

Robuust Hypotheeken

Beheergids

Januari 2023



Wie is Robuust Hypotheken?

Robuust Hypotheken is een hypotheekverstrekker voor de Nederlandse hypotheekmarkt. Initiatiefnemer is Blauwtrust groep (Quion, De Hypotheker, DMPM en Conneqt Mortgage Distribution). DMPM is als portefeuillemanager verantwoordelijk voor de regie en uitvoering van Robuust Hypotheken.

Voor het beschikbaar stellen van het geld voor een hypotheek werkt Robuust Hypotheken samen met Aegon, een betrouwbare partij die al jaren actief is in het verstrekken van hypotheekleningen.

Waarom een beheergids?

Robuust Hypotheken vindt het van het grootste belang dat het duidelijk en helder is welke mogelijkheden Robuust Hypotheken, na passeren van de hypotheek, de klant biedt om aanpassingen te kunnen doen.

In deze beheergids hebben wij daarom zo duidelijk mogelijk omschreven wat de mogelijkheden van een klant zijn wanneer de hypotheek bij de notaris gepasseerd is. Omdat bij het beheer van een hypotheek vaak sprake is van maatwerk, kan het zijn dat we in de praktijk afwijken van de beheergids.

Aandachtspunten

We hebben de beheergids met veel zorg samengesteld, maar er kan een fout in staan. Robuust Hypotheken is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden.

Voor de leesbaarheid van dit document zijn wij ervan uitgegaan dat de klant een 'hij' is.

Deze beheergids hebben wij geschreven voor het professionele intermediair.

Sommige aanpassingen van de hypotheek vinden wij complex of impactvol. Wanneer een klant zijn hypotheek wil wijzigen en wij vinden de aanpassing complex of impactvol, dan moet deze klant geadviseerd worden door een adviseur met een samenwerkingsovereenkomst van Robuust Hypotheken. Wanneer je geen samenwerkingsovereenkomst hebt met Robuust Hypotheken, maar je kunt wel aanvragen indienen via een serviceprovider, dan kunnen wij het aanpassingsverzoek afhandelen via deze serviceprovider. In dit beheerkader is per beheerproces aangegeven wanneer Robuust Hypotheken het advies van een adviseur noodzakelijk vindt.

Inhoudsopgave

1	Meeneemregeling	7
1.1	Algemeen.....	7
1.2	De voorwaarden	7
1.3	Doorgeefregeling.....	7
1.4	Administratiekosten en adviesplicht	7
2	Omzetting	8
2.1	Algemeen.....	8
2.2	Aflosvormen.....	8
2.3	Aflossingsvrij.....	8
2.4	Ingangsdatum omzetting.....	9
2.5	Administratiekosten en adviesplicht	9
3	Wijzigen looptijd	10
3.1	Verlengen looptijd	10
3.2	Verkorten looptijd	10
3.3	Aanpassen looptijd lening(deel) en looptijd rentevaste periode	10
3.4	Administratiekosten en adviesplicht	10
4	Wijzigen overlijdensrisicoverzekering	11
4.1	Algemeen.....	11
4.2	Administratiekosten en adviesplicht	11
5	Tweede, volgende hypotheek of onderhandse verhoging.....	12
5.1	Algemeen.....	12
5.2	Wijziging risicoklasse en rente oude lening	12
5.3	Maximaal aflossingsvrij.....	12
5.4	Marktwaarde	12
5.5	Enkele belangrijke aandachtspunten uit de acceptatiegids	13
5.6	Uitbetalen onderhandse opname	13
5.7	Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging i.c.m. hoofdelijk ontslag ..	13
5.8	Overlijdensrisicoverzekering	14
5.9	Administratiekosten en adviesplicht	14
6	Hoofdelijk ontslag.....	15
6.1	Algemeen.....	15
6.2	Wanneer is hoofdelijk ontslag niet noodzakelijk?	15

6.3	Hoe werkt hoofdelijk ontslag bij Robuust Hypotheken?	15
6.4	Verlengen looptijd	16
6.5	Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging	16
6.6	Omzetting	17
6.7	Toevoegen tweede schuldenaar	17
6.8	Administratiekosten en adviesplicht	17
7	Toevoegen tweede schuldenaar	18
7.1	Algemeen.....	18
7.2	Toevoegen tweede schuldenaar in combinatie met hoofdelijk ontslag	18
7.3	Toevoegen tweede schuldenaar door huwelijk of geregistreerd partnerschap	19
7.4	Een tweede persoon wil mede eigenaar worden van de woning	20
7.5	Er is sprake van een overlijden van de schuldenaar, en de achterblijvende partner of erfgenamen willen de hypotheek overnemen	20
7.6	Administratiekosten en adviesplicht	20
8	Aflossen	21
8.1	Algemeen.....	21
8.2	Periodieke aflossing	21
8.3	Extra aflossing	21
8.4	Algehele aflossing	22
8.5	Vergoedingsvrij aflossen	23
8.6	Hoe berekenen we de vergoeding?	23
8.7	Administratiekosten en adviesplicht	23
9	Risicoklassewijziging	24
9.1	Algemeen.....	24
9.2	Administratiekosten en adviesplicht	24
10	Verhuur	25
10.1	Algemeen.....	25
10.2	Drie soorten tijdelijke verhuur.....	25
10.2.1	Tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever	25
10.2.2	Dubbele woonlasten	26
10.2.3	Samenwoning in de in eigendom zijnde woning van de partner	27
10.3	Administratiekosten en adviesplicht	28
11	Overlijden	28
11.1	Algemeen.....	28
11.2	Documenten	28

11.3	Uitkering verzekering.....	29
11.4	Aflossen en rentevaste periode veranderen zonder vergoeding	29
11.5	Maatwerk.....	29
11.6	Administratiekosten en adviesplicht	29
12	Gedeeltelijk royement	30
12.1	Algemeen.....	30
12.2	Administratiekosten en adviesplicht	30
13	Bouwdepot	31
13.1	Algemeen.....	31
13.2	Uitbetaling van het bouwdepot	31
13.3	Rubriekwijziging bouwdepot bestaande bouw.....	33
13.4	Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw	34
13.5	Administratiekosten en adviesplicht	34
14	Wijzigen rente / rentevaste periode tijdens rentevaste periode.....	35
14.1	Algemeen.....	35
14.2	Administratiekosten en adviesplicht	35
15	Renteherziening.....	36
15.1	Algemeen.....	36
15.2	Administratiekosten en adviesplicht	36
16	Verlengen overbruggingshypotheek	37
16.1	Algemeen.....	37
16.2	Administratiekosten en adviesplicht	37
17	Wijzigen rekeningnummer	38
17.1	Algemeen.....	38
17.2	Administratiekosten en adviesplicht	38
18	Wijzigen correspondentie adres	39
18.1	Algemeen.....	39
18.2	Administratiekosten en adviesplicht	39
19	Schade aan de woning.....	40
20	Aanschrijving gemeente	41
20.1	Algemeen.....	41
20.2	Administratiekosten en adviesplicht	41
21	Plaatsing monumentenzorg	42
21.1	Algemeen.....	42

21.2	Administratiekosten en adviesplicht	42
22	Wijziging appartementsrecht	43
22.1	Algemeen.....	43
22.2	Administratiekosten en adviesplicht	43
23	Wijziging recht van opstal.....	44
23.1	Algemeen.....	44
23.2	Administratiekosten en adviesplicht	44
24	Toestemming vervolghypothek	45
24.1	Algemeen.....	45
24.2	Administratiekosten en adviesplicht	45
25	Ruilverkaveling	46
25.1	Algemeen.....	46
25.2	Administratiekosten en adviesplicht	47
26	Erfdienstbaarheid	48
26.1	Algemeen.....	48
26.2	Administratiekosten en adviesplicht	48
27	Rentemiddeling.....	49
27.1	Algemeen.....	49
27.2	Administratiekosten en adviesplicht	49
28	Van erfpacht naar eigen grond (bloot eigendom).....	50
28.1	Algemeen.....	50
28.2	Administratiekosten en adviesplicht	50
29	Verlengen / heruitgifte erfpacht.....	51
29.1	Algemeen.....	51
29.2	Administratiekosten en adviesplicht	51



1 Meeneemregeling

1.1 Algemeen

Bij Robuust Hypotheken is de meeneemregeling, ook wel verhuisregeling genoemd, mogelijk. De spelregels van de meeneemregeling vind je in de Acceptatiegids en Algemene Voorwaarden van Robuust Hypotheken. Je vindt ze ook hieronder.

1.2 De voorwaarden

Verkoopt een klant zijn woning? En wil hij een andere woning kopen? Dan kan hij de rente en de einddatum van de rentevaste periode die hij op dat moment heeft, meenemen naar een nieuwe woning. Dit heet de 'meeneemregeling'. Zo werkt het:

- Om de hypotheek mee te nemen naar een nieuwe woning moet de klant ons een bericht sturen. Dit moet minimaal 30 dagen voordat de oude hypotheek is terugbetaald. De klant heeft daarna 6 maanden de tijd om de hypotheekakte voor zijn nieuwe woning te tekenen. Hij kan daarna geen gebruik meer maken van de meeneemregeling.
- De hypotheek meenemen kan alleen als de klant voldoet aan de voorwaarden die dan gelden. Op het moment dat de klant de hypotheek wil meenemen naar de nieuwe woning, mag Robuust Hypotheken de voorwaarden van de hypotheek veranderen.
- Maakt hij gebruik van de meeneemregeling? En blijft zijn risicoklasse hetzelfde? Dan betaalt hij dezelfde rente voor het openstaande bedrag van de hypotheeklening. De rente blijft tot dezelfde datum vaststaan.
- Maakt hij gebruik van de meeneemregeling? En verandert zijn risicoklasse? Dan kan de rente ook veranderen. Of dit zo is, leest hij in het hypotheekaanbod.
- Hij mag de resterende looptijd van de hypotheeklening waar hij de rente voor meeneemt niet verlengen.
- Hij neemt de hypotheek mee voor het op dat moment uitstaande bedrag. Als hij boven op het uitstaande bedrag een hogere hypotheek wil, geldt voor die verhoging dat we pas op dat moment kunnen beoordelen of we de hogere hypotheek wel of niet kunnen geven. Het is mogelijk dat we geen hogere hypotheek geven, als we daarvoor onvoldoende financiering beschikbaar hebben. De hogere hypotheek kan de klant alleen afsluiten als een annuïteiten- of een lineaire hypotheek.
- Wanneer een klant gebruik maakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, dan kan er een periode ontstaan waarin de klant tijdelijk twee leningen heeft. In dat geval wordt op de passeerdatum van de nieuwe lening de rentevaste periode (en dus ook het rentepercentage) van de oude lening omgezet in een rentevaste periode van 1 jaar. De rentelijst die van toepassing is op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gebruikt. De aflosvorm en de looptijd wijzigen niet.
- De klant moet de oude woning binnen 2 jaar na de start van zijn nieuwe hypotheeklening verkopen. En de oude hypotheeklening binnen deze periode terugbetalen. Lukt dit niet? Dan moeten we in onderling overleg met de klant afspreken hoe hij de oude hypotheeklening alsnog kan terugbetalen. We hebben het recht om de hypotheeklening op te eisen als we hiervoor geen oplossing vinden.
- Wanneer klanten hun oude woning verkopen en allebei een nieuwe woning kopen, kan slechts 1 van deze klanten gebruikmaken van de meeneemregeling. De andere klant moet schriftelijk afstand doen van zijn recht op de meeneemregeling.
- Eventuele verlengingskosten zijn alleen van toepassing op een verhoging.

1.3 Doorgeefregeling

Een doorgeefregeling is niet mogelijk bij Robuust Hypotheken.

