

# Algemene voorwaarden

## NIBC Extra Hypotheek



# Hartelijk welkom bij NIBC

U heeft een hypothecaire lening bij NIBC Direct Hypotheken B.V. (NIBC) aangevraagd. U heeft een nieuw huis gekocht, verbouwingsplannen of u wilt uw lening wijzigen of oversluiten. Dan kunnen wij ons voorstellen dat u de financiën zo snel mogelijk wilt regelen. Een hypothecaire lening brengt verplichtingen met zich mee. Daarom is het belangrijk dat u goed stil staat bij de afspraken die wij samen maken.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de NIBC Extra Hypotheek. In onze algemene voorwaarden staat zo eenvoudig en transparant mogelijk omschreven welke afspraken wij met u maken over uw hypothecaire lening. Zoals het hoort! U leest wat u moet weten voordat u de het hypotheekaanbod tekent. Verder vindt u informatie over zaken die tijdens de looptijd van de hypothecaire lening belangrijk zijn, bijvoorbeeld wat wij van u verwachten als uw persoonlijke situatie verandert of wat u kunt doen als u de lening eerder wilt terugbetalen. Lees de voorwaarden nauwkeurig door. Heeft u vragen? Neem dan contact op met ons of met uw financieel adviseur.

## Bij een belangrijke stap, hoort een goed advies!

Wij proberen alles voor u zo eenvoudig en duidelijk mogelijk te maken, maar wij kunnen u geen advies geven. Voor een advies over uw lening en alles wat daarmee te maken heeft (bijvoorbeeld belastingzaken), gaat u naar een financieel adviseur. Deze adviseur werkt in uw opdracht, voor uw rekening en is niet gebonden aan NIBC. De adviseur is dan ook zelf verantwoordelijk voor het gegeven advies. De kosten voor het advies worden rechtstreeks bij u in rekening gebracht.

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HARTELIJK WELKOM BIJ NIBC</b>                                                            | <b>1</b>  |
| <b>BEGRIPPENLIJST</b>                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>1. RENTE-AANBOD EN HYPOTHEEKAANBOD</b>                                                   | <b>9</b>  |
| 1.1 Bent u akkoord met het rente-aanbod?                                                    | 9         |
| 1.2 Bent u akkoord met het hypotheekaanbod?                                                 | 9         |
| 1.3 Vertrouwen en aansprakelijkheid                                                         | 10        |
| <b>2. DE LENING</b>                                                                         | <b>11</b> |
| 2.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?                                             | 11        |
| 2.2 Wanneer gaat de lening in?                                                              | 11        |
| 2.3 Mag u de lening verhogen?                                                               | 11        |
| 2.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?                                          | 12        |
| 2.5 Hoe berekenen wij hoeveel rente u betaalt?                                              | 12        |
| 2.6 Hoe lang staat mijn rentepercentage vast?                                               | 12        |
| 2.7 Wanneer worden administratiekosten in rekening gebracht?                                | 13        |
| 2.8 Verhuist u naar een andere woning?                                                      | 13        |
| <b>3. RENTEVASTE PERIODE EN TARIEFKLASSEN</b>                                               | <b>14</b> |
| 3.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode?         | 14        |
| 3.2 Hoe kiest u een nieuwe rentevaste periode aan het einde van de rentevaste periode?      | 14        |
| 3.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen?         | 14        |
| 3.4 Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt? | 15        |
| 3.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?                                                 | 16        |
| 3.6 Is het ook mogelijk om bij een lening met NHG van tariefklasse te veranderen?           | 16        |
| <b>4. U BETAALT DE LENING TERUG</b>                                                         | <b>17</b> |
| 4.1 Hoe betaalt u de lening terug?                                                          | 17        |
| 4.1.1 Annuïteitenhypotheek                                                                  | 17        |
| 4.1.2 Lineaire hypotheek                                                                    | 18        |
| 4.1.3 Aflossingsvrije hypotheek                                                             | 18        |
| 4.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken?                     | 18        |

|           |                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3       | In welke situaties mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding?             | 19        |
| 4.4       | Mag u de hypotheekvorm veranderen?                                             | 20        |
| 4.5       | Heeft u een overbruggingslening?                                               | 20        |
| <b>5.</b> | <b>VERGOEDING BIJ AFLOSSING OF WIJZIGING</b>                                   | <b>21</b> |
| 5.1       | Hoe berekenen wij de vergoeding?                                               | 21        |
| 5.2       | Over welk bedrag betaalt u een vergoeding?                                     | 21        |
| 5.3       | Wat is de vergelijkingsrente?                                                  | 22        |
| 5.4       | Over welke periode wordt de vergoeding berekend?                               | 23        |
| 5.5       | Wat is het rentevershil?                                                       | 23        |
| 5.6       | Wat is de vergoeding die u betaalt voor het financiële nadeel?                 | 24        |
| <b>6.</b> | <b>U GEEFT ONS ZEKERHEID</b>                                                   | <b>25</b> |
| 6.1       | Welke zekerheden vragen wij?                                                   | 25        |
| 6.2       | Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening?                      | 26        |
| 6.3       | Wie mogen de zekerheden verkopen?                                              | 26        |
| 6.4       | Wanneer mogen wij extra zekerheden vragen?                                     | 26        |
| 6.5       | Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?                              | 27        |
| <b>7.</b> | <b>GEBRUIK VAN DE WONING</b>                                                   | <b>28</b> |
| 7.1       | Wat mag of moet u doen met uw woning?                                          | 28        |
| 7.2       | Wat mag u niet met de woning doen zonder onze schriftelijke toestemming?       | 28        |
| 7.3       | Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?                 | 29        |
| 7.4       | Welke verzekeringen heeft u nodig?                                             | 29        |
| 7.5       | Wat als er iets gebeurt met uw woning, bezittingen of verzekeringen?           | 29        |
| 7.6       | Wat spreekt u met de verzekeringsmaatschappij en ons over de verzekeringen af? | 30        |
| 7.7       | Mag u de woning verhuren?                                                      | 31        |
| 7.8       | Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw vaststellen                          | 31        |
| <b>8.</b> | <b>WAT EN HOE BETAALT U ONS?</b>                                               | <b>32</b> |
| 8.1       | U betaalt ons rente, aflossing en andere kosten                                | 33        |
| 8.2       | Welke kosten betaalt u?                                                        | 34        |
| 8.3       | Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?  | 34        |
| <b>9.</b> | <b>WIE IS VERANTWOORDELIJK VOOR HET TERUGBETALEN VAN DE LENING?</b>            | <b>35</b> |
| 9.1       | Is er sprake van meerdere personen die de lening aangaan?                      | 35        |
| 9.2       | Is er sprake van borg?                                                         | 36        |
| 9.3       | Regelt iemand anders dingen voor u met ons?                                    | 36        |
| 9.4       | Overlijden                                                                     | 36        |

|            |                                                                                  |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.</b> | <b>HET DEPOT</b>                                                                 | <b>37</b> |
| 10.1       | Hoe werkt een depot?                                                             | 37        |
| 10.2       | Wat is de looptijd van het bouwdepot?                                            | 37        |
| 10.3       | Wat als het bouwdepot stopt?                                                     | 37        |
| 10.4       | Hoe betaalt u rekeningen met geld van het bouwdepot?                             | 38        |
| <b>11.</b> | <b>WELKE INFORMATIE KRIJGEN WIJ VAN U?</b>                                       | <b>39</b> |
| 11.1       | Persoonlijke gegevens                                                            | 39        |
| 11.2       | Veranderen uw gegevens of omstandigheden?                                        | 39        |
| 11.3       | Wat mogen wij u vragen?                                                          | 40        |
| 11.4       | Uw adres                                                                         | 40        |
| 11.5       | Taal                                                                             | 41        |
| 11.6       | Wij mogen gesprekken met u opnemen                                               | 41        |
| 11.7       | Bescherming van uw persoonlijke gegevens                                         | 41        |
| <b>12.</b> | <b>WELKE INFORMATIE KRIJGT U VAN ONS?</b>                                        | <b>42</b> |
| 12.1       | U krijgt de volgende informatie van ons                                          | 42        |
| 12.2       | Controleer de gegevens die u van ons krijgt                                      | 42        |
| 12.3       | Uw gegevens en onze administratie                                                | 42        |
| 12.4       | Wie doet de administratie van de lening?                                         | 43        |
| <b>13.</b> | <b>WAT GEBEURT ER ALS U ZICH NIET AAN DE AFSPRAKEN HOUDT?</b>                    | <b>44</b> |
| 13.1       | Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?                               | 44        |
| 13.2       | Wat als wij genoodzaakt zijn uw woning te verkopen?                              | 44        |
| 13.3       | Wat als wij de rechter vragen de woning in ons beheer te mogen nemen?            | 32        |
| 13.4       | Wanneer mogen wij besluiten dat u de lening onmiddellijk dient terug te betalen? | 45        |
| 13.4.1     | Opeisingsgronden                                                                 | 46        |
| 13.4.2     | Aanvullende opeisingsgronden                                                     | 48        |
| 13.5       | Wanneer brengen wij een boete in rekening?                                       | 48        |
| <b>14.</b> | <b>MAG U OF MOGEN WIJ DE LENING AAN EEN ANDERE PARTIJ GEVEN?</b>                 | <b>49</b> |
| <b>15.</b> | <b>WANNEER GELDEN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN NIET?</b>                            | <b>50</b> |
| 15.1       | Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?             | 50        |
| 15.2       | Wat gebeurt er bij tegenstrijdige informatie?                                    | 50        |
| 15.3       | Mogen wij deze algemene voorwaarden veranderen?                                  | 50        |
| <b>16.</b> | <b>BENT U NIET TE VREDEN OVER ONZE DIENSTVERLENING?</b>                          | <b>51</b> |

# BEGRIPPENLIJST

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administratiekosten</b>         | De kosten die wij in rekening kunnen brengen voor het behandelen van wijzigingen aan uw lening.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Aflossen</b>                    | U moet uw lening tijdens of aan het einde van de looptijd terugbetalen aan NIBC. Dit terugbetalen noemen wij aflossen.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Aflossen uit eigen middelen</b> | De lening terugbetalen met uw eigen middelen.<br>Bijvoorbeeld uw spaargeld, een schenking of een erfenis.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Aflossingsvrije hypotheek</b>   | Een hypotheekvorm waarbij u elke maand alleen rente over de lening betaalt. Tijdens de looptijd betaalt u niets terug.<br>Aan het einde van de looptijd van de lening moet u de lening in één keer terugbetalen.                                                                                                   |
| <b>Annuïteiten-hypotheek</b>       | Een hypotheekvorm waarbij u elke maand hetzelfde bedrag betaalt. In het begin betaalt u een lager bedrag om uw lening terug te betalen en een hoger bedrag aan rente. Later betaalt u een hoger bedrag van de lening terug en een lager bedrag aan rente. Aan het einde van de looptijd is uw lening terugbetaald. |
| <b>Bouwdepot</b>                   | Een bouwdepot is een rekening waar wij (een deel van) van het geld van uw lening op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning betalen.                                                                                                                  |
| <b>Depot</b>                       | Bouwdepot en/of Duurzaamheidsdepot                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Duurzaamheidsdepot</b>          | Een duurzaamheidsdepot is een rekening waar wij (een deel van) het geld van uw lening op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de verduurzaming van uw woning betalen.                                                                                                                  |
| <b>Hypotheekaanbod</b>             | Het hypotheekaanbod is de door of namens NIBC schriftelijk verstrekte of te verstrekken hypotheekaanbod waarin NIBC een bindend aanbod doet om een hypothecaire lening te verstrekken onder de in het hypotheekaanbod en de algemene voorwaarden opgenomen voorwaarden.                                            |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hypothecaire lening</b>                | <p>Een lening is een hypothecaire lening wanneer uw woning onderpand is voor de lening. Daarvoor is of wordt een hypothecair zekerheidsrecht gevestigd ten behoeve van NIBC.</p> <p>Deze afspraak wordt door een notaris vastgelegd in een hypotheekakte. Vanaf dat moment kunnen wij 'het recht van hypotheek' uitoefenen als u uw verplichtingen niet nakomt.</p> |
| <b>Hypotheekakte</b>                      | <p>De hypotheekakte is een overeenkomst die wij met u aangaan. Hierin staan onder andere de afspraken die wij met u maken over uw lening, het hypotheekrecht en het onderpand.</p> <p>De hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.</p>                                                                                                                            |
| <b>Lineaire hypotheek</b>                 | <p>Een hypotheekvorm waarbij u elke maand rente en een vast bedrag betaalt om uw lening terug te betalen. Omdat de lening lager wordt, gaat u een lager bedrag aan rente betalen.</p> <p>Uw maandbedrag wordt steeds lager. Aan het einde van de looptijd is uw lening terugbetaald.</p>                                                                            |
| <b>Looptijd</b>                           | <p>De looptijd van de lening geeft aan hoe lang uw lening loopt. De looptijd kan per leningdeel verschillen. Aan het einde van de looptijd moet u het leningdeel volledig hebben terugbetaald.</p>                                                                                                                                                                  |
| <b>Marktwaarde</b>                        | <p>De marktwaarde is de waarde in vrije verkoop van uw woning, deze staat in het taxatierapport. Indien er geen taxatierapport is bij een nieuwbouwwoning, dan berekenen wij de marktwaarde op basis van de koop-/aanneemsom, het renteverlies tijdens de bouw en het meerwerk. De marktwaarde van uw woning staat ook in het hypotheekaanbod.</p>                  |
| <b>Nationale Hypotheek Garantie (NHG)</b> | <p>NHG geeft u en ons meer zekerheid. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat onder voorwaarden garant voor de lening. U betaalt hiervoor eenmalig een bedrag aan de Stichting. In ruil hiervoor betaalt u (vaak) een lagere rente. Kijk voor meer informatie op <a href="http://www.nhg.nl">www.nhg.nl</a>.</p>                                               |
| <b>NIBC</b>                               | NIBC Direct Hypotheken B.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rente-aanbod</b>                       | <p>Het rente-aanbod is een door of namens NIBC schriftelijk verstrekt informatief aanbod voor de hoogte van het rentepercentage die gedurende een in het rente-aanbod vermelde periode voor de aangevraagde hypothecaire geldlening zal gelden, indien de hypothecaire geldlening verstrekt kan worden.</p>                                                         |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rentevaste periode</b>      | De rentevaste periode is de periode waarvoor het rentepercentage gelijk blijft. De rentevaste periode kan per leningdeel verschillen.                                                                                                |
| <b>Tariefklasse</b>            | Op basis van de tariefklasse wordt het rentepercentage voor uw lening bepaald. De tariefklasse is onder andere afhankelijk van de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de waarde van het onderpand.                          |
| <b>Taxatierapport</b>          | Een taxatierapport is een rapport waarin staat wat de waarde en de staat van onderhoud is van de woning waarvoor u een lening neemt. Alleen een erkend taxateur mag het taxatierapport opstellen. Wij moeten de taxateur goedkeuren. |
| <b>Vergoedingsvrije ruimte</b> | Ieder kalenderjaar mag u maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel terugbetalen zonder een vergoeding hiervoor te betalen. U betaalt geen vergoeding indien u de lening volledig aflost met uw eigen middelen. |
| <b>Wij/ons</b>                 | NIBC en/of haar rechtsopvolgers.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zekerheid</b>               | Voor de lening vragen wij van u zekerheden, zoals een hypotheekrecht en pandrecht. Dit staat in de hypotheekakte.                                                                                                                    |

