen tot € 202.187,39.

Uw nieuwe schuld-marktwaardeverhouding wordt dan $\text{€ } 202.187,39 / \text{€ } 202.000 * 100\% = 100,1\%$. In de schuld-marktwaardetabel van 24 mei 2014 ziet u dat uw hypotheek nog in dezelfde risicoklasse valt, tussen 100% en 105%. Uw renteopslag kan daardoor nu niet worden aangepast. Maar omdat u maandelijks aflossing betaalt, kan uw renteopslag mogelijk op korte termijn wel worden verlaagd. U zou in dit geval ook een extra aflossing kunnen doen.

Als de marktwaarde van uw woning daalt

Een jaar na het afsluiten van uw hypotheek is de marktwaarde gedaald naar € 192.000. Door uw maandelijks aflossing is uw resterende schuld gedaald naar € 202.187,39. Uw nieuwe schuld-marktwaardeverhouding is daardoor $\text{€ } 202.187,39 / \text{€ } 192.000 * 100\% = 105,3\%$. Ondanks uw lagere schuld, is de hypotheek risicovoller geworden. Voor uw hypotheek zou daardoor een hogere renteopslag gelden van 0,5%. Gedurende uw rentevaste periode behoudt u echter uw renteopslag van 0,4%.

Alleen als u uw hypotheek zou verhogen, of als u een gedeelte van het hypotheekrecht laat doorhalen, kijken wij opnieuw naar de schuld-marktwaardeverhouding van uw gehele hypotheek. Dit kan dan leiden tot een verhoging van uw rentepercentage tijdens de rentevaste periode.

Goed om te weten:

- Controleer regelmatig of uw schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd is.
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding gedaald? Dan kunt u in uw schuld-marktwaardetabel opzoeken of u voor een lagere renteopslag of een korting in aanmerking komt. U vindt de schuld-marktwaardetabellen op ing.nl/opbouw hypotheekrente. Neem contact met ons op als u denkt dat uw rente verlaagd kan worden.
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding sterk gestegen? Dan loopt u het risico dat u te maken krijgt met een restschuld. Bijvoorbeeld als u tussentijds gaat verhuizen. Het kan dan verstandig zijn uw financiële situatie te bespreken met uw hypotheekadviseur.

5. 'Geoffreerde rente = hypotheekrente' of 'dagrentesystematiek'

Als u kiest voor een rentevaste periode, hanteert ING standaard het principe: geoffreerde rente is hypotheekrente. De kenmerken hiervan zijn:

- de geoffreerde rente blijft de rente voor uw eerste rentevaste periode. Ook als de actuele rente voor eenzelfde offerte lager is op de passeerdatum van uw hypotheek.
- kosten bij verlengen offerte: de getekende offerte is standaard geldig tot 6,5 maand na de offertedatum. Passeert de hypotheek later? Dan wordt de offerte automatisch met maximaal zes maanden verlengd. U betaalt voor deze verlenging een verlengingsprovisie. Die bedraagt een percentage per maand over het geoffreerde leningbedrag. De verlengingsprovisie wordt achteraf naar rato berekend voor het aantal dagen waarmee de geldigheidsduur van de offerte is verlengd. Wij hanteren daarbij de 30/360 regel. Dit houdt in dat voor elke verlengingsdag 1/30 van het maandpercentage in rekening wordt gebracht ongeacht het werkelijke aantal dagen in de betreffende maand. In uw offerte staat het voor u geldende percentage van de verlengingsprovisie.

Verlengingsprovisie geldt niet voor leningdelen met Variabele Rente en ook niet voor leningdelen die u 1 op 1 meeneemt (de Meeneemregeling).

Rekenvoorbeeld verlengingsprovisie

Stel:
Geoffreerde hoofdsom € 200.000
Offertedatum 1 februari, getekende offerte
standaard geldig tot 15 augustus
Percentage verlengingsprovisie 0,2% per maand
Passeerdatum 3 september

Uitwerking:

Verlenging offerte van 15 augustus tot 3 september =
20 dagen
Verlengingsprovisie wordt dan $20/30 * 0,2\% * 200.000 =$
€ 267,67

- U betaalt mogelijk annuleringskosten als u de offerte heeft ondertekend en u deze daarna alsnog annuleert, of als de hypotheekakte dan wel de onderhandse overeenkomst van geldlening niet binnen de (verlengde) geldigheidsduur van de offerte is ondertekend. Dit geldt niet voor leningdelen met Variabele Rente en voor leningdelen die u 1 op 1 meeneemt (de Meeneemregeling). Deze annuleringskosten worden in rekening gebracht als op de annuleringsdatum of (als er geen annuleringsdatum is) op de uiterste geldigheidsdatum na verlenging, de rente voor eenzelfde ING offerte (inclusief alle kortingen en opslagen die dan gelden) lager is dan de rente in uw offerte. Dit wordt voor elk afzonderlijk leningdeel in de door u geaccepteerde offerte beoordeeld.

Als u annuleringskosten moet betalen, vervallen de eventuele verlengingskosten.

Wij zullen de annuleringskosten niet in rekening brengen als:

1. Er sprake is van de financiering van de aankoop van een woning en het koopcontract voor de passeerdatum wordt ontbonden of vernietigd en als u (of iemand namens u) daarna geen nieuw koopcontract voor die woning afsluit. Dit kan het geval zijn bij:
 - Ontbinding van het koopcontract door de verkopende partij
 - Overlijden van uzelf of uw partner
 - Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract van uzelf en uw partner
 - Het arbeidsongeschikt of werkloos raken van u of uw partner
 2. Als ING op haar eigen initiatief besluit de offerte te annuleren.
- Bovenstaande bepalingen gelden niet voor een Overbruggingsfinanciering.

Waarom betaalt u soms annuleringskosten?

Als u de offerte ondertekent, gaan wij ervan uit dat de hypotheek doorgaat en leggen we ons vast om u het aangeboden rentepercentage te kunnen garanderen. Wij rekenen er dan ook op dat u die rente tijdens de gehele eerste rentevaste periode gaat betalen. Maar als de hypotheek niet doorgaat volgens de afspraken in de offerte, missen wij uw toekomstige rentebetalingen. Om deze wegvallende rente-inkomsten op te vangen, proberen we hetzelfde hypotheekbedrag alsnog uit te lenen voor eenzelfde rentevaste periode. Als wij daarover minder rentebetalingen kunnen ontvangen dan wij met u hadden afgesproken, hebben wij financieel nadeel en brengen wij annuleringskosten in rekening.

Hoe worden annuleringskosten berekend?

Als u annuleringskosten moet betalen, passen wij per leningdeel de zogenoemde contante waarde methode toe. Dat betekent dat wij bij de berekening van de annuleringskosten rekening houden met de actuele rente (vergelijkingsrente), de in de door u geaccepteerde offerte overeengekomen rentevaste periode en het daarbij vermelde rentepercentage dat u zou gaan betalen als de hypotheek wel was doorgegaan.

Als de actuele rente (vergelijkingsrente) voor eenzelfde offerte bij ING (inclusief alle kortingen en opslagen die dan gelden) lager is dan de rente in de door u geaccepteerde offerte, berekenen we hoe hoog de gemiste rente-inkomsten zijn. Dit doen we voor elke maand afzonderlijk. Van die reeks gemiste rente inkomsten berekenen we de contante waarde. Dit betekent dat we de totale waarde van deze bedragen omrekenen naar een bedrag dat u vooraf in één keer moet betalen.

De vergelijkingsrente wordt vastgesteld op de annuleringsdatum. Als er geen annuleringsdatum is, stellen we de vergelijkingsrente vast op de einddatum van de verlengde geldigheidsduur van de offerte.

ING maximeert de annuleringskosten op een vast percentage over de hoofdsom van de leningdelen waarvoor u annuleringskosten verschuldigd bent. Ook als de berekende annuleringskosten op basis van de contante waarde methode hoger zijn. U betaalt dus nooit meer aan annuleringskosten dan dit maximumpercentage. In uw offerte staat welk maximumpercentage voor u geldt.

Voorbeeldberekening annuleringskosten

U wilt de door u geaccepteerde offerte voor een annuïteitenhypotheek annuleren.

- Geoffreerde Hypotheek: 200.000 euro
- Aantal lening delen: 1
- Schuld-marktwaardeverhouding: 100%
- Rentevaste periode: 10 jaar
- Rentepercentage: 3,1%

- Actuele ING 10-jaars rente op het moment van annuleren voor soortgelijke hypotheek met dezelfde schuld-marktwaardeverhouding: 2,5%
- percentage maximale annuleringskosten: 3% over de hoofdsom van het betreffende leningdeel (in dit geval dus EUR 6.000)

Situatie 1:

De aannemer/projectontwikkelaar verkoopt te weinig woningen om de bouw van de nieuwe wijk waar uw nieuwbouwwoning deel van uitmaakt te starten. Hij ontbindt helaas de koopovereenkomst. ING brengt u geen annuleringskosten in rekening ongeacht de actuele rentestand op dat moment.

Situatie 2A:

U wilt de getekende overeenkomst annuleren omdat u bij een andere geldverstrekker een hypotheek met een rente van 2,4% kunt krijgen. Ook bij ING zijn de rentetarieven inmiddels gedaald. ING brengt u annuleringskosten in rekening omdat haar actuele 10-jaarstarief voor eenzelfde offerte op het moment van annuleren (= de vergelijkingsrente) lager is dan de rente in de door u geaccepteerde offerte.

U zou eenmaal per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kosteloos mogen aflossen (niet cumulatief), dus daarom berekenen wij de annuleringskosten over € 180.000 (€ 200.000 - € 20.000).

- Het renteverskil is 0,6% (3,1% -/- 2,5%) op jaarbasis, gedurende 10 jaar (120 maanden).
- Bij een Annuïteitenhypotheek wordt het leningbedrag elke maand wat lager en betaalt u dus elke maand iets minder rente. Bij de berekening van het renteverskil houden we daar rekening mee.
- Het totale nominale renteverskil na 10 jaar zou dan € 9.258,71 zijn.
- Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat de rente normaal gesproken in 120 maandelijks dalende bedragen door ons ontvangen zou worden. Daarom berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbedragen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze bedragen omrekenen naar een bedrag dat u nu in één keer moet betalen. Met een contante waarde-berekening houden wij dus rekening met het element tijd en het rente-op-rente effect. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente) van 2,5%.
- Dit resulteert in een contante waarde van € 8.244,58. De maximale annuleringskosten bedragen in dit geval echter EUR 6.000 (= 3% van de geoffeerde hoofdsom). In dit geval bedragen de annuleringkosten dus EUR 6.000.

Situatie 2B:

Stel dat het actuele 10-jaarstarief voor eenzelfde offerte soortgelijke hypotheek met een schuld-marktwaarde-verhouding van 100% bij ING gestegen is van 3,1% tot 3,2% op

het moment van annuleren. In dat geval brengt ING geen annuleringskosten in rekening.

Situatie 3:

De door u geaccepteerde offerte is automatisch verlengd, maar u heeft de verlengde geldigheidsduur laten verlopen zonder de hypotheekakte of onderhandse overeenkomst van geldlening te ondertekenen. Als de rente voor eenzelfde ING offerte (inclusief alle kortingen en opslagen die dan gelden) op de uiterste geldigheidsdatum lager is dan de rente in uw offerte, bent u annuleringskosten verschuldigd. De annuleringskosten worden in dat geval met dezelfde methode berekend als bij situatie 2A.

Let op:

De genoemde kostenpercentages bij verlengen en annuleren van de offerte en de renteopslag bij dagrentesystematiek gelden op het moment van drukken van deze brochure. Deze percentages kunnen inmiddels zijn gewijzigd. Welke percentages uiteindelijk voor u gelden, ziet u in uw offerte.

Let op:

Stuurt u ons op tijd alle gevraagde stukken toe. In 'Uw hypotheek stap voor stap' leest u welke stukken dit zijn. Stuurt u ons niet op tijd de juiste stukken toe, waardoor uw hypotheek te laat passeert? Dan betaalt u verlengingsprovisie.

Dagrentesystematiek

In plaats van de standaard 'geoffeerde rente is hypotheekrente' kunt u ook kiezen voor de dagrentesystematiek. Hiervoor betaalt u een opslag van 0,25% (dagrenteopslag) tijdens de eerste rentevaste periode. De kenmerken van dagrentesystematiek zijn:

- Is op de passeerdatum de rente voor eenzelfde offerte (inclusief alle kortingen en opslagen die dan gelden) lager dan de rente in uw offerte? Dan geldt voor dat leningdeel:
 - de lagere rente (dagrente)
 - de passeerdatum is de rentedatum (in plaats van de rentedatum die in de offerte wordt genoemd).
- U betaalt geen kosten bij verlenging van de offerte na 3 maanden.
- U betaalt geen annuleringskosten bij de annulering van de getekende offerte.
- De dagrentesystematiek geldt niet bij renteherzieningen.

Let op:

Als u een adviesovereenkomst heeft ondertekend, bent u advieskosten verschuldigd. Meer informatie hierover leest u in het hoofdstuk 'Financiële consequenties'.

In deze tabel zetten wij de belangrijkste verschillen tussen de standaard (geoffreerde rente = hypotheekrente) en de dagrentesystematiek op een rij

	Geoffreerde rente = hypotheekrente	Dagrentesystematiek
Dagrenteopslag op de standaardrente of NHG-standaardrente?	Nee	Ja, 0,25% opslag tijdens de eerste rentevaste periode.
Is de rente in mijn offerte de definitieve rente voor de eerste rentevaste periode?	Ja, ook als de rente voor eenzelfde offerte op de passeerdatum lager is.	Ja, behalve als op de passeerdatum de rente (inclusief de kortingen en opslagen die dan zouden gelden) voor eenzelfde offerte lager is. U betaalt dan die lagere rente.
Kosten bij annuleren of laten verlopen geldigheidsduur na ondertekenen offerte:	Indien rente na offertedatum is gedaald. Berekening volgens contante waarde methode. Gemaximeerd op 3% over geoffreerde hoofdsom betreffende leningdelen. Afhankelijk van reden annuleren in bepaalde situaties geen kosten.	Geen
Kosten bij verlengen offerte:	Het in uw offerte genoemde percentage per maand naar rato per verlengingsdag. Verlenging gebeurt automatisch.	Geen
Wat gebeurt er aan het einde van de eerste rentevaste periode?	U ontvangt een offerte voor uw nieuwe rentevaste periode op basis van de standaard: geoffreerde rente = hypotheekrente.	U ontvangt een offerte voor uw nieuwe rentevaste periode op basis van de standaard: geoffreerde rente = hypotheekrente. De dagrente-systematiek en bijbehorende dagrenteopslag op de standaardrente of NHG-standaardrente vervalt.