1.4 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Ja

2 Omzetting

2.1 Algemeen

Het is mogelijk om de leningvorm (ook wel aflosvorm genoemd) van een hypotheek om te zetten naar een andere leningvorm. Een leningdeel kan ook gedeeltelijk worden omgezet. We maken dan een nieuw leningdeel aan. We beoordelen eerst of de aanvraag voor de omzetting mogelijk is. Na ontvangst en goedkeuring van de opgevraagde stukken, ontvangt de klant een aanbod, ook wel een omzettingsvoorstel genoemd. In het aanbod, dat de klant moet tekenen, staan een aantal stukken genoemd die de klant moet aanleveren, zoals het getekende omzettingsvoorstel. Wanneer de klant deze stukken heeft aangeleverd en wanneer wij deze stukken goedgekeurd hebben, ontvangt de klant een bindend hypotheekaanbod. Als dit hypotheekaanbod getekend retour is ontvangen, voeren wij de omzetting per de eerste dag van een maand door.

2.2 Aflosvormen

Bij een omzetting kan de klant kiezen uit de aflosvormen annuïtair, lineair. Onder voorwaarden kan de klant ook kiezen voor aflossingsvrij.

2.3 Aflossingsvrij

Lening met NHG:

Alleen wanneer er sprake is van een 'bestaande eigenwoningschuld', is het toegestaan tijdens de looptijd de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij te maken. De definitie van een bestaande woningschuld kan worden teruggevonden in [artikel 10 bis.1 Wet IB 2001](#). Bij een omzetting mag het aflossingsvrije deel van de totale lening maximaal 50% van de oorspronkelijke marktwaarde van de woning bedragen. Is er sprake van hoofdelijk ontslag, dan mag ook de marktwaarde gehanteerd worden die geldt op het moment van hoofdelijk ontslag.

Lening zonder NHG:

Bij een omzetting mag het aflossingsvrije deel van de totale lening maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bedragen. De marktwaarde wordt gebaseerd op de marktwaarde die al bij ons bekend is.

Wanneer de hypotheekvorm wordt omgezet naar aflossingsvrij, dan toetsen wij niet of er sprake is van een vergroting van het box 3 deel. Wij toetsen dus niet of de lening nog steeds op basis van het inkomen van de klant verantwoord is. Dit is de verantwoordelijkheid van de klant of van de adviseur.

Op de einddatum moet het aflossingsvrije bedrag in één keer worden afgelost.

2.4 Ingangsdatum omzetting

Wanneer de aanvraag voor een omzetting door ons is goedgekeurd voeren wij de omzetting per de eerste dag van een maand door.

2.5 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Ja en Nee*

*Toelichting:

- Wel wanneer er sprake is van een omzetting van annuïtair of lineair naar aflossingsvrij.
- Niet wanneer er sprake is van een omzetting van aflossingsvrij naar annuïtair of lineair (of wanneer er sprake is van een omzetting van annuïtair naar lineair of andersom).



3 Wijzigen looptijd

3.1 Verlengen looptijd

Het is niet mogelijk de looptijd van een leningdeel bij Robuust Hypotheken te verlengen. Een leningdeel moet aan het einde van de looptijd altijd afgelost worden. We informeren de klant drie maanden voor het bereiken van de einddatum van een leningdeel schriftelijk over de aanstaande einddatum.

3.2 Verkorten looptijd

Onder voorwaarden kan een klant de looptijd van één of meer leningdelen inkorten. Hierbij gelden de volgende regels:

- Aflossingsvrij
De looptijd van een aflossingsvrije lening kan altijd worden ingekort.
- Annuïteit en lineair
De looptijd van een annuïtair of lineair leningdeel kan alleen worden ingekort wanneer de nieuwe bruto maandlast lager is dan de eerdere bruto maandlast. Wanneer de nieuwe bruto maandlast hoger is dan de eerdere bruto maandlast voeren wij aan de hand van de Acceptatiegids van Robuust Hypotheken een volledige inkomens- en BKR-toets uit. Ook kijken we naar de betalingsmoraliteit van de klant.

3.3 Aanpassen looptijd lening(deel) en looptijd rentevaste periode

Wanneer een klant de looptijd van een leningdeel wil verkorten kijken we ook naar de looptijd van de bijbehorende rentevaste periode. De einddatum van een rentevaste periode kan nooit langer zijn dan de einddatum van een leningdeel. Wanneer een klant toch een korte looptijd van zijn leningdeel wil, dan passen wij ook de einddatum van de bijbehorende rentevaste periode aan. De hoogte van de rente blijft gelijk.

Voorbeeld

Een klant heeft een lening die er als volgt uitziet:

Einddatum lening	01-01-2050
Einddatum rentevaste periode	01-01-2050
Duur rentevaste periode	30 jaar
Rentepercentage	2,5%

De klant wil de looptijd van zijn lening met 10 jaar inkorten. De situatie wordt dan als volgt:

Einddatum lening	01-01-2040
Einddatum rentevaste periode	01-01-2040
Duur rentevaste periode	30 jaar
Rentepercentage	2,5%

3.4 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



4 Wijzigen overlijdensrisicoverzekering

4.1 Algemeen

Lening met NHG:

Een overlijdensrisicoverzekering is bij een lening met NHG in geen enkel geval verplicht. De klant kan een eventueel verpande of te verpanden overlijdensrisicoverzekering altijd wijzigen, beëindigen of toevoegen.

Lening zonder NHG:

Een overlijdensrisicoverzekering is bij een lening zonder NHG verplicht als:

- de aanvrager(s) van wie het inkomen noodzakelijk is/zijn, 70 jaar of ouder is/zijn; én
- de lening hoger is dan 80% van de marktwaarde.

De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend, lineair dalend of gelijkblijvend zijn mits de risicodekking gedurende de hele looptijd minimaal gelijk is aan het gedeelte van de lening dat boven 80% van de marktwaarde wordt geleend.

Is de woning van de klant meer waard geworden en komt de klant daardoor in aanmerking voor een lagere risicoklasse, dan kan hij **op de einddatum van de rentevaste periode** een gevalideerd taxatierapport aanleveren.

Door de hogere marktwaarde van de woning is het wellicht mogelijk om de verpanding van een overlijdensrisicoverzekering te laten vallen of om het verzekerd kapitaal te verlagen.

Het is ook mogelijk om **op de einddatum van de rentevaste periode** een WOZ-beschikking of een Desktop Taxatie van Calcasa aan te leveren wanneer de verstrekking onder de 90% van de marktwaarde is. De WOZ-waarde is de marktwaarde.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing bij een Desktop Taxatie van Calcasa:

- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde
- Het Confidence Level / betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, wordt in een bouwdepot geplaatst
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht

Meer over het aanpassen van de risicoklasse van een lening kun je terugvinden in hoofdstuk 9.

4.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

5 Tweede, volgende hypotheek of onderhandse verhoging

5.1 Algemeen

Het is niet mogelijk binnen één aanvraag een onderhandse verhoging met een tweede of volgende hypotheek te combineren. Wanneer de gevraagde lening niet past binnen de verhoogde inschrijving, dan moet een klant een tweede of volgende hypotheek sluiten. Wanneer de klant dit wil, dan is de klant niet verplicht om eerst gebruik te maken van een nog niet gebruikte verhoogde inschrijving.

Heeft de klant een NHG-lening en wordt zijn verhoging zonder NHG? Dan mag de tweede lening of onderhandse verhoging niet meer bedragen dan 20% van het oorspronkelijke NHG-hypotheekbedrag. Een onderhandse opname kan worden aangevraagd wanneer:

- sprake is van een verhoogde inschrijving in de hypotheekakte;
- de klant afgelost heeft op zijn hypotheek (periodiek of incidenteel);
- de klant zijn overbruggingshypotheek heeft afgelost.

5.2 Wijziging risicoklasse en rente oude lening

Wanneer een klant de bestaande schuld wil verhogen, kan de rente van de bestaande schuld veranderen. De verhouding tussen de (nieuwe) marktwaarde en het totaal van de bestaande schuld van de oude lening en de schuld van de nieuwe lening (onderhandse opname of vervolghypotheek) op de datum van uitbetaling/passeerdatum van de nieuwe lening, bepaalt of er een andere op- of afslag van toepassing is op de rente van de oude lening. Wanneer dit het geval is, wijzigt de rente van de oude lening op de datum van uitbetaling/passeerdatum van de nieuwe lening. Voor het bepalen van de rente van de oude lening wordt gekeken naar de rentelijst die van toepassing is op de bestaande lening. De rente of risicoklasse van een lening met NHG kan uiteraard niet wijzigen door een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging.

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

5.3 Maximaal aflossingsvrij

Lening met NHG:

Een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging kan niet aflossingsvrij worden gesloten.

Lening zonder NHG:

Het maximale aflossingsvrije bedrag in het totaal van de restschuld van de oude lening en de schuld van de nieuwe lening, mag maximaal 50% van de marktwaarde bedragen.

Op de einddatum moet het aflossingsvrije bedrag in één keer worden afgelost.

5.4 Marktwaarde

Bij een tweede of volgende hypotheek op hetzelfde onderpand, of een onderhandse opname, wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport. De regels met betrekking tot een taxatierapport kun je terugvinden in de Acceptatiegids van Robuust Hypotheken.

Een Desktop Taxatie van Calcasa is ook toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing bij een Desktop Taxatie van Calcasa:

- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde
- Het Confidence Level / betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, wordt in een bouwdepot geplaatst
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht

Wanneer sprake is van een verbouwing die door Robuust Hypotheken wordt gefinancierd, dan is een bouwdepot verplicht.

5.5 Enkele belangrijke aandachtspunten uit de acceptatiegids

Wanneer we de aanvraag voor een onderhandse verhoging of een tweede of volgende hypotheek hebben goedgekeurd, maken we een definitieve offerte op. Wanneer we een definitieve offerte opmaken, gelden de regels van de acceptatiegids die op deze datum van toepassing zijn. Houdt bij het aanvragen van een onderhandse verhoging of een tweede of volgende hypotheek in ieder geval rekening met onderstaande punten:

- De minimale hoofdsom van een onderhandse verhoging, tweede of volgende hypotheek is € 12.000,-.
- Een onderhandse verhoging of een tweede of volgende hypotheek achter een andere geldverstrekker is niet mogelijk.
- Een onderhandse opname of vervolghypotheek is niet mogelijk als de laatste 6 maanden sprake is geweest van betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen.
- De financieringslast voor de al bestaande annuïtaire of lineaire leningdelen berekenen we op basis van de restant looptijd en actuele restantschuld. In het geval van een aflossingsvrij leningdeel gaan wij uit van een looptijd van 30 jaar en de actuele restantschuld.
- Voor bepaling van de toetsrente gaan we voor de bestaande leningdelen uit van de restant rentevaste periode. Wanneer de restant rentevaste periode van een leningdeel korter is dan 10 jaar geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Behalve wanneer sprake is van een hypotheek met een restant rentevaste periode korter dan tien jaar en de hypotheek aan het einde van de overeengekomen rentevaste periode wordt afgelost.
- Lenen voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot) is niet mogelijk.
- De klant kan pas een onderhandse opname, waarbij ook sprake is van een bouwdepot, aanvragen op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Hij kan wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot aanvragen.
- Was de klant bij het afsluiten van de eerste hypotheek een doorstromer? Als de klant een onderhands verhoging of tweede of volgende hypotheek aanvraagt, dan moet de oude woning die verkocht zou worden al verkocht zijn.

5.6 Uitbetalen onderhandse opname

Nadat we de definitieve offerte getekend retour ontvangen, maken we een onderhandse akte op. Na ontvangst van de getekende onderhandse akte, maken we zo snel mogelijk het afgesproken bedrag over aan de klant. Indien afgesproken zetten we het geld in een bouwdepot.

