

Neo Hypotheken



BEHEERGIDS

Versie 1.1 - 21 oktober 2024

Deze gids is opgesteld als leidraad voor de behandeling van beheer verzoeken. Aan deze gids kunnen geen rechten worden ontleend door derden en niets uit deze gids mag gekopieerd of verspreid worden

INHOUD

1. Incasso en Ventilatieschema	2
2. Bouwdepot	3
3. Verhogingen en tweede hypotheek Hypotheken	7
4. Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid	7
5. Overlijden	8
6. Overbrugging	8
7. Omzetting (wijzigen hypotheekvorm)	8
8. Verhogingen en tweede hypotheek Hypotheken	9
9. Verpanden nieuwe polis / wijzigen polis	12
10. Wijzigen looptijd	12
11. Toestemming tijdelijke verhuur	13
12. Erfpacht	16
13. Gedeeltelijk Royement (splitsing onderpand)	16
14. Wijziging appartementsrecht	17
15. Extra Aflossen	17
16. Schadedepot	18
17. Wijzigen (correspondentie) adres	18
18. Wijzigen incassorekening / betaalwijze	18
19. Jaaroverzicht	19
20. Rente wijziging	19
21. Opvragen archiefstukken	19
22. Intermediairwijziging	20
23. Wijziging risicoklasse (Vervallen opslagen /LTV aanpassing)	20
24. Renteherziening	21
25. Verzoek vestiging tweede hypotheek	22
26. Verhuisregeling	22
27. Schuldenaar toevoegen	22
28. Einde Economische looptijd	23

1. INCASSO EN VENTILATIESHEMA

Wij brengen elke maand aflossing en rente voor de lening achteraf middels automatische incasso bij klanten in rekening (maandelijkse termijn). Dit bedrag berekenen wij voor de klant en dient in euro's betaald te worden. De maandelijkse termijn wordt, tezamen met eventuele andere verschuldigde bedragen, op de enerlaatste kalenderdag van de maand geïncasseerd. Mocht er niet voldoende geld op de rekening van klant staan, dan 'bounced' de direct debit en blijft de klant het bedrag verschuldigd.

De volgorde waarin we de ontvangen bedragen verrekenen staat vast:

- Eerst worden de bedragen die wij betaald hebben voldaan, zoals in uitzonderlijke gevallen verzekeringspremies, taxatiekosten etc.
- Daarna verrekenen we de rente die verschuldigd is inclusief eventuele vergoedingsrente en eventuele achterstallige rente
- Vervolgens betalen we de eventuele vervroegde aflossingsvergoeding
- En als laatste betalen we (een deel van) de lening terug.

Een het geval van een extra aflossing wordt deze als volgt bestemd:

- Indien er een betaalachterstand aanwezig is, wordt de extra aflossing eerst verrekend met deze achterstand;
- Wanneer er een leningnummer door de consument is meegegeven bij de extra aflossing, wordt de aflossing op dit leningdeel bestemd. Wanneer dit niet het geval is, proberen wij de consument te bellen met de vraag voor welk leningdeel de extra aflossing bedoeld is. Indien wij geen contact kunnen leggen met de consument, leggen wij het verzoek voor aan Neo Hypotheken.

Als er gelden vanuit het Bouwdepot vrijkomen ziet de volgorde van bestemming er als volgt uit:

- Gelden uit het bouwdepot mogen niet verrekend worden met een eventuele betaalachterstand;
- Wij bestemmen de gelden op volgorde van aflosvorm:
 - o Aflossingsvrij
 - o Annuïtair/Lineair
 - o Spaardelen

Overige voorwaarden:

- Klanten mogen de bedragen die zij aan ons moeten betalen niet verrekenen met bedragen die zij van ons ontvangen (de vergoeding over het bouwdepot brengen wij zelf in mindering).
- Bedragen die wij namens de klant betalen zijn direct verschuldigd tenzij we hierover met klanten schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- Bedragen waar het leningnummer of naam van de klant ontbreekt, boeken we terug, tenzij we de bedragen toch kunnen herleiden.
- Teveel ontvangen over overgeboekte bedragen boeken we terug op het bij ons bekende rekeningnummer

2. BOUWDEPOT

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houden wij de nog niet opgenomen gelden in het bouw/duurzaamheidsdepot. Het bedrag in depot is uitsluitend bestemd voor de financiering van de (ver)bouw of verduurzaming van het onderpand.

Het depotbedrag moet voldoende zijn om de totale kosten van de (ver)bouw / verduurzaming van het onderpand/huis te kunnen betalen. Als bij passeren al duidelijk is dat dit niet het geval is, moeten (eerste) rekeningen door de leningnemer zelf worden betaald, eventueel reeds bij het passeren van de hypotheekakte. Aan het aanhouden van het bouwdepot zit 1 aanvullende eis:

- Het is niet mogelijk een vrijwillig depot aan te houden. Wanneer de marktwaarde na verbouwing en gebruik bouwdepot niet resulteert in de risicoklasse, de maximale lening of het maximale aflossingsvrije leningdeel(en) waarbij we in de acceptatiefase van zijn uitgegaan, dan is het niet langer mogelijk het bouwdepot aan te houden en gaan we uit van de marktwaarde voor verbouw. Dientengevolge zal ook de rente aangepast worden naar de betreffende risicoklasse voor non-NHG leningen.

Hieronder volgt een opsomming van belangrijkste voorwaarden:

	Bestaande (ver)bouw	Nieuwbouw
Rentevergoeding over bouwdepot	Het gemiddelde rentepercentage van de verschillende leningdelen	Het gemiddelde rentepercentage van de verschillende leningdelen
Maximale looptijd	18 maanden	24 maanden
Verlenging mogelijk	Ja, bouwdepot kan worden verlengd met 6 maanden (rentevergoeding vervalt)	Ja, bouwdepot kan worden verlengd met 12 maanden (rentevergoeding vervalt)
Rentevergoeding over bouwdepot na verlenging	Geen rentevergoeding meer	Geen rentevergoeding meer
Renteverlies meefinancieren	Niet mogelijk	Mogelijk
Minimale declaratie	Geen minimum	Geen minimum

	Bestaande (ver)bouw	Nieuwbouw
Einde bouwdepot	Voor NHG-hypotheken en bij resterende bedragen voor EBB/EBV voorzieningen brengen we het restsaldo in mindering op de hypotheekschuld. Voor Non-NHG-leningen maken we het restant saldo in het bouwdepot over naar de klant zodra dit lager is dan €2.500,-.	Voor NHG-hypotheken en bij resterende bedragen voor EBB/EBV voorzieningen brengen we het restsaldo in mindering op de hypotheekschuld. Voor Non-NHG-leningen maken we het restant saldo in het bouwdepot over naar de klant zodra dit lager is dan €2.500,-.
Inbreng eigen middelen	Is mogelijk, wel dient er in de acceptatiefase aangetoond te worden dat deze beschikbaar zijn en kunnen worden ingebracht. Er dient altijd voldoende in depot gehouden te worden voor afronden van de verbouwing/verduurzaming	Is mogelijk, wel dient er in de acceptatiefase aangetoond te worden dat deze beschikbaar zijn en kunnen worden ingebracht. Er dient altijd voldoende in depot gehouden te worden voor het afbouwen van de nieuwbouwwoning.

*Wanneer er vanuit het restant bouwdepot afgelost wordt op een deel van de lening is er geen vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd. Een aflossing uit bouwdepot wordt ook niet in mindering gebracht op het percentage dat per jaar vergoedingsvrij mag worden afgelost.

Wijzingen op het bouwdepot

Een bouwdepot bestaat uit 4 categorieën, deze categorieën zijn verschillend voor nieuwbouw en bestaande (ver-)bouw. Daarnaast is er een apart depot voor renteverlies tijdens de bouw (alleen bij nieuwbouw).