Voorbeeld dagrentesystematiek (rentedaling)

Rentedatum	1 juni 2014
Standaardrente	5%
Opslag voor dagrentesystematiek	+/- 0,25%
Opslag voor schuld- marktwaardeverhouding van 100%	+/- 0,10%
Offerterente	5,35%

Rente voor vergelijkbare hypotheek op passeerdatum:	
Passeerdatum	15 augustus 2014
Standaardrente	4,8%
Opslag voor dagrentesystematiek	+/- 0,25%
Opslag voor schuld- marktwaardeverhouding van 100%	+/- 0,15%
Passeerrente:	5,2%

Uw hypotheekrente wordt 5,2%, dit is inclusief een schuld-marktwaardeopslag van +0,15%.
Uw rentedatum wordt 15 augustus 2014

Voorbeeld dagrentesystematiek (rentestijging)

Rentedatum	1 juni 2014
Standaardrente	5%
Opslag voor dagrentesystematiek	+/- 0,25%
Opslag voor schuld- marktwaardeverhouding van 100%	+/- 0,10%
Offerterente	5,35%

Rente voor vergelijkbare hypotheek op passeerdatum:	
Passeerdatum	15 augustus 2014
Standaardrente	5,2%
Opslag voor dagrentesystematiek	+/- 0,25%
Opslag voor schuld- marktwaardeverhouding van 100%	+/- 0,05%
Passeerrente:	5,5%

Uw hypotheekrente wordt 5,35%, inclusief de schuld-marktwaardeopslag van +0,10%.
Uw rentedatum blijft 1 juni 2014

Wat is Variabele Rente?

Heeft u gekozen voor Variabele Rente, dan staat het rentepercentage niet voor langere periode vast, en wordt de rente telkens automatisch herzien. De rente geldt steeds voor één maand. U kunt voor Variabele Rente kiezen bij de Aflossingsvrije hypotheek.

Let op:

Bij Variabele Rente kan uw rente variëren. Omdat de rente slechts voor korte tijd vaststaat, kunnen uw maandlasten dus snel stijgen of dalen.

Hoe wordt bij Variabele Rente het rentepercentage bepaald?

De Variabele Rente van onze hypotheek is gebaseerd op Euribor. Dit is een zogenoemde Benchmark. Bovenop het door u gekozen Euribor tarief (meestal 1-maands) betaalt u een opslag: de Opslag Variabele Rente. Deze opslag staat in uw hypotheekofferte vermeld.

Hoe wordt de Opslag Variabele Rente bepaald?

De Opslag Variabele Rente bestaat uit de volgende componenten: opslag in verband met kapitaalkosten en ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, individuele risico-opslag, doorlopende dienstverleningskosten en een winstopslag. Deze componenten zijn allemaal variabel en kunnen op ieder moment worden gewijzigd. Wanneer dat gebeurt, kan ING de Opslag Variabele Rente verhogen of verlagen.

Als de Opslag Variabele rente wijzigt, dan gaat de aangepaste opslag ook voor u gelden. U ontvangt hiervan bericht. Is uw hypotheek nog niet gepasseerd? Dan streven wij ernaar om u dit uiterlijk 3 dagen voor de ingangsdatum van uw hypotheek te laten weten. Wijzigt de opslag tijdens de looptijd van uw hypotheek? Dan ontvangt u dit bericht minstens een maand van tevoren.

Let op:

- ING kan de Opslag Variabele Rente tijdens de looptijd wijzigen.
- Behalve de Opslag Variabele Rente gelden bij Variabele Rente momenteel geen aparte opslagen en kortingen. In de toekomst kan dit veranderen. Als dit voor u geldt, laten wij u dit uiterlijk 1 maand van tevoren weten.

Let op:

Bij Variabele Rente is het rentepercentage in de offerte slechts een indicatie. Het definitieve rentepercentage dat voor u geldt, staat op het rekeningafschrift dat u krijgt na het passeren van uw hypotheek.

Wanneer krijgt u bericht als uw Variabele Rente wijzigt?

Wijzigt de Variabele Rente als gevolg van een wijziging van één of meerdere componenten van de Opslag Variabele Rente? Dan krijgt u daarover uiterlijk 1 maand van tevoren apart bericht. Wijzigt uw Variabele Rente omdat alleen het Euribortarief wijzigt? Dan ontvangt u hiervan geen apart bericht.

Waar staat het actuele rentepercentage voor Variabele Rente?

Onze actuele tarieven voor de Variabele Rente staan op ing.nl/hypotheekrente. Het actuele Euribortarief vindt u op internet, teletekst en in de krant.

Wanneer wordt de Variabele Rente vastgesteld?

Als u de hypotheek afsluit, dan hangt het van de passeerdatum af wanneer het rentepercentage voor het eerst wordt vastgesteld. Is de hypotheek op of voor de 15^e dag van een bepaalde maand gepasseerd? Dan geldt de Variabele Rente die is vastgesteld op de 15^e dag van de maand ervoor. Als de hypotheek na de 15^e dag passeert, geldt de Variabele Rente die is vastgesteld op de 15^e dag van dezelfde maand.

Voorbeeld

- Passeerdatum 14 april, rente wordt vastgesteld op 15 maart
- Passeerdatum 15 april, rente wordt vastgesteld op 15 maart
- Passeerdatum 16 april, rente wordt vastgesteld op 15 april

Tijdens de looptijd van de hypotheek wordt de nieuwe rente na afloop van de 1-maands variabele periode automatisch opnieuw bepaald voor eenzelfde periode. Het nieuwe rentepercentage stellen wij telkens vast op de 15^e dag van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de betreffende periode afloopt. De nieuwe rente staat op uw eerstvolgende afschrift. Is de 15^e dag van de maand geen werkdag dan stellen we het percentage vast op de eerstvolgende werkdag. Niet-werkdagen zijn dagen waarop bij ING niet wordt gewerkt en/of dagen dat er geen Euribortarief wordt vastgesteld.

Wat is Euribor?

Euribor is een afkorting van Euro Interbank Offered Rate. Het is het gemiddelde rentetarief waartegen een selectie van banken elkaar kortlopende leningen verstrekt in euro's. Er bestaan Euribor tarieven met verschillende looptijden. De officiële Euribor rentes worden 1 keer per werkdag rond 11:00 (Central European Time) vastgesteld en gepubliceerd. De rentes op vrij toegankelijke websites worden met een vertraging van 24 uur bijgewerkt als gevolg van wettelijke verplichtingen.

Als Euribor niet meer aan de geldende wetgeving voldoet, de systematiek van Euribor fundamenteel wijzigt of niet meer gepubliceerd wordt zal ING u hierover, indien mogelijk, tenminste 3 maanden van tevoren informeren. Indien u het niet eens bent met het bericht van ING kunt u de leningdelen van uw hypotheek met Variabele Rente zonder kosten aflossen tot het moment genoemd in het bericht. U moet uw bezwaar dan schriftelijk binnen twee maanden na dagtekening van het bericht van de Bank kenbaar maken.

De Beheerder van Euribor

Een Beheerder is verantwoordelijk voor het vaststellen en publiceren van de benchmark. De beheerder van Euribor, is EMMI. EMMI is een afkorting van European Money Markets Institute (EMMI), opgericht onder Belgisch recht. Op de website van EMMI, <http://www.emmi-benchmarks.eu> kunt u alle Euribor tarieven vinden. Ook vindt u het actuele Euribor tarief op de financiële pagina's van uw dagblad.

Wat zijn de gevolgen van Euribor voor u?

Euribor wordt gebruikt als Benchmark om de Variabele Rente voor uw hypotheek vast te stellen. Dalingen en stijgingen van de Euribor rentes kunnen daardoor gevolgen hebben voor de hoogte van de door u betaalde hypotheekrente. Uw maandlasten kunnen dus sterk dalen of stijgen. U moet de maandlasten ook kunnen blijven betalen bij sterkte stijging van de maandlasten.

Wat gebeurt er als Euribor stopt of wijzigt?

Als u heeft gekozen voor Variabele Rente komen wij het volgende overeen. Als Euribor niet meer aan de geldende wetgeving voldoet, de systematiek van Euribor fundamenteel wijzigt of niet meer gepubliceerd wordt, dan kan uw variabele rente niet langer gebaseerd worden op Euribor. Als er door de wetgever, toezichthouder, Centrale Bank of Beheerder van Euribor in die gevallen geen alternatieve benchmark als opvolger van Euribor wordt aangewezen, dan zullen wij een alternatieve Benchmark aanwijzen. Uw op dat moment geldende Opslag Variabele Rente zal op deze nieuwe alternatieve Benchmark gebaseerd worden.

Wijst de wetgever, toezichthouder, Centrale Bank, Beheerder van Euribor of ING geen alternatieve Benchmark aan dan brengen we de actuele rente behorende bij de kortste rentevastperiode die ING op dat moment aanbiedt bij u in rekening. Uw opslag Variabele rente komt dan te vervallen. Drie maanden voor het aflopen van deze rentevastperiode ontvangt u een nieuw rentevoorstel.

Hypotheeklasten betalen

**U betaalt uw hypotheeklasten per maand.
Uitzondering hierop is de Overbruggingshypotheek.
Wij schrijven de bedragen automatisch af van uw
Betaalrekening.**

Hoe werkt de betaling van de hypotheeklasten?

Via het machtigingsformulier machtigt u ons om alle verschuldigde bedragen voor uw hypotheek (zoals de rente, aflossing en/of inleg voor een Bankspaarrekening) elke maand van uw betaalrekening af te schrijven. Heeft u een Overbruggingshypotheek, dan schrijven wij de daarvoor verschuldigde bedragen op basis van deze machtiging, ieder halfjaar af van uw betaalrekening. Ook alle andere bedragen die wij u tijdens de looptijd in verband met uw hypotheek in rekening kunnen brengen (zoals boete wegens te late betaling of (administratie)kosten), schrijven wij af op basis van deze doorlopende machtiging van uw betaalrekening. Voor eventuele advies- en afhandelingskosten, of verlengings- en annuleringskosten in verband met uw offerte, moet u een eenmalige machtiging ondertekenen.

Let op:

Als u het achteraf niet eens bent met een automatische afschrijving, dan kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na de datum van afschrijving contact op met de bank waar uw betaalrekening loopt.

Verder geldt:

- U kunt uw bank voor het moment van afschrijving vragen om deze afschrijving niet te laten plaatsvinden.
- Bent u van mening dat u geen toestemming heeft gegeven om een bedrag automatisch van uw rekening af te schrijven? Dan kunt u tot 13 maanden na de datum van afschrijving aan uw bank vragen om dit te corrigeren. Informeer bij uw bank naar de voorwaarden.
- Volgens Europese regelgeving hebben alle machtigingen voor automatische afschrijving een uniek nummer. Dit nummer ziet u terug op het machtigingsformulier en voortaan ook in de omschrijving van elke afschrijving.

Op welke dag vinden de afschrijvingen plaats?

De afschrijving van de hypotheeklasten vindt de eerste keer plaats op de vierde werkdag van de maand. De daaropvolgende afschrijvingen zijn op de eerste werkdag van de maand. Op ing.nl/incassokalenderhypotheke vindt u een overzicht van de komende afschrijvingsdata waarop uw hypotheekbedrag(en) worden afgeschreven.

Eerste afschrijving meestal hoger

De eerste afschrijving uw hypotheekbedrag is meestal hoger dan de daaropvolgende maanden. U betaalt dan namelijk eenmalig rente over een periode die langer is dan een maand. Wilt u zorgen voor voldoende saldo op uw Betaalrekening?

Voorbeeld:

- Passeerdatum 1 augustus, eerste afschrijving op 4 september (u betaalt rente over de maand augustus).
- Passeerdatum 4 augustus, eerste afschrijving op 4 oktober (u betaalt rente van 4 augustus tot en met de maand september).

Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?

Kunnen wij de hypotheeklasten niet op de afgesproken datum van uw betaalrekening afschrijven, bijvoorbeeld door onvoldoende saldo op uw rekening? Dan proberen wij op een later moment in de maand het door u verschuldigde bedrag alsnog van uw rekening af te schrijven.

Hoe informeren wij u over een afschrijving?

Er vinden voor uw hypotheek verschillende afschrijvingen plaats. Hieronder leest u hoe wij u daar van tevoren over informeren.

- Voor leningdelen met een rentevaste periode ontvangt u aan het begin van elke rentevaste periode eenmaal een brief over het vaste bedrag wat u per maand gaat betalen. Op ing.nl/incassokalenderhypotheke vindt u een overzicht van de data waarop uw hypotheekbedrag(en) worden afgeschreven.
- Omdat de maandelijkse hypotheekbedragen voor een Lineaire Hypotheek per maand verschillen, ontvangt u voor deze hypotheek jaarlijks een overzicht met de verschuldigde hypotheekbedragen.
- Bij een hypotheek met variabele rente is het maandelijks verschuldigde rentebedrag afhankelijk van het actuele rentepercentage en uw actuele hypotheekschuld. Het voor u geldende rentepercentage staat altijd op het rekeningafschrift van de maandelijks renteafschrijving. Zo kunt u telkens zien wat uw actuele rentepercentage voor die maand is.
- Als een wijziging van uw hypotheek leidt tot andere hypotheeklasten, dan informeren wij u daarover voor de eerstvolgende afschrijving. Dit doen wij dit uiterlijk 14 dagen van tevoren.
- Proberen wij een bedrag opnieuw van uw rekening af te schrijven, omdat dit eerder niet is gelukt? Dan informeren wij u daar niet over.

Overbruggingsfinanciering

Met de Overbruggingsfinanciering kunt u (een deel van) de overwaarde van uw huidige woning alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuw huis. Nog vóórdat u uw huidige woning heeft verkocht. De Overbruggingsfinanciering is in feite een voorschot: daarmee financiert u de nieuwe woning.

Hoe werkt de Overbruggingsfinanciering?

U heeft overwaarde op uw huidige woning als de vrije verkoopwaarde van deze woning hoger is dan de restschuld van de hypotheek die er nog op rust. U kunt een Overbruggingsfinanciering afsluiten die even hoog is als de hele overwaarde, of een deel van de overwaarde.

Een Overbruggingsfinanciering op uw huidige woning is een aflossingsvrije lening. Dat wil zeggen dat u tijdens de looptijd alleen rente betaalt. Verkoopt u uw huidige woning, dan lost u de Overbruggingsfinanciering volledig kosteloos af. De maximale looptijd van een Overbruggingsfinanciering is twee jaar.

Bij een Overbruggingsfinanciering wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op uw huidige (te verkopen) woning, en op uw nieuwe woning. Dit betekent dat beide woningen in het Hypotheekregister van het Kadaster worden opgenomen. Na de aflossing van uw Overbruggingshypotheek wordt de hypothecaire inschrijving op uw oude woning doorgehaald. Deze inschrijving en doorhaling brengen extra notariskosten met zich mee.

Let op:

U kunt een Overbruggingsfinanciering alleen afsluiten in combinatie met een hypotheek van ING voor uw nieuwe woning.

Wanneer wordt de rente vastgesteld?

De rentevaste periode van de Overbruggingsfinanciering is 12 maanden. Daarna wordt de rente automatisch opnieuw vastgesteld voor een periode van 12 maanden.

Bij aanvang van de Overbruggingsfinanciering op of voor de 15^e kalenderdag van een bepaalde maand geldt het tarief dat is vastgesteld op de 15^e kalenderdag van de daaraan voorafgaande maand. Bij aanvang van de Overbruggingsfinanciering na de 15^e kalenderdag van een bepaalde maand geldt het tarief dat is vastgesteld op de 15^e kalenderdag van dezelfde maand.