5.7 Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging i.c.m. hoofdelijk ontslag

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag (zie ook [hoofdstuk 6](#) van deze beheergids) een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen. Wanneer sprake is van hoofdelijk ontslag en een verhoging wordt aangevraagd voor het uitkopen van de ex-partner (of erfgenaam) dan kan het zijn dat de verhoging niet mogelijk is volgens de normale regels uit onze acceptatiegids.

Lening met NHG:

Een aanvraag met NHG kan volgens de regels van NHG worden afgehandeld. Er kan gebruik worden gemaakt van de Beheertoets van NHG.

Lening zonder NHG:

Quon kan de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken of een verhoging misschien mogelijk is via bijvoorbeeld de Beheertoets van NHG. DMPM zal hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klant als de geldverstrekker(s) afwegen.

5.8 Overlijdensrisicoverzekering

Lening met NHG:

Een overlijdensrisicoverzekering is bij aanvragen met NHG in geen enkel geval verplicht.

Lening zonder NHG:

Een overlijdensrisicoverzekering is bij aanvragen zonder NHG verplicht als:

- de aanvrager(s) van wie het inkomen noodzakelijk is/zijn, 70 jaar of ouder is/zijn; én
- de hypotheeklening hoger is dan 80% van de marktwaarde.

De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend, lineair dalend of gelijkblijvend zijn mits de risicodekking gedurende de hele looptijd minimaal gelijk is aan het gedeelte van de hypotheeklening dat boven 80% van de marktwaarde wordt geleend.

5.9 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Ja



6 Hoofdelijk ontslag

6.1 Algemeen

Het beëindigen van een relatie is waarschijnlijk de meest voorkomende reden om noodgedwongen de eigen woning te moeten verkopen. Vaak is een lening namelijk op basis van twee inkomens afgesloten. Valt vanwege het beëindigen van de relatie één van de twee inkomens weg, dan is het inkomen van één van de klanten vaak onvoldoende om de lasten van de lening te dragen. Toch is het niet altijd financieel noodzakelijk om de woning te verkopen. Mogelijk kan één van de klanten ontslagen worden uit hoofdelijke aansprakelijkheid. Hieronder leggen wij uit hoe wij omgaan met hoofdelijk ontslag.

6.2 Wanneer is hoofdelijk ontslag niet noodzakelijk?

Is de klant die de woning wil verlaten na het afsluiten van de lening automatisch eigenaar van de woning en schuldenaar van de lening geworden door bijvoorbeeld te huwen in gemeenschap van goederen of door het aangaan van een geregistreerd partnerschap? En is de klant niet bekend bij ons of NHG als schuldenaar? Dan kunnen wij zonder (bijvoorbeeld) een inkomenstoetsing hoofdelijk ontslag verlenen.

Op verzoek van de adviseur of de klant sturen we een mail naar de notaris waarin we aangeven dat we akkoord gaan met het hoofdelijk ontslag. We vragen de notaris ook om een kopie van de akte van (scheiding en) verdeling.

6.3 Hoe werkt hoofdelijk ontslag bij Robuust Hypotheken?

Formulier hoofdelijk ontslag

Wanneer de klant in de woning wil blijven zonder partner moet je samen met de klant het formulier ‘aanvraag ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid’ invullen op de website van Robuust Hypotheken. In het formulier staan een aantal documenten genoemd die de klant moet aanleveren, zoals een werkgeversverklaring en salarisstroom. Zonder het formulier en de gevraagde documenten kunnen wij het proces hoofdelijk ontslag niet opstarten.

BKR-toets

Wij voeren een BKR-toets uit. Voor de BKR-toets geldt het volgende:

- Op het moment van toetsen is er geen sprake van actuele betalingsachterstanden op de lening en/of openstaande BKR-coderingen op overige financiële verplichtingen
- Op het moment van de BKR-toets voldoet de klant, die in de woning blijft wonen, aan norm 1.13 “BKR toets” van NHG.
- Eventuele 2-codering(en) die blijkens de opgave van het BKR is/zijn hersteld of afgelost mag/mogen buiten beschouwing te worden gelaten

Voor een lening met NHG geldt dat wanneer er sprake is van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en/of op overige financiële verplichtingen, er na schriftelijke toestemming van NHG wellicht alsnog ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid worden gegeven

Kadaster

Via het Kadaster bekijken we hoeveel en welk ander onroerend goed de klant, die in de woning wil blijven wonen, eventueel in eigendom heeft. Informatie over deze eigendommen en eventuele bijbehorende schulden, nemen we uiteraard mee in de toetsing.

Beheertoets NHG

Wanneer een klant ontslagen moet worden uit de hoofdelijk aansprakelijkheid, maken wij gebruik van de Beheertoets van NHG. Dit geldt voor zowel leningen met als zonder NHG. De beheercriteria die ten grondslag liggen aan de Beheertoets van NHG geven doorgaans meer ruimte voor woningbehoud dan de regels uit onze acceptatiegids. Onze belangrijkste voorwaarde blijft daarbij altijd dat de lening verantwoord en duurzaam kan worden voortgezet. Wanneer de Beheertoets van NHG positief uitpakt voor de klant, die in de woning wil blijven wonen, dan is ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid mogelijk.

Is er sprake van een lening met NHG? En is er sprake van een opschortende voorwaarde (zie voorwaarden en normen NHG artikel 1.12.1)? Dan kan het ontslag wel plaatsvinden conform de regels, maar de borgtocht van NHG is in principe niet toepassing. Dat betekent ook dat er in principe geen mogelijkheid is tot een haircut of een kwijtschelding in verband met een verkoop van de woning met verlies. In deze complexe situaties moet er afstemming met NHG plaats vinden.

Wij maken een akte van ontslag op en versturen dit naar de gekozen notaris. De akte van ontslag heeft een geldigheid van 3 maanden. Bij het opmaken van de akte van ontslag, stellen wij als extra voorwaarde dat de klant die ontslagen wordt uit hoofdelijke aansprakelijkheid volgens de (concept)akte van (scheiding en) verdeling:

- Geen eigenaar meer is van de woning.
- De woning duurzaam heeft verlaten.

Als de klant die ontslagen wordt de woning pas na overdracht duurzaam kan verlaten, dan staan we hoofdelijk ontslag toch toe, op voorwaarde dat de klant die ontslagen wordt een ondertekende ontruimingsverklaring en een kopie van een geldig legitimatiebewijs aanlevert.

Wanneer we de akte van ontslag via de notaris getekend retour ontvangen, ronden we het proces hoofdelijk ontslag administratief af en brengen je hiervan op de hoogte.

Negatieve beheertoets

Lening met NHG:

- Bij een negatieve Beheertoets beoordelen we ook of de vertrekkende geldnemer voldoende inkomen heeft om de lening te dragen.
- Als de Beheertoets voor beide geldnemers negatief is, dan moet er samen met NHG worden bekeken of een haircut (zie ook: [Haircut-regeling - NHG](#)) mogelijk is. Een Haircut is een eenmalige deelaflossing door NHG op de hypotheek. Hiermee worden de hypotheek- en maandlasten lager, waardoor de hypotheek weer betaalbaar wordt gemaakt en verkoop van het huis wordt voorkomen.
- Bij een negatieve Beheertoets dient ook een recent taxatierapport (maximaal 6 maanden oud) of Desktop Taxatie van Calcasa te worden aangeleverd.

Lening zonder NHG:

Bij een negatieve Beheertoets leggen we het verzoek voor hoofdelijk ontslag intern voor bij onze afdeling Financial Care. Financial Care bekijkt dan of er nog opties zijn om hoofdelijk ontslag mogelijk te maken.

6.4 Verlengen looptijd

De looptijd van een lening(deel) kan bij Robuust Hypotheken **niet** verlengd worden. Een lening(deel) moet aan het einde van de looptijd altijd afgelost worden.

6.5 Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen. Meer informatie over dit proces vind je terug in [hoofdstuk 5](#) van deze beheergids. Wanneer sprake is van hoofdelijk ontslag en een verhoging wordt aangevraagd voor het uitkopen van de ex-partner (of erfgenaam) dan kan het zijn dat de verhoging niet mogelijk is volgens de normale regels uit onze acceptatiegids.

Lening met NHG:

Een aanvraag met NHG kan volgens de regels van NHG worden afgehandeld. Er kan gebruik worden gemaakt van de Beheertoets van NHG.

Lening zonder NHG:

Quon kan de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken of een verhoging misschien mogelijk is via bijvoorbeeld de Beheertoets van NHG. DMPM zal hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klant als de geldverstrekker(s) afwegen.

Een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging is niet mogelijk in combinatie met een omzetting. Wanneer dit wel gewenst is moet eerst één van beide processen afgerond worden. Je kunt natuurlijk met ons overleggen wat het handigst is om te doen.



6.6 Omzetting

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag de leningvorm (ook wel aflosvorm genoemd) van de hypotheek om te zetten naar een andere leningvorm (zie ook [hoofdstuk 2](#) van deze beheergids).

Een omzetting is niet mogelijk in combinatie met een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging. Wanneer dit wel gewenst is moet eerst één van beide processen afgerond worden. Je kunt natuurlijk met ons overleggen wat het handigst is om te doen.

6.7 Toevoegen tweede schuldenaar

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag een verzoek in te dienen voor het toevoegen van een andere (tweede) schuldenaar aan de hypotheek. Meer informatie over dit proces kun je terugvinden in hoofdstuk 7 van deze beheergids.

6.8 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Ja, behalve in het geval van 6.2

7 Toevoegen tweede schuldenaar

7.1 Algemeen

Het is mogelijk een verzoek in te dienen voor het toevoegen van een andere (tweede) schuldenaar aan de hypotheek. We onderscheiden hierbij de volgende vier situaties:

1. Er is sprake van een aanvraag voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid en het inkomen van de klant die in de woning wil blijven wonen is niet voldoende om de lening te dragen
2. Er is sprake geweest van een later huwelijk of het aangaan van een geregistreerd partnerschap, waardoor de partner automatisch van rechtswege mede eigenaar van de woning is geworden
3. Een tweede persoon wil mede eigenaar worden van de woning
4. Er is sprake van een overlijden van de schuldenaar, en de achterblijvende partner of erfgenamen willen de hypotheek overnemen

We lichten deze vier situaties hieronder toe.

7.2 Toevoegen tweede schuldenaar in combinatie met hoofdelijk ontslag

Het kan gebeuren dat ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk is omdat het inkomen van de klant, die in de woning wil blijven wonen, niet voldoende is om de lasten van de lening te dragen. Robuust Hypotheken biedt dan de mogelijkheid om een tweede schuldenaar toe te voegen aan de lening. Om te bepalen of het toevoegen van een tweede schuldenaar aan de lening een mogelijkheid biedt voor hoofdelijk ontslag, voert Robuust Hypotheken aan de hand van de acceptatiegids, de voorwaarden en normen van NHG en aan de hand van deze beheergids een beoordeling uit. Dit betekent onder andere dat:

- de Beheertoets van NHG en de BKR-toets zoals beschreven in [hoofdstuk 6](#) van de beheergids positief moeten zijn;
- de tweede schuldenaar een geldig identiteitsbewijs moet overleggen waaruit de nationaliteit blijkt;
- afhankelijk van de nationaliteit en eventueel van het type verblijfsvergunning, het inkomen van de tweede schuldenaar wel of niet kan worden meegenomen in de toets (zie hiervoor ook de acceptatiegids van Robuust Hypotheken);
- er een toets uitgevoerd wordt bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). De tweede schuldenaar wordt niet geaccepteerd als de tweede schuldenaar is opgenomen in het SFH-systeem;
- de tweede schuldenaar een natuurlijk persoon is, minimaal 18 jaar oud, handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staat;
- de tweede schuldenaar in Nederland moet wonen;
- de tweede schuldenaar eigenaar en bewoner moet worden van de woning. Om deze reden vragen wij een conceptakte van levering;
- een lening niet meer dan twee schuldenaren kan hebben, en er dus maar één extra schuldenaar kan worden toegevoegd;
- de tweede schuldenaar niet gehuwd is of geen geregistreerd partnerschap met een ander dan onze klant heeft;
- de tweede schuldenaar moet voldoen aan onze regels uit hoofdstuk 15 (Doorstromers) van de Acceptatiegids van Robuust Hypotheken;
- op het moment van toetsen geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op financiële verplichtingen van de tweede schuldenaar;
- op het moment van toetsen de tweede schuldenaar voldoet aan wat staat beschreven in norm 1.13 “BKR toets” van NHG. Eventuele 2-codering(en) die blijkens de opgave van het BKR is/zijn hersteld of afgelost mag/mogen buiten beschouwing worden gelaten.