	Bestaande (ver)bouw	Nieuwbouw
Categorieën	1. Verbouwen / verbeteren bestaande situatie 2. Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen 3. Direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud 4. Energiebesparende voorzieningen	1. Koop-/aanneemsom (bouwtermijnen) 2. Meerwerk 3. Keuken / badkamer 4. Energiebesparende voorzieningen

	NHG	Niet-NHG
Einde bouwdepot	Wanneer het saldo 0,- is of (ver-)bouw gereed melding is ontvangen. Resterend saldo brengen we in mindering op de hypotheekschuld.	Wanneer het saldo door declaraties minder is dan €2.500,-, wordt het saldo aan de leningnemer(-s) uitgekeerd
Wijziging t.o.v. de oorspronkelijke verbouwingsspecificatie	Wijzigingen tussen categorieën =< €1.000 mogen zonder verdere documentatie worden goedgekeurd, behalve in het geval van verlaging van het budget voor energiebesparende voorzieningen en achterstallig onderhoud	Alleen verlagingen van de categorieën 'energiebesparend en achterstallig onderhoud' =< €1000, ten opzichte van de oorspronkelijke verbouwingsspecificatie, zijn niet toegestaan.

De behandeling van wijzigingen op het bouwdepot zijn verschillend voor financieringen met of zonder NHG, hieronder de belangrijkste aandachtspunten bij de behandeling: Verzoeken voor het wijzigen van een bouwplan worden altijd handmatig beoordeeld. Hier kunnen werkafspraken voor gemaakt worden. De huidige afspraken met betrekking tot Neo Hypotheken zijn dat voor reguliere depots, wijzigingen zijn toegestaan zolang deze aanpassingen aard- en nagelvast zijn. Voor Duurzaamheidsdepots geldt dat wijzigingen waarbij het bedrag aan EBV kleiner wordt niet zijn toegestaan (worden voorgelegd per case aan Neo Hypotheken). Depotwijzigingen om het volume van de woning te vergroten zijn toegestaan zolang het niet ten koste gaat van een energiebesparende post.

Bij een verlaging van de categorie 'energiebesparend' moet opnieuw getoetst worden of financiering op basis van de oorspronkelijk inkomensgegevens en opgegeven marktwaarde, aanvullende waarde verklaring opgesteld door dezelfde taxateur of recent taxatierapport nog haalbaar is. Wanneer uit toetsing blijkt dat financiering niet meer haalbaar is dan is een verlaging niet toegestaan.

Voor nieuwbouw geldt dat wanneer de keuken of badkamer geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aanneemsom hiervoor een bedrag als meerwerk dient te worden opgenomen in het bouwdepot. Wijzigingen binnen deze categorieën zijn alleen toegestaan als vaststaat dat er een volledige keuken en/of badkamer word(t)(en) geïnstalleerd.

Verlengen bouwdepot

Leningnemers hebben de mogelijkheid om een bouwdepot eenmalig met 6 maanden te verlengen in het geval van bestaande bouw en 12 maanden in het geval van een nieuwbouwwoning. Na verlenging wordt er geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo. Uiterlijk 1 maand voor het einde van de reguliere looptijd benaderen wij de leningnemer met de vraag of het restant depot nog aangewend gaat worden en wij het bouwdepot moeten verlengen. Wij verlengen niet automatisch een bouwdepot, dat moet altijd worden aangevraagd door de consument of door de geldgever. Mochten wij geen reactie ontvangen van de consument op onze einde looptijd correspondentie, dan beëindigen wij het depot en wordt het resterende saldo met de lening verrekend.

Uiterlijk 1 maand voor het verstrijken van het verlengde bouwdepot benaderen wij de leningnemer om aan te geven dat de einde looptijd datum aanstaande is en daarmee de laatste mogelijkheid voor het aanleveren van declaraties. Declaraties die voor einde looptijd bij ons binnen zijn dienen alsnog verwerkt te worden. Het eventuele restbedrag wordt afgelost op de lening in geval van NHG, waarbij de leningnemer de mogelijkheid heeft om aan te geven op welk leningdeel dit plaats moet vinden. Bij Non-NHG wordt een resterend bedrag onder €2500 aan de klant uitgekeerd. Heeft de leningnemer ook na rappel geen keuze doorgegeven wat te doen met het bouwdepot bij bereiken van de einddatum, dan wordt er, rekening houdende met het ventilatieschema, afgelost op basis van de volgende hiërarchische volgorde:

1. Overbrugging
2. Leningdeel met afloscomponent + hoogste rente
3. Leningdeel met afloscomponent + lagere (laagste) rente
4. Aflossingsvrij leningdeel met hoogste rente
5. Aflossingsvrij leningdeel met lagere (laagste) rente.

Een tweede verlenging na de eerste verlenging van 6 dan wel 12 maanden is in principe niet mogelijk. Alleen in uitzonderlijke situaties, waarbij er aantoonbaar sprake is van niet verwijtbare vertraging (denk aan overlijden/ziekte leningnemer, juridische geschillen met aannemer of leverancier) is het mogelijk een verzoek voor verdere verlenging voor te leggen aan Neo Hypotheken.

Declaraties en rekeningen

Ingediende declaraties en de bijbehorende rekeningen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor uitbetaling vanuit het bouwdepot:

- Er wordt alleen uitbetaald naar SEPA (IBAN) bankrekeningnummers
- Indien een leningnemer een lopende achterstand heeft is uitbetaling niet toegestaan.
- Rekeningen dateren van na het indienen van de aanvraag voor de gevraagde hypotheek en bouwdepot.
- Het indienen van alleen een offerte t.b.v. uitbetaling is niet toegestaan.
- Wanneer de rekening verwijst naar een offerte dan dient deze als bijlage met de declaratie meegestuurd te worden ook als deze al eerder naar ons is toegestuurd.
- Duidelijke omschrijving van betaalde goederen en/of diensten.
- De bijlage(s) moet(en) goed leesbaar zijn.
- Op de kassabon moet in ieder geval de naam en het adres van de aannemer of leverancier staan.
- Bij een pin-bon dient ook altijd een kopie van de rekening of kassabon toegevoegd te worden.
- Nota's van een bedrijf dienen in ieder geval voorzien te zijn van: bedrijfsnaam, adres, plaatsnaam, telefoonnummer, bankrekeningnummer en Kamer van Koophandel-nummer.
- Alleen rekeningen die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits worden in behandeling genomen.
- Het onderpandadres op de rekening dient overeen te komen met het gefinancierde onderpandadres, tenzij het een nieuwbouwwoning betreft.
- Wanneer een rekening reeds is voldaan dient er ook een betaalbewijs overlegd te worden.

Renteverlies

Het is mogelijk om renteverlies voor de opvang van dubbele lasten gedurende de nieuwbouw mee te financieren. Wij kennen hiervoor geen apart renteverliesdepot, dit zit in het reguliere bouwdepot en wordt maandelijks verrekend met de door de consument te betalen rentelasten gedurende de bouw. De afloscomponent wordt, voor zover hier sprake van is, direct in rekening gebracht bij de leningnemer vanaf het moment van passeren.

Het renteverliesdepot mag:

- Na aflossing van een eventuele overbruggingslening aangewend blijven worden voor het renteverlies op de resterende leningdelen.
- Na een verhuizing naar een tijdelijke (huurwoning) gebruikt blijven worden voor vergoeding renteverlies
- Nadat het volledige reguliere depot is uitgekeerd worden aangewend voor verbouw nota's
- Niet worden gebruikt om af te lossen op de overbruggingslening bij verkoop van de 'oude' woning

Het renteverliesdepot stopt zodra de woning is afgebouwd, leningnemer aangeeft naar zijn nieuwbouwwoning te zijn verhuisd of de maximale looptijd is bereikt (=gelijk aan regulier depot).