Voorbeeld:

- Passeerdatum 14 april, rentevaststellingsdatum 15 maart
- Passeerdatum 15 april, rentevaststellingsdatum 15 maart
- Passeerdatum 16 april, rentevaststellingsdatum 15 april

Na afloop van de rentevaste periode wordt de rente opnieuw vastgesteld voor een periode van 12 maanden. Dit gaat automatisch; hierover krijgt u geen apart bericht. Het nieuwe rentepercentage stellen wij vast op de 15^e kalenderdag die voorafgaat aan de maand waarin de rentevaste periode afloopt. Bij de tweede halfjaarlijkse rentebetaling van uw Overbruggingsfinanciering staat het rentepercentage voor de nieuwe rentevaste periode op uw rekeningafschrift vermeld.

Wanneer de 15^e kalenderdag niet op een werkdag valt, wordt het tarief vastgesteld op de eerstvolgende werkdag

Op welk moment betaalt u rente?

U betaalt de rente voor de Overbruggingsfinanciering een keer per half jaar. De eerste afschrijving vindt plaats nadat zes hele kalendermaanden zijn verstreken na aanvang van de Overbruggingsfinanciering. U betaalt de rente dus achteraf, waarbij de eerste afschrijving eenmalig plaatsvindt op de vierde werkdag van de maand. De daarop volgende afschrijvingen vinden halfjaarlijks plaats op de eerste werkdag van de maand. We schrijven het bedrag automatisch van uw betaalrekening af.

Voorbeeld:

- Passeerdatum 1 augustus, eerste afschrijving op 4 februari
- Passeerdatum 15 augustus, eerste afschrijving op 4 maart (in dit geval wordt de rente dus eenmalig voor zes en een halve maand afgeschreven)

Financiële consequenties

Als u een eigen huis koopt, krijgt u niet alleen te maken met de financieringslasten. U moet ook rekening houden met andere kosten. Zowel bij het afsluiten als tijdens de looptijd van uw hypotheek.

Wat zijn financieringslasten?

Financieringslasten zijn de kosten die de hypotheek met zich meebrengt. Er zijn eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten, eventueel borgtochtprovisie NHG, kosten voor de hypotheekakte en eventuele verlengingskosten voor de offerte. En er zijn de maandelijkse terugkerende hypotheeklasten. Voor de betaling van deze hypotheeklasten heeft u een ING- Betaalrekening nodig. Als u deze nog niet heeft, dan openen wij deze voor u voordat u de hypotheek afsluit. Onder bepaalde voorwaarden is deze Betaalrekening gratis.

Wat zijn advieskosten?

Voordat de hypotheekadviseur een offerte voor u aanvraagt, brengt hij uw persoonlijke situatie in kaart. Hij doet samen met u een volledige inventarisatie van uw huidige financiële situatie en uw persoonlijke wensen en doelstellingen. Voor zover mogelijk en relevant wordt ook uw toekomstige situatie hierin meegenomen. Op basis van deze inventarisatie stelt uw adviseur een Persoonlijk Hypotheek Advies op waarin hij uitlegt waarom de geadviseerde hypotheek het beste bij u past. Voor deze werkzaamheden brengen wij of uw tussenpersoon advieskosten in rekening.

Wat zijn afhandelingskosten?

Afhandelingskosten zijn de kosten gericht op het afsluiten of omzetten van de hypotheek, anders dan de kosten voor het advies. Bijvoorbeeld het verzorgen van de offerteaanvraag, het ondersteunen bij het aanleveren van de benodigde stukken en het bespreken van de offerte met u aan de hand van uw Persoonlijk Hypotheek Advies.

Hoe betaalt u de advies- en afhandelingskosten?

U kunt de advies- en afhandelingskosten uit eigen middelen betalen of eventueel meefinancieren in uw hypotheek.

Advies- en afhandelingskosten uit eigen middelen betalen

Kiest u ervoor om de advies- en afhandelingskosten uit eigen middelen te betalen, en heeft u uw hypotheek via een ING hypotheekadviseur afgesloten? Dan schrijven wij, zoals afgesproken in de offerte, na ontvangst van uw eenmalige machtiging de advies- en afhandelingskosten tegelijkertijd met het eerste maandelijkse hypotheekbedrag van uw Betaalrekening af. Heeft u uw hypotheek afgesloten via een

tussenpersoon, dan stuurt hij u een rekening. U maakt dan zelf de advies- en afhandelingskosten naar uw tussenpersoon over.

Advies- en afhandelingskosten meefinancieren in uw hypotheek

Kiest u ervoor om de advies- en afhandelingskosten mee te financieren in uw hypotheek, dan wordt het bedrag aan advies- en afhandelingskosten opgeteld bij uw hypotheekbedrag. Uw hypotheekbedrag en maandlasten worden daardoor hoger. Doordat uw hypotheekbedrag hoger wordt, verandert ook uw schuld-marktwaardeverhouding. U gaat dan mogelijk een hogere renteopslag betalen.

Heeft u uw hypotheek afgesloten via een tussenpersoon, dan stuurt hij u een rekening. Wij zorgen ervoor dat de advies- en afhandelingskosten in uw opdracht via de notaris naar de tussenpersoon worden overgemaakt. Is er geen notaris bij de transactie betrokken, dan maken wij het bedrag aan advies- en afhandelingskosten naar u over, zodat u de tussenpersoon zelf kunt betalen. Heeft u uw hypotheek afgesloten via een ING hypotheekadviseur, dan betaalt u de advies- en afhandelingskosten aan ING. In dat geval houden wij de advies- en afhandelingskosten in op het hypotheekbedrag dat wij naar de notaris overmaken.

Kijk voor meer informatie op ing.nl/advieskosten.

Vanaf welk moment bent u advies- en afhandelingskosten verschuldigd?

Heeft u een gratis oriënterend gesprek gehad met een ING-hypotheekadviseur, en wilt u daarna een Persoonlijk Hypotheek Advies aanvragen? Dan ontvangt u eerst een adviesovereenkomst van ons. In deze overeenkomst leggen wij de afspraken vast over het advies en de advieskosten die u daarvoor moet betalen. Vanaf het moment dat u deze adviesovereenkomst heeft ondertekend en naar ons heeft teruggestuurd, bent u advieskosten aan ons verschuldigd. Ook als u daarna zou besluiten geen hypotheekofferte te accepteren of een hypotheek af te sluiten.

Heeft u al een hypotheek bij ING en wilt u deze omzetten naar een andere hypotheekvorm? Dan geldt ook dat u advieskosten verschuldigd bent zodra u de adviesovereenkomst heeft getekend en naar ons heeft teruggestuurd.

Besluit u de hypotheekofferte te accepteren en een hypotheek bij ING af te sluiten, dan bent u afhandelingskosten verschuldigd op het moment dat uw hypotheek gepasseerd is of de omzetting is doorgevoerd.

Heeft u uw offerte via een tussenpersoon aangevraagd? Dan maakt u met hem/haar apart afspraken over het moment waarop u advies- en afhandelingskosten verschuldigd bent.

Let op:

Wilt u uw hypotheek in de toekomst wijzigen? Dan moet u in bepaalde gevallen ook advieskosten betalen. Meer informatie over de wijzigingen waarvoor wij advieskosten rekenen en de tarieven vindt u op ing.nl/advieskosten.

Servicekosten

Bij appartementen worden er door de vereniging van eigenaren kosten gemaakt voor het onderhoud van het appartementsgebouw, de opstalverzekering, het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Deze worden in de vorm van servicekosten aan de bewoners doorberekend.

Welke andere eenmalige kosten zijn er bij aankoop?

Los van de kosten die samenhangen met de financiering (zoals advies- en afhandelingskosten), komen er bij de aankoop van een huis nog andere (eenmalige) kosten voor. Bijvoorbeeld notaris- en kadasterkosten voor de transportakte (ook wel: akte van levering) en overdrachtsbelasting (bij bestaande huizen). Bij bestaande huizen komen deze eenmalige kosten meestal voor rekening van de koper. Dit wordt achter de vraagprijs aangeduid met k.k. (= kosten koper). Bij nieuwbouwhuizen komen deze kosten meestal voor rekening van de verkoper. Dit wordt achter de vraagprijs aangeduid met v.o.n. (= vrij op naam).

Welke terugkerende kosten heeft een woningbezitter?**Opstalverzekering**

Het afsluiten van een opstalverzekering is verplicht. Deze verzekering vergoedt schade aan het onderpand door brand, blikseminslag, storm enzovoort. De opstalverzekering moet de herbouwwaarde van uw huis verzekeren. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om het huis te herbouwen. Een verzekerings-expert moet de herbouwwaarde vaststellen.

Onroerende zaakbelasting (OZB)

Als huiseigenaar betaalt u elk jaar onroerende zaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van uw huis volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De WOZ-waarde is de basis van gemeentelijke heffingen en uw belastingen. Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ-waarde van uw huis, hoe meer OZB u moet betalen.

Erfpachtcanon

Uw huis staat meestal op 'eigen grond'. De grond is dan uw eigendom. Maar als uw huis niet op eigen grond staat, is de grond in erfpacht uitgegeven. U betaalt dan periodiek een geldbedrag aan de eigenaar van de grond (meestal de gemeente). Dat bedrag heet erfpachtcanon. De erfpachtcanon kan ook voor een langere periode afgekocht zijn.

Onderhoudskosten

Als eigenhuisbezitter betaalt u alle onderhoudskosten zelf. Sommige huizen vragen weinig onderhoud, andere huizen juist meer.

Uw hypotheek is gebaseerd op uw huidige financiële en persoonlijke omstandigheden. Toch kunnen er veranderingen optreden die invloed hebben op uw hypotheek, of op uw maandelijkse lasten.

De rente kan stijgen

Over het hypotheekbedrag betaalt u rente. Bij het afsluiten van uw hypotheek bepaalt u zelf of dit een variabele rente, een vaste rente of een combinatie hiervan is. Tijdens de looptijd wordt de rente op afgesproken momenten opnieuw vastgesteld. De rente wijzigt dan meestal: die kan stijgen of dalen. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten.

Kiest u voor een korte rentevaste periode, dan is de rente meestal laag. De kans op een rentestijging is dan wel groter. Bij een lange rentevaste periode kan de rente die u dan betaalt hoger zijn. U heeft dan langer zekerheid over het bedrag dat u maandelijks moet betalen.

Uw inkomsten kunnen veranderen

Het is mogelijk dat uw inkomsten minder worden dan ze nu zijn. Als u bijvoorbeeld werkloos of arbeidsongeschikt wordt, of als u met pensioen gaat of als uw partner komt te overlijden. Hierdoor kan het moeilijker worden om uw maandelijkse hypotheekbedrag te betalen. Ook bij gezinsuitbreiding, scheiding of verandering van baan kunnen uw inkomsten veranderen.

Als u een hypotheek afsluit, is het daarom goed om stil te staan bij deze mogelijke veranderingen. U kunt een verzekering afsluiten om de gevolgen van veranderende inkomsten te beperken, bijvoorbeeld een arbeidsongeschiktheidsverzekering, een woonlastenverzekering of een overlijdensrisicoverzekering op uw leven en/of op dat van uw partner. Meer over de gevolgen voor uw hypotheek bij scheiding of overlijden kunt u lezen in het hoofdstuk 'Hypotheek wijzigen of beëindigen'.

U kunt een restschuld overhouden

Het kan zijn dat uw huis minder waard wordt. Als u er op rekent dat u met de verkoopopbrengst van uw huis (een deel van) uw hypotheek kunt aflossen, kunt u een restschuld overhouden. Hoe hoger uw hypotheek en hoe groter het aflossingsvrije deel binnen uw hypotheek, hoe groter het risico.

Om dit risico te beperken, kunt u een hypotheek afsluiten die lager is dan de marktwaarde van uw huis door eigen geld in te brengen. Daarnaast is per 1 augustus 2011 in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen de hoofdregel opgenomen, dat u tot maximaal 50% van de marktwaarde

aflossingsvrij mag lenen. Ook kunt u ervoor kiezen om het aflossingsvrije bedrag alvast op een andere manier op te bouwen. Bijvoorbeeld door te sparen of te beleggen. Houdt u er wel rekening mee dat ook dit bedrag aan het einde van de looptijd onvoldoende kan zijn gestegen om uw hypotheek mee af te lossen. Bovendien kan bij beleggen tijdens de looptijd het al opgebouwde kapitaal zelfs weer kleiner worden.

Heeft u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan kunt u onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor kwijtschelding van de schuld die overblijft na gedwongen verkoop van het huis. U kunt deze voorwaarden vinden op www.nhg.nl.

De fiscale regels kunnen veranderen

Bij het afsluiten van een hypotheek gaat u uit van de fiscale regels die op dat moment gelden. Maar de fiscale regelgeving verandert regelmatig. Houdt u er daarom rekening mee dat deze fiscale regels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen uw netto maandlasten stijgen.

Hypotheek wijzigen of beëindigen

U sluit uw hypotheek onder bepaalde voorwaarden af, maar er kunnen redenen zijn dat u tijdens de looptijd toch graag iets wilt wijzigen. Bijvoorbeeld omdat u gaat verbouwen, of omdat de rente flink is gedaald. Of omdat u gaat verhuizen.

Als uw persoonlijke situatie wijzigt

Wij adviseren u een hypotheek op basis van uw persoonlijke situatie. Als uw leven verandert, kan dit invloed hebben op uw financiën en dus ook op uw hypotheek. Denk hierbij aan een verandering in uw inkomen of in uw (gezins)situatie. Het is dan verstandig om contact met ons op te nemen. Samen met u kunnen wij dan bekijken wat dit betekent voor uw hypotheek.

Kunt u tussentijds uw rentepercentage wijzigen?

U kunt altijd overstappen naar een nieuwe rentevaste periode. Wilt u een volledig nieuwe rentevaste periode, dan is er meestal sprake van een verschil tussen de rente die u betaalt en de actuele rentetarieven voor vergelijkbare hypotheek. Als de actuele rente (vergelijksrente) lager is, heeft ING renteverlies. Dit renteverlies brengen wij bij u in rekening.

Dit kan op twee manieren:

- Het renteverskil afkopen, of
- Het renteverskil middelen ('uitsmeren')

Daarnaast moet u rekening houden met bijkomende kosten, zoals administratiekosten en eventuele advieskosten.

Hoe werkt renteverskil afkopen?

Als u kiest voor afkopen, dan betaalt u een vergoeding voor het renteverlies dat ING mogelijk heeft. Deze vergoeding is gelijk aan de aflossingskosten die u zou moeten betalen bij volledige aflossing van het betreffende leningdeel. De aflossingskosten worden berekend aan de hand van de zogenaamde 'contante waarde clause'. Hoe dit werkt, leest u bij 'Hoe worden aflossingskosten berekend'. Is er op basis van de contante waarde clause geen renteverskil? Dan betaalt u alleen administratiekosten. Heeft u de afkoopkosten betaald, dan kunt u direct overstappen naar de rentevaste periode van uw keuze. U gaat de dagrente betalen die dan geldt voor die rentevaste periode.

Hoe werkt renteverskil middelen?