# 1. RENTE-AANBOD EN HYPOTHEEKAANBOD

U heeft bij ons voor de financiering of verbouwing van uw woning een lening aangevraagd. Wij sturen u hiervoor een rente-aanbod. In dit rente-aanbod staat welk rentepercentage geldt voor uw lening en hoe lang het aanbod en het rentepercentage geldig zijn. Dit rente-aanbod is zonder verdere verplichtingen.

## 1.1 Bent u akkoord met het rente-aanbod?

- i. In het renteaanbod staat wanneer wij uiterlijk een of meerdere documenten moeten hebben ontvangen. Dan garanderen wij u het in het renteaanbod genoemde rentepercentage en de voorwaarden tot de einddatum van de geldigheid van het renteaanbod. Ontvangen wij geen documenten binnen de gestelde termijn? Dan is het renteaanbod niet meer geldig. U kunt dan een nieuw renteaanbod aanvragen. Nadat wij alle benodigde stukken hebben ontvangen, gaan wij over tot beoordeling van uw hypotheekaanvraag.
- ii. Indien wij na beoordeling van de ontvangen informatie en bewijsstukken besluiten om de hypotheekaanvraag te accepteren, ontvangt u van ons een hypotheekaanbod.
- iii. Indien wij na beoordeling van de ontvangen informatie en bewijsstukken besluiten om de hypotheekaanvraag niet te accepteren, wordt u hiervan op de hoogte gesteld. Wij mogen de hypotheekaanvraag in ieder geval afwijzen als u onjuiste informatie heeft verstrekt of bepaalde relevante informatie achterwege heeft gelaten.

## 1.2 Bent u akkoord met het hypotheekaanbod?

- i. Ondertekent u het hypotheekaanbod? Dan bent u akkoord met de bepalingen in dit hypotheekaanbod en het rentepercentage dat daarin staat. Wij hebben dan een overeenkomst.
- ii. In het hypotheekaanbod staat hoelang deze geldig is en wanneer u dit aanbod uiterlijk ondertekend aan ons moet terugsturen. Doet u dit later? Dan zijn het rente-aanbod en het hypotheekaanbod niet meer geldig. Pas wanneer het hypotheekaanbod niet meer geldig is, kunt u een nieuw rente-aanbod aanvragen. U ontvangt dan een nieuw rente-aanbod en hypotheekaanbod.
- iii. Het volledige aanvraagproces en acceptatieproces voor uw hypothecaire lening (inclusief ondertekening van het hypotheekaanbod en passeren van de hypotheekakte bij de notaris) moet binnen de geldigheidsduur van het hypotheekaanbod worden afgerond.

- iv. Wij mogen een hypotheekaanbod op ieder moment, dus ook nadat u deze heeft geaccepteerd, intrekken of wijzigen indien u onjuiste informatie heeft verstrekt of bepaalde relevante informatie achterwege heeft gelaten.
- v. De algemene voorwaarden gelden vanaf het moment dat u een rente-aanbod heeft ontvangen. De algemene voorwaarden zijn onderdeel van het rente-aanbod, het hypotheekaanbod en de hypotheekakte. Als u het hypotheekaanbod ondertekent, verklaart u ook dat u de algemene voorwaarden ontvangen en gelezen heeft en met de inhoud daarvan akkoord bent.

### 1.3 Vertrouwen en aansprakelijkheid

- i. Wij vertrouwen erop dat de benodigde informatie en bewijsstukken die u aanlevert juist en volledig zijn.
- ii. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade die u ondervindt als gevolg van het afwijzen van uw aanvraag voor een hypothecaire lening of het (laten) vervallen van een rente-aanbod of hypotheekaanbod.

## 2. DE LENING

### 2.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?

U mag het geld van de lening alleen gebruiken om een woning te kopen, bouwen, verbouwen of een al bestaande hypothecaire lening af te lossen. In bepaalde situaties mag u de lening ook gebruiken voor kosten die te maken hebben met de koop, bouw of verbouwing van de woning, bijvoorbeeld kosten voor het verkrijgen van een bouwvergunning. U mag het geld van de lening alleen gebruiken voor ander (consumptieve) doeleinden indien u dit heeft aangevraagd en dit is opgenomen in het hypotheekaanbod.

### 2.2 Wanneer gaat de lening in?

- i. Wij storten het geld van de lening op de bankrekening van de notaris waar u de hypotheekakte ondertekent. Indien u ook een depot heeft aangevraagd, wordt een gedeelte van de lening overgemaakt naar het depot, zie hiervoor hoofdstuk 10.
- ii. Het geld van de lening storten wij een paar dagen voordat u de hypotheekakte ondertekent. In die hypotheekakte staat dat wij een eerste recht van hypotheek hebben op het onderpand.
- iii. Vanaf het moment dat wij het geld van de lening storten, gaat u rente en aflossing betalen.
- iv. Uw lening kan uit één of meerdere leningdelen bestaan, met verschillende afspraken over de hoogte, de aflossing, de looptijd, de rentevaste periode en het rentepercentage. Dit staat in het rente-aanbod en het hypotheekaanbod.
- v. De looptijd van een leningdeel is maximaal 30 jaar. De looptijd begint op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin wij het geld van de lening op de rekening van de notaris hebben gestort.

### 2.3 Mag u de lening verhogen?

- i. U mag een verhoging van uw lening aanvragen. Hiervoor dient u opnieuw een aanvraag voor een lening in te dienen, neem hiervoor contact op met uw financieel adviseur.
- ii. Voor een verhoging moet de waarde van uw woning en uw inkomen hoog genoeg zijn. U verhoogt de lening met minimaal EUR 15.000. De waarde van uw woning staat in een nieuw taxatierapport van de taxateur.

- iii. Als wij het goed vinden dat u de lening gaat verhogen, sturen wij u daarvoor een rente-aanbod. In hoofdstuk 1 van deze algemene voorwaarden leest u uitgebreid wat u met dit rente-aanbod kunt doen. Ook leest u wat u moet doen als u akkoord bent met het rente-aanbod en u graag een hypotheekaanbod wenst te ontvangen.
- iv. Wordt uw lening door de verhoging hoger dan de zogenaamde inschrijving die in de bestaande hypotheekakte staat? Dan moet u een nieuwe hypotheekakte ondertekenen bij de notaris. In de nieuwe hypotheekakte staat dat wij naast een eerste recht van hypotheek, ook een tweede recht van hypotheek hebben op het onderpand.
- v. Houdt u er rekening mee dat alle kosten voor de verhoging van uw lening voor uw rekening komen.

## 2.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?

- i. Het rentepercentage en de rentevaste periode staan in het rente-aanbod en het hypotheekaanbod. De hoogte van het rentepercentage, hangt af van vijf factoren:
  - a. de hoogte van de lening,
  - b. de hypotheekvorm,
  - c. de waarde van uw woning,
  - d. de rentevaste periode, en
  - e. eventuele NHG van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning.
- ii. Het is mogelijk dat het rentepercentage in het rente-aanbod niet overeenkomt met het rentepercentage in het hypotheekaanbod, dit kan doordat er wijzigingen zijn met betrekking tot de aangevraagde lening.

## 2.5 Hoe berekenen wij hoeveel rente u betaalt?

- i. Wij berekenen aan het einde van iedere maand hoeveel rente u betaalt. Wij berekenen dit met de hoofdsom van ieder leningdeel aan het begin van de maand en het rentepercentage dat bij het leningdeel hoort. Bij de berekening gaan wij ervan uit dat een jaar bestaat uit 360 dagen en een maand uit 30 dagen.
- ii. U bent rente verschuldigd vanaf de dag dat wij het geld van de lening op de bankrekening van de notaris storten.

## 2.6 Hoe lang staat mijn rentepercentage vast?

- i. Het rentepercentage staat tijdens de rentevaste periode vast.
- ii. In het hypotheekaanbod staat hoe lang het rentepercentage vanaf het begin van een leningdeel gelijk blijft.

## 2.7 Wanneer worden administratiekosten in rekening gebracht?

Voor wijzigingen aan uw lening kunnen wij administratiekosten in rekening brengen. Bijvoorbeeld voor het aanpassen van uw hypotheekvorm of afloswijze, het tussentijds aanpassen van het rentepercentage, het verhogen van uw lening of het verwerken van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de geldnemers. Op [www.nibc.nl](http://www.nibc.nl) kunt u een overzicht vinden van de wijzigingen waarvoor wij administratiekosten rekenen en de hoogte van deze kosten.

## 2.8 Verhuist u naar een andere woning?

- i. Verkoopt u de woning? En wilt u een nieuwe woning kopen? Dan kunt u een rente-aanbod aanvragen om met uw huidige lening de aankoop van de nieuwe woning te financieren. Neem hiervoor contact op met uw financieel adviseur. Op het moment dat u de lening wilt gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning mogen wij de voorwaarden van de lening veranderen.
- ii. De tariefklasse van uw lening, de rentevaste periode en de hoogte van de rente die u verschuldigd bent, staan in uw nieuwe rente-aanbod en hypotheekaanbod. Hoeveel rente u betaalt, hangt af van vier dingen:
  - a. het rentepercentage van uw oude lening,
  - b. de hoogte van de nieuwe lening,
  - c. de hypotheekvorm, en
  - d. de waarde van uw nieuwe woning.
- iii. Wij kunnen besluiten dat u uw huidige lening niet kunt gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning. Dit is bijvoorbeeld als de nieuwe woning niet voldoet aan onze voorwaarden of als het gezien uw financiële situatie niet verantwoord is om de lening te verstrekken.
- iv. U moet de nieuwe woning kopen binnen negen maanden nadat u uw oude lening heeft afgelost.

## 3. RENTEVASTE PERIODE EN TARIEFKLASSEN

### 3.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode?

Uiterlijk drie maanden voordat de rentevaste periode afloopt ontvangt u van ons een renteherzieningsvoorstel. In dit voorstel vindt u het nieuwe rentepercentage voor de rentevaste periode die gelijk is aan de voorgaande periode. Tevens ontvangt u een wijzigingsformulier. Hierop staan verschillende rentevaste perioden. Bij iedere periode hoort een ander rentepercentage.

### 3.2 Hoe kiest u een nieuwe rentevaste periode aan het einde van de rentevaste periode?

- i. U kunt op het wijzigingsformulier aankruisen welke rentevaste periode u wilt. Zet uw handtekening op het formulier en stuur het naar ons terug. Heeft u de lening samen met iemand anders? Dan moet de ander ook zijn of haar handtekening zetten. Het ondertekende formulier moet uiterlijk veertien dagen voordat uw huidige rentevaste periode afloopt door ons ontvangen zijn.
- ii. Op het wijzigingsformulier kan ook staan dat er nieuwe voorwaarden van toepassing zijn indien u uw rentevaste periode wijzigt.
- iii. Nadat wij op tijd het formulier hebben ontvangen, veranderen wij de rentevaste periode zoals door u aangegeven.
- iv. Ontvangen wij geen formulier van u? Dan zal uw nieuwe rentevaste periode gelijk zijn aan uw voorgaande rentevaste periode. Het nieuwe rentepercentage staat op het renteherzieningsvoorstel.

### 3.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen?

- i. Wilt u de rentevaste periode op een ander moment dan aan het einde van de rentevaste periode veranderen? Dat is alleen mogelijk na verloop van 24 maanden na de start van een nieuwe lening, verhoging of meegenomen leningdeel. Ook moet u misschien een vergoeding betalen. De reden hiervoor is dat het ons geld kan kosten als u tussentijds de rentevaste periode wilt veranderen. De vergoeding compenseert ons financiële nadeel.
- ii. Op uw verzoek ontvangt u van ons een nieuw hypotheekaanbod. Daarin staat het nieuwe rentepercentage, de rentevaste periode en de eventuele te betalen vergoeding. In hoofdstuk 5 vindt u hoe wij de vergoeding berekenen.