	NHG	Niet-NHG
Einde renteverliesdepot	Wanneer er een bedrag aan renteverlies aan het einde van het bouwdepot resteert dient dit altijd in mindering gebracht te worden op de uitstaande lening.	Wanneer saldo door declaraties minder is dan €2.500,- saldo uitkeren aan leningnemer(-s)

3. VERHOGINGEN EN TWEDE HYPOTHEEK HYPOTHEKEN

Zowel een verhoging als een tweede hypotheek is mogelijk bij een lopend bouwdepot, ook als deze bestemd is voor een aanvullende verbouwing / hoger bedrag aan meerwerk. Het bedrag voor deze aanvullende verbouwing zal in een nieuw depot worden geadmistreerd met een nieuwe looptijd en een rentevergoeding die alleen gebaseerd is op de verhoging.

Zie onze actuele gids op <https://www.neohypotheek.nl/voor-adviseurs> voor het proces voor reguliere Verhogingen en tweede hypotheek

4. ONTSLAG HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Het verwerken van een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA), geschied conform de Neo Hypotheek Hypotheekgids en Algemene Voorwaarden. Voor het uitvoeren van deze wijziging op de bestaande hypotheek brengen we de klant €250 aan administratiekosten in rekening. Een verzoek tot OHA kan vooralsnog alleen door hypotheekadviseurs via E-adviseur worden gedaan via de [E-adviseurportal](#).

Zie onze actuele gids op <https://www.neohypotheek.nl/voor-adviseurs> voor het proces rond accordering van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

5. OVERLIJDEN

Conform Hypotheekgids en Algemene Voorwaarden. Zie onze actuele gids op <https://www.neohypotheeken.nl/voor-adviseurs> alsmede onze algemene voorwaarden op <https://www.neohypotheeken.nl/algemene-voorwaarden> voor het proces rondom het aanmelden van het overlijden (één) van de leningnemer(s).

6. OVERBRUGGING

Een overbruggingskrediet bij Neo Hypotheken kent een bevoorschotting van 98% van de verkoopprijs van de oude woning minus de uitstaande oude hypotheeksom, in het geval de woning definitief is verkocht. Mocht de oude woning nog niet verkocht zijn dan is de bevoorschotting 90% van de getaxeerde marktwaarde van de oude woning minus de uitstaande oude hypotheeksom. De overbrugging heeft een maximale looptijd van 30 maanden. Het verlengen van een overbrugging is niet mogelijk. Uiterlijk 1 maand voor einddatum van de overbrugging wordt de aflosnota aan de klant verzonden als rappel om de overbrugging in te lossen. Indien hier geen reactie op komt zal de lening worden overgedragen aan Mender voor regulier achterstandsbehandeling.

7. OMZETTING (WIJZIGEN HYPOTHEEKVORM)

Een omzetting betreft het wijzigen van (een deel van de) hypotheekvorm waarbij het bestaande rentecontract gehandhaafd blijft. Via E-consument kan een aflosvormwijziging en een tussentijdse rentemutatie (afkoop) worden aangevraagd. De hypotheekvorm kan gewijzigd worden, van bijvoorbeeld aflossingsvrij naar een annuïtaire of lineaire aflosvorm en andersom.

Vanuit het [MijnHypotheekOnline](#) klantportaal kan een hypotheekwijziging aangevraagd worden via het tabblad 'Hypotheek aanpassen'. Zie ook <https://www.neohypotheeken.nl/hypotheek/hypotheekvorm-wijzigen>

Andere omzettingen dan bovengenoemde dienen via een hypotheekadviseur te worden aangevraagd.

Na ontvangst van het wijzigingsverzoek wordt bekeken of er opnieuw een inkomenstoetsing dient plaats te vinden voor het verstrekken van een wijziging-aanbod. Indien er opnieuw getoetst moet worden, ontvangt de klant een verzoek tot aanleveren gegevens ten behoeve van een nieuwe inkomenstoets. Bijvoorbeeld in het geval de omzetting plaatsvindt in combinatie met een ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Indien er een omzettingsaanbod gedaan kan worden en deze getekend retour is ontvangen, wordt de omzetting administratief afgehandeld. De ingangsdatum van een omzetting is altijd de eerste van de maand.

De administratiekosten verbonden aan een omzetting zijn €250,- en worden nadat het verzoek verwerkt is van de tegenrekening van de leningnemers geïncasseerd.

Algemene Voorwaarden

Een (onderhandse) verhoging of een tweede hypotheek hypotheek zijn beide mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Neo Hypotheken loopt. De klant/leningnemer is vrij in zijn/haar keuze voor een van beide opties en hoeft de ruimte binnen de inschrijving niet te benutten. Een aanvraag voor een verhoging of tweede hypotheek wordt behandeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Voor de toetsing zijn de actuele Algemene Voorwaarden, NHG normen, leennormen en de op dat moment geldende Acceptatiegids Neo Hypotheken van toepassing. Deze documenten zijn leidend, ook indien er mogelijke verschillen blijken met hetgeen in deze beheergids staat. Hieronder een opsomming van de belangrijkste bijzondere voorwaarden waar een aanvraag aan dient te voldoen:

- Om een bestaande Neo Hypotheek te mogen verhogen, is het belangrijk dat het inkomen van de leningnemer en de waarde van de woning hoog genoeg zijn. Verhogen kan vanaf een minimaal leningdeel van € 5.000,-. Een taxateur stelt een nieuw taxatierapport op om de waarde van de woning te bepalen. De kosten voor dit nieuwe taxatierapport betaalt de klant zelf.
- Verhogen kan door eventuele ruimte te gebruiken tussen de hoogte van de bestaande Neo Hypotheek en de hypothecaire inschrijving. Anders gezegd: als de hypotheekakte hierin voorziet, kan er opnieuw geleend worden tot het bedrag van de hypothecaire inschrijving.
- Als door het verhogen van het leningbedrag de totale schuld hoger wordt dan het in de hypotheekakte(n) genoemde bedrag van hypotheekstelling, dan dient er ten behoeve van Neo Hypotheken voor zekerheid van de (terug)betaling een opvolgend recht van hypotheek te vestigen. Kosten voor een hypothecaire vestiging en inschrijving (bijvoorbeeld notariskosten) betaalt de klant zelf.
- Als door het verhogen van het leningbedrag de totale schuld hoger wordt en daarmee in een andere risicoklasse komt, zal mogelijk het rentepercentage op alle actieve leningdelen aangepast worden naar de geldende dagrente voor de betreffende risicoklasse.
- Er gelden vanuit Neo Hypotheken geen restricties voor de looptijd van een tweede hypotheek of een onderhandse verhoging anders dan de maximale termijn van 30 jaar.
- De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van een recent gevalideerd taxatierapport en of desktop taxatie t/m 90% LTV. Ook mag er voor verhogingen t/m risicoklasse 90% LTV een kopie van een recente WOZ-beschikking gebruikt worden.
- In het geval van een combinatie van leningdelen met en zonder NHG waarbij een aanvullende lening wordt aangevraagd met NHG (verhoging / tweede hypotheek), dan geldt hiervoor niet langer de voorwaarde dat de marktwaarde van de woning van die consument binnen de NHG-grens moet passen.
- De totale Neo Hypotheek (uitstaande saldo) mag inclusief verhoging/tweede hypotheek niet meer dan €950.000,- bedragen t/m 80% LTV en daarboven maximaal €750.000 bedragen.
- De totale financiering mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde (na verbouwing) of 106% in geval van een aanvullende financiering voor energiebesparende voorzieningen
- Het totale aflossingsvrije en consumptieve deel van de financiering bedraagt niet meer 50% van de marktwaarde (na verbouwing)
- Een vervolghypotheek achter een andere geldverstrekker is niet mogelijk (eerste hypotheek dient dus al bij Neo Hypotheken te lopen).
- Wanneer er sprake is van een bouwdepot dan is de vergoeding hierover alleen gebaseerd op de verhoging/tweede hypotheek.
- Indien er sprake is van een actuele betalingsachterstand of als er de laatste 6 maanden een betalingsachterstand is geweest, is een verhoging of tweede hypotheek niet mogelijk.