Als u het renteverskil niet wilt afkopen, dan kunt u soms ook voor rentemiddeling kiezen. Om zo het verschil tussen uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) en het actuele rentepercentage (vergelijksrente) aan ING te vergoeden. Zo spreidt u het renteverskil over de nieuwe

rentevaste periode. Uw nieuwe rentetarief is dan een combinatie van ons rentetarief van dat moment en een middeling van uw oude contractrente. Momenteel is rentemiddeling bij ING mogelijk in de volgende situaties:

- U wilt een nieuwe rentevaste periode, maar uw huidige rentevaste periode is nog niet afgelopen.
- U gaat verhuizen en u wilt uw huidige rentecondities meenemen in de (eventueel hogere) hypotheek voor uw nieuwe woning.

Let op:

Rentemiddeling is geen onderdeel van uw hypotheek. Deze voorbeelden illustreren wat op dit moment mogelijk is. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Wilt u in de toekomst uw rentepercentage tussentijds wijzigen? Informeer u dan eerst bij ons naar de actuele mogelijkheden en voorwaarden.

Rekenvoorbeeld

Renteverkil middelen bij nieuwe rentevaste periode

U wilt een nieuwe rentevaste periode van 10 jaar.

Uw huidige hypotheek (zonder NHG)

Restant hoofdsom op het moment van rentemiddeling:
€ 200.000

Contractrente bestaande hypotheek:
6,5% (gebaseerd op 100% schuld-marktwaardeverhouding)

Resterende rentevaste periode:
6 jaar en 2 maanden = 74 maanden

Actuele tarieven voor soortgelijke hypotheek met een schuld-marktwaardeverhouding van 100% (dit is de schuld-marktwaardeverhouding waarop uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd):
5-jaarstarief: 4,5% (eerstvolgende kortere rentevaste periode)
7-jaarstarief: 4,9% (eerstvolgende langere rentevaste periode)
10-jaarstarief: 5,2%

In dit voorbeeld zijn we ervan uitgegaan dat ING op dat moment geen 6-jaarstarief aanbiedt.

Berekening nieuw rentepercentage

Wij corrigeren de actuele 10-jaarsrente van 5,2% met een middeling van uw oude contractrente. Deze middeling berekenen wij als volgt. U zou nog 6 jaar en 2 maanden 6,5% betalen. Dit percentage vergelijken we met de actuele rente (vergelijksrente) voor soortgelijke hypotheek. Omdat ING deze periode niet aanbiedt, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en

eerstvolgende kortere rentevaste periode die wij op dat moment aanbieden. Van deze twee percentages nemen we het hoogste percentage. Hierbij hanteren we de schuldmarktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

In dit voorbeeld is de actuele rente dan 4,9%. Het renteverskil op jaarbasis is daardoor 1,6% (6,5 - 4,9). Voor de resterende rentevaste periode van 6 jaar en 2 maanden (74 maanden) is het renteverskil in totaal 9,87%. Uitgesmeerd over de nieuwe rentevaste periode van 10 jaar die u heeft gekozen, komen we uit op een middeling van uw oude rente van $9,87\% : 10 \text{ jaar} = 0,99\%$ op jaarbasis.

Nieuw rentepercentage

De nieuwe rente voor een rentevaste periode van 10 jaar is dan $5,2\% + 0,99\% = 6,19\%$ per jaar. Uw nieuwe rentetarief is dus een combinatie van ons rentetarief van dat moment en een middeling van uw oude contractrente.

Wilt u eerder aflossen?

Geheel aflossen

Er zijn verschillende redenen om uw hypotheek geheel af te lossen voor het einde van de looptijd. Bijvoorbeeld omdat u uw huis verkoopt of omdat u uw hypotheek wilt oversluiten. U moet dan misschien aflossingskosten betalen.

Extra aflossen

Eén van de redenen om een extra aflossing op uw hypotheek te doen, is dat uw maandlasten lager worden. Bovendien verandert door een aflossing de schuldmarktwaardeverhouding van uw hypotheek. U komt dan misschien in aanmerking voor een lager rentepercentage. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Rente'.

Let op:

Heeft u een bedrag afgelost en denkt u dat uw renteopslag daardoor lager kan worden? Dan vragen wij u contact met ons op te nemen. Wij passen uw renteopslag namelijk niet automatisch aan tijdens de lopende rentevaste periode.

Wanneer betaalt u aflossingskosten??

Per kalenderjaar kunt u altijd tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom aflossen zonder aflossingskosten. Heeft u een leningdeel met 1-maands Variabele Rente, een Overbruggingshypotheek of een Krediethypotheek? Dan kunt u dit deel altijd kosteloos aflossen.

U betaalt geen aflossingskosten als u aflost op het moment dat uw lopende rentevaste periode eindigt.

Wilt u uw hele hypotheek op een ander moment eerder aflossen, dan mag dit zonder aflossingskosten in de volgende gevallen:

- Bij verkoop van uw huis gevolgd door verhuizing van alle schuldenaren van de hypotheek.
- Als het huis verloren gaat door bijvoorbeeld brand of instorting.
- Bij het overlijden van u of uw medeschuldenaar(s), bijvoorbeeld uw partner. Voorwaarde is dan dat de aflossing binnen 12 maanden na overlijden plaatsvindt.

Bovenstaande drie punten gelden niet als u uw hypotheek heeft gebruikt voor een beleggingspand. In dat geval mag u ook niet 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van het leningdeel kosteloos aflossen. U betaalt altijd aflossingskosten, tenzij u aflost als uw lopende rentevaste periode eindigt.

Verder geldt bij volledige beëindiging van uw hypotheek:

- U moet de beëindiging één maand vóór de gewenste aflossingsdatum schriftelijk aan ons melden. Deze opzegtermijn geldt niet als u uw hypotheek aflost met een nieuwe hypotheek van ING.
- Als u de beëindiging niet één maand van tevoren aan ons doorgeeft, moet u rente betalen over de dagen dat u te laat bent met opzeggen. Afhankelijk van de hypotheekvorm kunnen we ook een maand kapitaalopbouw of aflossing in rekening brengen.
- Naast eventuele kosten voor eerder aflossen brengt stopzetten van uw hypotheek ook andere kosten met zich mee. U moet ons administratiekosten betalen. Daarnaast moet u de notaris zogenoemde royementskosten betalen voor het uitschrijven van uw hypotheek uit het Kadaster. Deze kosten verschillen per notaris.

Let op:

Bij een voortijdige beëindiging of verlaging van het kapitaalopbouwdeel kunt u ook kosten verschuldigd zijn. U kunt in de brochure over de specifieke hypotheekvorm nagaan of dat het geval is.

Waarom kost eerder aflossen soms geld?

Als u voortijdig (extra) aflost op de hypotheek ontvangen wij eerder dan overeengekomen het uitgeleende geld terug. Wij missen daardoor dus toekomstige rentebetalingen die u nog zou doen over het afgeloste bedrag. Om deze wegvallende rente-inkomsten op te vangen, proberen we hetzelfde hypotheekbedrag opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevaste periode. Als wij hierover minder rentebetalingen ontvangen dan wij met u hadden afgesproken, hebben wij financieel nadeel en brengen wij aflossingskosten in rekening.

Hoe worden aflossingskosten berekend?

Als u aflossingskosten moet betalen, passen wij de zogenoemde contante waarde clause toe. Dat betekent dat wij bij de berekening van de aflossingskosten rekening houden met de actuele rente, de resterende rentevaste periode en de rente die u nog verschuldigd bent.

Actuele rente (vergelijkingsrente)

Dit is de rente die geldt als u nu een vergelijkbare hypotheek zou afsluiten met een rentevaste periode die even lang is als het restant van uw huidige rentevaste periode. Is die resterende rentevaste periode geen volledig jaar, maar bijvoorbeeld 1 jaar en 4 maanden? Of bieden we een dergelijke rentevaste periode niet (meer) aan? Dan kijken wij naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die wij op dat moment aanbieden voor soortgelijke hypotheek. Van deze twee rentepercentages nemen we het hoogste percentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

Resterende rentevaste periode

Dat is de periode vanaf de aflossingsdatum tot de eerstvolgende datum waarop de rente wordt herzien. Als deze datum later is dan de contractuele einddatum van uw hypotheek, wordt naar de einddatum van uw hypotheek gekeken.

Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

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

Contante waarde clause

Als de actuele rente lager is dan de verschuldigde rente, is er renteverlies voor ING. In dat geval wordt voor alle nog te betalen maandtermijnen afzonderlijk berekend om welk bedrag dit gaat. Dit leidt tot één totaalbedrag aan renteverlies voor de resterende rentevaste periode. Dit bedrag wordt naar beneden gecorrigeerd. U moet dit bedrag nu in één keer betalen in plaats van gespreid, en dat zou zonder

correctie nadelig zijn voor u en voordelig voor ING. Deze correctie heet 'contant maken'. U moet dus de contante waarde van het totale renteverlies vergoeden aan ING. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente.

Rekenvoorbeeld kosten vervroegd aflossen (zonder NHG)

U wilt uw Aflossingsvrije Hypotheek vervroegd geheel aflossen.

Oorspronkelijke hoofdsom: € 250.000

Restant hoofdsom op moment van aflossen: € 205.000

Contractrente bestaande hypotheek:
6,5% (gebaseerd op 100% schuld-marktwaardeverhouding)

Resterende rentevaste periode:
6 jaar en 2 maanden (74 maanden).

Actuele tarieven voor soortgelijke hypotheek met een schuld-marktwaardeverhouding van 100% (dit is de schuld-marktwaardeverhouding waarop uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd):
5-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode): 4,5%
7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode): 4,9%

In dit voorbeeld zijn we ervan uitgegaan dat ING op dat moment geen 6-jaarstarief aanbiedt.

Berekening aflossingskosten

- U mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kosteloos aflossen, dus wij berekenen de kosten over € 180.000 (€ 205.000 - € 25.000).
- Uw resterende rentevaste periode is 6 jaar en 2 maanden. Omdat ING deze periode niet aanbiedt, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die wij op dat moment aanbieden. Van deze twee percentages nemen we het hoogste rentepercentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

In dit voorbeeld is de actuele rente (vergelijkingsrente) dan 4,9%. Het renteverlies voor ING is daardoor $(6,5\% - 4,9\%) = 1,6\%$ op jaarbasis. Per maand is het renteverlies dan $(€ 180.000 \times 1,6\%) : 12 = € 240$.

De resterende rentevaste periode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies op de einddatum zou dan $74 \times € 240 = € 17.760$ zijn. Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat u dit bedrag normaal gesproken in 74 maandelijkse termijnen van € 240 zou betalen. Daarom

berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbetalingen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze betalingen omrekenen naar een bedrag dat u vooraf in één keer moet betalen.

Met een contante waarde-berekening houden wij dus rekening met het rente-op-rente effect. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente). In dit voorbeeld is dat 4,9%. Dit resulteert in een contante waarde van € 15.301. Dit zijn de aflossingskosten die u moet betalen.

Hoe kunt u extra lenen met een hypotheek?

Verbeteringen en verbouwingen aan uw huis - zoals een nieuwe keuken of badkamer - kunt u financieren door extra te lenen. U moet dan wel rekening houden met hogere maandlasten. Als u een extra bedrag leent, verandert ook de schuld-marktwaardeverhouding van uw hypotheek. Daardoor moet u mogelijk een (hogere) renteopslag gaan betalen. Deze renteopslag kan dan zowel gelden voor uw lopende hypotheek als voor de nieuwe lening.

Of u extra geld kunt lenen, hangt af van uw inkomen, uw financiële verplichtingen, de waarde van uw huis en uw resterende hypotheeksom. Daarom moet u altijd een nieuwe offerte aanvragen. Als u de hypotheek gebruikt voor de verbouwing of verbetering van uw huis, dan zijn de betaalde rente en de afsluitkosten over deze extra hypotheek onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar.

Er zijn verschillende mogelijkheden om extra geld via een hypotheek te lenen. Dit is onder andere afhankelijk van uw lopende hypotheek. Bespreek met uw adviseur wat uw mogelijkheden zijn.

Sluit u nu een 'hypotheek met verhoogde inschrijving' af, dan kunt u straks zonder tussenkomst van de notaris een extra lening(deel) naast uw bestaande hypotheek afsluiten, zolang u in totaal niet meer leent dan de hoogte van de inschrijving. De hoogte van de verhoogde inschrijving vindt u terug in uw offerte. Heeft u geen verhoogde inschrijving dan moet u bij de notaris een nieuwe hypotheekakte laten passeren als u extra geld wilt lenen. Hiervoor betaalt u notariskosten. Een Overbruggingsfinanciering kunt u niet verhogen.

Let op:

Als u een extra bedrag wilt lenen wordt uw aanvraag volgens dezelfde acceptatievoorwaarden beoordeeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Dit geldt ook als u niet naar de notaris hoeft omdat u een verhoogde inschrijving heeft.

Wat zijn de gevolgen bij verhuizing?

Als u gaat verhuizen, kunt u de rentecondities van uw huidige hypotheek meenemen. U moet dan binnen een half jaar na aflossing van uw huidige hypotheek een nieuwe offerte aanvragen. U kunt uw rentecondities op twee manieren meenemen:

- Op basis van de Meeneemregeling. ING doet u in dat geval een aanbod voor hetzelfde leningbedrag als het afgeloste bedrag, en tegen exact dezelfde rentevoorzwaarden als uw 'oude' hypotheek. Daarbij blijft de einddatum van de rentevaste periode van de afgeloste hypotheek gehandhaafd. Het oude rentepercentage neemt u mee, maar wordt eventueel gecorrigeerd met opslagen of kortingen die verband houden met de nieuw af te sluiten hypotheek. Wilt u een hypotheek afsluiten voor een hoger bedrag, dan kunt u voor de extra financieringsbehoefte een nieuwe hypotheek afsluiten tegen de dan geldende rentecondities.

Let op:

De Meeneemregeling geldt niet voor een leningdeel met Variabele Rente. Deze sluit u opnieuw af op basis van de dan geldende Variabele Rente.

- Op basis van Rentemiddeling. Meer uitleg hierover vindt u bij 'Hoe werkt renteverskil middelen'.

Let op:

Gaat u verhuizen? Dan wordt uw aanvraag volgens dezelfde acceptatievoorwaarden beoordeeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Dit geldt ook als u gebruik wilt maken van de Meeneemregeling.

Wat zijn de gevolgen bij scheiding?

Als u en uw partner uit elkaar gaan kan dat grote gevolgen hebben voor uw hypotheek. Staan u en uw partner in de hypotheekakte beiden als hoofdelijk schuldenaar, dan bent u ook beiden - ieder voor zich - aansprakelijk voor de hele schuld. Dit heeft dus niets te maken met de vraag of beide partners een inkomen hebben en of er sprake is van huwelijkse voorwaarden of partnerschapvoorwaarden of een samenlevingsovereenkomst. Ook als u uit elkaar gaat, blijft u beiden aansprakelijk voor de schuld. Welke afspraken u onderling ook maakt.

Meestal wil een van de partners als schuldenaar ontslagen worden. U zult daarvoor de bank toestemming moeten vragen. De bank bekijkt of de overblijvende schuldenaar - degene die in het huis blijft wonen - de hypotheeklasten

zelfstandig kan dragen. Bij hypotheek met een verpande levensverzekering of Spaarrekening Eigen Woning wordt bovendien bekeken of de polis of spaarrekening moet worden aangepast.

Wat gebeurt er bij overlijden?