Het kan zijn dat de tweede schuldenaar nog een woning in bezit heeft die belast is met een hypotheek. En het gezamenlijk inkomen niet voldoende is om de lasten van deze lening te dragen naast de lasten van de lening van onze klant. Dan is het toevoegen van een tweede schuldenaar in principe niet zomaar mogelijk. In deze complexe situatie moet er afstemming met NHG plaats vinden.

Wanneer wordt voldaan aan alle bovenstaande regels, dan kan het ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid alsnog plaatsvinden. Nadat alles is beoordeeld en akkoord is bevonden, wordt de akte van ontslag samen met de akte van toevoeging (deze dient gelegaliseerd te worden bij een notaris) naar de notaris van keuze gestuurd.

7.3 Toevoegen tweede schuldenaar door huwelijk of geregistreerd partnerschap

Als een tweede schuldenaar door een later huwelijk of geregistreerd partnerschap met onze klant ook eigenaar is geworden van de woning, dan kan de tweede schuldenaar in principe altijd hypotheekgever worden. De klant(en) moet voldoen aan de volgende regels:

- De tweede schuldenaar moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.
- De klant of de tweede schuldenaar moet een uittreksel van de Burgerlijk Stand aanleveren (huwelijksakte of akte van partnerschapsregistratie). Een overzicht van www.mijn.overheid.nl, Basisregistratie Personen, tabblad Familie is ook toegestaan. In het overzicht moeten de naam van de klant en de tweede schuldenaar, evenals de huwelijksdatum of de datum waarop het geregistreerd partnerschap is aangegaan zichtbaar zijn.
- Wij controleren in het huwelijksgoederenregister (www.rechtspraak.nl) of huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn geregistreerd.
- Wanneer sprake is van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden, moet de klant en/of de tweede schuldenaar deze voorwaarden aanleveren.

Nadat alles is beoordeeld en akkoord is bevonden, wordt de akte van toevoeging (deze dient gelegaliseerd te worden bij een notaris) naar de notaris van keuze gestuurd.

7.4 Een tweede persoon wil mede eigenaar worden van de woning

Het is ook mogelijk dat iemand anders eigenaar wil worden van de woning. Dat is in principe mogelijk als aan een aantal regels wordt voldaan. Dit betekent onder andere dat:

- de tweede schuldenaar een geldig identiteitsbewijs moet overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. De tweede schuldenaar moet een legale verblijfstatus in Nederland hebben;
- we een toets uitvoeren bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Wij accepteren de tweede schuldenaar niet als de tweede schuldenaar is opgenomen in het SFH-systeem;
- de tweede schuldenaar een natuurlijk persoon is, minimaal 18 jaar oud, handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staat;
- de tweede schuldenaar in Nederland moet wonen;
- de tweede schuldenaar eigenaar en bewoner moet worden van de woning. Om deze reden vragen wij een conceptakte van levering;
- een lening niet meer dan twee schuldenaren kan hebben, en er dus maar één extra schuldenaar kan worden toegevoegd;
- de tweede schuldenaar niet gehuwd is of geen geregistreerd partnerschap met een ander dan onze klant heeft;
- de tweede schuldenaar moet voldoen aan onze regels uit hoofdstuk 15 (Doorstromers) van de acceptatiegids van Robuust Hypotheken;
- De tweede schuldenaar moet voldoen aan onze regels uit hoofdstuk 3 (BKR-toetsing) van de acceptatiegids van Robuust Hypotheken;
- de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen op de lening zijn geweest. Wanneer dit wel het geval is, dan kan Quion de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Nadat alles beoordeeld en akkoord is bevonden, sturen wij de akte van toevoeging (deze moet gelegaliseerd worden bij een notaris) naar de notaris van keuze.

7.5 Er is sprake van een overlijden van de schuldenaar, en de achterblijvende partner of erfgenamen willen de hypotheek overnemen

Wij verwijzen je hiervoor graag door naar [hoofdstuk 11](#) Overlijden. De kans bestaat dat we maatwerk toe moeten passen. DMPM en/of NHG wegen hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de nabestaanden als de geldverstrekkers af.

7.6 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Nee

Ja, tenzij 7.3 van toepassing is, dan is dit niet verplicht



8 Aflossen

8.1 Algemeen

Een klant kan zijn hypotheek via de gekozen leningvorm periodiek aflossen (door middel van bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek), gedeeltelijk via een extra aflossing of via een algehele aflossing. We hanteren geen minimumbedrag voor de extra aflossing.

8.2 Periodieke aflossing

Wanneer een klant een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek heeft lost een klant maandelijks automatisch een afgesproken bedrag af. Wij incasseren de aflossingen bij de klant.

8.3 Extra aflossing

Wanneer een klant extra wil aflossen op zijn hypotheek dan kan dit op verschillende manieren:

Via de portal

Extra aflossen kan eenvoudig via [Mijn Robuust](#). In [Mijn Robuust](#) kan de klant zien welk bedrag hij vergoedingsvrij kan aflossen, per leningdeel bepalen welk bedrag hij wil aflossen, aflossen via iDEAL, inzicht krijgen in de nieuwe maandlasten van de hypotheek, zien of er een aflosvergoeding van toepassing is, hoe hoog deze is en hoe deze berekend is.

Met een betaalinstructie

Het is ook mogelijk om telefonisch of via e-mail door te geven dat een extra aflossing gaat plaatsvinden. De klant moet aangeven hoeveel, op welk leningdeel en wanneer hij wil aflossen. Aan de hand van dit verzoek versturen we een betaalinstructie. Op deze betaalinstructie ziet de klant of er een aflosvergoeding van toepassing is, hoe hoog deze is en hoe deze berekend is. De klant moet de aflossing zelf overmaken. We kunnen deze extra aflossing niet incasseren.



Via een bankoverschrijving

De extra aflossing, plus de eventuele aflosvergoeding, overmaken naar het bankrekeningnummer waarmee Robuust Hypotheken de hypotheek afschrijft is ook een optie. Vermeld in de omschrijving:

- dat het om een extra terugbetaling gaat;
- op welk leningdeel geheel of gedeeltelijk terugbetaald moet worden;
- om welk leningnummer het gaat.

Wanneer we een niet aangekondigde overboeking ontvangen en wij hebben de klant niet kunnen informeren over een eventuele aflosvergoeding middels de betaal instructie, dan trekken we de aflosvergoeding af van het totale bedrag wat de klant heeft overgeboekt.

We versturen een bevestiging van de extra aflossing wanneer de aflossing minimaal € 25 bedraagt. De bevestiging biedt gelijk inzicht in de hoogte van de hoofdsom, de nieuwe maandlasten van de hypotheek en of er een aflosvergoeding van toepassing is, hoe hoog deze is en hoe deze is berekend.

Als de klant de extra aflossing wil terugdraaien moet hij dit, binnen 14 dagen nadat wij de extra aflossing hebben ontvangen, schriftelijk vragen. We storten het bedrag van de extra aflossing dan terug op het rekeningnummer waarvan wij maandelijks incasseren.

8.4 Algehele aflossing

Een klant kan zijn lening in één keer helemaal aflossen mét of zonder notaris.

Met notaris

Wanneer een klant zijn lening wil aflossen met een notaris geeft de notaris dit aan ons door. Ook zal de notaris vermelden of sprake is van de verkoop van de woning of dat de lening van de klant wordt overgesloten. Wij maken een aflosnota en een royementsvolmacht op voor de notaris. Met deze royementsvolmacht kan de notaris de inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster doorhalen.

Omdat wij tijd nodig hebben voor het opmaken van de aflosnota en de royementsvolmacht, moet de notaris de datum waarop de aflossing gaat plaatsvinden tijdig aan ons doorgeven. De notaris kan bij ons navragen hoe lang van te voren dit moet.

Zonder notaris

De klant kan zijn lening aflossen zonder notaris. Wij maken dan geen royementsvolmacht op. De inschrijving bij het Kadaster blijft staan. De klant kan de doorhaling van deze inschrijving later altijd nog regelen via een notaris. Wij maken dan een losse royementsvolmacht op.

Wanneer sprake is van een verpande overlijdensrisicoverzekering sturen we zo snel mogelijk, na de algehele aflossing van de lening, een brief aan de verzekeraar met het verzoek de verpanding te laten vervallen. Wij verzoeken de verzekeraar niet om de overlijdensrisicoverzekering te beëindigen.

8.5 Vergoedingsvrij aflossen

Een klant van Robuust Hypotheken mag onder voorwaarden 100% van zijn totale hypotheek vergoedingsvrij aflossen. Een klant mag dit wanneer hij zijn hypotheek geheel of gedeeltelijk terug betaalt met eigen middelen. Dat is geld dat afkomstig is van zijn privérekening. Het is mogelijk dat we hiervan een 'bewijs van herkomst van deze eigen middelen' opvragen waaruit moet blijken dat het geen geleend geld is. De klant moet dit dan binnen 1 maand sturen. Als we vinden dat uit het bewijs onvoldoende blijkt dat de klant uit eigen middelen heeft terugbetaald, dan moet hij alsnog de normale vergoeding betalen.

Is het geld voor een aflossing niet afkomstig uit eigen middelen, dan mag de klant maximaal 10% van het bedrag van zijn totale hypotheek binnen dezelfde inschrijving vergoedingsvrij terugbetalen. Met de totale hypotheek bedoelen we het bedrag van de hypotheek dat in het hypotheekaanbod staat. Dit wordt de oorspronkelijke hoofdsom genoemd. Een overbruggingshypotheek telt niet mee voor de oorspronkelijke hoofdsom.

Daarnaast betaalt een klant in de volgende situaties geen vergoeding als hij de hypotheek eerder terugbetaalt:

- Hij betaalt de hypotheek helemaal of voor een deel terug op de laatste dag van de rentevaste periode.
- Hij betaalt een leningdeel met variabele rente terug.
- Hij betaalt een deel van de hypotheek terug met geld dat in zijn bouwdepot staat.
- Hij heeft schade aan zijn woning en hij krijgt daarvoor een bedrag van zijn verzekeraar. Dit bedrag mag hij zonder vergoeding terugbetalen.
- Hij overlijdt. Zijn nabestaanden mogen de hypotheek binnen twaalf (12) kalendermaanden na zijn overlijden terugbetalen zonder vergoeding of de rente aanpassen tijdens de rentevaste periode.
- Hij verkoopt de woning aan iemand anders dan zijn partner en hij draagt de rechten voor gebruik én het eigendom over. Daarna verhuist hij.
- De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing. Dan mag hij de hypotheek zonder vergoeding binnen een jaar terugbetalen.
- De rente voor dezelfde soort hypotheek bij ons is hoger dan de rente die de klant betaalt.
- Hij betaalt (een deel van) de overbruggingshypotheek terug.

8.6 Hoe berekenen we de vergoeding?

Betaalt een klant de hypotheek terug in een andere situatie dan in paragraaf 8.5 beschreven? Of wijzigt een klant zijn rente tijdens de rentevaste periode? Dan moet hij een vergoeding betalen. We berekenen de vergoeding volgens de [Leidraad](#) 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017.

We hebben deze Leidraad verder uitgewerkt in een stappenplan in de Algemene Voorwaarden van Robuust Hypotheken (hoofdstuk 6).

8.7 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

9 Risicoklassewijziging

9.1 Algemeen

Heeft een klant een hypotheek zonder NHG? Dan daalt de risicoklasse van een hypotheek automatisch mee bij een annuïtaire, lineaire of extra aflossing. Een extra aflossing kan op elk moment plaatsvinden en dit aankondigen is niet nodig.

We bepalen de risicoklasse aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de bij ons bekende marktwaarde van de woning.

Is de woning van de klant meer waard geworden en komt de klant daardoor in aanmerking voor een lagere risicoklasse, dan mag hij vlak voor de einddatum van zijn rentevaste periode een gevalideerd taxatierapport aanleveren. **Let op:** de aanpassing gaat pas in op de begindatum van zijn nieuwe rentevaste periode.

Valt de hypotheek in een andere risicoklasse door de verhoging van zijn hypotheek? Dan geldt deze nieuwe risicoklasse voor de hele hypotheeklening. Voor de bestaande hypotheeklening blijft de datum waarop de rente is bepaald gelijk.

De rente of risicoklasse van een lening met NHG kan uiteraard niet wijzigen door een verhoging (tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging):

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

De klant betaalt zelf de kosten van de taxateur. Is de waarde inderdaad hoger en valt de woning in een lagere risicoklasse, dan zullen we de rente op vervaldatum van de rentevaste periode aanpassen naar de lagere risicoklasse.

Het is ook mogelijk om een WOZ-beschikking of een Desktop Taxatie van Calcasa aan te leveren wanneer de verstrekking onder de 90% van de marktwaarde is. De WOZ-waarde is de marktwaarde. Een Desktop Taxatie van Calcasa is niet mogelijk wanneer er sprake is van erfpacht. De betrouwbaarheid van de Desktop Taxatie moet minimaal 5 zijn. Een taxateur mag de waardering van de woning niet aanpassen.

9.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

10 Verhuur

10.1 Algemeen

In principe mag een klant zijn woning niet verhuren. Dit hebben we zo met de klant afgesproken. In sommige gevallen gaan we toch akkoord met het tijdelijk verhuren van de woning. De klant moet hiervoor een verzoek indienen.

Wanneer een klant zijn woning tijdelijk wil verhuren hoeft dit niet via een professioneel bemiddelingsbureau. In veel gevallen is het echter wel raadzaam om een bemiddelingsbureau in te schakelen. Enkele voorbeelden hiervan zijn www.overbruggingsverhuur.nl, www.huisover.nl en www.tijdelijktweewoningen.nl. We attenderen je er graag op dat wij geen samenwerkingsverband hebben met deze bureaus en dat het inschakelen van deze bureaus dus voor eigen risico is.

10.2 Drie soorten tijdelijke verhuur

Tip!

Onze klant moet erop letten dat hij het beëindigen van de huurovereenkomst tijdig schriftelijk bevestigt aan de huurder. Een professioneel bemiddelingsbureau kan uitleggen wanneer onze klant dit moet doen. Een professioneel bemiddelingsbureau monitort deze tijdstippen meestal ook.

Wanneer sprake is van onderstaande situaties is tijdelijke verhuur onder voorwaarden mogelijk:

1. Tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever. De klant is hierdoor niet meer in staat de woning zelf te bewonen. De huurovereenkomst mag niet langer duren dan de tewerkstelling duurt met een maximum van 36 maanden.
2. Dubbele woonlasten voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning die nog niet is verkocht. De gemeente moet conform de Leegstandwet hiertoe een vergunning afgeven hebben aan onze klant.
3. Samenwoning in de in eigendom zijnde woning van de partner. De gemeente moet conform de Leegstandwet hiertoe een vergunning afgeven hebben aan onze klant.

We lichten deze drie situaties hieronder toe:

10.2.1 Tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever

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

Wel moet er aan een aantal **regels** worden voldaan. Dit betekent onder andere dat:

- de toestemming voor tijdelijke verhuur maximaal drie jaar bedraagt. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is;
- er geen sprake is van een betalingsachterstand;
- de woning alleen verhuurd kan worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Hieronder verstaan wij een stel, gezin of een alleenstaande.

Om het verzoek tot tijdelijke verhuur goed te kunnen beoordelen, vragen we in ieder geval de volgende stukken op:

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst.
- Een verklaring van de werkgever, waaruit blijkt dat onze klant elders tewerk wordt gesteld. De duur van de tewerkstelling elders mag niet langer zijn dan 3 jaar.
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur.
- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur (deze maken wij voor de klant op).
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen (deze maken wij voor de klant op).

- Een ondertekende ontruimingsverklaring (deze maken wij voor de klant op).

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

- De huurperiode is voor bepaalde tijd en maximaal gelijk aan de duur van de tewerkstelling elders en is maximaal 3 jaar.
- De ingangsdatum en de einddatum van de huurovereenkomst.
- De opzegtermijn voor de huurder: de opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn (minimaal 1 maand van te voren en maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn).
- De huurder ontruimt de woning per direct na afloop van de huurperiode en levert het leeg en schoon op.
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is. Hiermee wordt voorkomen dat de klant voor onverwachte hoge kosten komt te staan.
- Diplomatenclausule.

10.2.2 Dubbele woonlasten

Wanneer een klant een nieuwe woning koopt kan het zijn dat hij zijn oude woning nog niet verkocht heeft. Soms duurt de verkoop van de woning langer dan gepland. De klant kan ons dan vragen om toestemming te geven voor de tijdelijke verhuur van de door ons gefinancierde woning.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de Leegstandwet een vergunning heeft afgegeven aan onze klant en dat de woning (dus) leeg en te koop moet staan.

De klant moet (daarom) aan een aantal regels voldoen. Dit betekent onder andere dat:

- de woning in de verkoop staat;
- er geen sprake is van een betalingsachterstand;
- hij de woning alleen kan verhuren voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Hieronder verstaan wij een stel, gezin of een alleenstaande;
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet maximaal twee jaar bedraagt. Daarna mag de toestemming telkens met maximaal één jaar worden verlengd. Dit mag alleen als de verhuur nog voldoet aan alle hierboven genoemde voorwaarden;
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet nooit langer mag zijn dan de duur van de vergunning (de maximale duur van de vergunning is 5 jaar);
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet vervalt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Als de klant vervolgens aan een andere huurder wil verhuren, moet de klant opnieuw toestemming vragen.

Om het verzoek tot tijdelijke verhuur goed te kunnen beoordelen, vragen we in ieder geval de volgende stukken op:

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst volgens de Leegstandwet.
- Een door de gemeente afgegeven vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet.
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur.
- Een bewijs van dubbele woonlasten.
- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur (deze maken wij voor de klant op).
- Een eigendomsbewijs van de nieuwe woning.
- Een ondertekende ontruimingsverklaring (deze maken wij voor de klant op).
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen (deze maken wij op).

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

- Het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.
- Er is door de gemeente een vergunning verleend.
- De ingangsdatum en einddatum van de vergunning.
- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning afloopt.

- In de huurovereenkomst mag geen einddatum zijn opgenomen (wel een minimale periode van 6 maanden).
- De opzegtermijn voor de huurder: minimaal 1 maand van te voren.
- De opzegtermijn voor de verhuurder: minimaal 3 maanden van te voren.
- De huurder ontruimt de woning na afloop van de huurperiode per direct ontruimen en levert het leeg en schoon op.
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is. Hiermee wordt voorkomen dat de klant voor onverwachte hoge kosten komt te staan.
- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers.

10.2.3 Samenwoning in de in eigendom zijnde woning van de partner

Wanneer een klant gaat samenwonen met een partner met een eigen woning, kan het zijn dat hij zijn oude woning nog niet verkocht heeft. Soms duurt de verkoop van de woning langer dan gepland. De klant kan ons dan vragen om toestemming te geven voor de tijdelijke verhuur van de door ons gefinancierde woning. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de Leegstandwet een vergunning heeft afgegeven aan onze klant en dat de woning (dus) leeg en te koop moet staan.

Hij moet (daarom) aan een aantal regels voldoen. Dit betekent onder andere dat:

- de woning in de verkoop staat;
- er geen sprake is van een betalingsachterstand;
- de woning alleen verhuurd kan worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Hieronder verstaan wij een stel, gezin of een alleenstaande;
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet maximaal twee jaar bedraagt. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is.

Om het verzoek tot tijdelijke verhuur goed te kunnen beoordelen, vragen we in ieder geval de volgende stukken op:

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst volgens de Leegstandwet.
- Een door de gemeente afgegeven vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet.
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur.
- Een ondertekende ontruimingsverklaring (deze maken wij op).
- Een uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie waaruit blijkt dat de klant niet meer woonachtig is in de in eigendom zijnde woning.
- Eigendomsbewijs woning partner (het adres van deze woning moet overeenkomen met het adres zoals genoemd in het uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie).
- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur (deze maken wij op).
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen (deze maken wij op).

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

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



- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers.

10.3 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

11 Overlijden

11.1 Algemeen

Een overlijden heeft een grote impact op familie en vrienden. Wij willen onze klanten na zo'n gebeurtenis zo goed mogelijk helpen. We lichten hieronder toe wat wij doen nadat wij op de hoogte zijn gebracht van het overlijden van een klant.

11.2 Documenten

Na een melding van overlijden vragen wij in ieder geval de volgende documenten op:

1. Ingevuld formulier bij overlijden
2. Een akte van overlijden
3. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de erfgenamen
4. Een Uittreksel Centraal Testamentenregister (bij 2 schuldenaren)

Afhankelijk van de situatie vragen wij mogelijk ook onderstaande stukken op:

5. Een akte van erfrecht
6. Een door de rechtbank goedgekeurde boedelbeschrijving (alleen bij beneficiaire aanvaarding)
7. Een verklaring van een verkopend makelaar of een kopie van een verkoopakte
8. Inkomensstukken

We lichten deze stukken hieronder verder toe:

1. Ingevuld formulier bij overlijden

De klant moet het formulier bij overlijden volledig invullen en via de post of e-mail versturen Robuust Hypotheken. Het formulier bij overlijden vind je op de website van Robuust Hypotheken.

2. Een akte van overlijden

Dit is een uittreksel uit de burgerlijke stand waaruit blijkt dat iemand is overleden en kan worden opgevraagd bij de gemeente. Wij hebben deze akte nodig als officieel bewijs van het overlijden van de klant. Op de akte van overlijden staat ook vermeld met wie de overleden klant getrouwd of geregistreerd partner was ten tijde van het overlijden en daarvoor.

3. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de erfgenamen

4. Een Uittreksel Centraal Testamentenregister (bij 2 schuldenaren)

Uit dit uittreksel moet blijken dat er geen testament aanwezig is. De achterblijvende geldnemer moet dit document zelf aanleveren. De achterblijvende geldnemer kan het uittreksel opvragen via [Centraal Testamentenregister | Notaris.nl](#).

5. Een akte van erfrecht

Een akte van erfrecht is een door een notaris opgestelde notariële akte. Hieruit blijkt wie er is overleden, met wie hij was getrouwd, wie zijn kinderen zijn, of er al dan niet een testament door de overleden klant is gemaakt, wie de erfgenamen zijn en voor welk deel zij dit zijn, of er een executeur of bewindvoerder is, en al het andere wat nodig is om te doen blijken dat de in de verklaring genoemde erfgenamen over de nalatenschap mogen beschikken.