	Nieuwe lening	
Situatie	Verhoging	tweede hypotheek
Combinatie met ontslag	X	✓
Toevoegen schuldenaar	X	✓
Nog actief bouwdepot	✓	✓
Dagrente	X	✓
Combinatie met overige beheer verzoeken	✓	✓

Wijziging risicoklasse

De verhouding tussen de nieuwe marktwaarde en het totaal van de restantschuld van de bestaande lening en de schuld van de nieuwe lening op moment van verstrekking bepalen de risicoklasse van de totale lening. Een verhoging of tweede hypotheek kan tot gevolg hebben dat de risicoklasse van een bestaande lening wijzigt. De rentetabel die van toepassing was op de rente peildatum van het reeds bestaande leningdeel¹ blijft op het reeds bestaande leningdeel van toepassing bij een verhoging of een tweede hypotheek en bepaalt welke op- of afslag er eventueel moet worden doorgevoerd. Indien er sprake is van wijziging van de risicoklasse dan worden leningnemers hierop gewezen in het rentevoorstel, het bindend aanbod.

Ook bij een bestaande lening met NHG en een verhoging/tweede hypotheek zonder NHG is er sprake van een wijziging van de risicoklasse van de reeds bestaande lening. Hoewel de dekking op de bestaande hypotheek in stand blijft neemt het totale risico toe en dient dit gecompenseerd te worden met aanpassing naar de bijbehorende risicoklasse.

Hieronder volgt een voorbeeld ter verduidelijking;

De huidige hypotheek heeft als rente peildatum 24 maart 2017, klant heeft gekozen voor een financiering met NHG en voor 20 jaar rentevast en daarbij hoort een rentetarief van 3,30%. Op 2 mei 2024 vraagt klant een tweede hypotheek aan zonder NHG. Dankzij deze tweede hypotheek komt de gehele hypotheek in de tariefklasse boven de 90% marktwaarde. In dit voorbeeld dient het rentetarief van de bestaande hypotheek aangepast te worden naar 4,15% conform oorspronkelijke rentetabel.

¹ LET OP, een hypotheek met meerdere leningdelen kan ook meerdere rente peildatum's hebben (bv ivm dagrente of tussentijds aanpassing). De op- of afslag dient per leningdeel te worden vastgesteld.

Schematische weergave aanpassing risicoklasse:

Oude lening	Nieuwe lening	
	NHG	Niet-NHG
NHG	Geen aanpassing	Aanpassing
Niet-NHG	Geen aanpassing ²	Aanpassing

Toetsing

Naast de hierboven opgesomde uitgangspunten en de voorwaarden uit de Neo Hypotheekgids, hieronder nog een aantal van de belangrijkste bepalingen met betrekking tot de toetsing:

- De financieringslast voor de al bestaande leningdelen wordt berekend op basis van de restant looptijd en actuele restschuld
- Voor de bepaling van de toetsrente wordt voor de bestaande leningdelen uitgegaan van de restant rentevaste periode en het rentepercentage zoals dat op basis van uitgangspunten van toepassing zou zijn (dus rekening houdend met een eventuele op- of afslag n.a.v. gewijzigde risicoklasse)
- Toetsing geschiedt op basis van de voorwaarden, wet- en regelgeving en de actuele Neo Hypotheekgids zoals die van toepassing zijn op moment van aanvragen verhoging/tweede hypotheek
- Indien er sprake is van een tussentijdse rente aanpassing mag er uitgegaan worden van de nieuwe rente mits het getekende aanbod hiervoor retour ontvangen is voor het uitbrengen van het bindend aanbod
- Een verhoging/tweede hypotheek die benodigd is voor de uitkoop van een ex-partner als hoofdelijk schuldenaar dient aan de geldende acceptatiecriteria uit de Neo Hypotheekgids te voldoen. Er gelden hiervoor geen verruimde mogelijkheden

Dagrente

Omdat een leningnemer bij een verhoging geen keuze heeft over het moment waarop er over het geld beschikt kan worden en er geen officiële passeerdatum is, is er geen sprake van dagrente maar van offerterente. Het rentepercentage zoals opgenomen in het bindend aanbod is daardoor het definitieve rentepercentage.

Bouwdepot

Een nog (deels) openstaand bouwdepot binnen de bestaande hypotheek is in principe geen belemmering voor het aanvragen van een vervolg hypotheek. Belangrijk is echter wat het bestedingsdoel van deze hypotheek is en welke waarde gebruikt wordt als uitgangspunt. Een consumptieve financiering tot 100% van de marktwaarde na verbouwing uit het nog openstaand bouwdepot is bijvoorbeeld niet toegestaan. En bij een aanvullende financiering voor een verbouwing dient uit het taxatierapport duidelijk naar voren te komen wat de toegevoegde waarde is van de resterende investering (zeker bij nieuwbouw).

Een vervolghypotheek kent op het gebied van het bouwdepot dezelfde voorwaarden als een eerste hypotheek. De vervolghypotheek wordt in een apart depot geadministreerd en kent een eigen startdatum en looptijd. De vergoeding over het niet opgenomen bedrag in dit bouwdepot wordt echter alleen vastgesteld aan de hand van het (gemiddelde) rentepercentage van de verhoging/tweede hypotheek. Een vrijwillig depot is niet toegestaan. Mocht er een verhoging op dezelfde lening plaatsvinden dan zal de vergoeding worden aangepast conform de wijzigingen in de hypotheek.

² Hoewel er borgtocht provisie verschuldigd is over de totale lening is er geen dekking vanuit NHG op de reeds bestaande hypotheek en wordt het rentetarief niet aangepast.

Verbouwing + inbreng eigen middelen

Het is niet mogelijk om een voorstel uit te brengen voor een aanvraag voor een verhoging/ tweede hypotheek waarin de leningnemer/klant aangeeft meer te willen verbouwen dan er door ons aanvullend wordt gefinancierd. Als de klant meer wil lenen voor consumptief gebruik of een verbouwing die niet in het taxatierapport vermeld staat dan moet de marktwaarde van de woning toereikend zijn.

Om grip te hebben op de uitkomst van de verbouwing is het noodzakelijk het totale bedrag aan kosten in depot te houden. Is dit niet mogelijk dan zal de verbouwing aangepast moeten worden naar het bedrag dat wij financieren. Of het deel van de verbouwing uit eigen middelen zal voor het indienen van een aanvraag/opmaken van een taxatierapport afgerond moeten worden.

Alleen bij niet-NHG aanvragen waarbij marktwaarde voor verbouwing voldoende is en er dus geen bouwdepot verplichting is, kan hierop een uitzondering worden gemaakt. In dat geval hanteren wij de marktwaarde voor verbouwing en kunnen klanten met een nieuw taxatierapport na afronding van de verbouwing de marktwaarde laten aanpassen.

9. VERPANDEN NIEUWE POLIS / WIJZIGEN POLIS

Voorwaarden

De enige polissen die verpand zijn en kunnen worden aan een Neo Hypotheek zijn overlijdensrisicoverzekeringen (ORV). Overige polissen kunnen en mogen niet verpand (maar wel overbrugd) worden. Het wijzigen van een verpande polis of het verpanden van een nieuwe polis dient altijd via een financieel adviseur te verlopen.

Proces

Om een polis te wijzigen of een nieuwe polis te verpanden dient er een verzoek per mail vanuit de adviseur te komen, gericht aan info@neohypotheek.nl. Er is vooralsnog geen mogelijkheid voor consumenten om dit zelf te doen via de MijnHypotheekOnline (E-Consument) portal.