Bij overlijden wordt bekeken of de overblijvende partner de hypotheeklasten kan blijven betalen. Veel mensen sluiten bij een hypotheek ook een overlijdensrisicoverzekering af. Overlijdt een van de verzekerden (of beiden), dan wordt het verzekerde bedrag uitgekeerd. Daarmee wordt vervolgens de hypotheekschuld deels of helemaal afgelost. De langstlevende echtgenoot of partner heeft dan minder of geen hypotheeklasten.

Belasting

Een hypotheek heeft direct invloed op de belasting die u betaalt. Aan de ene kant krijgt u te maken met verschillende aftrekposten. Aan de andere kant is er een bijtelling: het eigenwoningforfait.

Hoe werkt de aftrek van hypotheekrente?

De inkomstenbelasting is onderverdeeld in drie zogeheten boxen. In box 1 vallen inkomsten uit werk en woning - de eigen woning die u als hoofdverblijf gebruikt. Als de hypotheek kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld, mag u de betaalde hypotheekrente aftrekken van uw belastbaar inkomen in box 1. Dat kan maximaal 30 jaar. Voorwaarde voor de eigenwoningschuld is onder andere dat u uw hypotheek heeft gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud of verbetering van uw (eerste) woning. De renteaftrek kan toch beperkt zijn door de zogenaamde 'Bijleenregeling'.

Loopt uw hypotheek na 30 jaar nog, of voldoet (een deel van) uw hypotheek niet aan de vereiste voorwaarden, dan is geen sprake meer van een eigenwoningschuld en valt uw hypotheek in box 3. In box 3 vallen de inkomsten uit sparen en beleggen. De rente is dan niet meer aftrekbaar. Heeft u een vermogen opgebouwd uit sparen en beleggen, dan wordt uw hypotheekschuld hiervan afgetrokken voor zover de hypotheekschuld in box 3 valt. Hierdoor kan het zijn dat u minder of geen belasting over de inkomsten uit sparen en beleggen (meer) hoeft te betalen.

Woont u in België of Duitsland, maar heeft u een inkomen in Nederland en betaalt u hier belasting? Dan kan de rente van leningen voor uw eerste eigen woning in België of Duitsland fiscaal aftrekbaar zijn in Nederland.

Let op:

Aflossen heeft gevolgen voor de renteaftrek. Als u afgeloste bedragen opnieuw leent, kunt u de rente alleen nog aftrekken als u dit bedrag voor verbetering of onderhoud van uw huis gebruikt. Meer informatie hierover leest u bij 'Wat is de Bijleenregeling'.

Welke kosten mag u nog meer aftrekken?

Behalve de betaalde eigenwoningrente kunt u ook andere kosten van de hypotheek aftrekken in box 1. Bijvoorbeeld taxatiekosten, notariskosten voor de hypotheekakte en aflossingskosten bij vervroegde aflossing. Ook advies- en afhandelingskosten zijn aftrekbaar voor zover u deze maakt voor het aangaan, verlengen of aflossen van de eigenwoningschuld. Kijk voor meer en actuele informatie over aftrekposten in verband met de eigen woning op www.belastingdienst.nl.

Let op:

Heeft u de adviesovereenkomst getekend en besluit u daarna om geen hypotheek bij ING af te sluiten? Dan betaalt u toch advieskosten. In dit geval zijn deze kosten niet fiscaal aftrekbaar.

Kosten die u maakt voor het kopen van het huis, zijn niet aftrekbaar. Denk bijvoorbeeld aan de makelaarscourtage, veilingkosten, kosten voor vergunningen, overdrachtsbelasting en notariskosten voor de akte van levering. Als u deze kosten meefinanciert in uw hypotheek en er sprake is van een eigenwoningschuld, kunt u de rente daarover wel aftrekken.

Wat is de Bijleenregeling?

Voor iedereen die een huis verkoopt en binnen 3 jaar een ander huis koopt, speelt de Bijleenregeling mogelijk een rol.

De Bijleenregeling bepaalt dat de maximale financiering waarover u renteaftrek heeft bij aankoop van een nieuw (duurder) huis, hetzelfde is als de aankoopprijs van uw nieuwe huis min de gerealiseerde overwaarde. Uw huis heeft overwaarde (de belastingdienst noemt dit de "eigenwoningreserve") als de verkoopopbrengst van uw oude huis hoger is dan de nog resterende eigenwoningschuld in box 1.

Voorbeeld verhuizing naar duurder huis

Hypotheekschuld in box 1 m.b.t. oude huis	€ 100.000
Opbrengst oude huis	€ 150.000
Aanschafkosten nieuwe huis	€ 218.000

De gerealiseerde overwaarde is € 50.000. Op basis van de Bijleenregeling bedraagt de maximale nieuwe eigenwoningsschuld in box 1 in dit geval € 168.000, namelijk € 218.000 min de eigenwoningreserve van € 50.000. Als u deze overwaarde in uw nieuwe huis stopt, wordt het leenbedrag € 168.000. Deze lening valt dus volledig in box 1 en de rente is volledig aftrekbaar. Als u besluit om de overwaarde niet in het nieuwe huis te steken, leent u € 218.000 om toch het nieuwe huis te kunnen kopen. Echter, in dit geval is de rente die u over dit bedrag moet betalen niet volledig aftrekbaar in box 1. Het leningbedrag wordt dan fiscaal gezien namelijk gesplitst in een deel van € 168.000 in box 1 en een deel van € 50.000 in box 3. Alleen de betaalde rente over het box 1 deel is aftrekbaar: dit is de zogenaamde eigenwoningschuld. Daar staat wel tegenover dat het deel in box 3 uw eventuele vermogen in box 3 vermindert en dat u daardoor mogelijk minder Vermogensrendementsheffing hoeft te betalen.

Voorbeeld verhuizing naar goedkoper huis

Hypotheekschuld in box 1 m.b.t. oude huis	€ 150.000
Opbrengst oude huis	€ 250.000
Aanschafkosten nieuwe huis	€ 225.000

De gerealiseerde overwaarde is in dit voorbeeld € 100.000. Op basis van de Bijleenregeling is de maximale nieuwe eigenwoningschuld in box 1 € 125.000, namelijk € 225.000 min € 100.000.

Wat is het Eigenwoningforfait?

Het Eigenwoningforfait is een bedrag dat u bij uw belastbaar inkomen moet optellen. De hoogte van dit bedrag hangt af van de WOZ-waarde van uw huis. Het Eigenwoningforfait is namelijk een percentage van de WOZ-waarde.

Het voordeel van de renteaftrek in box 1 wordt minder groot door de bijtelling van het eigenwoningforfait. Maar de bijtelling zal niet hoger zijn dan de rente die u in box 1 kunt aftrekken. Als u dus geen rente kunt aftrekken, heeft u geen last van het Eigenwoningforfait.

Verandering hypotheekrenteaftrek per 1 januari 2013

Op 1 januari 2013 zijn de regels voor hypotheekrenteaftrek veranderd. Dit heeft vooral gevolgen als u voor het eerst een hypotheek afsluit om een eigen woning te kopen. Maar ook als u al een hypotheek heeft en deze verhoogt. Hieronder leest u wat er precies verandert.

U wilt een nieuwe hypotheek afsluiten

Voor uw nieuwe hypotheek is de rente alleen aftrekbaar als u de hypotheek ten minste annuïtair aflost in maximaal 30 jaar. Concreet betekent dit dat u dan alleen kunt kiezen voor een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire Hypotheek. Bij deze hypotheekvormen bestaan uw maandlasten uit een deel rente en een deel aflossing. Hierdoor lost u uw gehele eigenwoningschuld binnen 30 jaar af.

U had op 31 december 2012 al een hypotheek

Had u op 31 december 2012 al een hypotheek en gaat u deze oversluiten? Dan kunt u voor het bedrag van deze bestaande hypotheek gebruik blijven maken van de hypotheekrenteaftrek, op basis van de fiscale regels die voor die hypotheek gelden. Ook als u voor deze hypotheek een nieuwe rentevaste periode afsluit, blijven de 'oude' fiscale regels gelden.

U wilt uw bestaande hypotheek verhogen

Had u op 31 december 2012 al een hypotheek, en verhoogt u deze? Bijvoorbeeld omdat u gaat verbouwen? Dan gelden voor het deel waarmee u uw hypotheek verhoogt de nieuwe regels voor hypotheekrenteaftrek. Dit verhoogde deel moet u via een Annuïteitenhypotheek of Lineaire Hypotheek in maximaal

30 jaar geheel aflossen. Alleen dan komt het verhoogde deel ook in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.

U verkoopt uw huidige woning, en koopt een nieuwe woning

Had u op 31 december 2012 al een hypotheek, en gaat u een ander huis kopen? Dan krijgt u mogelijk te maken met de nieuwe regels.

- Gelijke of lagere eigenwoningschuld
Leent u geen bedrag bij voor de financiering van uw nieuwe woning? Dan blijven voor uw hypotheek de regels voor renteaftrek van voor 1 januari 2013 gelden.
- Hogere eigenwoningschuld
Koopt u een duurdere woning en heeft u een hogere hypotheek nodig? Dan gelden de nieuwe regels voor het bedrag waarmee u de hypotheek verhoogt. De hypotheek voor de verhoging moet u via een Annuïteitenhypotheek of Lineaire Hypotheek in maximaal 30 jaar geheel aflossen. Voor de hypotheek die u op 31 december 2012 al had, blijven de fiscale regels van voor 1 januari 2013 gelden.

Als u uw huidige woning verkoopt en een restschuld overhoudt

Houdt u een restschuld over nadat u uw huidige woning heeft verkocht? Dan mag u de rente over deze restschuld voor een periode van maximaal 10 jaar aftrekken. Deze regel geldt als u uw woning heeft verkocht of verkoopt in de periode van 29 oktober 2012 tot 1 januari 2018. Uw adviseur kan u informeren onder welke voorwaarden deze financiering bij ING mogelijk is.

Spaarhypotheek of Bankspaarhypotheek?

Bij een Spaar- en een Bankspaarhypotheek is de hypotheek gekoppeld aan een spaarrekening of verzekering. Met deze zogenaamde Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) bouwt u vermogen op om de hypotheek mee af te lossen. Omdat dit vermogen in box 1 valt, kunt u zo fiscaal aantrekkelijk vermogen opbouwen.

Let op:

Vanwege de gewijzigde fiscale regels kunt u alleen nog een KEW of SEW koppelen aan een hypotheek waarvoor u al op 31 december 2012 vermogen opbouwde in een SEW of KEW. Als u deze hypotheek oversluit, kunt u het doelkapitaal van bijvoorbeeld uw Bankspaarhypotheek niet verhogen en de looptijd niet verlengen. Meer informatie hierover vindt u op ing.nl/hypotheken.

Wat is een Spaarrekening Eigen Woning (SEW)?

Het afsluiten van een Bankspaarhypothec kan samen met het afsluiten van een Spaarrekening Eigen Woning (SEW). Essentieel aan het sparen op een SEW is dat de ingelegde bedragen geblokkeerd zijn. Tussentijdse opname van de ingelegde bedragen is niet mogelijk. Dat geldt ook voor de genoten rente-inkomsten op een SEW. Met het op de SEW gespaarde bedrag moet aan het einde van de looptijd de Bankspaarhypothec afgelost worden.

Wat is een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)?

Het afsluiten van een hypothec kan samengaan met een kapitaalverzekering. Ook bij een KEW is het vermogen dat u opbouwt met de premie geblokkeerd, en kunt u tussentijds geen bedragen opnemen. Het opgebouwde vermogen moet aan het einde van de looptijd worden gebruikt om de hypotheekschuld af te lossen.

Voorwaarden KEW en SEW

Als dit in uw situatie mogelijk is, bouwt u met de SEW en de KEW fiscaal aantrekkelijk vermogen op in box 1. Er gelden voor een KEW en een SEW wel een aantal voorwaarden. Bijvoorbeeld voor de vrijstellingsbedragen, kapitaaluitkering, premiebetaling en hoogte van de premie. Hiermee moet u rekening houden bij tussentijdse wijzigingen van uw polis. In de brochure over de specifieke hypotheekvorm kunt u nalezen wat de specifieke voorwaarden zijn.

Wat is een partnerverklaring?

Sluit u bij uw hypothec een levensverzekering of overlijdensrisicoverzekering af waarvan ING zich in de hypothecakte als de begunstigde heeft laten aanwijzen, dan kunt u een partnerverklaring (ook wel weduweverklaring genoemd) laten opnemen. In een partnerverklaring treedt ING terug als begunstigde en wordt een van de schuldenaren de nieuwe begunstigde, bijvoorbeeld u of uw partner. Vervolgens geeft u of uw partner een volmacht aan de verzekeringsmaatschappij om de uitkering bij overlijden te gebruiken om de hypothec (gedeeltelijk) af te lossen. De uitkering wordt dan niet rechtstreeks aan ING uitgekeerd, maar via u of uw partner.

Een partnerverklaring kan gevolgen hebben voor de te betalen erfbelasting bij overlijden. Deze gevolgen zijn afhankelijk van uw specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld de grootte van de nalatenschap en of er wel of geen kinderen zijn. Een notaris of belastingadviseur kan u hierover adviseren. Op uw verzoek kan een partnerverklaring worden opgenomen. Heeft u in het verleden een partnerverklaring laten opnemen of er juist van af gezien, dan raden wij u aan om opnieuw advies in te winnen.

Wanneer ontvangt u uw jaaroverzicht?

U ontvangt van ING een jaaroverzicht met de financiële gegevens die u nodig heeft voor uw belastingaangifte. Heeft u Mijn ING (internetbankieren), dan vindt u uiterlijk voor 1 maart uw jaaroverzicht onder 'Alles in Mijn ING'. Maakt u geen gebruik van Mijn ING (internetbankieren), dan ontvangt u het jaaroverzicht uiterlijk 1 maart per post.

Let op:

De informatie over belasting in deze brochure is beperkt van opzet en geeft u globaal inzicht in de huidige fiscale mogelijkheden. U bent zelf verantwoordelijk voor uw fiscale positie. ING is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen die voortvloeien uit deze informatie.

Hoe regelt u de Voorlopige aanslag?

Uw inkomstenbelasting wordt na afloop van een kalenderjaar definitief vastgesteld. De kosten van uw hypothec worden dus na afloop van het kalenderjaar afgetrokken. Dit betekent dat u pas ná dat kalenderjaar terugkrijgt wat u teveel aan belasting heeft betaald. U kunt echter ook gebruik maken van de Voorlopige aanslag van de Belastingdienst. Als u voldoet aan de voorwaarden, krijgt u al tijdens het jaar maandelijks een deel van de belasting terug. Hiervoor moet u het formulier Voorlopige aanslag bij de Belastingdienst indienen. Dit vindt u op www.belastingdienst.nl.

Hoe werkt de belastingaftrek bij de Overbruggingsfinanciering?

Verhuist u naar een nieuwe woning terwijl uw oude woning nog niet is verkocht? Dan kan de oude woning nog in het kalenderjaar waarin de woning leeg te koop is gezet, of de twee daaropvolgende kalenderjaren, onder de Eigenwoningregeling vallen. Dat betekent dat u onder andere de rente en kosten van de eigenwoningsschuld voor beide woningen mag aftrekken in box 1.