### 3.4 Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt?

- i. Uw rentepercentage is opgebouwd uit een aantal onderdelen, onder andere uit kosten voor het risico dat u de lening niet volledig terugbetaalt. Als wij minder risico lopen worden de risicokosten lager, bijvoorbeeld omdat u aflost op de lening.
- ii. Wij hebben dit risico verdeeld in een aantal klassen. Dit noemen wij tariefklassen. Is uw lening ten opzichte van de waarde van de woning hoog? Dan is de lening voor ons meer risicovol en valt uw lening in een hogere tariefklasse. Is uw lening ten opzichte van de waarde van de woning laag? Dan is de lening voor ons minder risicovol en valt u in een lagere tariefklasse.
- iii. Door aflossen van de lening wordt het risico voor ons lager zodra uw lening een lagere tariefklasse bereikt. Wij berekenen dan automatisch minder risicokosten. Daardoor wordt uw rentepercentage lager, mogelijk tot de laagste tariefklasse. Hoeveel uw rentepercentage lager wordt, hangt af van de verschillen in rentepercentages tussen de tariefklassen op de datum waarop het rentepercentage het laatst is vastgesteld. Dit kan zijn wanneer u uw lening heeft afgesloten, of de datum waarop uw nieuwe rentevaste periode is gestart.
- iv. Door verhogen van de lening wordt het risico voor ons hoger zodra uw lening een hogere tariefklasse bereikt. Wanneer u bijvoorbeeld extra leent voor een verbouwing, kan dit betekenen dat uw lening in een hogere tariefklasse valt. Wij berekenen dan automatisch meer risicokosten. Hoeveel uw rentepercentage hoger wordt, hangt af van de verschillen in rentepercentages tussen de tariefklassen op de datum waarop het rentepercentage het laatst is vastgesteld. Dit kan zijn wanneer u uw lening heeft afgesloten, of de datum waarop uw nieuwe rentevaste periode is gestart.
- v. De waarde van de woning wordt bepaald bij het verstrekken van de lening. De gehanteerde waarde is de marktwaarde uit het taxatierapport. Wij mogen gedurende de looptijd altijd de waarde van de woning opnieuw laten vaststellen door een taxateur. Wij bepalen wie de taxateur is. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening. Wij mogen dan de marktwaarde uit het nieuwe taxatierapport gebruiken om uw tariefklasse te bepalen. Het kan zijn dat u dan in een hogere of een lagere tariefklasse komt.
- vi. Op de website [www.nibc.nl](http://www.nibc.nl) staan de tariefklassen weergegeven. Houdt u er rekening mee dat wij de tariefklassen mogen wijzigen.

**Voorbeeld:**

U heeft een lening van EUR 200.000 en de waarde van uw woning is ook EUR 200.000. De verhouding van de lening ten opzichte van de waarde van de woning is 100%. U valt in de hoogste tariefklasse van tot en met 106%. Zie de tabel met de verschillende tariefklassen. Toen u de lening afsloot waren dit de rentepercentages per tariefklasse.

**Tariefklassen**

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Tot en met 65%  | 4,10% |
| Tot en met 80%  | 4,30% |
| Tot en met 95%  | 4,45% |
| Tot en met 106% | 4,60% |

Als uw lening door aflossingen kleiner wordt dan EUR 189.000 komt de verhouding van de lening ten opzichte van de waarde van de woning onder de 95% ( $\text{EUR } 189.000 / \text{EUR } 200.000 \times 100\%$ ) en valt u in de tariefklasse tot en met 95% en dus geldt voor u het tarief van 4,45%. Tot het einde van uw rentevaste periode betaalt u dit lagere tarief, tenzij u door (extra) aflossing in een nog lagere tariefklasse komt. Daarna wordt het tarief opnieuw vastgesteld, natuurlijk op basis van de tariefklasse waar de lening dan in valt en de dan geldende rentepercentages.

**Let op:** de getallen in dit rekenvoorbeeld zijn fictief.

### 3.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?

Als de lening door waardestijging van de woning in een andere tariefklasse valt, kunt u ons vragen het rentepercentage aan te passen. U moet hiervoor een door ons goedgekeurd taxatierapport aanleveren of, als de hypotheek kleiner is dan EUR 500.000 én kleiner of gelijk is aan 65% van de meest recente WOZ-waarde of de meest recente de WOZ-beschikking.

### 3.6 Is het ook mogelijk om bij een lening met NHG van tariefklasse te veranderen?

Bij een lening met NHG is het niet mogelijk om in een andere tariefklasse te vallen. Voor een lening met NHG bestaat maar één tariefklasse.

## 4. U BETAALT DE LENING TERUG

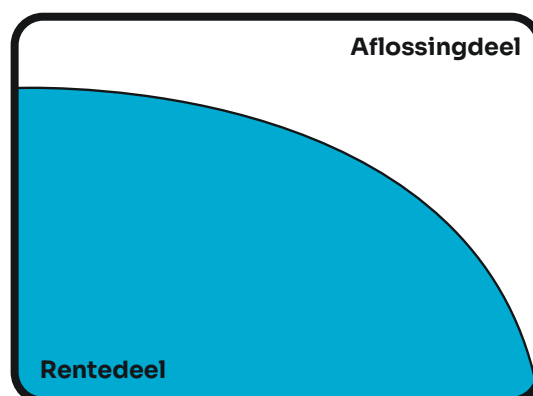
### 4.1 Hoe betaalt u de lening terug?

Hoe u de lening terugbetaalt, hangt af van de hypotheekvorm die u kiest. De hypotheekvorm kan per leningdeel verschillen. De verschillende hypotheekvormen die wij aanbieden staan hieronder uitgelegd.

**Let op:** de hypotheekvorm die u kiest kan gevolgen hebben voor uw aanspraak op hypotheekrenteaftrek. U kunt alleen betaalde rente aftrekken, en aflossingen op uw lening niet. Daarnaast kan de overheid besluiten dat de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt of afgeschaft en u de betaalde rente niet meer mag aftrekken van de belasting. Hier hebben wij niets over te zeggen. Voor advies over belastingzaken kunt u contact opnemen met uw financieel adviseur.

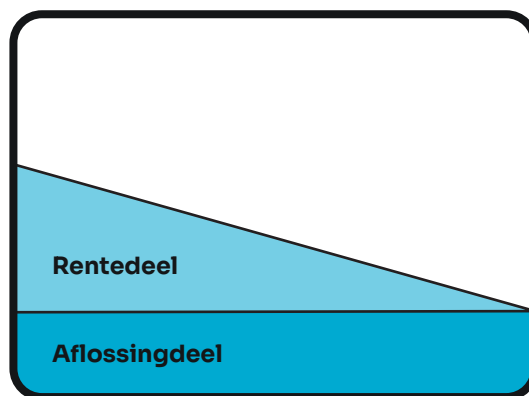
#### 4.1.1 Annuïteitenhypotheek

- i. Met een annuïteitenhypotheek heeft u de zekerheid dat u de lening volledig terugbetaalt. Dit doet u in de door u gekozen looptijd. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
- ii. Bij de annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag. Dit geldt voor de maanden dat het rentepercentage gelijk blijft. De vaste maandelijkse termijn bestaat uit een deel rente en een deel aflossing op de lening. Omdat u een deel aflossing betaalt, wordt uw lening iedere maand lager. Het gevolg hiervan is dat u ons ieder jaar minder rente en meer aflossing betaalt.
- iii. De eerste jaren bestaat het bedrag dat u iedere maand betaalt vooral uit rente, de laatste jaren vooral uit terugbetalen van de lening. Als uw rentepercentage verandert, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.



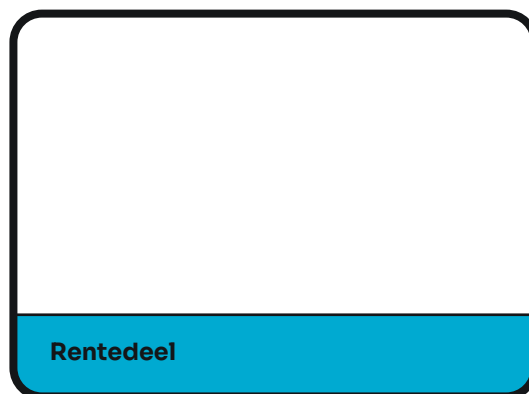
#### 4.1.2 Lineaire hypotheek

- i. Met een lineaire hypotheek heeft u de zekerheid dat u de lening volledig terugbetaalt. Dit doet u in de door u gekozen looptijd. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
- ii. Bij de lineaire hypotheek betaalt u iedere maand rente en een gelijkblijvend deel van de lening terug. Omdat u elke maand ook een gelijk deel aflossing betaalt, wordt uw lening iedere maand met een vast bedrag lager.
- iii. Als uw rentepercentage verandert dan berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.



#### 4.1.3 Aflossingsvrije hypotheek

- i. Met een aflossingsvrije hypotheek lost u tijdens de looptijd niets af.
- ii. Bij de aflossingsvrije hypotheek betaalt u iedere maand alleen rente. Omdat u geen aflossing betaalt, blijft uw lening iedere maand hetzelfde. Aan het einde van de looptijd van de lening moet u de lening in één keer terugbetalen. U kunt zelf de looptijd kiezen. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
- iii. Als uw rentepercentage verandert of wanneer u vrijwillig extra aflost, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.



#### 4.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken?

- i. U mag de lening eerder terugbetalen dan in het hypotheekaanbod staat. Maar soms moet u dan wel een vergoeding aan ons betalen. Als u een lening afsluit, gaat niet alleen u verplichtingen aan maar wij ook. Om aan u geld uit te lenen, moeten wij zelf ook geld lenen. Daarover betalen wij rente. Daardoor is het mogelijk dat wij een renteverlies hebben als u meer aflost dan wij hebben afgesproken. In dat geval vragen wij een vergoeding ter compensatie van ons financiële nadeel.
- ii. U betaalt de vergoeding tegelijk met het bedrag dat u extra terugbetaalt. De manier waarop we deze vergoeding berekenen vindt u in hoofdstuk 5.
- iii. Wilt u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetalen? Dan kunt u ons veertien dagen voordat u dat wilt doen een brief of een e-mail sturen. Wij berekenen dan of u ons een vergoeding moet betalen en wij informeren u hierover per brief. Dit is de terugbetaalnota. In de terugbetaalnota staat precies hoeveel en wanneer u

ons uiterlijk kunt terugbetalen. Lukt het niet om te betalen voor de datum die in de terugbetaalnota staat? In dat geval verloopt de terugbetaalnota en kunt u een nieuwe opvragen.

- iv. Indien u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetaalt zonder aankondiging vooraf en u moet een vergoeding betalen, dan zullen wij de vergoeding berekenen op het tijdstip van ontvangst van de terugbetaling. De eventuele vergoeding zullen wij verrekenen met het ontvangen bedrag of achteraf bij u in rekening brengen.
- v. Indien de terugbetaalnota of de berekening van de te betalen vergoeding voor u niet duidelijk is, kunt u ons vragen om een toelichting.

#### 4.3 In welke situaties mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding?

In de volgende gevallen hoeft u geen vergoeding te betalen wanneer u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetaalt:

- i. U mag ieder kalenderjaar maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van dat leningdeel terugbetalen zonder dat u een vergoeding moet betalen. Dit noemen wij de vergoedingsvrije ruimte. De oorspronkelijke hoogte van de leningdelen staat in het hypotheekaanbod.
- ii. U betaalt geen vergoeding indien u uw lening aflost met geld uit uw eigen middelen. Voorbeelden van eigen middelen zijn uw spaargeld, een schenking of een erfenis.
- iii. Verkoopt u uw woning omdat u gaat verhuizen? Dan moet u de lening volledig terugbetalen. Wij brengen dan geen vergoeding in rekening. Met verkoop bedoelen wij de juridische overdracht van de eigendom van uw woning (via een notariële akte) en de feitelijke ter beschikking stelling van de gehele woning aan een derde. Die derde kan niet uw (voormalig) partner zijn of een rechtspersoon of samenwerkingsvorm waarbij u of uw partner is betrokken.
- iv. Op de dag dat uw rentevaste periode afloopt, mag u de betreffende leningdelen terugbetalen zonder een vergoeding te betalen.
- v. Wanneer uw huidige rentepercentage lager is dan het actuele rentepercentage dat NIBC aanbiedt voor een soortgelijk leningdeel, dan hoeft u geen vergoeding te betalen wanneer u extra aflost. Met eenzelfde soort leningdeel bedoelen wij een leningdeel dat een vergelijkbare hypotheekvorm, tariefklasse en (resterende) rentevaste periode heeft als uw huidige leningdeel.
- vi. Komt u te overlijden, dan mag de lening binnen zes maanden na het overlijden worden terugbetaald zonder een vergoeding te betalen. Indien u een overlijdensrisicoverzekering heeft en deze aan ons verpand is, wordt de uitkering automatisch gebruikt om uw lening (gedeeltelijk) af te lossen. Daarnaast mag binnen zes maanden na het overlijden de rentevaste periode van de (resterende) lening worden gewijzigd zonder een vergoeding te betalen.