Verpanden nieuwe polis

Een verzoek voor het verpanden van een nieuwe polis dient altijd voorzien te zijn van een kopie acceptatiebevestiging van de nieuwe ORV. Indien de nieuwe polis aan de voorwaarden voldoet, versturen wij een akte van verpanding (incl. betaalopdracht) naar de adviseur. Na ontvangst van een getekende akte van verpanding wordt de originele polis opgevraagd bij de verzekeraar. Zodra we de originele polis van de nieuwe verzekeraar, met daarop de verpanding aan Neo Hypotheken, hebben ontvangen gaat er een afpandingsbericht naar de huidige verzekeraar en een bevestiging hiervan wordt naar de adviseur verzonden.

Kosten

Aan het verpanden van een nieuwe polis zijn geen administratiekosten verbonden.

10. WIJZIGEN LOOPTIJD

Het wijzigen van de looptijd kan zowel door de leningnemer/klant zelf aangevraagd worden via MijnHypotheekOnline / E-Consument of via een. Dit kan bijvoorbeeld geschieden in combinatie met een extra aflossing met daarbij het verzoek tot aanpassen van de looptijd van de lening i.p.v. het verlagen van de maandelijkse termijn. Voor het wijzigen van de looptijd worden geen (additionele) administratiekosten in rekening gebracht.

Dit hoofdstuk is niet van toepassing bij verhuisregeling of ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, zie voor regelgeving desbetreffende hoofdstukken in onze actuele Acceptatiegids op <https://www.neohypotheek.nl/voor-adviseurs>.

Inkorten looptijd

Het is mogelijk de looptijd van een bestaand leningdeel in te korten wanneer de toetsing op inkomen (conform de oorspronkelijke uitgangspunten ten tijde van de aanvraag) een positieve uitkomst geeft en de looptijd de resterende rentevaste periode niet overschrijdt. Wanneer de uitkomst van de inkomenstoets negatief is, is het inkorten van de looptijd alleen mogelijk indien:

- Inkorten noodzakelijk is vanwege fiscale aftrekbaarheid en niet inkorten een groter tekort op betaalbaarheid geeft (conform de oorspronkelijke uitgangspunten ten tijde van de aanvraag), of
- Er moet aangetoond worden dat financiering toch betaalbaar is, of
- Als voorwaarden voor inkorten dient er een extra aflossing plaats te vinden

Indien inkorting op basis van 1^{ste} optie wordt toegestaan dient de klant in aanbod gewezen te worden op risico's qua betaalbaarheid. Het inkorten van de looptijd vindt plaats op de 1^{ste} van de maand na ontvangst getekend aanbod en geldig legitimatiebewijs, behalve wanneer er sprake is van een inkorting naar aanleiding van een extra aflossing. Is dat het geval dan is ingangsdatum gelijk aan valutadatum extra aflossing.

Verlengen looptijd

Het is niet toegestaan de looptijd van een leningdeel te verlengen, tenzij dit onderdeel uitmaakt van forbearance maatregelen welke vanuit achterstandsbeheer door Mender zijn getroffen in overleg met Neo Hypotheken.

11. TOESTEMMING TIJDELIJKE VERHUUR

Verhuur van een door Neo Hypotheken gefinancierde woning, is alleen mogelijk met toestemming van Neo Hypotheken. Hiervoor dient een verzoek door de klant ingediend te worden bij Neo Hypotheken door een mailverzoek te richten aan info@neohypotheken.nl.

Alleen in de volgende twee situaties is tijdelijke verhuur, ten behoeve van het dragen van de (dubbele) woonlasten, onder voorwaarden toegestaan:

- Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet (i.v.m. dubbele woonlasten)
 - Bij verhuizing waarbij klanten de huidige woning niet verkocht krijgen
 - Samenwoning in de in eigendom zijnde woning van de partner
- Tijdelijke tewerkstelling elders

Tijdelijke verhuur onder de leegstandwet (i.v.m. dubbele woonlasten)

Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet i.v.m. dubbele woonlasten is onder voorwaarden mogelijk als het wenselijk is dat de woonlasten van de huidige woning (gedeeltelijk) worden voldaan middels de huuropbrengsten.

Een belangrijk uitgangspunt van de Leegstandwet is dat de woning leeg en te koop moet staan.

Voorwaarden

- De woning staat minimaal 6 maanden aantoonbaar in de verkoop
- Er is geen betalingsachterstand
- De woning kan alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Daaronder wordt verstaan een stel, gezin of een alleenstaande
- De toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet bedraagt maximaal twee jaar. Daarna mag de toestemming bij een verhuizing naar een nieuwe woning met maximaal één jaar worden verlengd. Dit mag alleen als de verhuur nog voldoet aan alle hier genoemde voorwaarden. Voor klanten die zijn gaan samenwonen in de woning van de partner geldt dat toestemming voor verhuur maximaal 2 jaar bedraagt en verlenging niet mogelijk is.
- De toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet mag nooit langer zijn dan de duur van de vergunning (de maximale duur van de vergunning is 5 jaar)
- De toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet vervalt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Als de geldnemer vervolgens aan een andere huurder wil verhuren, moet de klant opnieuw toestemming vragen

Documenten

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst volgens de Leegstandwet
- Een door de gemeente afgegeven vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur
- Een bewijs van dubbele woonlasten
- Een uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) waaruit blijkt dat de klant woonachtig is in de woning van partner of niet meer woonachtig is in de te verhuren woning
- Eigendomsbewijs nieuwe woning /woning partner (moet overeenkomen met uittreksel GBA)
- Ontruimingsverklaring (mag onderdeel zijn huurovereenkomst)
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen
- Er moet een bewijs dat de woning minimaal 6 maanden te koop staat worden toegevoegd aan het dossier

Huurovereenkomst

In de huurovereenkomst dienen naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet
- Er is door de gemeente een vergunning verleend
- De ingangsdatum en einddatum van de vergunning
- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning afloopt
- In de huurovereenkomst mag geen einddatum zijn opgenomen (wel een minimale periode van 6 maanden)
- De opzegtermijn voor de huurder: minimaal 1 maand van te voren
- De opzegtermijn voor de verhuurder: minimaal 3 maand van te voren
- De huurder zal na afloop van de huurperiode de woning per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is
- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers

Tijdelijke tewerkstelling elders

Als de geldnemer door zijn werkgever tijdelijk elders te werk wordt gesteld voor een bepaalde periode en de woning kan niet door de geldnemer worden bewoond, is het mogelijk om onder voorwaarden voor de maximale duur van 3 jaar het onderpand tijdelijk te verhuren.

Voorwaarden

- De toestemming voor tijdelijke verhuur bedraagt maximaal drie jaar. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is
- Er is geen betalingsachterstand
- De woning kan alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Daaronder wordt verstaan een stel, gezin of een alleenstaande
- Er is geen sprake van meerdere onderpanden die verhuurd worden
- De hypotheek is ten minste 6 maanden geleden gepasseerd

Documenten

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst
- De arbeidsovereenkomst tewerkstelling moet worden toegevoegd aan het dossier. De duur van de tewerkstelling elders mag niet langer zijn dan 3 jaar
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen
- Ontruimingsverklaring (mag onderdeel zijn huurovereenkomst)

Huurovereenkomst

In de huurovereenkomst dienen naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- De huurperiode is voor bepaalde tijd en maximaal gelijk aan de duur van de tewerkstelling elders en is maximaal 3 jaar
- De ingangsdatum en einddatum van de huurovereenkomst
- De opzegtermijn voor de huurder: opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn (minimaal 1 maand van tevoren en maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn)
- De huurder zal na afloop van de huurperiode de woning per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is
- Diplomatenclausule

NHG

Voor NHG leningen dienen, naast bovenstaande voorwaarden, de actuele voorwaarden en normen van NHG te worden aangehouden. Wanneer aan de normen van NHG wordt voldaan hoeft er geen toestemming gevraagd te worden aan NHG voor de toestemming voor de tijdelijk verhuur. Bij opvolgende verzoeken tot tijdelijke verhuur van de woning of bij een andere reden voor tijdelijke verhuur dan vermeld in NHG normen, is de voorafgaande toestemming van NHG benodigd.