Bovendien hoeft u voor uw oude woning geen eigenwoningforfait aan te geven over de periode dat u er niet in woont. Voor uw nieuwe woning moet u wel het eigenwoningforfait aangeven over de periode dat u er woont. Er gelden dan wel deze voorwaarden:

- De oude woning was tot de verhuizing uw hoofdverblijf.
- De oude woning stond vanaf de verhuizing leeg.
- U bood de oude woning daadwerkelijk te koop aan.

Nederlands recht is van toepassing

Op (de totstandkoming van) de hypotheek is Nederlands recht van toepassing. De rechtbank te Amsterdam is in eerste aanleg bevoegd om kennis te nemen van rechtsvordering die voortvloeien uit deze overeenkomst.

Nederlandse taal

ING verstrekt de voorwaarden van de overeenkomst en alle andere communicatie tijdens de looptijd van het product alleen in het Nederlands.

Hoe gaat ING om met mijn privacy?

ING gaat zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en verwerkt deze volgens de Algemene Verordening Gegevensverwerking en de Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële Instellingen. De manier waarop staat in het Privacy Statement van ING. U kunt het Privacy Statement nalezen op ing.nl of telefonisch aanvragen via 020 22 888 88.

Wilt u meer weten?

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over uw hypotheekofferte of hypotheek, stel deze dan gerust. Een hypotheek is een langlopende financiële verplichting. Het is dus belangrijk dat u goed begrijpt waarvoor u tekent en wat u afsluit. Voor vragen over uw hypotheekofferte kunt u terecht bij uw hypotheekadviseur. Of bel voor algemene hypotheekvragen 020 22 888 88. Ook tijdens de looptijd van uw hypotheek kunt u ons uw vragen stellen.

Heeft u een klacht?

U kunt ons hiervoor bellen op 020 22 888 88. U kunt ook een e-mail sturen via ing.nl of naar één van onze kantoren gaan. We horen graag uw mening, ook als u een keer minder tevreden bent. En we lossen uw klacht of probleem graag samen op. In de klachtenprocedure van ING Bank N.V. staat beschreven hoe u een klacht kunt voorleggen. Deze procedure vindt u op ing.nl en in de brochure 'Voorwaarden en overige regelingen'. Als u er met ING niet uitkomt, dan kunt u uw klacht voorleggen aan een onafhankelijke partij. Afhankelijk van het soort klacht is dat het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (zie www.kifid.nl), de Geschillencommissie van het Bureau Krediet Registratie (zie www.bkr.nl) of de Geschillen-commissie Informatiedienstaanbieders (zie www.degeschillencommissie.nl). Daarnaast kunt u ook naar de daartoe bevoegde rechter gaan.

Algemene Voorwaarden

ING Hypotheken

Vastgesteld door ING Bank N.V. bij akte op 4 maart 2010 verleden voor mr M.J.A. Laenen, notaris te Amsterdam, gedeponereerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op 4 maart 2010 onder nummer 32/2010 en ingeschreven in het scheepsregister ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 5 maart 2010 in register 3, deel 50097, nummer 187.

Artikel 1 Definities

In deze Algemene Hypotheekvoorwaarden wordt verstaan onder:

a. de akte

de notariële akte met hypotheekstelling dan wel de onderhandse overeenkomst van geldlening, waarin de Algemene Hypotheekvoorwaarden van toepassing worden verklaard, alsmede rectificatie-, aanvullings- en wijzigingsakten;

b. Algemene Hypotheekvoorwaarden

deze Algemene Voorwaarden ING Hypotheken;

c. de bank

degene(n), door wie de lening of het krediet is verstrekt, alsmede haar (hun) rechtsopvolger(s);

d. de hypotheekgever

degene(n), van wie registergoederen en andere goederen is/ zijn of wordt/worden verbonden met hypotheek en/of pandrecht ten behoeve van de bank;

e. krediet

de mogelijkheid die de bank in de overeenkomst aan de schuldenaar biedt om tot een bepaald maximum bedrag gelden in de vorm van een krediet in rekening-courant op te nemen;

f. lening

de door de bank verstrekte geldlening of het verleende krediet zoals vastgelegd in de overeenkomst; een lening kan bestaan uit verschillende leningdelen;

g. het onderpand

het registergoed waarop door hypotheekgever hypotheek aan de bank is verleend alsmede al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van het onderpand uitmaakt, ongeacht of deze voor of na de hypotheekvestiging zijn aangebracht, de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en de machinerieën of werktuigen als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek en alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het onderpand treden, waaronder begrepen

vorderingen terzake van waardevermindering van het onderpand alsmede alle overige goederen die ten behoeve van de bank tot zekerheid zijn verbonden. Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand zullen mede tot zekerheid voor de vordering strekken;

h. de overeenkomst

de offerte, wijzigingsbrief of andere overeenkomst waarin de geldlening dan wel het te verstrekken of verstrekte krediet is vastgelegd, waarvan de voorwaarden en bijlagen waarnaar wordt verwezen een integraal onderdeel uitmaken, alsmede elk document waarin uitdrukkelijk aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in vorengenoemde documenten worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar en uitdrukkelijk door de bank is ingestemd;

i. rentevaste periode

het in de akte en/of overeenkomst ten behoeve van de vaste rente overeengekomen tijdvak gedurende welke het rentepercentage is vastgelegd, in dat tijdvak mede begrepen een eventueel overeengekomen rentebedenktijd. Variabele rente wordt hier niet onder begrepen;

j. schip

Alle zaken die blijken hun constructie bestemd zijn om te drijven en drijven of hebben gedreven, schepen in aanbouw en alle zaken die geen schepen zijn maar voor de toepassing van Boek 8 van het Burgerlijk Wetboek als schip worden aangewezen alsmede het in de wet bedoelde scheepstoebehoren;

k. de schuldenaar

degene(n), aan wie de lening of het krediet is verstrekt, daaronder begrepen de mede-schuldenaar, de medekredietnemer, alsmede zijn (hun) rechtsopvolger(s);

l. variabele rente

een rentepercentage dat geldt voor een periode van maximaal 12 maanden en dat telkens automatisch opnieuw door de bank wordt vastgesteld voor eenzelfde periode;

m. vaste rente

een rentepercentage dat bij aanvang van de lening wordt vastgesteld voor een periode van minimaal één jaar;

n. het verbondene

de ten behoeve van de bank hypothecair verbonden registergoederen, alsmede – voorzover deze bepalingen daarop van toepassing kunnen zijn – de verpande goederen, zowel het geheel als elk deel daarvan;

o. verzekeringnemer

degene(n) die aan de bank pandrecht verleent/verlenen op zijn/hun rechten voortvloeiend uit een overeenkomst van levensverzekering;

p. het verschuldigde

de hoofdsom van de lening of het restant daarvan en de renten, kosten, vergoedingen, boeten en verzekeringspremies die krachtens de overeenkomst en/of akte verschuldigd zijn en al hetgeen de schuldenaar overigens krachtens de overeenkomst en/of akte uit welken hoofde dan ook verschuldigd is of wordt aan de bank.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

2.1 Ten aanzien van deze bepalingen alsmede de akte en de overeenkomst waarop deze bepalingen van toepassing zijn, geldt uitsluitend Nederlands recht.

Hiervan kan worden afgeweken als het onderpand buiten Nederland is gelegen.

2.2 Kopjes boven hoofdstukken en artikelen zijn opgenomen voor de toegankelijkheid van deze Algemene Hypotheekvoorwaarden, maar hebben geen betekenis voor de inhoud of uitleg van de bepalingen.

2.3 De schuldenaar kan slechts dan een beroep doen op toestemmingen, goedkeuringen, verklaringen en mededelingen van de bank indien deze uitdrukkelijk zijn gegeven.

2.4 Ten aanzien van het aan de bank verschuldigde strekt een door de bank getekend uittreksel uit haar administratie tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs, in welk geval de betalingsverplichting niet wordt opgeschort.

2.5 Het in het privacy statement van de bank bepaalde is van overeenkomstige toepassing en kan worden geraadpleegd op de website van de bank.

2.6 Bij klachten over de dienstverlening, producten of voorwaarden van de bank kan de schuldenaar een klacht indienen bij de bank. Informatie over de klachtenprocedure kan worden geraadpleegd op de website van de bank.

Artikel 3 Hoofdelijkheid

3.1 Indien twee of meer (rechts)personen zich als schuldenaar jegens de bank verbonden hebben, is ieder van hen voor het geheel aansprakelijk. Wanneer enige verplichting op twee of meer rechtsopvolgers overgaat, zullen deze voor de nakoming daarvan hoofdelijk verbonden zijn.

3.2 Uitstel van betaling, ontslag uit hoofdelijke verbondenheid en afstand om niet (kwijtschelding) of afstand om baat (schuldvernieuwing) die de bank aan een van de hoofdelijke schuldenaren verleent of een aanbod tot afstand om niet of om baat dat de bank tot een van de hoofdelijke schuldenaren richt, betreft alleen die schuldenaar.

3.3 Ondertekening van de akte houdt mede in afstand door een hoofdelijk schuldenaar van het recht om de bevrijding van zijn aansprakelijkheid in te roepen indien de bank een bevoegdheid tot verrekening met een schuld aan een andere schuldenaar verloren heeft doen gaan.

3.4 Een hoofdelijk schuldenaar blijft volledig gebonden ook indien de looptijd wordt verlengd, de voorwaarden van de lening worden gewijzigd of met een akkoord in welke vorm ook wordt ingestemd, tot welk een en ander de bank uitdrukkelijk bevoegd is, zonder daartoe de medewerking of toestemming van die schuldenaar te behoeven.

3.5 Onder hoofdelijk schuldenaar is in dit artikel een borg begrepen.

3.6 Iedere schuldenaar verleent aan iedere medeschuldenaar onherroepelijk volmacht om namens de volmachtgever alle verklaringen, met inbegrip van mededelingen, aan de bank te doen.

Artikel 4 Duur van de lening en verlenging

4.1 De looptijd van de lening gaat in op de eerste van de maand volgend op de maand, waarin de ingangsdatum van de renteberekening ligt (in de regel de eerste van de maand volgend op de maand waarin de hypotheekakte wordt gepasseerd of de onderhandse overeenkomst van geldlening is getekend).

4.2 Op het einde van de in de overeenkomst vermelde looptijd van de lening moet deze aan de bank worden terugbetaald.

4.3 Indien de bank bereid is tot verlenging van de looptijd, zal zij daartoe een schriftelijk voorstel doen.

4.4 Indien de lening op de aflooptdatum van de looptijd niet aan de bank is terugbetaald, geldt deze – zo de bank een verlengingsvoorstel heeft gedaan – als verlengd conform de bepalingen van dat verlengingsvoorstel, tenzij schuldenaar of, indien er meerdere schuldenaren zijn, één van hen de bank vóór de aflooptdatum van de looptijd schriftelijk heeft medegedeeld niet met de inhoud van het verlengingsvoorstel akkoord te gaan.

4.5 Indien na afwijzing van het verlengingsvoorstel niet alsnog vóór de aflooptdatum van de looptijd door schuldenaar met de bank overeenstemming over de verlenging wordt bereikt, moet de lening overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel worden terugbetaald.

4.6 De looptijd van de lening kan niet langer zijn dan de duur van een beperkt recht dat op het verbodene gevestigd is of wordt.

Artikel 5 Rente, wijziging van de rente en rentebedenktime

5.1 De aard van de rente, de rentevoet waartegen de lening wordt aangegaan alsmede de rentevaste periode blijkt uit de overeenkomst.

5.2 Bij de berekening van de rente wordt het jaar gesteld op driehonderd zestig (360) dagen en de maand op dertig (30) dagen.

5.3 Over de lening of het onafgeloste deel daarvan is rente verschuldigd, te voldoen maandelijks bij nabetaling, voor het eerst op de eerste van de maand volgend op de gehele kalendermaand na die van het passeren van de akte of het tekenen van de onderhandse overeenkomst van geldlening, over het sedert het passeren of het tekenen verstreken tijdvak.

5.4 De bank zal gerechtigd zijn om met ingang van de einddatum van de rentevaste periode de (vaste) rente, alsmede de periode waarvoor deze zal gelden, opnieuw vast te stellen. Zij zal hiertoe een voorstel aan schuldenaar sturen.

5.5 Bij verwerping van dit voorstel is het verschuldigde onmiddellijk en geheel opeisbaar en is de schuldenaar verplicht het verschuldigde in zijn geheel terug te betalen op de beoogde renteherzieningsdatum.

5.6 De variabele rente wordt telkens automatisch opnieuw door de bank vastgesteld met inachtneming van hetgeen hierover in de overeenkomst is bepaald.

Artikel 6 Aflossingen, vergoedingen en contante waarde clause

6.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 4 van deze Algemene Hypotheekvoorwaarden moet de lening worden afgelost in de termijnen en op de wijze als in de overeenkomst vermeld.

6.2 (Extra) aflossingen zijn toegestaan, mits in ronde sommen van vijftig euro of een veelvoud daarvan en met een minimum van vijfhonderd euro. Betreft het een algehele aflossing dan dient de bank ten minste één maand tevoren een schriftelijke kennisgeving met opgave van de aflossingsdatum te hebben ontvangen.

6.3 Over (extra) aflossingen is geen vergoeding verschuldigd - behoudens de mogelijkheid tot afwijking in de overeenkomst - in de navolgende gevallen:

- indien de in lid 4 van dit artikel bedoelde rentevoet A gelijk aan of hoger is dan de in dat lid bedoelde rentevoet B;
- indien en voor zover wordt afgelost uit een uitkering krachtens een overlijdensrisicoverzekering van welke verzekering de rechten verpand zijn aan de bank;
- indien wordt afgelost binnen zes maanden na overlijden van de schuldenaar, of een der schuldenaren;
- indien wordt afgelost op een renteherzieningsdatum;
- indien het onderpand verloren gaat tengevolge van bijvoorbeeld brand of instorting.
- indien algeheel wordt afgelost ten gevolge van verkoop en levering in economische en juridische zin van het onderpand;

g. voor zover in een kalenderjaar niet meer extra wordt afgelost dan tien procent (10%) van de hoofdsom, eventueel in de overeenkomst overeengekomen aflossingen niet meegerekend.

h. indien het een aflossing betreft op het leningdeel "Krediethypotheek".

Het hiervoor sub a, b, c, e, f en g in dit lid 3 bepaalde geldt niet voor zover het onderpand voor beleggingsdoeleinden wordt aangewend.

6.4 Met uitzondering van de in lid 3 van dit artikel genoemde gevallen is over het bedrag van de vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd overeenkomstig de volgende berekeningswijze.

Als de rente, die de bank op het moment van de (gedeeltelijke) vervroegde aflossing bedingt voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen met soortgelijke onderpanden en met een rentevaste periode die gelijk is aan de periode (hierna te noemen: "resterende rentevaste periode") die ligt tussen de aflossingsdatum en de eerstvolgende renteherzieningsdatum of, indien deze eerder valt, de einddatum van de lening (rentevoet A), lager is dan de rente verschuldigd over de (gedeeltelijk) af te lossen lening (rentevoet B), vergoedt de schuldenaar aan de bank: de contante waarde van het verschil tussen de rentebedragen berekend op basis van rentevoet B en op basis van rentevoet A, beide berekend over het af te lossen bedrag en de resterende rentevaste periode.

Indien de resterende rentevaste periode niet overeenkomt met een op dat moment door de bank gevoerde rentevaste periode voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen met soortgelijke onderpanden, wordt deze voor de bepaling van rentevoet A afgerond op de meest dichtbij gelegen, kortere, rentevaste periode die op dat moment door de bank wordt gevoerd voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen met soortgelijke onderpanden, met een minimum van één jaar, zulks met uitzondering van variabele rente.

Bij de berekening van de contante waarde zullen de overeengekomen aflossingen voor de resterende rentevaste periode in aanmerking worden genomen. De disconteringsvoet waartegen de contante waarde zal worden berekend is gelijk aan de hierboven beschreven rentevoet A.

6.5 Indien het een tussentijdse algehele aflossing betreft, is de bank gerechtigd administratiekosten in rekening te brengen.

6.6 Een verschuldigde extra vergoeding wordt geacht in het aflossingsbedrag begrepen te zijn en dient in één betaling te worden voldaan aan de bank.

6.7 Wordt de lening afgelost op basis van annuïteiten, dan leidt extra aflossing tot dienovereenkomstige verlaging van de annuïteiten; de looptijd van de lening blijft onveranderd.

Artikel 7 Betalingen

7.1 Alle betalingen aan de bank moeten, zonder dat enige voorafgaande opgave door de bank nodig is, op de vervaldag geschieden in een op de dag van betaling wettig algemeen gangbaar Nederlands betaalmiddel, zonder kosten voor de bank en zonder enige aftrek, inhouding of verrekening, tenzij de vordering en de tegenvordering voortvloeien uit dezelfde rechtsverhouding en de tegenvordering niet door de bank wordt betwist. De betalingen moeten plaats hebben ten kantore van de bank of op een andere door haar schriftelijk op te geven plaats en/of rekening.

7.2 Betaling van een bedrag strekt in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente, zelfs indien de schuldenaar bij de betaling een bepaald onderdeel mocht hebben genoemd.

7.3 Iedere betaling door de schuldenaar op diens rekening bij de bank ter gehele of gedeeltelijke aflossing van het verschuldigde wordt beschouwd als een rechtstreekse betaling aan de bank en zal derhalve niet leiden tot een schuld van de bank aan de rekeninghouder.

7.4 Bij toerekenbare of niet-toerekenbare, niet-tijdige betaling aan de bank van het verschuldigde is de schuldenaar, zonder dat een voorafgaande opgave of sommatie nodig is, daarover aan de bank verschuldigd een boete gelijk aan de wettelijke rente vanaf de vervaldag tot en met de dag van ontvangst van de betaling, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, onverminderd aan de bank toekomende rechten ingevolge deze tekortkoming op schadevergoeding, die niet in de plaats treedt van deze boete.

Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen

8.1 Alle kosten die voortvloeien uit of op enigerlei wijze verband houden met de lening en/of de zekerheidstelling komen ten laste van de schuldenaar.

Tot deze kosten behoren onder meer:

- a. de kosten van de akte, van de grossen en afschriften, alsmede de kosten van eventueel andere door de bank gewenste stukken;
- b. de kosten van inschrijving, van doorhaling of vernieuwing van de inschrijving in de openbare registers en van al hetgeen voor het vestigen, gevestigd blijven en afstand doen van het recht van hypotheek of de constatering dat het recht van hypotheek teniet is gegaan nodig is;
- c. de kosten in verband met bijkomende zekerheden, taxaties, opmetingen, grenswijzigingen, splitsing, inning en in het algemeen alle kosten van alle handelingen, welke de bank krachtens hetgeen is overeengekomen, mag verlangen of waartoe zij bevoegd is of welke zij nodig oordeelt tot handhaving of uitoefening van haar rechten;

- d. de eventuele lasten en belastingen over het verschuldigde, of een deel daarvan, en over de verzekeringsuitkeringen;
- e. de door de bank op grond van de akte of deze Algemene Hypotheekvoorwaarden voorgeschoten bedragen, zoals onder andere premies, lasten, belasting, alsmede onderhouds- en beheerskosten en de kosten die de bank maakt bij de gebruikmaking van het ontruimingsbeding;
- f. alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten - tot het door de bank betaalde of verschuldigde bedrag - van handelingen, welke de bank gewenst mocht achten tot handhaving en ter uitoefening van haar rechten, daaronder begrepen de kosten van rechtsbijstand alsmede die van mededelingen en van betekeningen, tot het doen waarvan de bank te allen tijde het recht heeft;
- g. de kosten verbonden aan de ontbinding of vernietiging van enige terzake van het onderpand aangegane overeenkomst, welke in strijd is met hetgeen tussen de bank en de schuldenaar is overeengekomen;
- h. alle kosten van aantekening, van wijziging en doorhaling op de polissen van levensverzekering; Indien het onderpand bestaat uit een schip bovendien:
- i. de kosten van meting, hermeting, teboekstelling, branding of aanduiding van de teboekstelling, registratie en/of inschrijving in enig nationaliteitsregister;

8.2 Indien en zodra de bank enig hierboven bedoeld bedrag heeft voldaan, is de schuldenaar verplicht tot terugbetaling daarvan aan de bank, vermeerderd met een vergoeding gelijk aan de wettelijke rente, berekend vanaf de dag van betaling door de bank tot en met de dag van ontvangst van de betaling van de schuldenaar.

8.3 Alle in dit artikel bedoelde kosten en renten behoren tot de kosten en renten waarvoor het hypotheekrecht mede is verleend.

Artikel 9 Vervroegde opeisbaarheid van de lening

9.1 De bank zal van haar in lid 2 van dit artikel omschreven recht de lening op te eisen alleen dan gebruik maken, indien haar belangen dit naar haar oordeel wenselijk maken en zal ingeval van die opeising kunnen vorderen, dat de lening terstond wordt betaald.

9.2 De lening is terstond opeisbaar indien:

- a. de lening niet op de overeengekomen datum of binnen de door de bank gestelde termijn wordt betaald, indien anderszins niet wordt voldaan aan of wordt gehandeld in strijd met enige verplichting ingevolge enige overeenkomst met de bank of indien een andere door de bank aan schuldenaar, aan diens echtgenoot of geregistreerde partner of aan een onderneming, behorende tot het concern waarvan schuldenaar deel uitmaakt, verstrekte lening wordt opgeëist;

- b. een verklaring of opgave van of namens schuldenaar in strijd is met de waarheid, een voor de bank van belang zijnde omstandigheid, waaronder begrepen de feitelijke of rechtstoestand van het onderpand, is verzwegen, de verstrekte zekerheid nietig, vernietigbaar of niet van de vereiste rang is, een toegezegde zekerheid niet tijdig wordt verstrekt of voortijdig vervalt of een door schuldenaar gegeven volmacht eindigt;
 - c. blijkt van enig gebrek in eigendoms- of andere titels of van het bestaan van een overeenkomst, beperkt recht of verborgen gebrek, dan wel van een bestemming van het onderpand, waardoor naar het oordeel van de bank de waarde van het onderpand nadelig kan worden beïnvloed of haar rechten kunnen worden verkort;
 - d. lasten, belastingen, exploitatiekosten en bijdragen terzake van het onderpand, of premies van door de bank bedongen verzekeringen niet tijdig worden voldaan;
 - e. schuldenaar overlijdt, afwezig is zonder ten genoegen van de bank orde op zaken te hebben gesteld, vermist wordt, Nederland metterwoon verlaat, een verzoek tot toepassing van een wettelijke schuldsaneringsregeling heeft ingediend, surséance van betaling verkrijgt, faillieert, afstand van zijn boedel doet of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, een andere door de bank aan schuldenaar verstrekte lening wordt opgeëist, alsmede – indien schuldenaar een rechtspersoon is – zijn rechtspersoonlijkheid verliest, fuseert, wordt ontbonden of nietig verklaard, of er wijziging komt in zijn statuten, of, (bij een lening – mede – verstrekt aan een (openbare) vennootschap) vennoten toe- of uittreden of de vennootschapsbepalingen wijzigen;
 - f. de juridische of economische gerechtigdheid tot het onderpand wijziging ondergaat, of enig beperkt recht het onderpand betreffende ontstaat of tenietgaat;
 - g. het onderpand ten executoriale verkoop wordt aangekondigd, op het onderpand of op een vordering welke schuldenaar terzake daarvan heeft, beslag wordt gelegd, het onderpand wordt beschadigd, tenietgaat, wordt gesloopt of naar het oordeel van de bank ernstige gebreken vertoont, het onderpand leegstaat, niet wordt gebruikt of is gekraakt, of de huurprijs, het door de gewezen huurder verschuldigde of de vergoeding wegens vordering van het onderpand wordt verlaagd;
 - h. een daartoe bevoegde instantie een aanschrijving doet uitgaan of een besluit neemt waardoor naar het oordeel van de bank onderhandse of openbare verkoop van het onderpand wordt bemoeilijkt, de waarde van het onderpand vermindert, het onderpand direct of indirect uit de macht van schuldenaar raakt of kan geraken, een terzake van het onderpand van overheidswege toegezegde bijdrage vervalt, of de rechten van de bank op enigerlei andere wijze worden verkort, zoals door aanschrijvingen of besluiten tot onbewoonbaarverklaring, vordering, verbod van bouw of herbouw, aanwijzing tot onteigening, plaatsing op een monumentenlijst, ontstaan van een wettelijk voorkeursrecht tot koop, of opnemering in een ruilverkaveling of publiekrechtelijke bestemmingswijziging;
 - i. bij erfpacht als onderpand, de erfpachtsbepalingen wijzigen, het bedrag van de canon verandert, de erfpacht wordt opgezegd, beëindigd of vervallen verklaard of dit naar het oordeel van de bank dreigt te geschieden, de verplichtingen uit hoofde van de erfpacht niet stipt worden nagekomen, de erfpachter de zaak belast met de erfpacht verkrijgt, dan wel indien de erfpacht op andere wijze eindigt of dit naar het oordeel van de bank dreigt te geschieden;
 - j. bij een appartementsrecht of een lidmaatschap van een vereniging of coöperatie als onderpand, een besluit of bevel tot wijziging van de splitsing, het reglement of de statuten, of tot opheffing van de splitsing of tot ontbinding van de vereniging of coöperatie wordt genomen of gegeven, de appartementseigenaar, het lid van de vereniging of coöperatie of de gebruiker van een privéruimte voorschriften niet nakomt, alsmede indien zich met betrekking tot het desbetreffende gebouw een omstandigheid voordoet die in deze Algemene Hypotheekvoorwaarden voor het onderpand als opeisingsgrond is voorgeschreven;
 - k. bij een onderpand dat is verhuurd, machtiging door de rechter of de grondkamer tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;
 - l. bij rechten voortvloeiende uit overeenkomsten van levens- en/of arbeidsongeschiktheids- en/of ongevallenverzekering als onderpand, ingeval de desbetreffende overeenkomst nietig blijkt, de daaruit voortvloeiende rechten om welke reden dan ook wijzigen of vervallen, de levensverzekering premievrij wordt gemaakt dan wel wordt afgekocht, de verzekeraar uit hoofde van een dergelijke overeenkomst een uitkering moet doen, alsmede bij faillissement van de verzekeraar of ingeval door de rechter de noodregeling in de zin van de Wet op het financieel toezicht ten aanzien van de verzekeraar wordt uitgesproken.
 - m. er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van de bank niet kan worden verlangd, dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.
- 9.3 De schuldenaar is verplicht om, zodra een van de feiten plaatsvindt die het verschuldigde opeisbaar maken, de bank daarvan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen, schriftelijk kennis te geven.

Artikel 10 Verzekering onderpand

10.1 De schuldenaar is verplicht het onderpand ten genoegen van de bank tegen brand- en andere schade te verzekeren en verzekerd te houden op uitgebreide condities, bij een solide maatschappij ten genoegen van de bank. De verschuldigde premies en omslagen moeten prompt op tijd worden voldaan. De betalingsbewijzen en bewijzen van verzekering moeten desgevraagd aan de bank ter inzage worden verstrekt. Van opzegging van een verzekering dient onverwijld kennis te worden gegeven aan de bank.

10.2 Indien het onderpand bestaat uit een schip mag het onderpand zich niet begeven op wateren of in of boven gebieden waarvoor verzekering geen of onvoldoende dekking biedt en mag het niet worden aangewend of beladen voor een doel waarvoor het niet is bestemd of uitgerust, zodanig dat de verzekeraar niet is gehouden tot het uitkeren van een eventuele schade.

10.3 Indien een appartementsrecht of lidmaatschap van een vereniging of coöperatie tot onderpand strekt en degene die krachtens het reglement of de statuten tot verzekering verplicht is, niet of niet volledig voor verzekering overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel heeft zorg gedragen, moeten ten aanzien van het onderpand zodanige (aanvullende) verzekeringen worden gesloten, als zijn vereist om de belangen van de eigenaar volgens de in dat lid bedoelde normen te dekken.

10.4 In geval van nalatigheid ten aanzien van het sluiten of het in stand houden van een dit artikel bedoelde verzekering, of ten aanzien van de geregelde betaling van de premies of andere kosten van zodanige verzekering, is de bank tot het sluiten van een verzekering voor rekening van schuldenaar bevoegd. Deze bevoegdheid komt aan de bank voorts toe na vervreemding van het onderpand. De verzekering als hiervoor in dit lid bedoeld kan zich beperken tot uitsluitend het belang van de bank bij het onderpand en ook gesteld worden alleen ten name van de bank als verzekerde.

10.5 Van schade aan het onderpand dient onverwijld aan de bank te worden kennis gegeven; de afwikkeling van de schade met verzekeraars is, indien de bank van de hierbij aan haar verleende bevoegdheid deze zelf te regelen, geen gebruik maakt, onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de bank.

10.6 De bank beslist in hoeverre de door haar ontvangen verzekeringsgelden zullen strekken tot betaling van de lening, tot herstel van het onderpand, tot verkrijging van vervangende goederen of tot zekerheid voor de betaling van de lening, zolang het belang van de bank dit naar haar oordeel vereist.

10.7 De bank is te allen tijde bevoegd het omtrent de assurantiepenningen bedongene voor rekening van de schuldenaar aan de verzekeraar mee te delen.

10.8 De bovenstaande bepalingen zijn voor zoveel mogelijk ook van toepassing op andere vorderingen, die in plaats van het onderpand treden.

Artikel 11 Erfpacht

11.1 Indien het onderpand geheel of ten dele een recht van erfpacht betreft dient de erfpachter/hypotheekgever steeds volledig en tijdig aan alle aan de erfpacht verbonden verplichtingen, waaronder de betaling van canon, te voldoen. De erfpachter/hypotheekgever is gehouden om op eerste verzoek van de bank betalingsbewijzen over te leggen.

11.2 Onverminderd haar andere rechten heeft de bank het recht om voor rekening van de erfpachter/hypotheekgever de canon te betalen en/of aan andere verplichtingen te voldoen, indien de erfpachter/hypotheekgever dat niet tijdig doet. De erfpachter/hypotheekgever is het bedrag vanaf het moment van betaling door de bank, aan haar verschuldigd.

Artikel 12 Instandhouding onderpand en hertaxatie

12.1 Het onderpand zal in elk opzicht in goede staat worden gehouden. Het mag niet, noch door toedoen noch door louter gedogen van de hypotheekgever, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd en - voor zover ongebouwd - niet worden vergraven of afgegraven.

12.2 Indien het onderpand bestaat uit een schip mag de hypotheekgever zonder schriftelijke toestemming van de bank geen buitengewone reparaties, verbouwingen of vernieuwingen verrichten en mag het onderpand niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt of voor een sloop- of saneringsregeling worden aangemeld.

12.3 Het onderpand mag op generlei wijze worden misbruikt. Zonder schriftelijke toestemming van de bank mag het onderpand niet worden verdeeld, met enig recht of enige last bezwaard, van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten worden ontdaan, van aard, inrichting, gedaante of bestemming veranderd, verbouwd, met een ander perceel verenigd of in appartementsrechten worden gesplitst; evenmin mag de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand zonder schriftelijke toestemming van de bank worden gewijzigd, mag het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede)gebruik of (mede)genot worden afgestaan anders dan voor korte duur of mogen een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen worden vastgesteld, overeengekomen, ontvangen of afgekocht.

12.4 Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dient, alsmede werken die duurzaam de onroerende zaak zijn verenigd mogen niet zonder schriftelijke toestemming van de bank door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestanddeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.

12.5 Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na de vestiging van het hypotheekrecht strekken tot zekerheid voor het verschuldigde en kunnen niet worden weggenomen, evenmin als de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de hypotheekgever,

bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.

12.6 De bank heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.

12.7 De bank heeft het recht te allen tijde het onderpand door een door hem aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is geschied of nagelaten. Voorts heeft de bank te allen tijde de bevoegdheid het onderpand op haar kosten te laten hertaxeren door een of meer door haar aan te wijzen deskundigen. Mocht blijken, dat de hertaxatie een lager bedrag aangeeft dan de voorgaande taxatie, dan is de schuldenaar verplicht op eerste verzoek van de bank aanvullende of vervangende zekerheid te stellen. De bank is bevoegd de schuldenaar te verplichten om, in plaats van het stellen van de hiervoor bedoelde zekerheid, een bedrag af te lossen dat de bank nodig acht. Na een daartoe strekkend verzoek van de bank zal de schuldenaar de bedoelde extra aflossing, al dan niet in termijnen, verrichten. Bij het bepalen van de hoogte en het schema van deze extra aflossing zal de bank rekening houden met de financiële mogelijkheden van de schuldenaar. Over de op deze grond te verrichten extra aflossing zal geen vergoeding of extra rente verschuldigd zijn.

12.8 De schuldenaar is verplicht aan de bank en/of zijn gevolmachtigden vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop de bank op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het onderpand is de bank bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen.

12.9 De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle terzake van de lening en het onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften teneinde de aan de bank verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

12.10 De bank heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te laten vernietigen wat in strijd met het voorgaande is nagelaten of gedaan.

12.11 Indien het onderpand bestaat uit een schip mag het zonder schriftelijke toestemming van de bank niet worden verplaatst. Toestemming voor verplaatsing zal door de bank niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

Artikel 13 Beheersbeding en ontruimingsbeding

13.1 De bank is na verkregen machtiging van de voorzieningenrechter bevoegd om het onderpand in beheer te nemen, indien de hypotheekgever in zijn verplichtingen jegens de bank in ernstige mate tekortschiet. De kosten verband houdende met het verkrijgen van de machtiging en het beheer of de bewaring zijn voor rekening van de schuldenaar. Het beheer omvat, tenzij de voorzieningenrechter

anders bepaalt, het recht om bestaande huurovereenkomsten of andere overeenkomsten tot gebruik zo nodig met gerechtelijke ontruiming op te zeggen of te ontbinden, nieuwe huur- of gebruiksovereenkomsten aan te gaan, huurpenningen en andere vergoedingen te innen en daarvoor kwijting te verlenen, het onderpand voor rekening van de hypotheekgever dan wel schuldenaar te laten onderhouden, herstellen of vernieuwen, de huurpenningen te ontvangen en daarvoor te kwiteren, alle betalingen te doen ter zake van het onderpand en van de daarop rustende hypotheek, beslagen en lasten en alle andere rechten van de hypotheekgever verband houdende met het beheer van het onderpand uit te oefenen.

13.2 De bank is bevoegd om het onderpand onder zich te nemen (waaronder begrepen ontruiming van het onderpand) en te verlangen dat dan ontruiming plaats heeft, zo nodig uit kracht van de grosse van de akte, indien zulks met oog op de executie is vereist, alsmede de daarbij door de bank nodig geachte maatregelen te nemen, waaronder begrepen het zich verschaffen van toegang, het aanbrengen van nieuwe sloten, het instellen van bewaking en het wegvoeren en opslaan van de in het onderpand aanwezige zaken, een en ander voor rekening van de schuldenaar.

13.3 Indien het onderpand bestaat uit een schip is de hypotheekgever verplicht medewerking te verlenen aan een hellingsinspectie en het opstellen van een helling/keuringsrapport, alsmede aan het (indien noodzakelijk) verplaatsen van het onderpand, een en ander voor rekening van de schuldenaar.

Artikel 14 Vervreemding, verhuur, pacht, gebruik en beperkte rechten

14.1 De hypotheekgever is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank het onderpand te verhuren, te verpachten of, op enigerlei andere wijze onder welke titel ook, aan derden in gebruik te geven, of toe te staan dat het door anderen in gebruik wordt genomen, vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen te bedingen en/of te ontvangen en rechten op huur- of pachtpenningen te vervreemden of te bezwaren;

Indien de bank toestemming heeft gegeven voor een huurovereenkomst mag deze overeenkomst zonder haar voorafgaande schriftelijke toestemming niet worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Evenmin is vervreemding, verpanding of bezwaring met een ander beperkt recht, afstand of vooruitbetaling van huurpenningen of beschikking daarover anderszins toegestaan.

14.2 De hypotheekgever is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank het onderpand geheel of deels te vervreemden, met hypotheek of andere beperkte rechten te bezwaren of een kwalitatieve verplichting te aanvaarden, in te brengen in een (openbare) vennootschap, te verdelen, daaronder begrepen splitsing in appartementsrechten, of in bruikleen af te staan of afstand

te doen van erfdiensbaarheden of andere rechten ten behoeve van het onderpand; onder vervreemden valt niet overgang door huwelijksvermogens- of erfrecht.

14.3 De hypotheekgever is verplicht aan huurders, pachters en andere gebruikers de verplichting op te leggen het onderpand bij verkoop ter bezichtiging te stellen.

14.4 Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning van het onderpand door de bank of de (veiling)koper zo nodig na verkregen toestemming van de voorzieningenrechter, worden vernietigd.

Artikel 15 Verpanding van rechten en roerende zaken

15.1 De rechten en roerende zaken die de schuldenaar in de akte tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend, aan de bank verpand, zijn de volgende:

- a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- b. de huur- of pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en alle andere rechten uit hoofde van huur, pacht of het gebruik, indien het onderpand geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht of anderszins in gebruik tegen vergoeding is/ wordt afgestaan;
- c. de pacht, retributie of andere vergoeding uit hoofde van een beperkt recht indien het onderpand met een zakelijk recht is/wordt belast;
- d. de vorderingen tegen de vereniging van eigenaars of tegen de gezamenlijke eigenaars of de administrateur indien het onderpand in appartementen is/wordt gesplitst;
- e. de verzekeringspenningen en alle overige vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het onderpand treden;
- f. alle overige vorderingen jegens derden met betrekking tot het onderpand.

15.2 De bank kan al hetgeen zij ter zake van de verpandingen ontvangt in mindering brengen op het aan haar verschuldigde.

15.3 De bank is bevoegd van de hiervoor bedoelde verpandingen voor rekening van de schuldenaar mededeling te doen aan de desbetreffende debiteur(en).

15.4 De schuldenaar is verplicht aan de bank op eerste aanvraag alle inlichtingen, gegevens en bescheiden te verschaffen, welke de bank naar haar oordeel nodig heeft om de aan haar toekomende rechten met betrekking tot verpandingen te kunnen uitoefenen.

15.5 Alle kosten, door de bank te maken, tot behoud of aanwending van haar rechten uit of in verband met de bovenbedoelde verpandingen, komen ten laste van de schuldenaar.

Artikel 16 Polissen als onderpand

16.1 Indien tot meerdere zekerheid aan de bank zijn verpand rechten voortvloeiende uit overeenkomsten van levens- en/of arbeidsongeschiktheids- en/of ongevallenverzekering, geldt onder meer het volgende:

- a. de verzekering(en) moet(en) tenminste gedurende de looptijd van de lening, ook als deze wordt verlengd, worden voortgezet en de premies dienen stipt op de vervaldagen te worden voldaan;
- b. de bank is bevoegd achterstallige premies met eventuele rente voor rekening van schuldenaar te voldoen;
- c. de bank is bevoegd zichzelf als begunstigde aan te wijzen;
- d. de originele polis moet desgevraagd aan de bank ter inzage worden verstrekt of aan haar ter hand worden gesteld;
- e. indien enige terzake van zodanige verzekering verschuldigde betaling, daaronder begrepen die van premie, niet tijdig geschiedt, is de bank bevoegd tot opzegging en met inachtneming van de daartoe geldende regels, tot afkoop van die verzekering en tot ontvangst van de afkoopwaarde ter betaling van het niet afgeloste deel van de lening; de bank is in zodanig geval voorts bevoegd met de verzekeraar – eventueel in afwijking van de polisvoorwaarden – overeen te komen, dat die verzekering ongewijzigd van kracht blijft, zolang de waarde van deze daarvoor toereikend is;
- f. zodra een uitkering terzake van zodanige verzekering opeisbaar wordt, is de bank – ongeacht de al of niet opeisbaarheid van de lening – bevoegd tot ontvangst van die uitkering ter betaling van het niet afgeloste deel van de lening;
- g. na betaling van de lening zal de aanwijzing van de bank als eerste begunstigde vervallen zijn, zonder dat een nadere rechtshandeling daartoe nodig is;
- h. ingeval van uitwinning van het pandrecht is de bank, met inachtneming van de daartoe geldende regels, bevoegd tot afkoop van de verzekering.

Artikel 17 Verzuim

Bij niet-betaling van het verschuldigde of bij tekortkoming in de nakoming van enige andere verbintenis jegens de bank treedt het verzuim in door het enkel verstrijken van de voor die betaling bepaalde termijn of door het enkele feit van die tekortkoming, zonder dat ingebrekestelling of enige andere formaliteit vereist is.

Artikel 18 Executoriale verkoop

18.1 Indien de schuldenaar in verzuim is, is de bank – onverminderd haar recht tot verhaal van haar vordering op elke andere wettige wijze – bevoegd om ten overstaan van een bevoegde notaris het onderpand in het openbaar te doen verkopen, zowel in zijn geheel als in afzonderlijke delen van het geheel. In het laatste geval is de bank bevoegd tot vestiging van erfdienstbaarheden, andere beperkte of persoonlijke rechten, alsmede tot het aangaan van kwalitatieve of niet-kwalitatieve verplichtingen. Bovendien is zij bevoegd het onderpand of een gedeelte daarvan te splitsen in appartementsrechten of in erfpacht uit te geven en alle daarvoor benodigde akten op te stellen, een en ander zoals de bank dat raadzaam zal achten.

18.2 Indien het onderpand uit een schip bestaat is de bank bevoegd het onderpand op kosten en voor risico van de hypotheekgever naar de plaats waar de verkoop zal plaatsvinden over te brengen of naar de plaats te brengen waar de feitelijke levering zal geschieden.

18.3 De hiervoor bedoelde openbare verkoop kan worden gehouden op een tijd en plaats die de bank bepaalt en op zodanige wijze en voorwaarden als de bank wenselijk zal achten. De bank is bevoegd:

- a. om de openbare verkoop geheel of gedeeltelijk op te houden, uit te stellen of op een later tijdstip te hervatten;
- b. voor de koopsom kwijting te verlenen en het verkochte te leveren;
- c. bij iedere tekortkoming van de koper in de nakoming van enige verbintenis uit de koopovereenkomst de koop te ontbinden, opnieuw tot openbare verkoop over te gaan en alle maatregelen te nemen die zij raadzaam zal oordelen.

18.4 Ingeval van de hiervoor bedoelde verkoop is de schuldenaar met de zijnen verplicht het onderpand te ontruimen of te laten ontruimen en ter vrije beschikking van de nieuwe verkrijger te stellen. Deze ontruiming kan op kosten van de schuldenaar worden afgedwongen.

18.5 De bank is verder bevoegd, indien de schuldenaar in verzuim is, eerdere ontruiming te verlangen, indien zij dit met het oog op de voorgenomen verkoop wenselijk mocht oordelen. Indien het onderpand niet ontruimd wordt, is de bank gerechtigd de ontruiming te laten geschieden krachtens de akte.

18.6 Eventuele betwisting van de omvang of samenstelling van het verschuldigde zal de door de bank uit te oefenen rechten niet opschorten of teniet doen. Een nadere verantwoording van het verschuldigde en terugbetaling van datgene wat eventueel te veel ontvangen is, kan pas na afloop van de verkoop en de betaling van de koopprijs worden verlangd.

18.7 In het geval de bank op grond van de wet en krachtens rechterlijke machtiging overgaat tot onderhandse verkoop van het onderpand, heeft zij voor zover mogelijk gelijke bevoegdheden als hiervoor omschreven.

Artikel 19 Volmacht

Alle in deze Algemene Hypotheekvoorwaarden en in de akte en/of overeenkomst aan de bank toegekende bevoegdheden en verstrekte volmachten strekken zich mede uit tot daden van beschikking en vormen een wezenlijk deel van de akte en/of overeenkomst; zij zijn verstrekt in het belang van de gevolmachtigde, zodat zij niet eindigen door het overlijden of ondercuratelestelling van de volmachtgever, doch zij zullen – tenzij de wet zulks uitsluit – de erfgenamen, rechtverkrijgenden, wettelijke vertegenwoordigers en de vereffenaars binden.

Artikel 20 Slotbepalingen

20.1 Voor zover in het bovenstaande verwezen is naar bepaalde wetsartikelen, en deze later door wetwijziging vervangen mochten worden door andere dient men in plaats daarvan te lezen de nieuwe wetsartikelen, die dezelfde strekking hebben als de vervangen artikelen.

20.2 Indien door invoering van dwingende regels van nieuw burgerlijk recht voor de bank rechten van welke aard ook verloren gaan of niet worden verkregen, is de schuldenaar verplicht de bank soortgelijke rechten te verschaffen die wel aan de regels van nieuw burgerlijk recht voldoen. De bank wordt geacht van de schuldenaar onherroepelijk al zodanige volmachten te hebben ontvangen om zichzelf die rechten te verstrekken.

20.3 De betrekkingen tussen de schuldenaar en/of de hypotheekgever en de bank blijven voorts, voor zover daarvan bij deze Algemene Hypotheekvoorwaarden niet is afgeweken onderworpen aan de Algemene Voorwaarden van de bank, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken en gedeponereerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

ING helpt u graag op een manier die bij u past

-  Bekijk ing.nl/hypotheken.
-  Bel 020 22 888 88, op werkdagen van 8.00 tot 21.00 en op zaterdag van 9.00 tot 17.00 uur.
-  Of maak een afspraak met uw hypotheekadviseur of tussenpersoon.