Een akte van erfrecht hoeft uitsluitend in onderstaande situatie **niet** aangeleverd te worden:

Uit de akte van overlijden moet blijken met wie de overleden klant getrouwd of geregistreerd partner was ten tijde van het overlijden. Indien dit de achterblijvende geldnemer is en wanneer de geldnemers gehuwd waren in gemeenschap van goederen of geregistreerd partners in gemeenschap van goederen waren en er is geen testament aanwezig, dan kan worden volstaan met een uittreksel uit het [Centraal Testamentenregister | Notaris.nl](https://www.centraaltestamentenregister.nl). Uit dit uittreksel moet blijken dat er geen testament aanwezig is. De achterblijvende geldnemer moet dit document zelf aanleveren.

Wanneer de klanten gehuwd waren onder huwelijkse voorwaarden, of er was sprake van een geregistreerd partnerschap met partnerschapsvoorwaarden, of de klanten waren niet gehuwd of ze waren geen geregistreerd partner waren van elkaar, dan moet er wel een verklaring van erfrecht overlegd worden.

6. Een door de rechtbank goedgekeurde boedelbeschrijving

Dit document is alleen nodig bij een beneficiaire aanvaarding van de erfenis.

7. Een verklaring van een verkopend makelaar of een kopie van een verkoopakte

De klant moet één van deze documenten aanleveren wanneer door de erfgena(a)m(en) op het ‘ingevuld formulier i.v.m. overlijden’ is aangegeven dat de lening wordt terugbetaald door de woning te verkopen. Uit de verklaring van de verkopend makelaar moet blijken dat de woning in de verkoop staat, wat de verwachte verkoopopbrengst is en wat de verwachte verkooptermijn is.

8. Inkomensstukken

Wanneer sprake is van een tweede schuldenaar, dan vragen wij inkomensstukken op om zo goed als mogelijk te bepalen of wij de lasten van de resterende lening verantwoord vinden. Vinden wij de lasten van de resterende lening niet verantwoord, dan adviseren wij de tweede schuldenaar contact op te nemen met een adviseur. Wanneer er geen schuldenaren zijn, maar alleen erfgenamen, dan voeren wij geen inkomenstoets uit.

11.3 Uitkering verzekering

Is de overlijdensrisicoverzekering verpand? Dan schrijven wij de verzekeraar aan met het verzoek om tot uitkering van het verzekerde bedrag over te gaan. We sturen een kopie van de akte van overlijden mee. Een uitkering uit een verpande overlijdensrisicoverzekering brengen wij standaard in mindering op de lening.

11.4 Aflossen en rentevaste periode veranderen zonder vergoeding

De nabestaanden mogen de hypotheek binnen een jaar na het overlijden terugbetalen zonder vergoeding. Ook mogen de nabestaanden de keuze maken om binnen dit jaar de rentevaste periode van de lening te veranderen en aan te passen naar de marktrente. Ook hiervoor brengen wij geen vergoeding in rekening.

11.5 Maatwerk

Wanneer sprake is van een situatie die niet staat beschreven in dit hoofdstuk, kan Quion deze situatie (op eigen initiatief) gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken wat wij voor de nabestaanden kunnen betekenen. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de nabestaanden als de geldverstrekker(s) af.

11.6 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

12 Gedeeltelijk royement

12.1 Algemeen

Het komt voor dat een klant een deel van zijn onderpand wil verkopen. Denk hierbij aan een garage of een stuk grond. Wij kunnen dan toestemming geven voor gedeeltelijk royement.

Wij gaan vaak akkoord met een verzoek voor een gedeeltelijk royement wanneer de lening wordt afgelost met het bedrag van een door een taxateur vastgestelde marktwaarde vrij van huur en gebruik van het te royeren gedeelte.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen wij afwijken van de eis dat de klant moet aflossen op zijn lening of dat er een taxatierapport moet worden aangeleverd. We hanteren bij gedeeltelijk royement de volgende uitgangspunten:

De totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert met minder dan 5 m ²	Altijd akkoord. Er hoeft geen taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa te worden aangeleverd en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
De totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert met meer dan 5 m ² maar met minder dan 10% van totale oppervlakte (m ²)	Wordt er minder dan 90% van de marktwaarde geleend? (Minimaal) een Desktop Taxatie van Calcasa van het totale onderpand is verplicht. Er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
	Wordt er 90% of meer van de marktwaarde geleend? Er moet een gevalideerd taxatierapport aan worden geleverd. De waarde van het te royeren gedeelte moet in mindering worden gebracht op de lening.
Overige situaties	Er moet een gevalideerd taxatierapport aan worden geleverd. De waarde van het te royeren gedeelte moet in mindering worden gebracht op de lening.

Een gedeeltelijk royement zonder aflossing op de hypotheek is niet mogelijk wanneer momenteel sprake is of in de afgelopen 6 maanden sprake is geweest van een achterstand op de hypotheek, of wanneer uit andere informatie blijkt dat een klant betalingsproblemen heeft of binnen afzienbare tijd kan krijgen.

- Na aanlevering van een Desktop Taxatie van Calcasa of een gevalideerd taxatierapport moeten onderstaande vragen met 'ja' kunnen worden beantwoordt:
- Wordt er niet teveel aflossingsvrij geleend? Maximaal kan er 50% van de marktwaarde aflossingsvrij geleend worden.
- Wordt er niet teveel geleend t.o.v. de waarde van de woning? Maximaal kan er zonder EBV / EBB 100% van de marktwaarde geleend worden.

Aan de hand van de Desktop Taxatie van Calcasa of het gevalideerde taxatierapport bepalen we, indien van toepassing, een nieuwe risicoklasse. De hoogte van de rente kan hierdoor aangepast worden. Meer informatie over dit proces vind je terug in [hoofdstuk 9](#) (Risicoklassewijziging) van deze beheergids.

12.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Nee

13 Bouwdepot

13.1 Algemeen

Als het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden wanneer de hypotheekakte passeert, houdt Robuust Hypotheken de nog niet opgenomen gelden in een bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente.

Een bouwdepot voor nieuwbouw is 24 maanden geldig en voor bestaande bouw 9 maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw is het mogelijk de looptijd te verlengen met zes maanden. We geven dan geen rentevergoeding meer over het uitstaande saldo.

Een onderhandse opname, waarbij ook sprake is van een bouwdepot, kun je aanvragen op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Je kunt wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot aanvragen.

Wanneer de klant het bouwdepot beëindigd en er zit nog geld in het bouwdepot, dan lossen wij dit bedrag af op de hypotheek van de klant.

13.2 Uitbetaling van het bouwdepot

We keren de bedragen van het bouwdepot uit nadat we de bouwnota's en facturen van de klant ontvangen. Zonder bouwnota's en facturen vindt er geen uitbetaling van het bouwdepot plaats.

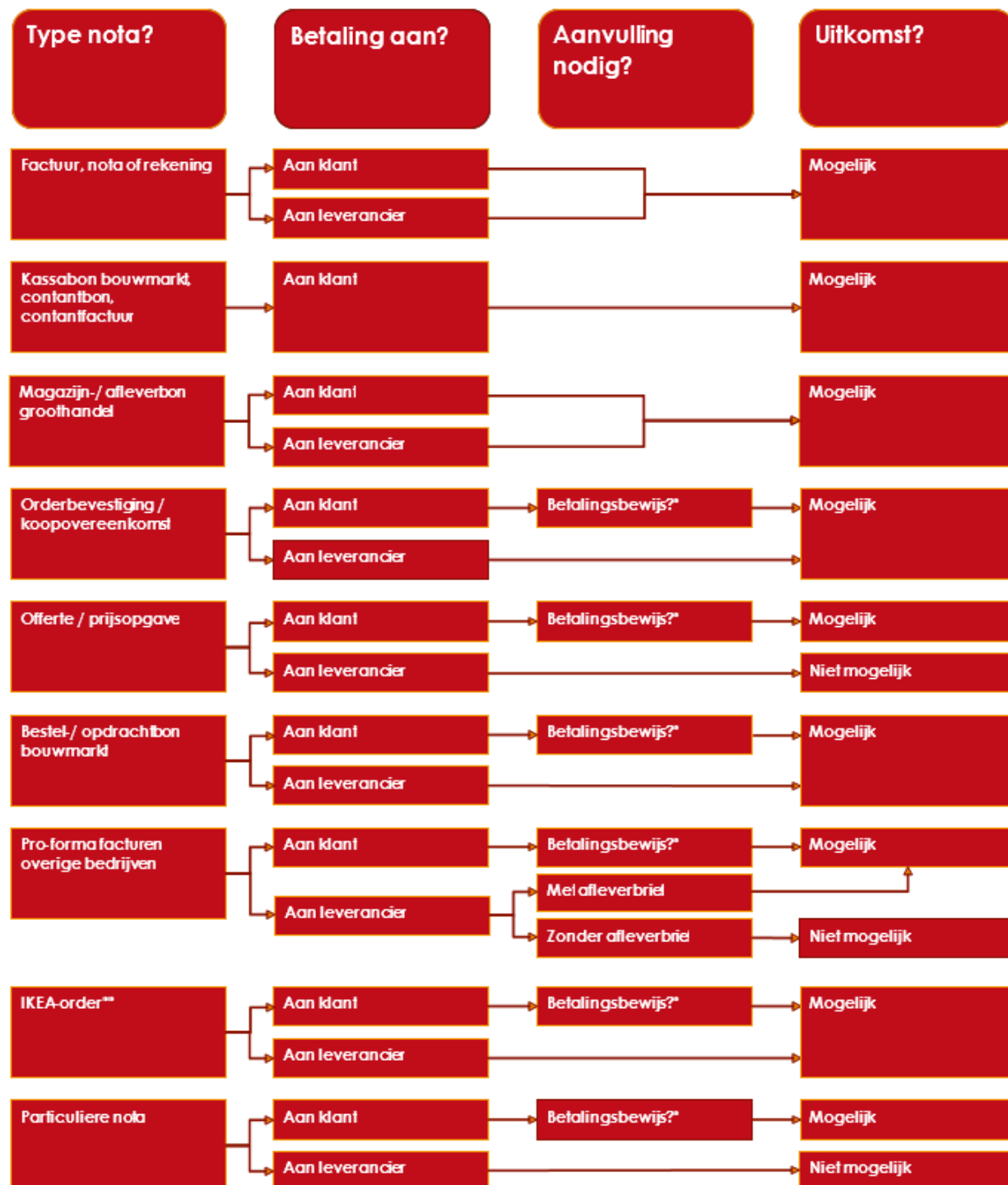
Mijn Robuust

De klant ontvangt een instructie over het bouwdepot na het passeren van de hypotheekakte waarin we verwijzen naar [Mijn Robuust](#). Via [Mijn Robuust](#) kan de klant eenvoudig bonnen uploaden, zien welk bedrag nog in zijn bouwdepot en in de verschillende bouwdepotrubrieken zit en zien wat de status is van een uitbetaalverzoek. Wanneer een klant geen gebruik wil of kan maken van [Mijn Robuust](#), kan hij declaratieformulieren bij ons opvragen.

Stroomschema bouwdepot

We houden bij het uitbetalen van een bouwdepotdeclaratie rekening met diverse punten. Op de volgende pagina hebben we middels een stroomschema beschreven aan de hand van welke documenten wij uitbetalen. Ook staat in dit stroomschema aan wie wij uitbetalen.





* Als betalingsbewijs gelden de kassabon, pinbon of een rekeningafschrift waarop de betaling staat vermeld. Ook een order/bestelling waar op staat dat de klant heeft betaald met 'IDEAL' is geldig. Wanneer er staat 'betalingsmethode IDEAL' dan is dit NIET geldig.

** Als betalingsbewijs voor een IKEA-order gelden bankafschriften, ondertekende vrachtbrieven en/of BTW facturen. Robuust Hypotheken is géén betalingsbewijs nodig (uitbetaling kan op basis van alleen de order).

Op een factuur moeten de volgende gegevens staan:

- De datum op de factuur moet ná de datum van ontvangst van de hypotheekaanvraag liggen.
- Een rekening van een bedrijf moet de bedrijfsnaam, adres, plaatsnaam, bankrekeningnummer en Kamer van Koophandel-nummer bevatten.
- De factuur moet een specificatie bevatten van de aangeschafte artikelen of geleverde werkzaamheden. Hiermee kunnen we bepalen of sprake is van waarde vermeerderende werkzaamheden. Waardevermeerdering betekent 'onlosmakelijk aan de woning verbonden'. Keukenapparatuur en kasten worden bijvoorbeeld alleen betaald als de factuur vermeldt dat het 'inbouw' betreft.
- Op een kassabon moet de naam en het adres van het bedrijf op staan. Een pinbon zonder kassabon is niet voldoende. De klant moet een pinbon altijd samen met de kassabon bij ons aanleveren.
- Alleen rekeningen of kopieën die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits worden behandeld.
- Een handtekening of paraaf op de bijgevoegde factuur/nota is niet nodig.
- Bij nieuwbouw mag het adres op de nota afwijken van het onderpandadres. In alle andere gevallen moet het adres op de nota overeenkomen met het onderpandadres.

Overige voorwaarden uitbetaling bouwdepot:

- We betalen alleen uit aan Nederlandse bankrekeningnummers.
- Declareren van elektrisch gehuurd gereedschap voor de verbouwing is mogelijk tot een bedrag van € 1.500. Dit geldt niet voor elektrisch gereedschap dat is gekocht; dit kan niet worden gedeclareerd vanuit het bouwdepot.
- Als een klant een lopende achterstand heeft (groter dan 1 maandtermijn), dan kan er geen betaling vanuit het bouwdepot plaatsvinden.
- Wij betalen pas uit als een klant eerst de overeengekomen eigen middelen heeft besteed.
- Koopovereenkomsten van BVA-Auctions mogen rechtstreeks aan klanten worden overgemaakt.

Uitbetaling goederen die via een particulier zijn aangekocht

Goederen die via een particulier zijn aangekocht (via bijvoorbeeld Marktplaats) kunnen vanuit het bouwdepot worden vergoed. Dit kan tot een totaalbedrag van maximaal € 2.500 per hypotheeklening. De klant moet een kopie van de online-advertentie en een nota van de verkoper aanleveren. Op de nota moeten de namen van de koper en verkoper, de prijs en de beschrijving van de aankoop vermeld staan. Daarnaast moet de klant een kopie van een bankafschrift meesturen waaruit blijkt dat er een betaaltransactie heeft plaatsgevonden van koper naar verkoper. Contante betalingen van koper naar verkoper komen niet in aanmerking voor een vergoeding vanuit het bouwdepot.

13.3 Rubriekwijziging bouwdepot bestaande bouw

In het taxatierapport is vastgelegd welke verbouwing(en) worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) stelt de taxateur de marktwaarde na verbouwing vast. De verbouwing is onderverdeeld in rubrieken. Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet hij bij zulke wijzigingen vaak een aanvullende verklaring van dezelfde taxateur aanleveren. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

Wanneer is de aanvullende verklaring nodig?

De aanvullende verklaring is nodig als de klant de rubrieken '*volume vergrotend*' of '*kosten van direct noodzakelijk herstel (van achterstallig onderhoud)*' wil wijzigen.

Tenzij:

- de klant kan aantonen dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd **en**
- al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd is.

Wanneer er sprake is van een rubriek EBB of EBV dan kan de hoogte van deze rubriek niet worden verlaagd!

Welke rubrieken voor de klant van toepassing zijn en hoeveel per rubriek gedeclareerd is, kan de klant terugzien via [Mijn Robuust](#).



13.4 Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning moet opgeleverd worden met een keuken en een badkamer. Als de klant deze rubrieken wil laten vervallen kan dit alleen als hij aantoont dat de keuken en/of badkamer uit eigen middelen is betaald. Alle overige rubrieken, op 'EBB' of 'EBV' na, mogen gewijzigd worden.

Wanneer sprake is van een rubriek 'Meegefinancierde rente', mag de klant het geld uit deze rubriek ook gebruiken voor een verbouwing.

13.5 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



14 Wijzigen rente / rentevaste periode tijdens rentevaste periode

14.1 Algemeen

De klant kan zijn rente of rentevaste periode tijdens de rentevaste periode wijzigen via [Mijn Robuust](#). Het kan zijn dat de klant hiervoor een vergoeding voor moet betalen. De vergoeding wordt berekend volgens de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017. We hebben deze Leidraad verder uitgewerkt in een stappenplan in de Algemene Voorwaarden van Robuust Hypotheken (hoofdstuk 6).

14.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



15 Renteherziening

15.1 Algemeen

Loopt de rentevaste periode van een klant af? Dan ontvangt hij tenminste 3 maanden van tevoren een bericht met een nieuw renteaanbod. In dit bericht staat uit welke nieuwe rentes en rentevaste periodes hij kan kiezen. We gebruiken de risicoklasse (gebaseerd op de restschuld en de dan bij ons bekende marktwaarde) die op dat moment van toepassing is om de nieuwe rentes en rentevaste periodes te bepalen. Maakt de klant geen keuze, dan doen wij dat voor de klant. Wij kiezen dan voor de huidige rentevaste periode van de klant en de bij die periode in het aanbod genoemde rente. Dit geldt niet als de resterende looptijd van de hypotheeklening korter is dan de rentevaste periode die de klant daarvoor had. Dan kiezen wij de rentevaste periode die gelijk is aan de resterende looptijd van de hypotheeklening, of die daar het dichtst bij zit.

15.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



16 Verlengen overbruggingshypotheek

16.1 Algemeen

De looptijd van een overbruggingshypotheek is bij Robuust Hypotheken 24 maanden.

- De klant ontvangt drie maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een schriftelijk mededeling over het verlopen van de overbruggingstermijn.
- De klant ontvangt twee maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een herinnering. Hierin is de mogelijkheid tot verlenging en een overzicht van de aan te leveren documenten opgenomen, inclusief een reëel verkoopplan. Robuust Hypotheken beoordeelt het verlengingsverzoek.
- Bij geen reactie ontvangt de klant een maand voor verlopen van de overbruggingstermijn nogmaals een herinnering.

Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypotheek bepalen we de rente opnieuw.

Benodigde documenten bij verlengen overbruggingshypotheek:

Wanneer de klant de looptijd van zijn overbruggingshypotheek wil verlengen moet hij in ieder geval onderstaande gegevens aanleveren:

- Reden waarom de verkoop van de woning niet is door gegaan (indien mogelijk onderbouwd door documenten).
- Welke acties zijn ondernomen om het verkoopproces te versnellen (bijvoorbeeld het verlagen van de verkoopprijs) en met hoeveel maanden hij het overbruggingskrediet wil verlengen.
- Inkomensgegevens.
- Bewijs van eigen middelen (wanneer uit de inkomensgegevens kan blijken dat de lasten van de hypotheek op de 'oude' en op de 'nieuwe' woning niet gedragen kunnen worden).

Quon kan de aanvraag dan gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken of een verlenging misschien mogelijk is. DMPM zal hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klant als de geldverstrekker(s) afwegen.

Voor het verlengen van de looptijd is geen nieuwe hypotheekakte nodig.

16.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

17 Wijzigen rekeningnummer

17.1 Algemeen

Een klant kan zijn rekeningnummer wijzigen via [Mijn Robuust](#). Robuust Hypotheken controleert de aanvraag. Als alles in orde is dan ontvangt de klant zo spoedig mogelijk een bevestiging.

Een klant kan zijn rekeningnummer ook wijzigen door het formulier **'Formulier bankrekeningnummer wijzigen'** in te vullen en ondertekend retour te mailen met de gevraagde documenten naar hallo@robuusthypotheken.nl.

Het formulier kan gevonden worden op de website van Robuust Hypotheken.

Robuust Hypotheken controleert het formulier en de gevraagde documenten. Als alles in orde is dan ontvangt de klant binnen 5 werkdagen een brief met daarin de bevestiging van de wijziging.

17.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Nee





18 Wijzigen correspondentie adres

18.1 Algemeen

In bepaalde gevallen wil een klant zijn correspondentie naar een ander adres laten sturen dan naar het adres van de woning waar de hypotheek op gevestigd is. Hieronder staan een aantal veelvoorkomende situaties beschreven en hoe wij hier mee omgaan.

In geval van overlijden

Eén (en er is maar één geldnemer op de lening) of meerdere geldnemers zijn overleden. Het correspondentieadres mag altijd worden aangepast door de personen die het overlijden bij ons melden en die een kopie van een akte van overlijden overhandigen. Wanneer sprake is van een afwijkende situatie kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Na algehele aflossing van de lening

Correspondentieadres aanpassen altijd mogelijk.

Klant heeft tijdelijk twee woningen die beiden zijn gefinancierd door Robuust Hypotheken

Correspondentieadres aanpassen altijd mogelijk naar het adres van één van de twee woningen.

Klant heeft tijdelijk twee woningen en de nieuwe financiering loopt niet bij Robuust Hypotheken

Correspondentieadres aanpassen niet mogelijk.

Robuust Hypotheken ontvangt een wijzigingsverzoek zonder opgave van reden

Robuust Hypotheken vraagt de reden schriftelijk op bij de klant. Wanneer wij geen reactie krijgen, wordt het verzoek als niet verzonden beschouwd.

Tijdelijke verhuur

Correspondentieadres aanpassen alleen mogelijk wanneer toestemming is verleend voor tijdelijke verhuur.

Tijdelijk vertrek naar het buitenland

Correspondentieadres aanpassen alleen mogelijk wanneer toestemming is verleend voor tijdelijke verhuur.

Een hypotheekdossier wordt in het kader van Bijzonder Beheer overgenomen door een derde

De afdeling Bijzonder Beheer bepaalt of het adres aangepast mag worden.

Adreswijziging door een gemeentebesluit

Correspondentieadres aanpassen altijd mogelijk. Wel moet de klant een document van de gemeente aanleveren waaruit blijkt dat bijvoorbeeld de straatnaam of het huisnummer is gewijzigd.

Nieuwbouwwoning wordt opgeleverd

De laatste bouwtermijn is uitbetaald en de klant verzoekt het correspondentie adres aan te passen van de hypotheek op de nieuwbouwwoning. Het correspondentie adres en het onderpand adres zijn in dat geval na aanpassing gelijk.

18.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Nee



19 Schade aan de woning

De risicoklasse van een hypotheek daalt automatisch mee bij een annuïtaire aflossing, lineaire aflossing of extra aflossing. Een extra aflossing kan op elk moment worden gedaan en hoeft niet aangekondigd te worden.

De risicoklasse wordt bepaald aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de waarde van de woning.

Ontvangen wij een gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat tijdens de looptijd van de lening de waarde van de woning gestegen is, dan passen wij de risicoklasse aan. Het is ook mogelijk om een WOZ-beschikking aan te leveren wanneer de verstrekking onder de 90% van de marktwaarde is. De WOZ-waarde is de marktwaarde.

Let op: Het taxatierapport of de WOZ-beschikking kan pas vlak voor de einddatum van een rentevaste periode worden opgestuurd aan ons. De aanpassing gaat pas in op de begindatum van een nieuwe rentevaste periode.

Indien de risicoklasse is aangepast, zal ook indien van toepassing de rente van de hypotheek worden gewijzigd. Een eventuele op- of afslag op de hypotheekrente zal gebaseerd worden op de rentelijst waarop de huidige rente van de hypotheek gebaseerd is.

De risicoklasse kan ook wijzigen na een verhoging van de hypotheek en nadat gebruik is gemaakt van de meeneemregeling.



20 Aanschrijving gemeente

20.1 Algemeen

In sommige gevallen wordt een klant aangeschreven door zijn gemeente. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van achterstallig onderhoud aan zijn woning of van een illegaal bouwwerk dat afgebroken moet worden. Of omdat hij verplicht wordt de grond van zijn woning te saneren. Vaak stelt de gemeente ons hiervan op de hoogte. Quion zal het schrijven van de gemeente gemotiveerd voorleggen bij DMPM. DMPM bepaalt welke vervolgacties genomen worden.

20.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



21 Plaatsing monumentenzorg

21.1 Algemeen

Een overheidsinstantie kan een melding bij ons maken dat een woning wordt aangemerkt als:

- Rijksmonument
- Provinciaal monument
- Gemeentelijk monument
- Onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht

Wanneer wij zo'n melding ontvangen nemen wij deze melding ter kennisname aan.

21.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

22 Wijziging appartementsrecht

22.1 Algemeen

Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een (meestal) flatgebouw of een stuk grond met het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte voor de klant. Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw of een stuk grond onder te verdelen in kleinere gebruiksruimten. Juridisch heet dat splitsing in appartementsrechten. Splitsing in appartementsrechten vindt plaats door een notariële splitsingsakte.

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

Dit soort wijzigingen kunnen alleen doorgaan na toestemming van Robuust Hypotheken. Wanneer wij een verzoek ontvangen om toestemming te geven voor de wijziging van een splitsingsakte, ontvangen wij graag ook een concept van de splitsingsakte. Wanneer wij niet verwachten dat de waarde van de woning noemenswaardig minder wordt als gevolg van een wijziging in de splitsingsakte, dan geven wij toestemming voor de wijziging. Wanneer de waarde van de woning (misschien) minder wordt als gevolg van een wijziging in de splitsingsakte, kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klanten als de geldverstrekker(s) af.

22.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

23 Wijziging recht van opstal

23.1 Algemeen

Het recht van opstal geeft degene die het recht wil vestigen, het recht op of boven een onroerende zaak van een ander (bijvoorbeeld de grond van iemand anders) gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben of te verkrijgen. Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene dat daarop is gebouwd of geplaatst. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer een energieleverancier een elektriciteitskastje op de grond van de door ons gefinancierde woning plaatst. Of wanneer de overheid een zendmast plaatst op de hiervoor genoemde grond.

Een recht van opstal vestigen of wijzigen kan alleen na toestemming van Robuust Hypotheken. Bij het verzoek ontvangen wij graag ook een concept van de akte voor het vestigen of het wijzigen van het recht van opstal. Wanneer het recht wordt gevestigd of gewijzigd door een gemeente of een nutsbedrijf, dan handelen wij het verzoek af zonder overleg met DMPM. Over het algemeen geven wij ook toestemming voor het verzoek. Een voorwaarde is dan wel dat het vestigen of wijzigen niet tot een (noemenswaardige) waardedaling van de door ons gefinancierde woning leidt. Zo zal het vestigen van het recht van opstal voor een elektriciteitskastje van een energieleverancier over het algemeen niet tot een (noemenswaardige) waardedaling leiden. Het vestigen van het recht van opstal voor een hoogspanningsmast zal echter wel leiden tot een waardedaling van de door ons gefinancierde woning.

Wanneer de waarde van de woning (misschien) wel minder wordt, of wanneer het recht van opstal niet wordt gevestigd of gewijzigd door een gemeente of een nutsbedrijf, dan kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klanten als de geldverstrekker(s) af.

23.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



24 Toestemming vervolghypotheek

24.1 Algemeen

Wanneer een klant een vervolghypotheek wil sluiten bij een andere geldverstrekker dan Robuust Hypotheken moeten wij hier toestemming voor geven. Wij gaan hier in principe altijd mee akkoord, tenzij sprake is, of in de afgelopen zes maanden is geweest, van een betalingsachterstand op een hypotheek van Robuust Hypotheken.

24.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee

25 Ruilverkaveling

25.1 Algemeen

Ruilverkaveling, ook wel kavelruil genoemd, is een proces waarbij eigenaren van een stuk land kavels (grond) met elkaar ruilen. Ruilverkaveling kan alleen na toestemming van Robuust Hypotheken.

We hanteren bij ruilverkaveling de volgende uitgangspunten:

De totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert	De totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert met minder dan 5 m ²	Altijd akkoord. Er hoeft geen taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa te worden aangeleverd en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
	De totale oorspronkelijke oppervlakte vermindert met meer dan 5 m ² maar met minder dan 10% van totale oppervlakte (m ²)	Wordt er minder dan 90% van de marktwaaarde geleend? (Minimaal) een Desktop Taxatie van Calcasa van het totale onderpand is verplicht. Er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
		Wordt er 90% of meer van de marktwaaarde geleend? Er moet een gevalideerd taxatierapport aan worden geleverd. De waarde waarmee het onderpand vermindert moet in mindering worden gebracht op de lening.
	Overige situaties	Er moet een gevalideerd taxatierapport aan worden geleverd. De waarde waarmee het onderpand vermindert moet in mindering worden gebracht op de lening.
De totale oorspronkelijk oppervlakte vermindert niet		Altijd akkoord. Er hoeft geen taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa te worden aangeleverd en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.

Wij ontvangen graag de volgende aanvullende documenten bij een verzoek:

- Een concept van de akte waarin de ruilverkaveling wordt vastgelegd en een concept van een akte van bijverband.
- Een kopie van een kadastrale kaart waaruit blijkt welke stukken grond geruild worden.

Wanneer het nieuwe stuk grond geen eenheid vormt met de rest van het onderpand, kan Quion de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Na aanlevering van een Desktop Taxatie van Calcasa of een gevalideerd taxatierapport moeten onderstaande vragen met 'ja' kunnen worden beantwoordt:

- Wordt er niet teveel aflossingsvrij geleend? Maximaal kan er 50% van de marktwaaarde aflossingsvrij geleend worden.
- Wordt er niet teveel geleend t.o.v. de waarde van de woning? Maximaal kan er zonder EBV / EBB 100% van de marktwaaarde geleend worden.

Aan de hand van de Desktop Taxatie van Calcasa of het gevalideerde taxatierapport bepalen wij (wanneer dit van toepassing is) een nieuwe risicoklasse. De hoogte van de rente kan hierdoor ook wijzigen. Meer informatie over dit proces vind je terug in [hoofdstuk 9](#) (Risicoklassewijziging) van deze beheergids.



25.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Nee



26 Erfdienstbaarheid

26.1 Algemeen

Bij erfdienstbaarheid is er sprake van een erf dat dienstbaar is aan een ander erf. Het ene erf is belast met de erfdienstbaarheid, dat is het dienende erf. Het andere erf heeft het nut van de erfdienstbaarheid, dat is het heersende erf. Een voorbeeld hiervan is een recht van overpad om van jouw erf (heersende erf) over het erf van jouw buren (dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan.

Het vestigen van een erfdienstbaarheid kan alleen na toestemming van Robuust Hypotheken. Deze toestemming is alleen nodig wanneer ons onderpand wordt belast met een erfdienstbaarheid (ons onderpand is het dienende erf).

Wij ontvangen graag de volgende documenten bij een verzoek:

- Verzoek tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van de notaris
- Een concept van de akte waarin het vestigen van de erfdienstbaarheid wordt benoemd.
- Situatieschets

26.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



27 Rentemiddeling

27.1 Algemeen

Met rentemiddeling kan een klant mogelijk zijn hypotheekrente en daarmee zijn maandlasten verlagen. Rentemiddeling is mogelijk bij Robuust Hypotheken. Een klant betaalt dan wel een vergoeding zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden van Robuust Hypotheken (hoofdstuk 6). Deze vergoeding smeert Robuust Hypotheken uit over de nieuwe rentevaste periode. Dit noemen we rentemiddeling op basis van 'boetesmeren'. Deze kosten betaalt een klant niet in één keer, maar deze kosten worden omgerekend naar een rentepercentage boven op de rente. Deze opslag wordt berekend volgens de contantewaardemethode.

Robuust Hypotheken houdt bij deze mogelijkheid rekening met het vergoedingsvrije bedrag dat een klant jaarlijks kan aflossen (maximaal 10% van het bedrag van zijn totale hypotheek binnen dezelfde inschrijving).

Per kalenderjaar mag een klant maximaal 4 keer een aanvraag doen voor rentemiddeling. Als een klant rentemiddeling heeft toegepast op zijn hypotheeklening, dan mag de klant voor een periode van 3 maanden geen nieuwe rentemiddeling aanvragen.

Voor rentemiddeling brengt Robuust Hypotheken kosten in rekening:

- Administratiekosten (€ 250,-.)
- Renteopslag bij rentemiddeling.

Wanneer een klant rentemiddeling wil aanvragen, dan kan hij dit het gemakkelijkst doen via [Mijn Robuust](#).

Wil een klant binnen zes 6 maanden na rentemiddeling zijn hypotheek voor een deel of helemaal terugbetalen? Dan wordt voor de vergoedingsrente gerekend met de rente van voor de rentemiddeling.

Een jaar voor het verlopen van de rentevaste periode van een leningdeel, wijst Robuust Hypotheken de klant op het feit dat hij rentemiddeling toe kan passen op dit leningdeel zonder dat hij administratiekosten hoeft te betalen.

Het is niet mogelijk om voor een variabele rente te kiezen.

27.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?

Ja (€ 250)

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?

Nee



28 Van erfpacht naar eigen grond (bloot eigendom)

28.1 Algemeen

Wanneer een klant erfpachter is, kan hij het volledige eigendom krijgen over de in erfpacht uitgegeven grond. Hier is uiteraard toestemming voor nodig van de eigenaar van de grond. Wanneer de klant eigenaar wordt van de grond, dan wordt de klant eigenaar van het 'bloot eigendom'.

Robuust Hypotheken gaat akkoord met de aankoop van het bloot eigendom wanneer er een nieuwe eerste hypotheek wordt gevestigd op dit bloot eigendom. Om het verzoek van de klant in behandeling te kunnen nemen, moet de notaris de volgende stukken aanleveren:

- een concept leveringsakte
- een concept hypotheekakte

Wanneer de notaris van mening is dat een akte van bijverband voldoende is, dan kan Quion de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Na het passeren van deze aktes, moet de notaris een afschrift van beide aktes aanleveren.

28.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee



29 Verlengen / heruitgifte erfpacht

29.1 Algemeen

Wanneer in de akte van uitgifte erfpachtrecht geen mogelijkheid tot verlenging is opgenomen, bestaat de mogelijkheid om een nieuw recht van erfpacht uit te geven (heruitgifte). Bij de heruitgifte van erfpacht is altijd sprake van een nieuw hypotheekrecht.

Als uit het verzoek van de notaris blijkt dat de erfpacht voorwaarden zijn veranderd, dan kan Quion dit verzoek gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Voor het vestigen van het erfpachtrecht moet een nieuw recht van hypotheek gevestigd worden. Dit nieuwe hypotheekrecht moet uiterlijk op de datum van het aflopen van het huidige erfpachtrecht gevestigd worden. Wanneer de notaris van mening is dat een akte van bijverband voldoende is, dan kan Quion dit verzoek gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Na het passeren van de aktes, moet de notaris een afschrift van beide aktes aanleveren.

29.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?	Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?	Nee