Ongeoorloofde verhuur

Als er wordt geconstateerd dat de woning zonder toestemming wordt verhuurd dan moet er contact worden opgenomen met Neo Hypotheken. Deze zal dan bepalen welke vervolgstappen er ondernomen dienen te worden.

12. ERFPACHT

Erfpachtconstructies worden door Neo Hypotheken alleen geaccepteerd indien deze door overheid-, gemeente- en semi-overheidsinstanties worden aangeboden. De erfpacht termijn dient groter of gelijk te zijn aan de looptijd van de hypotheek, derhalve kan/mag zich geen verlengingsituatie voordoen.

13. GEDEELTELIJK ROYEMENT (SPLITSING ONDERPAND)

Wanneer leningnemers een deel van de tuin of woning willen afsplitsen dan is hiervoor toestemming van ons nodig. Een dergelijk verzoek voor gedeeltelijk royement dient altijd via een notaris te verlopen en dient op een aantal punten beoordeeld te worden. Om te kunnen beoordelen of er akkoord gegeven kan worden voor het gedeeltelijk royement dient er:

- Een gevalideerd taxatierapport aangeleverd te worden dat voldoet aan de eisen uit de Hypotheekgids. Met daarin opgenomen de waarde voor en na het gedeeltelijk royement³. Wanneer het een financiering met NHG betreft dient dit taxatierapport ook voorzien te zijn van een waarde van het te royeren gedeelte.

Op basis van dit taxatierapport dient beoordeeld te worden of de financiering na de voorgestelde wijziging nog voldoet aan:

- Maximaal verstrekkingspercentage (max 100% van de waarde na het gedeeltelijk royement)
- Maximaal aflossingsvrij percentage (max 50% van waarde na het gedeeltelijk royement)

Voor financieringen met NHG geldt dat wanneer er aan bovenstaande eisen wordt voldaan en de lening wordt afgelost met het bedrag dat door de taxateur is vastgesteld voor het te royeren gedeelte, het gedeeltelijk royement akkoord is. Enige uitzondering hierop speelt in geval van actuele achterstand(-en). Hiervoor geldt aanvullend dat de volledige opbrengst, indien groter dan de toegekende waarde, ten alle tijden moet worden afgelost op de hypotheek.

Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is het voor financieringen zonder NHG op verzoek mogelijk om gedeeltelijk royement te verlenen zonder inbreng van (een deel) van de opbrengst indien aan de volgende aanvullende eisen wordt voldaan:

- Het verstrekkingspercentage na het gedeeltelijk royement beperkt blijft tot 60% of niet toeneemt ten opzichte van het huidige verstrekkingspercentage
- Er geen sprake is van achterstand, nu of afgelopen 6 maanden
- Er geen informatie is waaruit blijkt dat er binnen afzienbare tijd betalingsproblemen te verwachten zijn

Wanneer het Stater Team Aflossen van de notaris een verzoek ontvangt voor een gedeeltelijk royement, dan vragen zij geldgever Neo Hypotheken (bij voorkeur via de voorlegfunctionaliteit) of dat akkoord is en zo ja, tegen welke voorwaarden (om niet, aflossing van een bepaald bedrag met een eventuele VVA of tegen aflossing van één of meerdere leningdelen) wij de volmacht mogen verstrekken. Wanneer Stater een terugkoppeling ontvangt, wordt er een royementsvolmacht opgesteld waarin het kadastrale deel vermeld staat en eventueel om hoeveel are binnen een kadastraal deel het gaat. Deze royementsvolmacht wordt door een middels het 4-ogen principe gecontroleerd en naar de notaris gestuurd. In de voorbrief wordt aangegeven wat de voorwaarde is voor het royement en hoe dit kan worden voldaan in het geval van een betaling. Tevens wordt er een dossieraantekening aangemaakt met een instructie voor het bestemmen conform het oordeel van de geldgever en na het bestemmen is het proces gedeeltelijk royement afgerond.

Wanneer leningnemers een verzoek doen om opbrengst niet in te brengen dienen zij, in geval van een risicoklasse daling bij inbreng van de opbrengst, hierop gewezen te worden.

³ Indien overduidelijk is dat het gedeeltelijk royement op geen enkele manier een toename van het risico inhoudt mag er voor financieringen zonder NHG ook zonder aanvullend taxatierapport akkoord worden gegeven. Bv in geval van kleine afsplitsing perceel in combinatie met (zeer) beperkte verstrekking.

14. WIJZIGING APPARTEMENTSRECHT

Het komt regelmatig voor dat er vanuit bijvoorbeeld een VvE de wens bestaat om de splitsingsakte te wijzigen. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een verouderd splitsingsreglement of een voorgenomen verbouwing van een appartement, waardoor het betreffende privégedeelte groter of kleiner wordt. Ook kan er door middel van een gewijzigde akte van splitsing aan een appartement een andere bestemming worden toegekend. Zo kan een appartement worden bestemd als 'woning' of als 'bedrijfsruimte', 'winkel' of 'huisartsenpraktijk'. Wat eveneens mogelijk is, is dat er een nieuw (extra) appartementsrecht aan een bestaande splitsing in appartementsrechten moet worden toegevoegd. Denk hierbij aan een gemeenschappelijke parkeerplaats die aan één van de eigenaars wordt verkocht of aan een gemeenschappelijke logeerkamer in een serviceflat die op naam van de VvE moet komen te staan.

Dergelijke splitsingen kunnen alleen doorgang vinden na toestemming van Neo Hypotheken. Indien er een verzoek binnenkomt om toestemming te geven voor de wijziging van een splitsingsakte, dient er een concept van de splitsingsakte te worden aangeleverd. Wanneer het redelijkerwijs niet te verwachten is dat de waarde van de door ons gefinancierde woning negatief wijzigt als gevolg van een wijziging in de splitsingsakte, dan kan er toestemming worden gegeven door Neo Hypotheken. Wanneer de waarde van de door ons gefinancierde woning wel negatief wijzigt als gevolg van een wijziging in de splitsingsakte, dan dient het concept van de splitsingsakte te worden voorgelegd bij de geldverstrekker.

15. EXTRA AFLOSSEN

Het vergoedingsvrije extra aflos-percentage is standaard 25% van de oorspronkelijke hoofdsom per (kalender) jaar. Daarnaast mag er, wanneer er uit eigen middelen wordt afgelost, per jaar 100% vergoedingsvrij terugbetaald worden. Het is niet mogelijk om de niet-gebruikte vergoedingsvrije aflosruimte naar een volgend jaar mee te nemen. Zie onderstaand schematisch overzicht:

Situatie	Vergoedingsvrij percentage per leningdeel per jaar	
	25%	100%
Verkoop woning		x
Einde rentevaste periode		x
Overlijden leningnemer		x
Volledige verwoesting woning		x
Aflossing uit bouwdepot		x
Uit eigen middelen		x
Tussentijdse wijziging rentevaste periode ⁴		x

⁴ In dergelijke gevallen is het niet aantoonbaar dat wij als aanbieder financieel nadeel ondervinden. Er mag in deze situatie dus geen boete in rekening gebracht worden

Inkorten looptijd naar aanleiding van extra aflossing

Bij gedeeltelijk aflossen is het verkorten van de looptijd (i.p.v. verlagen maandlasten) toegestaan, indien de lening niet korter wordt dan de huidige rentevastperiode. Standaard worden maandlasten aangepast en alleen op uitdrukkelijk verzoek wordt de looptijd van de hypotheek verkort. Dit kan via E-consument georganiseerd worden door de leningnemer / klant zelf.

16. SCHADEDEPOT

Bij een schade depot ontvangt Stater vanuit een verzekeraar een expertise rapport met daarin de omvang van de schade vermeldt. Neo Hypotheken kan hiervoor een grensbedrag afspreken waarbij we het bedrag in één keer uitkeren aan de consument, of er kan een apart schadedepot aangemaakt worden. Wij ontvangen dan gelden van de verzekeraar die in dat depot gestort worden. Vervolgens kan de consument hier declaraties voor indienen.