- vii. Is uw woning helemaal verwoest? Bijvoorbeeld door brand of een explosie? Dan mag u de lening binnen twaalf maanden nadat de woning helemaal is verwoest terugbetalen zonder een vergoeding te betalen.
- viii. Betaalt u een deel van de lening terug met geld dat nog in het bouwdepot zit?  
Dan betaalt u geen vergoeding.
- ix. Als er sprake is van een overbrugging, dan mag het aantoonbare surplus ofwel overschot uit de verkoop van de oude woning vergoedingsvrij worden afgelost binnen drie maanden na verkoop.  
In alle andere situaties betaalt u mogelijk een vergoeding als u de lening eerder terugbetaalt.

#### 4.4 Mag u de hypotheekvorm veranderen?

- i. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van uw leningdeel te veranderen. Het wijzigen van de hypotheekvorm kan fiscale gevolgen hebben voor uw lening. Als u de hypotheekvorm wilt veranderen, neem dan contact op met uw financieel adviseur.
- ii. Het is niet mogelijk om gedurende de looptijd van de lening over te stappen naar een ander hypotheekproduct van NIBC.

#### 4.5 Heeft u een overbruggingslening?

- i. Een overbruggingslening is een tijdelijke lening die u afsluit omdat uw huidige woning nog niet verkocht is, maar u wel al een deel van de verkoopopbrengst wilt gebruiken voor de aankoop van uw nieuwe woning.
- ii. De maximale looptijd van een overbruggingslening is twee jaar. Zolang u uw huidige woning nog niet heeft verkocht en de looptijd van de overbruggingslening nog niet voorbij is, betaalt u voor de overbruggingslening alleen rente.
- iii. U betaalt de overbruggingslening in één keer terug bij de verkoop van de oude woning of, als uw oude woning niet verkocht is, in één keer aan het einde van de looptijd van de overbruggingslening. De overbruggingslening mag u altijd en zonder vergoeding eerder aflossen.
- iv. Wij kunnen besluiten om de overbruggingslening om te zetten naar een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek met een looptijd van maximaal 180 maanden. Door deze omzetting wordt de tariefklasse van uw lening opnieuw vastgesteld. Hierdoor kunnen de rentepercentages van uw lening veranderen. Wij mogen de overbruggingslening omzetten wanneer:
- v. de oude woning niet wordt verkocht binnen de maximale looptijd van de overbruggingslening, of
- vi. gedurende de looptijd van de overbruggingslening u niet langer aan de voorwaarden van de overbruggingslening voldoet.

## 5. VERGOEDING BIJ AFLOSSING OF WIJZIGING

In dit hoofdstuk beschrijven wij hoe wij een vergoeding berekenen wanneer u uw lening aflost of wijzigt. Deze vergoeding moet u aan ons betalen. Wanneer u een vergoeding verschuldigd bent, berekenen wij niet meer dan ons renteverlies. Dit noemen wij het financiële nadeel. Onderstaande berekening wordt ook gebruikt wanneer u uw rentevaste periode verandert voordat uw huidige rentevaste periode is afgelopen. In enkele gevallen hoeft u geen vergoeding te betalen. Dit staat beschreven in hoofdstuk 4.3.

### 5.1 Hoe berekenen wij de vergoeding?

Het financiële nadeel berekenen wij in vijf stappen:

1. Over welk bedrag van de aflossing betaalt u een vergoeding?
2. Wat is de vergelijkingsrente?
3. Over welke periode wordt de vergoeding berekend?
4. Wat is het rentevershil?
5. Wat is de vergoeding die u betaalt voor ons financiële nadeel?

### 5.2 Over welk bedrag betaalt u een vergoeding?

- i. U mag ieder kalenderjaar een deel van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel terugbetalen zonder een vergoeding hiervoor te betalen. Dit noemen we de vergoedingsvrije ruimte. U leest hierover meer in hoofdstuk 4.3.
- ii. Wilt u meer dan de jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte terugbetalen? Dan betaalt u een vergoeding over het bedrag dat de vergoedingsvrije ruimte overstijgt.
- iii. Heeft u in hetzelfde kalenderjaar al eerder (een deel van) de vergoedingsvrije ruimte gebruikt? Dan trekken wij de gebruikte vergoedingsvrije ruimte af van de totale vergoedingsvrije ruimte van dat jaar.

#### **Voorbeeld:**

U heeft een leningdeel met een oorspronkelijke hoofdsom van EUR 100.000 en u wilt graag een bedrag van EUR 25.000 extra terugbetalen, en dit bedrag komt niet uit uw eigen middelen. U mag 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel per jaar extra terugbetalen zonder vergoeding te betalen.

Dit is EUR 20.000. U wilt graag EUR 25.000 aflossen. Dit bedrag is hoger dan de vergoedingsvrije ruimte. Dit betekent dat wij een vergoeding berekenen over EUR 5.000 (EUR 25.000 – EUR 20.000).

### 5.3 Wat is de vergelijkingsrente?

- i. Wij bepalen de vergelijkingsrente per leningdeel aan de hand van het rentepercentage voor een soortgelijk leningdeel op het tijdstip van het uitbrengen van de terugbetaalnota of, indien u geen terugbetaalnota aanvraagt, het tijdstip van de ontvangst van de extra terugbetaling of wijziging. De vergelijkingsrente is het actuele rentepercentage dat NIBC aanbiedt voor eenzelfde soort leningdeel. Met eenzelfde soort leningdeel bedoelen wij een leningdeel dat een vergelijkbare hypotheekvorm, tariefklasse en (resterende) rentevaste periode heeft als uw huidige leningdeel.
- ii. Wij kijken hoe lang de rentevaste periode van het leningdeel waarop u extra terugbetaalt of uw hypotheekvorm of rentevaste periode wilt wijzigen nog loopt. Dit noemen wij de resterende rentevaste periode. Als wij een rentevaste periode aanbieden die gelijk is aan de resterende rentevaste periode, dan is de vergelijkingsrente gelijk aan het rentepercentage die hoort bij deze resterende rentevaste periode en de hypotheekvorm en tariefklasse van uw leningdeel. Biedt NIBC geen rentevaste periode aan die gelijk is aan uw resterende rentevaste periode? Dan kiezen wij als vergelijkingsrente het hoogste rentepercentage van de door NIBC aangeboden dichtstbijzijnde langere en kortere rentevaste periode. Dit is voor u het meest gunstig.

#### **Voorbeeld:**

U heeft een leningdeel met een (oorspronkelijke) rentevaste periode van 10 jaar. De rente voor dit leningdeel is 4,00%. Na 7 jaar en 6 maanden gaat u dit leningdeel terugbetalen.

De resterende rentevaste periode is nog 2 jaar en 6 maanden. Een rentevaste periode van 2 jaar en 6 maanden bieden wij niet aan. Daarom kijken wij naar de dichtstbijzijnde langere en kortere rentevaste periode die wel aangeboden wordt. De dichtstbijzijnde langere rentevaste periode is in dit geval 3 jaar, met een rentepercentage van 3,00%. De dichtstbijzijnde kortere rentevaste periode is in dit geval 2 jaar, met een rentepercentage van 2,90%. De rente die wij gebruiken als vergelijkingsrente is in dit voorbeeld 3,00%, omdat dit voor u het meest gunstig is.

## 5.4 Over welke periode wordt de vergoeding berekend?

- i. Om de vergoeding te berekenen kijken wij hoe lang de rentevaste periode van het leningdeel waarop u extra terugbetaalt of uw hypotheekvorm of rentevaste periode wilt wijzigen nog loopt. Dit noemen wij de resterende rentevaste periode. Wij berekenen de vergoeding over de resterende rentevaste periode.
- ii. Ligt de einddatum van het leningdeel waarop u extra terugbetaalt voor het einde van de rentevaste periode van dat leningdeel? Dan hanteren wij voor de periode waarover de vergoeding wordt berekend de einddatum van dat leningdeel.

## 5.5 Wat is het rentevershil?

- i. Het rentevershil wordt bepaald over het bedrag waarover u een vergoeding moet betalen. Voor dit bedrag wordt eerst de totale rente met uw huidige rentepercentage berekend. Daarna wordt de totale rente met de vergelijkingsrente berekend. Het verschil tussen deze twee rentebedragen is het bedrag aan rente dat wij niet ontvangen doordat u extra terugbetaalt of iets aan uw leningdeel wijzigt. Dit noemen wij het rentevershil. Voor de berekening van het rentevershil wordt uitgegaan van maandelijkse rentebetalingen.
- ii. In de berekening van het rentevershil houden wij rekening met het verloop van de contractuele terugbetalingen op uw lening. Het is daarom belangrijk te weten welke hypotheekvorm het leningdeel heeft waarop u extra aflost of een wijziging doorvoert.
- iii. Is het leningdeel een aflossingsvrije hypotheek? Dan betaalt u tijdens de looptijd van de lening maandelijks alleen rente. Wij hebben afgesproken dat u aan het einde van de looptijd van het leningdeel, dit leningdeel in één keer terugbetaalt. Tijdens de looptijd lost u contractueel niets af.
- iv. Is het leningdeel waarop u extra terugbetaalt een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek? Dan betaalt u tijdens de looptijd van de lening maandelijks rente voor de lening. Daarnaast lost u maandelijks een afgesproken bedrag af op de lening. Wij houden rekening met het verloop van de contractuele toekomstige terugbetalingen van het bedrag waarover u een vergoeding moet betalen. Wij berekenen over dit verloop de totale rente met uw huidige rentepercentage, en de totale rente met de vergelijkingsrente. Het verschil daartussen is het bedrag aan rente dat wij niet ontvangen doordat u extra terugbetaalt.

## 5.6 Wat is de vergoeding die u betaalt voor het financiële nadeel?

Bij een extra terugbetaling of wijziging betaalt u in één keer het totale rentevershil. Omdat u eigenlijk de rentebedragen in de toekomst zou betalen, maar het totale rentevershil nu in één keer betaalt, krijgt u een soort korting op het totale rentevershil. De vergoeding die u aan ons betaalt is het totale rentebedrag verminderd met de korting. Dit noemen wij de contante waarde van het totale rentevershil. Dit is ons renteverlies.

### **Voorbeeld:**

U heeft een aflossingsvrij leningdeel van EUR 100.000 met een resterende rentevaste periode van 2 jaar en 6 maanden (30 maanden). Het contractuele rentepercentage voor dit leningdeel is 4,00%. De vergelijkingsrente is 3,00%. U mag 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel per jaar extra terugbetalen zonder vergoeding te betalen.

U wilt de lening geheel aflossen. Dit bedrag is hoger dan de vergoedingsvrije ruimte. Dit betekent dat wij een vergoeding in rekening brengen over EUR 80.000 (EUR 100.000 – EUR 20.000). Over dit bedrag zal het totale rentevershil worden berekend. Het totale rentevershil wordt berekend door het verschil te bepalen van de rentebedragen volgens de contractrente en de rentebedragen volgens de vergelijkingsrente. Als u niet zou aflossen of wijzigen, dan ontvangen wij voor de resterende rentevaste periode (30 maanden) de contractrente over uw leningdeel.

Het totale rentebedrag is gelijk aan EUR 8.000 ( $\text{EUR } 80.000 \times 4\% / 12 \times 30$ ).

U lost af of wijzigt uw lening. Hierdoor zal de rente veranderen die wij ontvangen. Voor een vergelijkbare lening zullen wij een rentebedrag ontvangen van EUR 6.000 ( $\text{EUR } 80.000 \times 3\% / 12 \times 30$ ).

Het totale rentevershil is gelijk aan EUR 2.000 ( $\text{EUR } 8.000 - \text{EUR } 6.000$ ).

Omdat u in één keer het totale rentevershil betaalt, berekenen wij de contante waarde van het rentevershil. Omdat rente in maandelijkse termijnen verschuldigd is, wordt het rentevershil per maandtermijn contant gemaakt. De vergoeding die u aan ons betaalt, is gelijk aan EUR 1.924,52. Dit is ons renteverlies.

## 6. U GEEFT ONS ZEKERHEID

Bij de verstrekking van uw lening gaat u betalingsverplichtingen aan. Om er zeker van te zijn dat wij het geleende geld terugkrijgen, dat u de rente en eventuele andere kosten betaalt, vragen wij van u een aantal zekerheden.

### 6.1 Welke zekerheden vragen wij?

- i. Er bestaan verschillende soorten zekerheden:
  - a. Zekerheid op de woning: dat betekent dat als u een betalingsverplichting niet (tijdig) nakomt, dat wij de mogelijkheid krijgen om uw woning te verkopen. Dit heet hypotheekrecht. U geeft ons ook een hypotheekrecht op alles wat duurzaam is verbonden met uw woning, bijvoorbeeld een garage of dakkapel (de wet noemt dit 'natrekking').
  - b. Zekerheid op andere bezittingen die met de woning te maken hebben: dat betekent als u een betalingsverplichting niet (tijdig) nakomt, dat wij de mogelijkheid krijgen om bijvoorbeeld uw meubels te verkopen. Dit heet pandrecht.
  - c. Zekerheid op verzekeringen: dat betekent dat als u een betalingsverplichting niet (tijdig) nakomt, dat wij recht krijgen op het geld dat u krijgt van uw woonhuisverzekering, overlijdensrisicoverzekering of andere verzekering die te maken heeft met de woning. Dit wordt ook pandrecht genoemd.
- ii. De zekerheden worden beschreven in de hypotheekakte. De hypotheekakte wordt door de notaris opgemaakt. Door het ondertekenen van de hypotheekakte gaat u akkoord met de door ons gevraagde zekerheden. De hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.
- iii. Als u de hypotheekakte tekent, verklaart u dat wat hieronder staat juist is:
  - a. U bent (gezamenlijk) enig eigenaar van de woning.
  - b. U bent handelingsbekwaam.
  - c. Er is niemand anders die recht heeft op uw woning als zekerheid.
  - d. Er zitten in de woning of in de grond geen giftige of gevaarlijke stoffen. In ieder geval weet u daar niets van.
  - e. U heeft niets gedaan dat niet mag van de wet of andere regels van de overheid waardoor de woning minder waard wordt.
  - f. Er is geen beslag gelegd op uw bezittingen of verzekeringen. Uw bezittingen zijn alleen van u.
  - g. Is er toch iemand anders die recht heeft op uw bezittingen of verzekeringen als zekerheid? Dan gaan wij altijd voor op die ander.

- h. U heeft niets gedaan met de bezittingen en de verzekeringen dat niet mag van de wet of andere regels van de overheid.
  - i. U volgt de regels die gelden voor de relevante verzekeringen, bijvoorbeeld het tijdig betalen van premie. U verklaart tevens dat deze verzekeringen niet (zijn) vervallen.
  - j. U geeft ons een pandrecht op uw verzekeringen.
- iv. De kadastrale inschrijving voor het hypotheekrecht mag hoger zijn dan het bedrag dat u nu daadwerkelijk leent. Dat is handig, want u hoeft dan later geen nieuwe hypotheekakte te tekenen, als u een hogere lening (tot het maximale bedrag van de inschrijving) van ons wilt.
  - v. Als u iemand anders ook het recht op uw woning, bezittingen of verzekeringen wilt geven, mag dat niet zonder dat wij daar eerst schriftelijk toestemming voor hebben gegeven.
  - vi. Verandert u na ondertekening van de hypotheekakte iets aan de woning waardoor deze in waarde stijgt? Dan horen deze veranderingen ook bij onze zekerheid. U mag deze veranderingen dus niet zonder onze toestemming weghalen. Dit geldt ook voor de bezittingen die bij de woning horen.
  - vii. U houdt de woning in goede staat en brengt deze geen schade toe.

## 6.2 Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening?

Geeft iemand anders ons ook zekerheid voor uw lening? Dan ondertekent hij of zij ook het hypotheekaanbod als medeschuldenaar. Wij spreken met u beiden af dat hij of zij daarvoor geen geld krijgt. Wij bepalen de volgorde waarin wij iemand aanspreken om de lening, rente, kosten en eventuele vergoedingen te betalen.

## 6.3 Wie mogen de zekerheden verkopen?

- i. Alleen wij hebben het recht de zekerheden te verkopen en het geld te gebruiken om daarmee uw betalingsverplichtingen te voldoen en uw lening terug te betalen. Dat betekent dat alleen wij het geld mogen krijgen.
- ii. Wij mogen anderen informatie geven over onze zekerheden als dat nodig is, bijvoorbeeld als een ander uw woning, een uitkering van de verzekeringen of uw bezittingen wil hebben.
- iii. Wij mogen de zekerheden ook aan andere partijen geven.

## 6.4 Wanneer mogen wij extra zekerheden vragen?

- i. Vinden wij dat de waarde van de zekerheden die wij van u hebben gekregen te laag is geworden? Bijvoorbeeld omdat uw woning is verwaarloosd? Wij mogen u dan om extra zekerheden vragen. De zekerheden moeten in redelijke verhouding staan tot de hoogte van de lening.
- ii. Als u geen extra zekerheden kunt of wilt geven, kunnen wij een extra terugbetaling vragen van u.

## 6.5 Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?

- i. Heeft u de lening afgelost en de rente en alle andere bedragen die u ons uit hoofde van de lening verschuldigd bent helemaal betaald? Dan hebben wij de zekerheden niet meer nodig. In dat geval zullen wij alle zekerheden aan u teruggeven. Kosten die hiervoor gemaakt worden, bijvoorbeeld notariskosten, komen voor uw rekening.
- ii. Als u daar om vraagt, kunnen wij de zekerheden ook voor een deel teruggeven. Wij kunnen dan wel nieuwe voorwaarden met u afspreken.

## 7. GEBRUIK VAN DE WONING

Om te zorgen dat de woning haar waarde behoudt, stellen wij een aantal voorwaarden aan het gebruik van de woning.

### 7.1 Wat mag of moet u doen met uw woning?

- i. U mag de woning alleen gebruiken om er zelf in te wonen.
- ii. U moet uw woning goed onderhouden en beschadigingen op korte termijn herstellen.
- iii. U mag de woning alleen gebruiken in overeenstemming met de wet en deze voorwaarden.
- iv. Indien uw woning een appartement is, dient er een actieve vereniging van eigenaren (vve) en een actueel meerjaren onderhoudsplan (mjop) te zijn.

### 7.2 Wat mag u niet met de woning doen zonder onze schriftelijke toestemming?

- i. U mag de woning niet afbreken, ook niet voor een deel. Is er geen woning, maar alleen grond? Dan mag u de grond niet afgraven als daardoor de grond minder waard wordt.
- ii. U mag de woning niet splitsen in twee of meer woningen of samenvoegen met een andere woning of een stuk grond.
- iii. U mag de rechten die bij de woning horen, de zogenaamde erfdienstbaarheden, niet verminderen. U mag bijvoorbeeld niet uw recht op overpad weggeven waardoor u niet meer op de gebruikelijke wijze bij uw woning kunt komen.
- iv. U mag de woning niet veranderen in iets anders dan een woning, bijvoorbeeld een winkel.
- v. U mag de woning niet voor iets anders gebruiken dan voor eigen bewoning. U mag geen anderen in de woning laten wonen.
- vi. Is er schade aan de woning? En eist iemand anders geld van u vanwege deze schade? Dan mag u niets doen, zonder dat wij u daarvoor schriftelijke toestemming geven.
- vii. U mag geen giftige of andere gevaarlijke of brandbare of ontplofbare stoffen opslaan in de woning. U mag dat alleen als u daarvoor een vergunning heeft van de overheid en als wij u daarvoor schriftelijke toestemming geven.

### 7.3 Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?

- i. U mag niets aan de woning veranderen wat de waarde van de woning vermindert. Doet u iets met de woning waardoor de waarde ervan vermindert? Dan moet u dit op korte termijn herstellen.
- ii. Doet u iets met uw woning wat niet mag volgens deze algemene voorwaarden? Of doet u iets niet met uw woning, terwijl u dat wel moet volgens deze algemene voorwaarden? Dan doen wij wat nodig is om de waarde van de woning te herstellen. De kosten hiervan zijn voor u.
- iii. Wij mogen altijd controleren of u zich aan deze algemene voorwaarden houdt. U moet ons daarom altijd in uw woning binnenlaten. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij voor een controle zelf naar binnen gaan.

### 7.4 Welke verzekeringen heeft u nodig?

- i. U moet uw woning verzekeren met een woonhuisverzekering. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning door bijvoorbeeld brand, storm of blikseminslag. U moet een verzekering kiezen waarmee u eventuele schade aan uw woning helemaal kunt herstellen. Voor advies over verzekeringen kunt u contact opnemen met uw financieel adviseur.
- ii. U mag deze verzekering niet zonder onze schriftelijke toestemming veranderen of stoppen.
- iii. Is uw woning een appartement en heeft iemand anders (bijvoorbeeld de vereniging van eigenaren) voor dit appartement een verzekering genomen die wij niet voldoende vinden? Dan moet u extra verzekeringen nemen.
- iv. Een overlijdensriscoverzekering is niet verplicht, maar bespreek met uw adviseur wat voor uw persoonlijke situatie het beste is.

### 7.5 Wat als er iets gebeurt met uw woning, bezittingen of verzekeringen?

- i. Gebeurt er iets met uw woning, bezittingen of verzekeringen en deze gebeurtenis is van invloed op onze zekerheid? Is er bijvoorbeeld schade aan uw woning en krijgt u daardoor geld van een verzekering? Breng ons van de schade op de hoogte op hetzelfde moment als de verzekeringsmaatschappij. In ieder geval binnen acht dagen nadat u het te weten bent gekomen.
- ii. Blijkt achteraf dat de verzekering niet voldoende was? Dan komt de schade voor uw rekening.
- iii. Heeft u schade? En krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een voorstel voor het regelen van de schade? Dan moeten wij onze goedkeuring geven aan het accepteren van dit voorstel.
- iv. Krijgt u geld van de verzekeringsmaatschappij? Dan mogen wij besluiten of wij dit geld gebruiken om een deel van de lening terug te betalen of dat wij dit geld gebruiken om de schade te repareren. Is er na de reparatie nog geld over?

Dan mogen wij besluiten of wij dit geld gebruiken om een deel van de lening terug te betalen of dat u het geld krijgt.

- v. Krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een brief waarin staat dat de maatschappij de verzekering vermindert of stopt? Dan moet u ons dat onmiddellijk laten weten.
- vi. Houdt u zich niet aan de afspraken die hierboven staan? Betaalt u bijvoorbeeld de verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij besluiten deze premies te betalen. U betaalt de premies daarna aan ons of wij nemen een nieuwe verzekering. De premies daarvan betaalt u.
- vii. Betaalt de verzekeringsmaatschappij niet bij schade? Dan is dat een zaak tussen u en de verzekeringsmaatschappij. Daarvoor bent u verantwoordelijk en niet wij. \ Dat betekent dat u ook in dat geval de lening volledig aan ons moet terugbetalen. U kunt het bedrag dat u zou moeten krijgen van de verzekeringsmaatschappij niet verrekenen met uw lening.

## 7.6 Wat spreekt u met de verzekeringsmaatschappij en ons over de verzekeringen af?

- i. Op verzoek moet u ervoor zorgen dat de verzekeringsmaatschappij binnen een maand nadat u de hypotheekakte heeft getekend, ons de verzekeringspolissen toestuurt, die als zekerheid gelden. Dit staat beschreven in hoofdstuk 6.1.c.
- ii. U spreekt met de verzekeringsmaatschappij af dat wij als eerste het geld van de verzekering krijgen en niet iemand anders. De verzekeringsmaatschappij moet dit op de polis vermelden. Als wij willen dat iemand anders het geld van de verzekering krijgt, moet u dat zo snel mogelijk regelen.
- iii. Naast een verpanding van de verzekeringen, spreken wij ook af dat wij alle andere rechten van de verzekeringen krijgen. Wij mogen bijvoorbeeld de verzekering stoppen of iemand anders aanwijzen die het geld van de verzekering krijgt.
- iv. Betaalt u uw verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij u verplichten de lening lineair terug te betalen. Dat betekent dat wij het bedrag dat u op dat moment nog van ons leent delen door het aantal maanden dat de lening nog duurt. Dat bedrag gaat u ons iedere maand terugbetalen. Tegelijkertijd kunnen wij beslissen dat u de verzekeringspremies aan ons betaalt. Wij betalen daarmee de verzekeringsmaatschappij.
- v. Heeft u de lening helemaal terugbetaald? En heeft u ons ook alle bedragen betaald die u ons moest betalen? Bijvoorbeeld rente, kosten en eventuele vergoedingen? Dan krijgt u alle rechten van de verzekeringen terug. Wij sturen hiervoor dan een brief aan de verzekeringsmaatschappij.
- vi. Wij mogen alles doen met de verzekeringen wat wij nodig vinden voor onze zekerheid. Dit betekent dat wij voor u beslissingen kunnen nemen en afspraken kunnen maken over de verzekering met de verzekeringsmaatschappij, bijvoorbeeld het treffen van een schikking over het uit te keren bedrag.

- vii. Krijgt u na het tekenen van de hypotheekakte nieuwe verzekeringen die te maken hebben met de woning? Stuur ons dan onmiddellijk een brief of een e-mail.

## 7.7 Mag u de woning verhuren?

- i. U mag de woning niet verhuren. (zie ook artikel 13.5) U mag de woning alleen verhuren of verpachten als wij u daar schriftelijke toestemming voor geven en u voldoet aan de voorwaarden die wij stellen. Daarna mag u de voorwaarden voor de verhuur niet veranderen zonder onze schriftelijke toestemming.
- ii. Als wij er om vragen moet u ons alle huurovereenkomsten geven.
- iii. Wij mogen besluiten dat u ons een pandrecht moet geven op de huurinkomsten en/of dat u de huurinkomsten moet gebruiken voor het terugbetalen van de lening.

## 7.8 Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw vaststellen

- i. Wij mogen altijd de waarde van uw woning onderzoeken. Dit doen wij bijvoorbeeld als u niet meewerkt aan de verkoop van de woning. Wij bepalen wie de taxateur is. Als wij daar om vragen moet u de taxateur zijn of haar werk laten doen. U moet de taxateur binnen laten in de woning. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening.
- ii. De taxateur maakt een taxatierapport. Daarin kan een waarde van de woning staan die wij te laag vinden in verhouding tot de lening. Als dit zo is, mogen wij nieuwe afspraken met u maken, bijvoorbeeld dat u een deel van de lening eerder terugbetaalt.

## 8. WAT EN HOE BETAALT U ONS?

### 8.1 U betaalt ons rente, aflossing en andere kosten

- i. U betaalt iedere maand rente voor de lening. Als wij dat hebben afgesproken, betaalt u ook iedere maand een deel van de lening terug. Wij berekenen hoeveel u moet betalen.
- ii. Het bedrag dat u ons moet betalen schrijven wij drie werkdagen voor het einde van de maand automatisch af van uw bankrekening. Zorg er daarom voor dat er altijd genoeg geld op uw bankrekening staat. Wij mogen het betaalmoment, binnen redelijke grenzen, wijzigen.
- iii. U geeft ons, of iemand anders die wij aanwijzen, toestemming om het bedrag iedere maand automatisch van uw bankrekening af te schrijven.
- iv. Kunnen wij het bedrag niet van uw bankrekening afschrijven? Dan moet u het bedrag zo snel mogelijk aan ons overmaken.
- v. Moet u niet alleen deze bedragen maar ook andere bedragen betalen, bijvoorbeeld kosten die wij voor u hebben betaald? Dan schrijven wij dit ook drie werkdagen voor het einde van de maand automatisch van uw bankrekening af.
- vi. Verandert de rente? Gaat u een ander bedrag terugbetalen? Of heeft u een deel van de lening eerder terugbetaald? Dan berekenen wij opnieuw hoeveel u moet betalen.
- vii. Moet u kosten maken om ons te betalen? Bijvoorbeeld voor het doen van een spoedbetaling. Dan komen deze kosten voor uw eigen rekening.
- viii. U heeft ons betaald als het geld op onze bankrekening staat en u het niet meer kunt laten terugboeken. Dit geldt ook als wij het bedrag automatisch van uw bankrekening laten afschrijven. U mag een betaling via een automatische incasso niet storneren.
- ix. Betaalt u ons te weinig? Dan betalen wij van uw geld:
  - a. eerst de bedragen die wij voor u hebben betaald (bijvoorbeeld verzekeringspremies),
  - b. daarna andere bedragen die u ons moet betalen (bijvoorbeeld kosten en boetes),
  - c. daarna de rente die u ons moet betalen, en
  - d. als laatste betalen wij een deel van de lening terug.Wij doen dit altijd in deze volgorde. U kunt dit niet wijzigen.
- x. Hebben wij een bedrag voor u betaald? Of hebben wij recht op een bedrag van u? Dan moet u dat bedrag onmiddellijk betalen. Dat hoeft niet als wij hierover schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

- xi. Bedragen die wij van u krijgen mag u niet verrekenen met bedragen die u van ons krijgt. Dit staat los van elkaar.
- xii. U betaalt ons in euro's.
- xiii. Wilt u het bankrekeningnummer veranderen waar wij het geld van laten afschrijven? Gebruik dan het wijzigingsformulier incassorekening. U vindt dit formulier op [www.nibc.nl](http://www.nibc.nl).

## 8.2 Welke kosten betaalt u?

- i. U betaalt alle kosten die te maken hebben met de lening en de zekerheden die u ons geeft:
  - a. De kosten om de lening aan u te geven, te verlengen of te veranderen.
  - b. De kosten van uw financieel adviseur.
  - c. De kosten van de zekerheden die u ons geeft, bijvoorbeeld de kosten van de notaris om de hypotheekakte en de pandakte te maken, te ondertekenen en te veranderen, de taxatiekosten van de woning en de kosten om deze zekerheden terug te krijgen.
  - d. De kosten om ervoor te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u zich aan de afspraken houdt, bijvoorbeeld incassokosten, notariskosten, veilingkosten, deurwaarderskosten, kosten die wij moeten betalen voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
  - e. De kosten om uw woning te onteigenen, schoon te maken en uw bezittingen uit de woning te halen als dat nodig is.
  - f. Heeft u een conflict met iemand anders? En legt iemand anders bijvoorbeeld beslag op uw woning? In dat geval moeten wij eventueel kosten maken, bijvoorbeeld kosten voor rechtsbijstand. Deze kosten zijn voor uw rekening.
  - g. Alle andere kosten (zoals erfpachtcanon) en belastingen die te maken hebben met de lening en de woning.
- ii. Heeft u kosten niet betaald die u wel had moeten betalen? Dan kunnen wij deze kosten betalen, als wij dat nodig vinden. U betaalt ons deze kosten terug. Betaalt u deze kosten niet terug? En hebben wij hierdoor extra kosten? Dan komen deze ook voor uw rekening.
- iii. Hebben wij iets betaald wat u had moeten betalen? Dan moet u daarvoor rente aan ons betalen. De hoogte van het rentepercentage staat in de wet.
- iv. Indien het nodig is dat wij door omstandigheden kosten moeten maken, dan vragen wij geen goedkeuring vooraf voor het maken van de kosten.

### 8.3 Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?

- i. Moeten wij u een bedrag betalen? En moeten wij dit bedrag van een ander krijgen, dan betalen wij alleen als wij daadwerkelijk het geld van de ander hebben ontvangen. Hebben wij het bedrag toch al aan u betaald en ontvangen wij het bedrag niet van de ander? Dan tellen wij het bedrag bij uw lening op. Als dat nodig is, regelen wij dit achteraf. Wij sturen u daarover niet vooraf een brief.
- ii. Krijgen wij het bedrag van een ander in een andere munteenheid? Dan berekenen wij hoeveel euro wij u betalen. Die berekening doen wij met de wisselkoers van de dag waarop wij het geld hebben ontvangen.

## 9. WIE IS VERANTWOORDELIJK VOOR HET TERUGBETALEN VAN DE LENING?

### 9.1 Is er sprake van meerdere personen die de lening aangaan?

- i. Een lening kan verstrekt worden aan één persoon of aan meerdere personen gezamenlijk. Wanneer in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'u', dan worden hiermee alle personen bedoeld aan wie de lening is verstrekt.
- ii. Indien de lening aan meer dan één persoon is verstrekt dan heeft iedere geldnemer de bevoegdheid om mede namens de andere geldnemer(s) alle mededelingen van NIBC te ontvangen en alle mededelingen aan NIBC te doen.
- iii. Indien de leningsovereenkomst door meerdere geldnemers is getekend, dan is iedere geldnemer bevoegd om alle rechtshandelingen te verrichten die verband houden met de lening, de leningsovereenkomst, de algemene voorwaarden, de hypotheekakte en het hypotheekaanbod.
- iv. U bent (gezamenlijk) verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening. U moet ons iedere maand een bedrag terugbetalen als u dat met ons heeft afgesproken. De personen die gezamenlijk de lening aangaan, zijn hoofdelijk aansprakelijk. Hiermee bedoelen wij dat wij iedere persoon apart kunnen aanspreken voor het gehele bedrag van de lening.
- v. Als één van u niet meer kan betalen, moeten de andere personen de lening toch helemaal terugbetalen. Krijgt één van de personen van ons toestemming om een bepaalde periode niet te betalen? Of staat in de wet dat hij of zij niet meer hoeft te betalen? Dan moeten de andere personen alle bedragen van de lening gewoon betalen. Dit geldt ook als wij onze zekerheden veranderen.
- vi. Alle personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, moeten de lening volledig aan ons terugbetalen. De personen die verantwoordelijk zijn voor de lening mogen daarom geen geld van elkaar eisen die zij ons zijn verschuldigd. Eisen zij toch geld van elkaar? Dan moeten wij als eerste worden betaald. Voor de zekerheid geeft u ons een pandrecht op wat u van elkaar te eisen heeft.
- vii. De personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, mogen niet met elkaar afspreken dat zij elkaars rechten en plichten overnemen. De wet noemt dit 'subrogatie'. Nemen de personen die verantwoordelijk zijn voor de lening toch elkaars rechten en plichten over? Dan blijft de afspraak dat wij als eerste worden betaald. Voor de zekerheid geeft u ons een pandrecht op de rechten die u op elkaar heeft.

## 9.2 Is er sprake van borg?

- i. Een borg is een derde niet zijnde de schuldenaar. Een persoon die belooft voor u te betalen als u dit zelf niet kunt. Wij spreken af dat u hoofdelijk aansprakelijk bent, er is dus geen sprake van borgtocht.
- ii. Vindt de rechter toch dat er sprake is van borg? Dan spreken wij voor zover rechtens mogelijk af dat de borg geen gebruik kan maken van zijn/haar rechten en verweermiddelen op basis van de wet.

## 9.3 Regelt iemand anders dingen voor u met ons?

- i. Heeft u iemand anders toestemming gegeven om dingen voor u met ons te regelen over uw lening? Dan moet u ons daarover schriftelijk op de hoogte stellen en dan gelden alle voorwaarden en afspraken ook voor hem of haar. U moet hem of haar daarover informeren en u bent ervoor verantwoordelijk dat hij of zij zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt.
- ii. Heeft u iemand anders toestemming gegeven om dingen voor u met ons te regelen over uw lening en verandert er iets in de toestemming? Of mag de ander van de rechter geen dingen meer regelen? Dan moet u ons dat onmiddellijk schriftelijk laten weten. Zolang wij niet zijn geïnformeerd, mag die ander gewoon dingen met ons regelen over uw lening. Ook al stonden de veranderingen in een openbaar register.

## 9.4 Overlijden

- i. Bij overlijden moeten uw nabestaanden ons zo snel mogelijk schriftelijk informeren. Zolang wij niet zijn geïnformeerd, blijven wij doen wat wij met elkaar hebben afgesproken.
- ii. Wij kunnen vragen om een verklaring van erfrecht van een notaris in Nederland. Dan weten wij met wie wij dingen kunnen regelen. De kosten zijn voor rekening van uw nabestaanden. Als wij daar om vragen, moeten uw nabestaanden ons ook andere documenten geven.
- iii. Alle informatie die wij vóór het overlijden hebben gestuurd, hoeven wij na het overlijden niet nog een keer te sturen.

# 10. HET DEPOT

## 10.1 Hoe werkt een depot?

- i. Gebruikt u een deel van de lening voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van uw woning? Dan storten wij het deel van de lening dat u gebruikt voor de bouw of verbouwing van uw woning op het bouwdepot en het deel van de lening dat u gebruikt voor de verduurzaming op het duurzaamheidsdepot. Met het geld uit het bouwdepot kunt u de rekeningen van de bouw of verbouwing betalen. Met het geld uit het duurzaamheidsdepot kunt u de rekeningen voor de verduurzaming betalen.
- ii. Ook tijdens de bouw, verbouwing of verduurzaming van uw woning moet u de rente en de lening aan ons terugbetalen. U betaalt ons iedere maand rente voor de lening. Ook betaalt u, als wij dat met u hebben afgesproken, iedere maand een deel van de lening aan ons terug.
- iii. Staat er geld in het depot? Dan krijgt u voor dit geld rente van ons, dit wordt op uw depot bijgeschreven. Voor de berekening van de rente gebruiken wij hetzelfde rentepercentage als geldt voor uw lening. Gelden voor verschillende delen van uw lening verschillende rentepercentages? Dan berekenen wij het gemiddelde van de verschillende rentepercentages. Hierbij houden wij rekening met de hoogte van de verschillende leningdelen.

## 10.2 Wat is de looptijd van het bouwdepot?

De looptijd van een depot kan verschillen. Heeft u het depot voor een verbouwing en/of verduurzaming van een bestaande woning? Dan mag u het depot maximaal één jaar gebruiken. Heeft u het depot voor de bouw en/of verduurzaming van een nieuwbouwwoning? Dan mag u het bouwdepot maximaal twee jaar gebruiken.

## 10.3 Wat als het bouwdepot stopt?

- i. Als het bouwdepot stopt, betalen wij geen rente meer. Het geld dat op dat moment op het bouwdepot staat, gebruiken wij om uw lening mee terug te betalen. Indien uw lening uit meerdere leningdelen bestaat, hanteren wij de volgende volgorde voor de terugbetaling:
  - a. Eerst een leningdeel met de hypotheekvorm aflossingsvrij (indien er meerdere aflossingsvrije leningdelen zijn, dan eerst het leningdeel met het hoogste rentetarief); en

- b. Als er nog een bedrag over is, een leningdeel met de hypotheekvorm annuïtair of lineair (indien er meerdere annuïtaire of lineaire leningdelen zijn, dan eerst het leningdeel met het hoogste rentetarief)
- ii. Indien er een terugbetaling van het depot op uw lening plaatsvindt, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de gehanteerde marktwaarde van uw woning na verbouwing indien van toepassing. De tariefklasse van uw lening kan op dat moment opnieuw worden vastgesteld. Dit kan betekenen dat het rentetarief van uw lening wijzigt.

#### 10.4 Hoe betaalt u rekeningen met geld van het bouwdepot?

- i. Wilt u een rekening van een aannemer of een ander betalen met geld van het bouwdepot? Dan heeft u daarvoor de originele rekeningen nodig. Zet op die rekeningen uw handtekening en het nummer van de lening en upload de rekening in Mijn NIBC Hypotheken app of in de MijnNIBC online omgeving. Wij controleren de rekeningen die u naar ons stuurt. Indien de rekeningen voldoen aan onze voorwaarden, dan zullen wij de rekeningen betalen.
- ii. Wilt u zelf geld krijgen van het bouwdepot? Stuur ons dan het bewijs dat u een aannemer of een ander heeft betaald. Zet op dat bewijs het nummer van de lening en stuur het bewijs en de originele rekening met uw handtekening naar ons. Wij controleren de bewijzen en de rekeningen die u naar ons stuurt. Indien de bewijzen en de rekeningen voldoen aan onze voorwaarden, zullen wij de bedragen overmaken naar de door u opgegeven betaalrekening. Dit is altijd een betaalrekening die op uw naam staat.
- iii. Krijgen wij een rekening voor meerwerk? Dan betalen wij deze rekening alleen als dit in het bouwplan, het verbouwingsplan en in het hypotheekaanbod voor de lening staat.
- iv. Wij betalen alleen geld van het depot:
  - a. als u zich aan alle afspraken houdt,
  - b. als er genoeg geld op het depot staat,
  - c. als u ons de originele rekeningen met uw handtekening stuurt, en
  - d. als het werk gebeurt zoals dat in het bouwplan, verbouwingsplan of verduurzamingsplan staat. Deze plannen en het werk moeten wij vooraf goedkeuren.

# 11. WELKE INFORMATIE KRIJGEN WIJ VAN U?

**Let op:** wij gaan ervan uit dat alle informatie die wij van u krijgen klopt. Ook al stuurt u ons die informatie via iemand anders.

Stuurt u ons informatie? Of krijgt u van ons informatie? Zorg er dan voor dat anderen daar niets mee kunnen doen. Zorg bijvoorbeeld voor veilig internet. De informatie die wij van u ontvangen mogen wij kopiëren en bewaren.

## 11.1 Persoonlijke gegevens

- i. Wij krijgen van u uw persoonlijke gegevens:
  - a. uw naam, adres, woonplaats,
  - b. uw geboortedatum,
  - c. uw Burgerservicenummer,
  - d. uw handtekening,
  - e. indien u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft, dan geeft u ons de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap. Dit doet u door ons een kopie van de akte van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden te sturen, en
  - f. indien u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, dan geeft u ons ook zijn of haar persoonlijke gegevens.
- ii. Met uw handtekening bij de aanvraag van de lening controleren wij uw volgende handtekeningen. Verandert u uw handtekening? Dan moet u ons zo snel mogelijk uw nieuwe handtekening sturen.

## 11.2 Veranderen uw gegevens of omstandigheden?

- i. U geeft ons ook de informatie die hieronder staat. Stuur ons deze informatie schriftelijk. Doe dit binnen veertien dagen vanaf het moment dat u deze informatie heeft.
  - a. Veranderingen van uw persoonlijke gegevens.
  - b. U gaat ergens anders wonen.
  - c. U wilt uw post ergens anders ontvangen.
  - d. Veranderingen van uw rechten. Mag u bijvoorbeeld zelf geen handtekeningen onder overeenkomsten meer zetten?
  - e. U gaat scheiden of er zijn veranderingen in de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap.

- f. Iedere verandering in uw situatie, waardoor wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk geheel of gedeeltelijk terug te betalen.
  - g. Iedere verandering of beschadiging van de woning of iets anders waardoor de waarde van de woning daalt.
  - h. Iedere verandering van de rechten die u op de woning heeft.
  - i. Iedere verandering of beschadiging van de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven of iets anders waardoor de waarde van de bezittingen daalt.
  - j. Iedere verandering van een verzekering die te maken heeft met de woning of de lening.
  - k. Iemand vraagt uw faillissement bij de rechter aan.
  - l. U vraagt uitstel van betaling bij de rechter of u vraagt de rechter om schuldsanering.
- ii. Krijgt u documenten die te maken hebben met verandering van inrichting, gedaante of bestemming van de woning of de grond waarop de woning staat? Stuur ons deze dan binnen veertien dagen nadat u ze zelf kreeg of onmiddellijk nadat wij daar om vragen.

### 11.3 Wat mogen wij u vragen?

- i. In sommige gevallen moet u ons extra informatie geven, bijvoorbeeld als wij vragen hebben over uw werk, uw inkomen, de herkomst van uw eigen geld of waarom u de lening wilt.
- ii. Stort u geld bij ons op een rekening? Of betaalt u een deel van de woning met uw eigen geld? Of doet u een extra terugbetaling op uw lening? Of geeft u ons waardepapieren zoals aandelen? Of andere waardevolle bezittingen? Dan zijn wij wettelijk verplicht om aan u vragen hoe u daaraan komt en dan moet u ons die informatie geven.

### 11.4 Uw adres

- i. In beginsel gebruiken wij het adres van het onderpand als uw adres. Kunnen wij u niet bereiken op uw adres? Dan kunnen wij uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte heeft getekend of naar een ander bij ons bekend adres. Dit doen wij, zodat de rechter of iemand anders u altijd post kan sturen.
- ii. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de lening? Dan sturen wij alle post naar het adres dat wij hebben besproken. Bent u het samen niet eens over dat adres? Dan bepalen wij naar welk adres wij de post sturen.

## 11.5 Taal

De informatie die wij van u krijgen, ontvangen wij in het Nederlands. Heeft u documenten in een andere taal? Dan moet u deze in het Nederlands laten vertalen door een beëdigd vertaler. De kosten voor het vertalen zijn voor uw rekening.

## 11.6 Wij mogen gesprekken met u opnemen

- i. Wij mogen gesprekken met u opnemen. Wij doen dit:
  - a. om kwaliteit te leveren en dit te verbeteren,
  - b. als wij dit nodig vinden om ons werk goed te doen,
  - c. om bewijzen te verzamelen voor de rechter, en
  - d. om criminaliteit te bestrijden.
- ii. Wilt u deze gespreksopnames krijgen? En moeten wij u die geven? Laat ons dan precies weten wanneer wij deze opnames hebben gemaakt.

## 11.7 Bescherming van uw persoonlijke gegevens

- i. Wij behandelen uw persoonsgegevens zorgvuldig en in lijn met onze privacyverklaring. De privacyverklaring (of een verwijzing naar de privacyverklaring op de website) ontvangt u bij het renteaanbod en maakt onderdeel uit van het hypotheekaanbod en deze algemene voorwaarden. De privacyverklaring kan van tijd tot tijd worden aangepast, de laatste versie kunt u vinden op [www.nibc.nl/privacy](http://www.nibc.nl/privacy).
- ii. In aanvulling op onze privacyverklaring, zijn wij bevoegd om uw persoonsgegevens aan derden te verstrekken als dat nodig is voor het uitvoeren van een overeenkomst met u, om te voldoen aan een wettelijke verplichting of indien dit is toegestaan op grond van wet- en regelgeving (waaronder gerechtvaardigde belangen). Met derden bedoelen wij onder andere uw tussenpersoon of adviseur, partijen die wij inschakelen bij onze bedrijfsvoering, de uitvoering van bankdiensten en onze diensten aan u, partijen aan wie wij bepaalde diensten uitbesteden, bevoegde autoriteiten, Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR), Stichting WEW, de Belastingdienst, een (beoogde) rechtsopvolger, een pandhouder van rechten van NIBC en investeerders in NIBC.

## 12. WELKE INFORMATIE KRIJGT U VAN ONS?

### 12.1 U krijgt de volgende informatie van ons

- i. Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een brief waarin staat hoe hoog de lening op 31 december van het vorige jaar was. Wij noemen deze brief de jaaropgave.
- ii. In deze brief staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u ons betaalde in dat jaar of verschuldigd was.

### 12.2 Controleer de gegevens die u van ons krijgt

- i. Krijgt u van ons informatie? Controleer dan onmiddellijk of deze informatie klopt. Controleer ook of wij uw opdrachten goed hebben uitgevoerd.
- ii. Is de informatie die u van ons krijgt niet juist? Of denkt u dat wij iets niet juist hebben gedaan? Laat ons dat dan weten en zorg er voor dat er zo weinig mogelijk schade ontstaat. Doet u dit binnen dertig dagen? Dan herstellen wij de fout. Doet u dit niet binnen dertig dagen? Dan gaan wij ervan uit dat de informatie juist is en dat u dat ook vindt. Wij gaan er dan ook van uit dat wat wij hebben gedaan juist is. Alleen rekenfouten herstellen wij ook na dertig dagen.
- iii. Weten wij dat wij u onjuiste informatie hebben gestuurd? Of dat wij iets onjuist hebben gedaan? Dan mogen wij dit onmiddellijk herstellen zonder uw toestemming. Wij laten u dit onmiddellijk weten.
- iv. Krijgt u geen informatie van ons? Maar denkt u dat u wel informatie van ons had moeten krijgen? Laat ons dat dan onmiddellijk weten.
- v. Wilt u een kopie van een brief die wij u eerder hebben gestuurd? Dan kunt u hierom vragen.

### 12.3 Uw gegevens en onze administratie

- i. In onze administratie staat hoe hoog uw lening is. Daarin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u moet betalen. De informatie in onze administratie is het volledige en dwingende bewijs van de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Sturen wij u brieven op basis van de informatie uit onze administratie? Dan moet u doen wat in die brieven staat.

- ii. Op deze regel zijn drie uitzonderingen:
  - a. U heeft de informatie gecontroleerd en u heeft ontdekt dat de informatie onjuist is of dat wij iets onjuist doen. En u heeft dat binnen dertig dagen aan ons laten weten.
  - b. U heeft de informatie gecontroleerd, u heeft een rekenfout ontdekt en u heeft dat aan ons laten weten.
  - c. U bewijst dat de informatie in onze administratie niet klopt.
- iii. Wij bewaren de informatie in onze administratie niet langer dan in de wet staat.

## 12.4 Wie doet de administratie van de lening?

- i. Wij mogen een andere organisatie vragen de administratie van de lening voor ons te doen.
- ii. Moet u ons informatie geven? Geef deze informatie dan aan deze organisatie. Dit geldt ook voor alle documenten en brieven die u ons moet sturen.
- iii. Doet die andere organisatie iets waardoor u schade heeft? In dat geval moet u rechtstreeks contact opnemen met de organisatie die u schade heeft toegebracht. Wij zijn niet verantwoordelijk voor die schade.
- iv. Hebben wij met opzet iets gedaan of juist niet gedaan waardoor u schade heeft? Of hebben wij iets gedaan of juist niet gedaan waardoor wij zeker wisten dat u schade zou hebben? Dan betalen wij wel de schade.

## 13. WAT GEBEURT ER ALS U ZICH NIET AAN DE AFSPRAKEN HOUDT?

Als u zich niet aan de afspraken houdt, dan mogen wij een aantal dingen doen. Wij doen dit pas nadat wij u hierover hebben geïnformeerd en twee maanden nadat u ons niet heeft betaald.

**Let op:** alle kosten komen voor uw rekening als u zich niet aan de afspraken houdt (zie hoofdstuk 9.2).

### 13.1 Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?

- i. Als u ons niet tijdig betaalt, mogen wij het volgende besluiten:
- ii. Heeft u nog niet het hele bedrag van de lening gekregen? Dan mogen wij besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.
- iii. Wij mogen u een boete geven (zie hoofdstuk 13.5).
- iv. Wij mogen ons hypotheekrecht en pandrecht uitoefenen. Wij mogen uw woning en alle bezittingen verkopen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Wij mogen uw woning en bezittingen ook veilen.
- v. Wij mogen onteigening van uw woning aan de rechter verzoeken.
- vi. Wij mogen besluiten dat u onmiddellijk de lening geheel of gedeeltelijk terug moet betalen.

### 13.2 Wat als wij genoodzaakt zijn uw woning te verkopen?

Als wij genoodzaakt zijn uw woning te verkopen, geldt het volgende:

- i. Wij bepalen hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden wij de woning en bezittingen verkopen. Wij hoeven u of anderen hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken heeft gehouden en voor welke datum u de afspraken moet nakomen.
- ii. Wij bepalen de hoogte van de veilingkosten.
- iii. Wij kunnen de veiling beginnen, stoppen en opnieuw beginnen.
- iv. Wij kunnen erfdienstbaarheden vestigen. Wij kunnen bijvoorbeeld uw buurman het recht geven om over uw grond te lopen.
- v. Wij bepalen wanneer wij de leveringsakte tekenen bij de notaris.
- vi. Wij krijgen het bedrag van de verkoop. Wij laten u weten hoeveel geld wij hebben gekregen. Hiermee wordt de lening (gedeeltelijk) terugbetaald en worden andere verschuldigde betalingen uit hoofde van de lening voldaan.

- vii. Doet de koper niet wat wij hebben afgesproken? Dan gaat de verkoop niet door.  
Als dat nodig is vragen wij de rechter de verkoop niet door te laten gaan.
- viii. Verkoopt een notaris uw woning? Dan moet u de notaris alle informatie geven die hij of zij nodig heeft.
- ix. Voordat wij uw woning verkopen, mogen wij alles met uw woning doen wat wij op dat moment nodig vinden om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken, bijvoorbeeld de woning splitsen. Wij mogen ook de rechten die u heeft veranderen, bijvoorbeeld het recht dat u over de grond van een ander mag lopen om bij uw woning te komen. Dit zullen wij regelen bij een notaris als dat nodig is.
- x. Verkopen wij uw woning? Dan moet u daaraan meewerken. U moet er bijvoorbeeld voor zorgen mogelijke kopers de woning kunnen bekijken. Mogelijke kopers mogen drie weken lang, twee dagen per week, vier uur per dag komen kijken. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij hiervoor zelf naar binnen gaan.
- xi. Wij mogen de woning helemaal of voor een deel verkopen. Verkopen wij de woning voor een deel? Dan mogen wij de rest later verkopen.
- xii. Als wij de woning hebben verkocht, moet u al uw bezittingen uit de woning halen en de woning bezemschoon opleveren. Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels van de woning krijgt, moeten al uw bezittingen uit de woning zijn. Heeft u uw bezittingen niet uit de woning gehaald of de woning niet bezemschoon opgeleverd? Dan doen wij dat. Wij mogen ook alles doen wat wij nodig vinden, bijvoorbeeld de woning bewaken of nieuwe sloten op de deuren zetten. U moet ervoor zorgen dat er geen bezittingen van anderen in de woning zijn.
- xiii. Verkopen wij uw woning en heeft u daardoor schade? Om wat voor reden dan ook?  
Dan betalen wij deze schade niet. U bent zelf verantwoordelijk voor de schade.
- xiv. Bent u het er niet mee eens dat wij uw woning op een veiling verkopen? Dan moet u ons dat op zijn minst drie dagen voordat wij de woning verkopen laten weten. Wij zullen dan bekijken of wij aan uw verzoek kunnen voldoen. Daarna kunt u ons niet meer vragen de woning niet te verkopen via de veiling. Ook kunt u ons niet vragen de schade te betalen die u door de verkoop van de woning via de veiling heeft. U mag niet naar de rechter om de woning op een andere manier te verkopen. Alleen wij mogen bepalen op welke wijze wij de woning willen verkopen. U mag ook niet naar de rechter om ervoor te zorgen dat u een andere prijs krijgt voor de woning.

### 13.3 Wat als wij de rechter vragen de woning in ons beheer te mogen nemen?

- i. Wij mogen aan de rechter vragen of hij of zij de woning van u af wil nemen. Wij gaan de woning dan beheren. Dat betekent dat u geen recht meer heeft op de woning en dat u er niets meer mee mag doen. Wij kunnen dan doen wat wij nodig vinden. De kosten die wij hiervoor maken, zijn voor uw rekening.

- ii. Heeft u schade doordat de rechter de woning van u afneemt? Dan betalen wij die niet. Hebben wij of de rechter de woning van u afgenomen? Dan mogen wij u het recht op de woning weer teruggeven. U gaat de woning dan weer zelf beheren.

### 13.4 Wanneer mogen wij besluiten dat u de lening onmiddellijk dient terug te betalen?

Hieronder staat in welke gevallen wij mogen besluiten dat u onmiddellijk de lening (inclusief alle andere vorderingen uit hoofde van de lening) geheel of gedeeltelijk terug moet betalen of wanneer wij mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Dit noemen wij opeisingsgronden. Er zijn ook aanvullende opeisingsgronden. Wij hoeven u niet eerst een brief (een ingebrekestelling) te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

#### 13.4.1 Opeisingsgronden

- i. U moet ons een bedrag betalen en u doet dat niet op tijd of niet volledig.
- ii. De looptijd van uw lening is voorbij.
- iii. U komt enige verplichting uit deze algemene voorwaarden, de hypotheekakte, het hypotheekaanbod of andere overeenkomst niet na of u overtreedt een verbod daaruit.
- iv. Uw betaalmoraliteit geeft ons geen vertrouwen meer dat u uw verplichtingen in de toekomst (tijdig en volledig) zal nakomen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij aanhoudende betaalachterstanden en het niet na komen van betalingsregelingen.
- v. U heeft van iemand anders geld geleend en hij of zij wil dat u de lening direct terugbetaalt of hij of zij mag u vragen de lening onmiddellijk terug te betalen.
- vi. U doet iets wat niet mag of u doet iets met de woning wat niet mag van deze algemene voorwaarden, de het hypotheekaanbod, de hypotheekakte of andere overeenkomst of van de wet of andere regels van de overheid.
- vii. Het is voldoende aannemelijk dat u de woning gebruikt voor prostitutie, verkoop, opslag of verwerking van (grondstoffen voor) verdovende middelen of andere illegale activiteiten.
- viii. U doet iets waarvoor u van ons geen schriftelijke toestemming heeft gekregen, terwijl dit wel nodig was.
- ix. Er klopt iets niet in documenten waarin staat dat u de eigenaar bent van de woning of in de documenten van ons hypotheekrecht of pandrecht. Of u moet ons een document geven en u doet dat niet of het document dat u ons geeft, vinden wij niet goed genoeg.
- x. U vraagt uitstel van betaling, faillissement of een schuldsaneringsregeling aan bij de rechter of een ander doet dat.
- xi. U heeft niets meer te zeggen over uw geld en bezittingen (bijvoorbeeld door curatele of bewind), u bent niet langer de eigenaar van de woning of bezittingen

- die u ons als zekerheid heeft gegeven of iemand anders krijgt rechten op de woning, bezittingen of verzekeringen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- xii. U komt te overlijden.
  - xiii. U verdwijnt spoorloos zonder uw zaken bij ons goed te hebben geregeld.
  - xiv. U moet ons zekerheid geven, maar u heeft dat niet gedaan of niet zoals wij hebben gezegd dat u dat moet doen. U verandert de zekerheid of de rangorde van ons hypotheekrecht of pandrecht terwijl wij dat niet met u hebben afgesproken.
  - xv. U heeft ons onvoldoende of onjuiste informatie gegeven toen wij u de lening gaven en wij zouden u deze lening niet hebben gegeven of andere afspraken met u hebben gemaakt, als wij wel de juiste informatie hadden gehad. U moet iets doen met de woning, wat u en wij niet wisten toen u de lening kreeg.
  - xvi. De waarde van de woning daalt doordat u de woning niet goed onderhoudt of door een andere oorzaak (bijvoorbeeld brand).
  - xvii. De rechter of de overheid besluit dat de woning onbewoonbaar is, dat de woning (tijdelijk) gesloten wordt, dat u de woning niet mag herstellen, repareren of verbouwen, of besluit tot onteigening van de woning. De overheid besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door ruilverkaveling of u moet de woning van de overheid verbouwen.
  - xviii. De rechter verandert iets aan de woning, waardoor de woning voor ons geen goede zekerheid meer is of u heeft niets meer over de woning te zeggen. De overheid verandert een wet of een regel, waardoor u minder recht heeft op de woning.
  - xix. U krijgt een brief van een deurwaarder waarin staat dat iemand beslag legt op uw woning. Dat betekent dat u de woning niet mag verkopen of als zekerheid aan een ander mag geven. Dit gebeurt meestal als iemand anders nog geld van u krijgt of als iemand anders zegt dat de woning van hem of haar is. Dit geldt ook voor de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
  - xx. U verhuurt de woning zonder dat u daarvoor van ons schriftelijke toestemming heeft gekregen of niet in overeenstemming met de door ons gestelde voorwaarden.
  - xxi. U komt verplichtingen uit uw verzekeringen, waarvan de uitkeringen als zekerheid voor ons gelden, niet na of de verzekering van de woning stopt en u verzekert de woning niet onmiddellijk opnieuw.
  - xxii. U bent niet langer lid van een coöperatie waar de woning een deel van is.
  - xxiii. Er gebeurt iets met u of de woning en wij vinden dat wij daardoor onze goede naam kunnen kwijtraken.
  - xxiv. Er gebeurt iets anders waardoor het redelijk is dat wij de lening stoppen.

### 13.4.2 Aanvullende opeisingsgronden

- i. Indien uw woning staat op grond die u huurt van een ander (opstal) of van de overheid (erfpacht), gelden ook de volgende opeisingsgronden:
  - a. U betaalt het geld voor de opstal of de erfpacht niet of u houdt zich niet aan de afspraken van de opstal of de erfpacht.
  - b. U mag of kunt de grond niet langer gebruiken.
  - c. De voorwaarden van de erfpacht of opstal veranderen.
  - d. De rechter verandert de voorwaarden van de erfpacht of opstal of stopt de erfpacht of opstal.
- ii. Indien uw woning een appartement is, gelden ook de volgende opeisingsgronden:
  - a. De regels van het reglement dat geldt voor het appartement of de regels in de splitsingsakte veranderen, de regels van het reglement of de splitsingsakte gelden niet meer.
  - b. Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.
  - c. U doet iets met het appartement wat niet mag van de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.
- iii. Indien u uw woning verhuurt met onze schriftelijke toestemming, gelden ook de volgende opeisingsgronden:
  - a. U heeft toestemming van de overheid of de rechter om de bestemming van de woning te veranderen.
  - b. Iemand anders mag van de rechter de woning huren.
  - c. U verlaagt de huurprijs of de pachtprijs.

### 13.5 Wanneer brengen wij een boete in rekening?

- i. Indien u zich niet aan de met ons gemaakte afspraken houdt, dan moet u ons onmiddellijk een boete betalen. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.
- ii. Indien u een bedrag niet op tijd heeft betaald, moet u rente betalen over het verschuldigde bedrag dat u niet heeft betaald. De hoogte van de rente is de rente die een maand gelijk blijft voor een lening die u niet terugbetaalt. Bij het rentepercentage tellen wij de wettelijke verdragingsrente op.
- iii. Als u een andere afspraak niet bent nagekomen, dan kunnen wij tot drie procent op jaarbasis optellen bij het rentepercentage dat op uw lening van toepassing is.
- iv. U moet deze boeterente betalen vanaf de datum dat u niet heeft betaald of een andere afspraak niet bent nagekomen. Wij blijven het recht houden om een schadevergoeding van u te eisen en/of de lening op te eisen.

## 14. MAG U OF MOGEN WIJ DE LENING AAN EEN ANDERE PARTIJ GEVEN?

- i. Wij mogen de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een andere partij geven. U geeft ons daar toestemming voor op het moment dat u ons hypotheekaanbod ondertekent. U belooft ons, als dat nodig is, daarvoor uw handtekening te zullen geven. U werkt daar ook aan mee. U geeft ons ook op dat moment toestemming om alle informatie over u aan die ander te geven.
- ii. Mag u ons deze toestemming niet vooraf geven? Dan spreken wij het volgende af. Wij mogen de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een ander geven op het moment dat wij dat willen. En u werkt daaraan volledig mee. Wij verliezen geen rechten. U ook niet.
- iii. U mag de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen niet aan een ander geven zonder onze schriftelijke toestemming.
- iv. Als wij of u de lening aan een ander geven, spreken wij dit af: dan geven wij ook de zekerheden die horen bij hoogte van de lening aan die ander. Zodat het zeker blijft dat degene die het geld van de lening moet betalen, dat geld ook betaalt. En dat degene die het geld van de lening moet krijgen, dat geld van de lening ook krijgt en daar voldoende zekerheid voor heeft.
- v. Over hoe groot de zekerheden zijn die wij aan een ander geven, maken wij afspraken. De zekerheden kunnen even groot zijn als de lening, maar ook kleiner of groter. Daarbij kunnen wij ook afspreken dat wij de zekerheden samenvoegen met andere zekerheden.
- vi. Geven wij de lening aan een ander? En moeten wij daardoor onze zekerheden (hypotheekrecht en pandrecht) met een ander delen? Dan maken wij over die verdeling afspraken. U moet zich aan die afspraken houden.

# 15. WANNEER GELDEN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN NIET?

## 15.1 Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?

Staat er iets in deze algemene voorwaarden of in een ander document dat niet mag van de wet? Of zegt een rechter dat iets niet mag? Dan geldt niet wat er staat. Wij zullen dan de voorwaarden aanpassen. Dit heeft geen gevolgen voor de rest van de voorwaarden of andere documenten.

## 15.2 Wat gebeurt er bij tegenstrijdige informatie?

- i. Is er een tegenstrijdigheid tussen een bepaling in deze algemene voorwaarden en het hypotheekaanbod? Dan geldt wat in het hypotheekaanbod staat.
- ii. Is er een tegenstrijdigheid tussen een bepaling in het hypotheekaanbod en de hypotheekakte? Dan geldt wat in de hypotheekakte staat.
- iii. Heeft u een lening met NHG? En staat in de hypotheekakte, het hypotheekaanbod of deze algemene voorwaarden iets tegenstrijdigs met wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat? Dan geldt wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat.

## 15.3 Mogen wij deze algemene voorwaarden veranderen?

- i. Wij mogen deze algemene voorwaarden veranderen.
- ii. Wij zijn niet verplicht gebruik te maken van onze rechten in deze algemene voorwaarden. Besluiten wij van een recht geen gebruik te maken? Dan houden wij wel alle andere rechten die in deze algemene voorwaarden staan.

## 16. BENT U NIET TEVREDEN OVER ONZE DIENSTVERLENING?

- i. Wij doen ons uiterste best om u als klant tevreden te stellen. Soms gaat het wel eens anders dan u had verwacht of kan het zijn dat wij per ongeluk een fout hebben gemaakt. Laat ons in dat geval weten waarom u niet tevreden bent. Wij zullen proberen uw probleem op te lossen.
- ii. Heeft u een klacht? Ga dan naar de website [www.nibc.nl](http://www.nibc.nl) en vul het klachtenformulier in of stuur ons een brief met daarin de volgende onderwerpen:
  - a. uw klacht,
  - b. uw naam, adres, geboortedatum, telefoonnummer en e-mailadres,
  - c. het nummer van de lening, en
  - d. een kopie van de papieren waar uw klacht over gaat.

### **Stuur uw brief naar dit adres:**

**NIBC** t.a.v. Klachtenbeheer  
Antwoordnummer 16077  
2501 VE Den Haag

Nadat wij uw klachtenformulier of brief hebben gekregen, nemen wij snel contact met u op.

- iii. Bent u niet tevreden hoe wij uw klacht hebben behandeld? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). Stuur dan binnen drie maanden een brief naar:

**KiFiD** Postbus 93257  
2509 AG Den Haag

- iv. Wilt u meer informatie over het KiFiD? Of wilt u weten of uw klacht in behandeling kan worden genomen door het KiFiD? Bel dan naar telefoonnummer 070-333 8 999 of kijk op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).
- v. Wilt u niet naar het KiFiD? Dan kunt u ook naar de bevoegde Nederlandse rechter.
- vi. Voor de overeenkomst tussen u en ons geldt het Nederlands recht. Dit betekent dat als er een verschil van mening tussen u en ons ontstaat, wij het Nederlands recht toepassen.