17. WIJZIGEN (CORRESPONDENTIE) ADRES

Adreswijzigingen kunnen per mail aan info@neohypotheeken.nl of via het contact center op 033-4509234 doorgegeven worden, dan wel via de klantenportal [MijnHypotheekOnline](#). Aanpassingen die te maken hebben met nieuwbouw, algehele aflossingen van de lening, overlijden van leningnemer(s), of een aanpassing door de gemeente, mogen altijd doorgevoerd worden. Bij overige wijzigingen is het aanpassen van adresgegevens afhankelijk van de opgegeven reden.

Bij (tijdelijke) verhuur dient er toestemming te zijn, zo niet dan mag het correspondentieadres niet gewijzigd worden en dient er een signaal afgegeven te worden aan achterstandsbeheer/fraudezaken. Dat geldt ook voor twijfels over de door leningnemers opgegeven reden.

18. WIJZIGEN INCASSOREKENING / BETAALWIJZE

Het is bij Neo Hypotheken alleen mogelijk om middels een automatische incasso te betalen. Het aanpassen van de betaalwijze op verzoek van leningnemers is derhalve niet mogelijk. Alleen op instigatie van achterstandsbeheer / Mender is een wijziging in de betaalmethode van de maandelijks termijn denkbaar.

Het wijzigen van een incassorekening kan worden doorgegeven via een volledig en correct ingevulde SEPA-machtiging. Leningnemers dienen een nieuwe SEPA-machtiging aan te leveren, voorzien van een kopie van het bijbehorende rekeningafschrift. Voor het doorvoeren van de machtiging dienen de volgende zaken gecontroleerd te worden:

- Alleen een IBAN is toegestaan als incassorekening
- De tenaamstelling dient overeen te komen met de naam van de leningnemer(s)
- Het rekeningnummer staat alleen op naam van leningnemer(s)
- Het rekeningnummer dient een privé rekening te zijn
- Indien er meerdere leningnemers zijn dienen zij beide te tekenen voor akkoord

Indien akkoord ontvangen leningnemer(s) een bevestiging met daarin de ingangsdatum van de wijziging.

19. JAAROVERZICHT

Het jaaroverzicht (ook wel jaaropgave of saldo-opgave genoemd) wordt ieder jaar voor 1 maart naar klanten per post verzonden. Er is ook nog een correctierun, welke iets later plaatsvindt. De gegevens in de jaaropgave delen we met de belastingdienst, voor zover we dat wettelijk verplicht zijn. De belastingdienst verwerkt deze gegevens vervolgens in de vooraf ingevulde aangifte. Klanten zijn zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens die zij doorgeven aan de belastingdienst.

In het jaaroverzicht is opgenomen:

- Het saldo van de hypotheekschuld op 1 januari en 31 december van het betreffende jaar
- Het bedrag aan rente dat in het betreffende jaar in rekening is gebracht
- Het totaal van eventuele aflossingen (tot aan bepaalde datum)
- De actuele marktwaarde die wij hanteren
- De bijbehorende risicoklasse
- Opgave hoeveel er extra afgelost moet worden om automatisch in een lagere risicoklasse terecht te komen met de daarbij behorende rente

Daarnaast in geval van een bouwdepot

- Resterende saldo per 31 december betreffende jaar
- Rentevergoeding bouwdepot

Extra aflossingen worden verwerkt in het jaar dat deze aflossingen hebben plaatsgevonden. Echter vanwege de administratieve afhandeling en jaarafsluiting is de deadline voor het opnemen van aflossingen in het jaaroverzicht eind december. Deze deadline wordt ieder jaar gecommuniceerd naar klanten en is terug te vinden in de veel gestelde vragen op onze website.

20. RENTE WIJZIGING

Conform Neo Hypotheken Acceptatiegids en Algemene Voorwaarden. Zie ook <https://www.neohypotheken.nl/actuele-hypotheekrente>

21. OPVRAGEN ARCHIEFSTUKKEN

Er is momenteel geen dienstverlening voor intermediairs, via E-adviseur of anderszijds, om archiefstukken van een lening/klantdossier op te vragen. We hebben per hypotheekaanvraag wel verschillende upload functionaliteiten beschikbaar waarbij de adviseur stukken voor de lopende aanvraag kan uploaden. Hierdoor is de aanname dat de oorspronkelijke hypotheekaanvraag-stukken reeds bij de adviseur in zijn eigen administratie zouden moeten zijn.

22. INTERMEDIARWIJZIGING

U kunt wijzigingen doorgeven via: distributie@neohypotheek.nl via e-adviseur, alsmede kan de consument een wijziging van intermediair/adviseur via de MijnHypotheekOnline portal doorgeven.

23. WIJZIGING RISICOKLASSE (VERVALLEN OPSLAGEN /LTV AANPASSING)

Een wijziging van de Non-NHG risicoklasse kan plaatsvinden naar aanleiding van een aantal scenario's. Hieronder wordt per scenario uitgelegd wat het inhoudt en wat de gevolgen zijn.

(Extra) Aflossing

Het wijzigen van de risicoklasse naar aanleiding van een (extra) aflossing vindt automatisch plaats. Uitgangspunt voor deze aanpassing is de oorspronkelijke rentepeildatum en de daarbij behorende rentetabel. De rentepeildatum ligt vast per leningdeel en blijft van toepassing gedurende de gehele rentevaste periode. Wanneer leningnemers voor een automatische risicoklasse daling in aanmerking komen dan gaat deze in per de 1^e dag van de maand volgend op de aflossing. Leningnemers ontvangen een bevestiging van de aanpassing per brief (140 email) met, indien van toepassing, een gewijzigde aflostabel.

LET OP: een aanpassing van een Non-NHG risicoklasse aan de hand van een (extra) aflossing kan nooit tot een verhoging van het rentetarief leiden.

(Aantoonbaar) Gestegen marktwaarde

Leningnemers hebben de mogelijkheid om aan te tonen dat de marktwaarde van hun woning is gestegen om zodoende in een lagere risicoklasse te komen. Ook hierbij is het uitgangspunt de oorspronkelijke rentepeildatum en bijbehorende rentetabel. In tegenstelling tot de situatie bij aflossingen gebeurt dit echter niet automatisch en passen we de marktwaarde alleen op verzoek aan (we indexeren de woningwaarde niet).

Leningnemers hebben 3 mogelijkheden om hun nieuwe marktwaarde aan te tonen:

- Een gevalideerd taxatierapport dat voldoet aan de op dat moment geldende acceptatiecriteria
- De meest recente WOZ-beschikking, ook deze moet voldoen aan de op dat moment geldende acceptatiecriteria
- Een desktoptaxatie

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan dan passen wij de marktwaarde van de woning aan per de 1^e dag van de volgende maand. Wij sturen ter bevestiging een brief met daarin de gewijzigde marktwaarde, nieuwe LTV en eventuele gewijzigde risicoklasse (+ indien van toepassing een nieuwe aflostabel).

LET OP, wij passen de marktwaarde van de woning alleen aan in het geval dit een stijging betreft. Een lagere marktwaarde wordt niet doorgevoerd tenzij er sprake is van een gedeeltelijk royement of een splitsing.

Verhoging/tweede hypotheek

Daarnaast kan de risicoklasse van een bestaande hypotheek wijzigen wanneer leningnemers een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek bij Neo afsluiten. Zodra deze verstrekt is, wordt opnieuw gekeken naar de risicoklasse van de totale financiering bij Neo Hypotheken en meest recente marktwaarde. Hierbij kan het zo zijn dat klanten een opslag op hun bestaande hypotheek krijgen of dat het tarief wijzigt van NHG naar niet NHG. Zie voor meer informatie het hoofdstuk over verhoging/tweede hypotheek, alsmede de Neo Hypotheken Acceptatiegids op <https://www.neohypotheek.nl/voor-adviseurs>

Renteherzieningsbrief

Klanten ontvangen uiterlijk 3 kalendermaanden voor het einde van de rentevaste periode een aanbieding voor de volgende rentevaste periode. In dit aanbod wordt standaard voor de volgende rentevaste periode dezelfde periode aangeboden die klanten nu ook hebben. Is dezelfde periode vanwege de looptijd niet mogelijk, dan krijgt de klant de eerstvolgende (lagere) rentevaste periode die past binnen de resterende looptijd. Wanneer klanten geen keuze maken of niet op tijd reageren dan ontvangen zij het tarief in dit aanbod.

Bij dit aanbod zit ook een keuzeformulier met alle overige mogelijke rentevaste periodes die binnen de resterende looptijd van de hypotheek mogelijk zijn. De klant/leningnemer dient via het portaal [MijnHypotheekOnline](https://www.neohypotheek.nl/hypotheek/hypotheekrente-wijzigen) het renteherzieningsaanbod in te zien en te accepteren, zie ook <https://www.neohypotheek.nl/hypotheek/hypotheekrente-wijzigen>. De deadline hiervoor staat altijd op de 21^e van de maand. Indien klanten hun keuze aan ons doorgegeven hebben ontvangen zij hiervan een bevestiging. Datzelfde geldt wanneer wij een onvolledig of niet te verwerken keuzeformulier hebben ontvangen.

Het tarief op de renteherzieningsbrief (en bijbehorend keuzeformulier) wordt altijd gebaseerd op het tarief dat geldt op de 25^{ste} van de maand waarin de brief wordt verzonden. Daarnaast hebben klanten recht op dagrente. Op het moment dat de (gekozen) rentevaste periode en bijbehorende risicoklasse op de ingangsdatum van verlenging lager zijn dan krijgen klanten deze lagere rente. Wanneer hier sprake van is dan wordt dit in bevestigingsbrief gecommuniceerd.

In de renteherzieningsbrief is in ieder geval opgenomen:

- Nominaal rentepercentage en jaarlijks kosten percentage
- Aangeboden rentevaste periode
- Start en einddatum rentevaste periode
- Bruto maandtermijn
- LTV en bijbehorende risicoklasse i.g.v. Non-NHG
- Opgave hoeveel er extra afgelost moet worden om automatisch in een lagere risicoklasse terecht te komen met de daarbij behorende rente

Coulance

Wanneer klanten binnen 5 werkdagen na ontvangst van de definitieve bevestiging van de nieuw gekozen rentevaste periode aangeven toch een andere keuze te willen maken of aangeven dat zij het voorstel (+ herinnering) niet hebben ontvangen, mag er eenmalig coulance worden verleend. Klanten mogen binnen deze periode nog wijzigen naar een rentevaste periode naar keuze maar ontvangen dan het tarief uit het aanbod (en komen niet voor dagrente in aanmerking).

Keuzemogelijkheden

Alle mogelijkheden qua rentevaste periodes waar klanten uit kunnen kiezen komen terug in de renteherzieningsbrief en bijbehorende keuzeformulier. Het is niet mogelijk om te kiezen voor een rentevaste periode die de resterende looptijd van de lening overschrijdt, tenzij de resterende looptijd korter is dan 1 jaar. In dat laatste geval krijgen klanten voor de resterende duur automatisch het tarief dat hoort bij het 1-jaars tarief.

25. VERZOEK VESTIGING TWEDE HYPOTHEEK

Wanneer wij een verzoek ontvangen om akkoord te gaan met het vestigen van een tweede hypotheek achter de onze. Dan zijn er 4 mogelijkheden:

- I. Op de eerste plaats gezond verstand, dat wil zeggen controle op achterstanden, huidige lening of andere omstandigheden die erop kunnen wijzen dat er mogelijk sprake is van financiële problemen klant(-en). Indien dit het geval is kan verzoek zelfstandig worden afgewezen, bij rebound voorleggen MO voor beoordeling
- II. Overheid (o.a. belastingdienst, gemeenten enz.) mogen standaard akkoord worden gegeven
- III. Overige financiële instellingen mogen standaard akkoord worden gegeven indien er geen sprake is van achterstanden
- IV. Verzoek komt van overige partijen:
 - Binnen een jaar na passeren dan kijken in iSHS of er rekening is gehouden met de lasten van de lening waarvoor het verzoek wordt gedaan en er geen sprake is van terugschenken van de lasten
 - Is het langer dan een jaar geleden dat de Neo Hypotheek gepasseerd is, dan alleen controleren of er op moment van financieren sprake was van een lening waarvan de lasten worden teruggeschonken. Wanneer het verzoek om hypotheek te vestigen de lening betreft waarvan de lasten worden teruggeschonken, dient het verzoek te worden afgewezen. In alle overige gevallen kan een akkoord worden gegeven voor het vestigen van de tweede hypotheek.
 - Indien complex of twijfels beoordeling door MO i.o.m. Neo Hypotheken

Uitzonderingen en overige situaties dienen individueel beoordeeld te worden.

26. VERHUISREGELING

Zie onze actuele gids op <https://www.neohypotheeken.nl/voor-adviseurs> of onze algemene voorwaarden <https://www.neohypotheeken.nl/algemene-voorwaarden> voor het proces rond de verhuisregeling

27. SCHULDENAAR TOEVOEGEN

Het toevoegen van een schuldenaar is hetzelfde proces als die van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Namelijk via ditzelfde formulier in E-Adviseur kan een hypotheekadviseur het verzoek indienen een nieuwe schuldenaar toe te voegen aan de hypotheek. Binnen Stater Mid-Office zal n.a.v. een verzoek OHA of schuldenaar toevoegen, het proces 'wijzigen aansprakelijkheid' starten, waarbij belangrijke zaken zijn het beleid rondom woning eigenaarschap zullen worden afgestemd met klant/hypotheekadviseur.

28. EINDE ECONOMISCHE LOOPTIJD

Het proces rond het aflopen van de economische looptijd van een hypotheek behelst de volgende basis stappen:

1. Maandelijks, indien van toepassing, informeert Stater de geldgever welke leningen het einde van de economische looptijd gaan bereiken.
2. De geldnemer wordt geïnformeerd dat een lening het einde van de economische looptijd gaat bereiken met brief 16 (Aankondiging einde economische looptijd) en brief 17 (Rappelbrief einde economische looptijd) tenzij er een offerte-, terugbetaal- of achterstandsproces is gestart.
3. Het aflosproces wordt gestart.
4. De aflosnota wordt verstuurd per einde economische looptijd.

Ruim voor het einde van de economische looptijd van een Neo Hypotheeklening, te weten vanaf 5 jaar na uitgifte van de lening en tenminste 10 jaar voor de einddatum lening, wordt er gestart met een actieve 'Aflossingsblij' campagne teneinde te voldoen aan de [AFM richtlijn](#) om als geldgever actie te ondernemen richting consument op aflossingsvrije portefeuilles.

Dit behelst een communicatietraject met de leningnemer(s) die een aflossingsvrije lening(deel) hebben, met als doel het creëren van bewustzijn over de aflossingsverplichting ineens (bullet) per einde looptijd van dit type lening(deel), alsmede te stimuleren om alsnog vroegtijdig, structureel af te gaan lossen. Hierbij maken wij gebruik van de Stater Aflosblij dienstverlening bestaande uit:

- Een aflossingsvrije lening(deel)/klant-rapportage opgesteld op basis van de AFM richtlijn voor '[Rapportage klantactivatie aflossingsvrije hypotheek](#)'. Dit bevat:
 - een klant risico segmentatie (eens per half jaar):
 - voortgangsrapportage op aflossingsvrij-klanten, bestaande uit 'klantactivatie', 'betaalbaarheid & opvolging' (eens per half jaar):

Het Stater Aflosblij proces:

