

Triodos Bank. Basisinformatie & Algemene voorwaarden voor Woningfinanciering

Vragen?

Heeft u vragen, neemt u dan contact op met Triodos Bank via telefoon 030 694 2500 of mail naar hypotheken@triodos.nl.

Versie april 2018

Een huis is meer dan een dak boven uw hoofd

Het kopen van een woning is voor veel mensen een van de grootste financiële beslissingen. Of het nu een eerste woning is, of een volgende. Een huis is persoonlijk. Datzelfde geldt voor een hypotheek. Die moet passen bij uw huidige en bij uw toekomstige situatie. Triodos Bank helpt u graag met een passende hypotheek.

Het afsluiten van een hypotheek is ook een grote financiële verplichting. Het is belangrijk dat u begrijpt wat de kenmerken van uw hypotheek zijn, zoals de aflosvorm, de rente, de looptijd en de voorwaarden. Wij helpen u graag met duidelijke en begrijpelijke informatie.

Om daar direct mee te beginnen:

- We noemen de hypotheek in dit document steeds lening als we de lening zelf bedoelen. Alleen als we het recht van hypotheek bedoelen spreken we van hypotheek.
- We schrijven in dit document eenvoudig Triodos Bank waar we bedoelen: de naamloze vennootschap Triodos Bank gevestigd en kantoorhoudende aan de Nieuweroordweg 1 (3704 EC), Zeist (ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30062415), of haar rechtsopvolger;
- We schrijven tekens de geldnemers aan met ‘u’, waarbij u degene of degenen zowel samen als afzonderlijk zijn, voor wiens schulden hypotheek is verleend; tevens is dat degene of degenen door wie het recht van hypotheek is verleend.

Opzet van dit document

Hier leest u algemene informatie over hypotheeken (dit noemen we basisinformatie) en de voorwaarden die bij uw lening horen. Om het u makkelijk te maken behandelen we deze in de volgorde van de stappen van het hypotheekproces, van aanvraag tot aan het eind van de looptijd van de lening.

U gaat akkoord met de voorwaarden als u de hypotheekofferte tekent

Als u onze offerte tekent, gaat u automatisch akkoord met onze Algemene voorwaarden voor Woningfinanciering die u in dit document vindt.

Relatie met Algemene Bankvoorwaarden 2017

Triodos Bank heeft Algemene Bankvoorwaarden die gelden voor alle klanten van de bank. Dit zijn de Algemene Bank Voorwaarden 2017. Deze zijn door de Nederlandse Vereniging van Banken gedeponeerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam. Deze voorwaarden kunt u vinden en lezen op de website van

Triodos Bank. Voor klanten met een hypotheek zijn, naast de Algemene Bankvoorwaarden 2017, ook de Algemene voorwaarden voor woningfinanciering van toepassing. Deze vindt u in dit document.

Volmacht

Wanneer u de hypotheekofferte tekent dan geeft u Triodos Bank onveranderbaar volmacht – met het recht van substitutie¹ – om de rechten en de bevoegdheden uit te oefenen die in deze Algemene Bepalingen en/of de hypotheekakte of de akte van lening staan.

Nederlands recht is van toepassing

Op (de totstandkoming van) de hypotheek is Nederlands recht van toepassing. De rechtbank in Amsterdam is de eerste rechtbank die bevoegd is te weten welke rechtsvorderingen voortkomen uit deze overeenkomst.

Wijzigingen

Triodos Bank heeft het recht deze Algemene Bepalingen te wijzigen. Wij laten schriftelijk weten dat er wijzigingen zijn. 30 dagen na de schriftelijke mededeling gaan de wijzigingen in.

¹ Substitutie betekent vervangen. Triodos Bank kan zich dus laten vervangen door een andere partij als dat nodig is

Inhoudsopgave

1. Wat is een hypotheek?	7
1.1 Wat is de lening?	7
1.2 Wat zijn leningdelen?	7
1.3 Welke zekerheid vraagt Triodos Bank?	7
1.4 Wat is het hypotheekrecht?	7
1.5 Wie is aansprakelijk?	8
1.6 Overdracht vordering	8
 2. Financiële gevolgen	 8
2.1 Wat zijn financieringslasten?	8
2.2 Welke eenmalige kosten zijn er bij aankoop van een huis?	8
2.3 Welke terugkerende kosten krijgt u als woningbezitter?	9
2.4 Wat zijn de financiële risico's?	11
 3. Het afsluiten van een lening (hypotheek)	 11
3.1 Hoe kan ik een lening aanvragen?	11
3.2 Wat doen wij met uw persoonsgegevens als u een lening aanvraagt?	12
3.3 Hoe berekenen wij hoeveel u maximaal kunt lenen?	12
3.4 Welke hypotheekproducten heeft Triodos Bank?	12
3.5 Welke rente betaal ik?	15
3.6 Wat is een rentevaste periode?	16
3.7 Welke rentevaste perioden bieden wij aan?	16
3.8 Variabele (maand)rente	16
3.9 Wat bepaalt de hoogte van de rente?	17
3.10 Kiezen van een looptijd	17
3.11 Hypotheek aanvragen met nationale hypotheek garantie?	18
3.12 Moet ik verplicht een overlijdensrisicoverzekering afsluiten?	18
3.13 Welke documenten moet ik aanleveren?	18
3.14 Wanneer is een taxatie verplicht?	19

3.15	Controle bij het bureau krediet registratie?	19
3.16	Wat is een renteaanbod?	19
3.17	Wat is een definitief hypotheekaanbod?	19
3.18	Hoe lang is het definitief hypotheekaanbod geldig?	20
3.19	Kan de geldigheid van een getekend definitief hypotheekaanbod verlengd worden?	20
3.20	Wat gebeurt er bij de notaris, wat doet de notaris?	20
3.21	Eigen geld overmaken naar de notaris?	21
3.22	Wanneer en hoe betaalt u rente en aflossingen?	21
3.23	Hoe berekenen we de rente die u betaalt?	21
3.24	Wanneer is de (eerste) incasso?	22
3.25	Welke afspraken zijn er voor het verpanden van rechten?	22
3.26	Bewijskracht administratie Triodos Bank	23
4.	Fiscale wetgeving rondom uw lening (hypotheek)	23
4.1	Alleen rente over eigenwoningschuld aftrekbaar	24
4.2	Verandering hypotheekrenteaftrek vanaf 2013	24
4.3	Wijziging maximale tarief hypotheekrenteaftrek 4e schijf	24
4.4	Wijziging maximale tarief hypotheekrenteaftrek 4e schijf	25
4.5	Hypotheekrenteaftrek en overwaarde bij verkoop	25
4.6	Tijdelijk twee woningen en hypotheekrenteaftrek	25
4.7	Welke kosten mag u aftrekken voor de belasting	25
4.8	Voorlopige belastingteruggave	26
4.9	Overheidsregelingen	26
5.	Wat kunt u verwachten tijdens de looptijd?	26
5.1	Welke informatie krijgt u tijdens de looptijd?	26
5.2	Hoe kunt u rekeningen betalen uit een bouwdepot?	26
5.3	Uw rentevaste periode loopt af?	27
5.4	De looptijd van uw lening eindigt?	28
5.5	Boete bij te late betaling?	28
5.6	Wat zijn opeisingsgronden?	28
5.7	Wat gebeurt er als ik de lening niet meer kan betalen?	30

6. Afspraken over hypothecair verbonden onderpanden	33
6.1 Verplichtingen t.a.v. Het onderpand	33
6.2 Verbodsbepalingen	34
7. Wat als u de hypotheek wilt wijzigen?	35
7.1 Wat als mijn persoonlijke situatie wijzigt?	35
7.2 Wilt u extra of vervroegd aflossen?	35
7.3 Hoe wordt een eventuele vergoeding bij vervroegd aflossen berekend	37
7.4 Kan ik de lening nog verhogen?	39
7.5 Wat gebeurt er als u gaat verhuizen?	40
7.6 Wat zijn de gevolgen bij scheiding	40
7.7 Wat gebeurt er bij overlijden	40
7.8 Voorwaarden bij het wijzigen van de lening	40

1. Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is (1) een lening met (2) één of meerdere registergoederen als onderpand (zekerheid voor de terugbetaling van de lening).

1.1 Wat is de lening?

De lening bestaat uit:

- Het bedrag dat u van ons leent
- De rente die u daarover moet betalen
- De manier en de termijn waarop u de lening aan ons terugbetaalt

In juridische termen spreken we over:

- Een lening als, de rechtsverhouding die tussen u en Triodos Bank bestaat en waaruit de verplichting tot het terugbetalen van de schuld voortkomt.
- De schuld als: elk bedrag met rente, kosten, boetes en vergoedingen dat die u aan Triodos Bank ooit moet betalen, vanwege de verstrekte leningen, kredieten of andere schulden.

1.2 Wat zijn leningdelen?

De lening kan op zijn beurt worden gesplitst in meerdere leningdelen. Dit geeft u de mogelijkheid om per leningdeel te kiezen voor een andere aflossingswijze, rentevaste periode en looptijd. Hier komen we later in dit document uitgebreid op terug.

1.3 Welke zekerheid vraagt Triodos Bank?

Als zekerheid voor het terugbetalen van de lening krijgt Triodos Bank:

- Het recht van hypotheek op een of meerdere registergoederen, zoals de woning(en) die u koopt of al bezit.
- Eventueel een verpanding (het overdragen van een recht een op een ander) op goederen zoals bijvoorbeeld een overlijdensrisicoverzekering. Als hier sprake van is, wordt dit vermeld in ons aanbod.

1.4 Wat is het hypotheekrecht?

Als u de maandlasten van uw lening niet meer kunt betalen, of de lening niet kunt terugbetalen, proberen we eerst samen met u een oplossing te vinden. Als dat niet lukt, kan uw woning, op basis van het hypotheekrecht dat wij hebben, uiteindelijk gedwongen worden verkocht. Met de opbrengst van de gedwongen verkoop van de woning wordt uw lening terugbetaald.

Omdat u het recht van hypotheek geeft bent u de “hypotheekgever” en Triodos Bank de “hypotheeknemer”. Het hypotheekrecht en eventuele andere zekerheden die u aan Triodos Bank geeft, worden beschreven in een hypotheekakte die u ondertekent bij een notaris.

1.5 Wie is aansprakelijk?

U kunt de lening alleen aangaan, of samen met bijvoorbeeld uw partner. U tekent dan allebei voor het aangaan van de hypotheek. U en uw partner worden daarmee allebei geldnemer en allebei hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent dat u beiden afzonderlijk van elkaar volledig aansprakelijk bent voor het terugbetalen van de gehele lening. Dus voor zowel de rente als de aflossing. Dit betekent dat Triodos Bank elke geldnemer kan aanspreken op alle verbintenissen uit de hypotheekakte en deze Algemene voorwaarden.

1.6 Overdracht vordering

Triodos Bank is bevoegd de vordering op u, ten aanzien van de lening, over te dragen aan een derde. U stemt bij voorbaat in met zo’n overdracht en zal alle medewerking verlenen om deze overdracht – inclusief de overdracht van de zekerheden succesvol te laten verlopen en geeft toestemming voor het aan de verkrijger ter beschikking stellen van persoonsgegevens.

2. Financiële gevolgen

2.1 Wat zijn financieringslasten?

Financieringslasten zijn alle bedragen die u voor de hypotheek moet betalen. Er zijn eenmalige kosten en er zijn terugkerende hypotheekkosten.

2.2 Welke eenmalige kosten zijn er bij aankoop van een huis?

U betaalt advieskosten voor het hypotheekadvies. Deze worden apart, nadat u een overeenkomst hiervoor heeft afgesloten met Triodos Bank of het onafhankelijk intermediair, in rekening gebracht. Zo kunt u apart de advieskosten en de overige kosten van een hypotheek vergelijken met die van andere aanbieders.

- > Heeft een onafhankelijk intermediair voor u bemiddeld? Dan betaalt u daarvoor bemiddelingskosten aan het onafhankelijk intermediair.
- > Sluit u de hypotheek rechtstreeks via een adviseur van Triodos Bank? Dan betaalt u naast advieskosten ook

afhandelingskosten.

Verder betaalt u notariskosten voor de eigendomsakte of transportakte (akte van levering). U betaalt de notaris ook kosten voor de inschrijving van de hypotheekakte bij het Kadaster.

Als een woning van eigenaar verandert, moet er overdrachtsbelasting betaald worden. Bij het kopen van een bestaande woning wordt meestal afgesproken dat deze kosten voor rekening van de koper zijn. Dit wordt bij de vraagprijs aangeduid met k.k. (kosten koper). Bij nieuwbouwhuizen is vaak btw in plaats van overdrachtsbelasting in de koopprijs opgenomen. De verkoper betaalt dan de eventuele notariskosten voor de eigendomsakte. Dit wordt bij de vraagprijs aangeduid met v.o.n. (vrij op naam).

Ook kunt u nog eenmalige kosten betalen voor onder andere een aankoopmakelaar, een bankgarantie, borgstellingprovisie nationale hypotheekgarantie, een taxatierapport, een bouwkundig rapport of bereidstellingsprovisie.¹

2.3 Welke terugkerende kosten krijgt u als woningbezitter?

- > U betaalt maandelijks rente voor uw Triodos Hypotheek.
- > Afhankelijk van de aflosvorm waar u voor gekozen heeft, moet u daarnaast nog maandelijks een bedrag aan aflossing betalen.
- > En u heeft u nog te maken met diverse andere kosten die we hieronder toelichten.

2.3.1 Woonhuisverzekering

U bent verplicht een woonhuisverzekering af te sluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning door onder andere brand, blikseminslag en storm. De woonhuisverzekering verzekert de herbouwwaarde van de woning. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om het huis te herbouwen.

Wanneer u een appartement bezit, dan wordt de verzekering van het volledige gebouw verzorgd door de Vereniging van Eigenaren. Wel moet u nog zelf denken aan het sluiten van een inboedelverzekering.

2.3.2. Onroerendezaakbelasting (OZB)

Als huiseigenaar betaalt u elk jaar onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van uw huis volgens de “wet waardering onroerende zaken” (WOZ). Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ-waarde van uw woning, hoe meer OZB u moet betalen.

¹Bereidstellingsprovisie wordt meestal in rekening gebracht als het hypotheekaanbod moet worden verlengd.

2.3.3 Erfpachtcanon

Uw huis staat meestal op eigen grond. De grond is dan uw eigendom. Maar als uw huis niet op eigen grond staat, is de grond meestal in erfpacht uitgegeven. U moet dan periodiek geld betalen aan de eigenaar van de grond (bijvoorbeeld de gemeente). Dit bedrag heet erfpachtcanon. De erfpachtcanon kan ook voor een langere periode afgekocht worden.

2.3.4 Onderhoudskosten

Als eigenhuisbezitter betaalt u alle onderhoudskosten zelf. Bij een nieuwbouwwoning zullen de kosten voor onderhoud meestal lager zijn dan bij een bestaande woning. Hoewel de onderhoudskosten afhangen van de woning, heeft het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) een indicatie afgegeven van de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten van een woning. Volgens deze indicatie is ongeveer 1% van de waarde van de woning noodzakelijk voor het onderhouden van de woning en de tuin.

2.3.5 Servicekosten

Als eigenaar van een appartement bent u samen met de andere appartementseigenaren mede-eigenaar van het gehele gebouw en de grond (ieder voor een eigen deel) terwijl u het uitsluitend recht van gebruik van het privé gedeelte heeft. Er is daarom een Vereniging van Eigenaren (VvE) om de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren van het appartementencomplex te behartigen. Door de VvE worden kosten gemaakt voor het onderhoud van het appartementsgebouw, de opstalverzekering en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. Deze servicekosten worden aan de bewoners doorberekend.

2.3.6 Kosten voor overige verzekeringen

Soms bent u bij het aangaan van een hypotheek verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en te verpanden aan de bank. Andere verzekeringen die u zou kunnen overwegen om af te sluiten zijn verzekeringen die uitkeren bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid. De adviseur zal met u bekijken of deze verzekeringen nodig zijn of dat u deze risico's op een andere manier kunt beperken, bijvoorbeeld met spaargeld.

2.3.7 Energiekosten en energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij een label- A woning kunt u lagere energiekosten verwachten dan bij een woning met label D. Het energielabel geeft niet aan hoe u de woning zuiniger kunt maken.

Dit doet het zogenoemde Energie Prestatie Advies (EPA). Het kan verstandig zijn om te onderzoeken hoe u uw woning energiezuiniger kunt maken. De investering in woningverbeteringen heeft meestal een positief effect op de waarde van de woning. Check van tevoren of u een subsidie van de overheid kunt krijgen voor de verduurzaming die u wilt doen. Meer informatie vindt u op de website van de overheid (www.energiebesparendoejenu.nl)

2.4 Wat zijn de financiële risico's?

Uw lening wordt gebaseerd op uw huidige financiële en persoonlijke omstandigheden. Toch kunnen er veranderingen optreden die invloed hebben op uw lening of op uw maandlasten.

2.4.1 De rente kan stijgen

Over uw lening bedrag betaalt u rente. Bij het afsluiten van uw lening bepaalt u voor welke periode u de rente per leningdeel vastzet. Tijdens de looptijd wordt de rente na de afgesproken periode opnieuw vastgesteld. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten.

2.4.2 Uw inkomsten kunnen minder worden

Het is mogelijk dat uw inkomsten gedurende de looptijd van de lening minder worden dan ze nu zijn. Gezinsuitbreiding, scheiding, verandering van baan, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, pensionering, of het overlijden van uw partner kunnen ervoor zorgen dat uw inkomsten veranderen. Hierdoor kan het moeilijker worden om uw maandelijkse kosten te betalen.

2.4.3 U kunt een restschuld overhouden

Als u erop rekent dat u met de verkoopopbrengst van uw huis uw hele lening kunt aflossen, kunt u restschuld overhouden als uw huis minder waard is geworden. Hoe hoger uw lening en hoe groter het aflossingsvrije deel van uw lening, hoe groter het risico op restschuld. Dit risico kunt u verkleinen door te sparen of door meer af te lossen.

3. Het afsluiten van een lening (hypotheek)

3.1 Hoe kan ik een lening aanvragen?

U kunt de lening aanvragen via een adviseur van Triodos Bank, of één van de onafhankelijke tussenpersonen waar wij mee samenwerken.

3.2 Wat doen wij met uw persoonsgegevens als u een lening aanvraagt?

Als u een lening aanvraagt, hebben we veel informatie van u nodig om vast te kunnen stellen of het geven van de lening verantwoord is. Meestal is dit informatie die u niet dagelijks met iemand deelt. Daarom maken we goede afspraken over wat wij met uw gegevens doen en waarvoor wij deze gebruiken:

- a) Triodos Bank mag persoonsgegevens van u, uw vertegenwoordigers, en gegevens van producten en diensten die u heeft afgenomen binnen de groep waartoe Triodos Bank behoort uitwisselen voor het beheer van de relatie met de u, ter voorkoming en bestrijding van criminaliteit en voor commerciële doeleinden, zolang Triodos Bank zich houdt aan de geldende wet en regelgeving en de Triodos Bank bindende gedragscodes;
- b) Persoonsgegevens kunnen ook worden uitgewisseld met derden die Triodos Bank inschakelt bij haar bedrijfsvoering of de uitvoering van de overeen gekomen diensten. Verantwoordelijke voor het gebruik van de persoonsgegevens is Triodos Bank.

3.3 Hoe berekenen wij hoeveel u maximaal kunt lenen?

In Nederland is wettelijk bepaald hoe hypotheekverstrekkers moeten berekenen hoeveel een consument mag lenen. Dit doen we door te kijken naar uw:

- Inkomen, financiële verplichtingen en vermogen en;
- De waarde van het onderpand.

Het laagste bedrag van deze twee, is wat u maximaal kunt lenen.

Ondanks deze norm blijft het verstandig om te kijken of de bijbehorende maandlasten ook passen bij uw eigen persoonlijke situatie. Het afsluiten van een maximale lening kan voor u niet verstandig zijn. Het is ook mogelijk dat het op basis van uw persoonlijke situatie verantwoord is om iets meer te lenen. De wet biedt hier beperkte ruimte voor. Het is belangrijk dit goed met uw adviseur te bespreken.

3.4 Welke hypotheekproducten heeft Triodos Bank?

U kunt de lening op verschillende manieren terugbetalen. Bij Triodos Bank kunt u kiezen uit drie manieren ofwel aflossingsvormen. Uw adviseur adviseert u welke aflossingsvorm het best bij uw persoonlijke situatie past.

3.4.1 De Annuïteiten Hypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u (bij ongewijzigde rente) iedere maand hetzelfde brutobedrag. Uw maandelijkse lasten bestaat uit twee delen. Een deel is de rente over de lening. Het andere deel is aflossing. Gedurende de looptijd zal het rentedeel van dit bedrag geleidelijk afnemen en het aflossingsgedeelte zal geleidelijk toenemen. Omdat u elke maand een bedrag aflost, gaat u elke maand steeds minder rente betalen. Dit betekent dat uw eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het einde van de looptijd is de annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

Samengevat:

- U betaalt iedere maand hetzelfde brutobedrag, zolang de rente niet wijzigt.
- U lost steeds meer af en u betaalt steeds minder rente.
- U weet zeker dat u de hele lening terugbetaalt met de bedragen die u maandelijks aflost.

3.4.2 De Lineaire Hypotheek

U betaalt de hele looptijd maandelijks een vast bedrag als aflossing van de lening. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) lost u elke maand $1/360$ e deel van uw lening af. Naast de vaste aflossing betaalt u rente over het restant van de schuld. Omdat de hoogte van uw lening elke maand daalt, betaalt u binnen de rentevaste periode steeds minder rente. Ook uw eventuele fiscale renteaftrek wordt lager. Uw maandlasten zullen gedurende de looptijd dalen. Aan het eind van de looptijd is de lineaire hypotheek helemaal afgelost.

Samengevat:

- U betaalt iedere maand minder tijdens de looptijd van uw lening.
- Zowel uw lening als het rentebedrag worden ieder jaar lager.
- U weet zeker dat u de hele lening terugbetaalt met de bedragen die u maandelijks aflost.

3.4.3 De Aflossingsvrije hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek lost u tot het einde van de looptijd niets af. Daarom betaalt u de hele looptijd maandelijks alleen rente. Pas aan het einde van de looptijd lost u de lening af. Dit kan bijvoorbeeld uit de opbrengst bij verkoop van uw woning, met spaargeld of beleggingsgeld, uit een lopende levensverzekering of door het afsluiten van een nieuwe lening.

Vanaf 1 januari 2013 zijn de regels voor de hypotheekrenteaftrek veranderd. Als gevolg hiervan moet u uw nieuwe lening in maximaal 30 jaar aflossen om gebruik te kunnen maken van de hypotheekrenteaftrek. Concreet betekent dit, dat u alleen kunt kiezen voor een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek als u gebruik wilt maken van hypotheekrenteaftrek. Bestaande aflossingsvrije delen gesloten voor 2013 worden wel gerespecteerd.

Samengevat:

- U betaalt iedere maand alleen rente over uw lening.
- U lost gedurende de looptijd niets af. Daarom is de schuld aan het einde van de looptijd van uw lening even hoog als aan het begin. Aan het eind van de looptijd moet u de aflossingsvrije lening in één keer aflossen uit eigen middelen of door het verkopen van uw woning. U loopt daarbij het risico dat de verkoopopbrengst niet voldoende is om de lening helemaal af te betalen.
- U kunt geen nieuwe aflossingsvrije hypotheek meer afsluiten. Alleen voortzetten van een bestaande lening is mogelijk.

3.4.4 De Combinatie hypotheek

Als u meerdere hypotheekvormen met elkaar wilt combineren, spreken we van een combinatiehypotheek. Op deze manier kunt u de hypotheek samenstellen zoals u wilt. U kunt op deze manier ook verschillende rentevaste periodes met elkaar combineren.

3.4.5 De overbruggingsfinanciering

Als u een overwaarde op uw huidige woning heeft en een nieuwe woning gaat kopen, kunt u gebruik maken van een overbruggingshypotheek. U heeft overwaarde op uw woning als de vrije verkoopwaarde van de oude woning hoger is dan de restschuld van de lening voor deze woning. Met de overbruggingshypotheek kunt u de overwaarde van uw huidige woning alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuw huis. Deze hypotheekvorm is dus een voorschot waarmee u de nieuwe woning financiert. Een overbruggingshypotheek op uw oude woning is een aflossingsvrije lening. Dat wil zeggen dat u tijdens de looptijd alleen rente betaalt.

Verkoopt u de woning, dan lost u de overbruggingshypotheek volledig vergoedingsvrij af. Bij een overbruggingshypotheek wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op uw huidige (te verkopen) en nieuwe woning. Dit brengt extra notariskosten met zich mee. Na de aflossing van uw overbruggingshypotheek wordt de hypothecaire inschrijving op uw oude woning doorgehaald in het hypotheekregister van het Kadaster.

De maximale looptijd van een overbruggingshypotheek is twee jaar. U kunt de overbruggingshypotheek alleen afsluiten in combinatie met een andere hypotheek van Triodos Bank voor uw nieuwe woning. Het actuele rentepercentage voor een overbruggingskrediet vindt u op onze website www.triodos.nl.

3.4.6 De bankgarantie

Om ervoor te zorgen dat u uw verplichtingen uit het koopcontract nakomt, kan de verkoper u vragen een waarborgsom te betalen. De waarborgsom is een percentage van de koopsom en moet worden gestort bij de notaris. Bij de overdracht van de woning wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom. In plaats van een waarborgsom, kan Triodos Bank garant staan voor het bedrag ter grootte van de waarborgsom. Dit heet een bankgarantie.

Triodos Bank kan alleen een bankgarantie afgeven als u een Indicatief aanbod van ons heeft getekend voor het aanvragen van de lening en uit de koopakte blijkt dat er een bankgarantie gesteld moet worden. Voor het afgeven van een bankgarantie worden afzonderlijk kosten in rekening gebracht. Bij een bankgarantie is de bank verplicht de waarborgsom te betalen als de verkoper hier om vraagt. Dat kan bijvoorbeeld zijn bij een onrechtmatige ontbinding van het koopcontract. De verkoper ontvangt dan 10% van de koopsom. Dit bedrag moet u terugbetalen aan Triodos Bank.

3.5 Welke rente betaal ik?

Als we spreken over rente, kunt u twee begrippen tegenkomen, namelijk nominale rente en het Jaarlijks Kosten Percentage (JKP).

3.5.1 Wat is nominale rente?

De nominale rente is de jaarrente die u betaalt in twaalf maandelijkse termijnen. Deze rente staat in de offerte en vindt u ook terug op de website.

3.5.2 Wat is het jaarlijks kostenpercentage?

Het jaarlijkse kostenpercentage bestaat uit de totale kosten van het krediet, uitgedrukt als jaarlijks percentage. Hierbij houden we er ook rekening mee dat u de rente niet per jaar betaalt, maar per maand achteraf. Het Jaarlijks Kostenpercentage is altijd iets hoger dan de nominale rente.

Onder de totale kosten van de hypothecaire lening worden verstaan alle kosten van de lening, inclusief rente, belastingen en vergoedingen van welke aard ook, die u in verband met de hypothecaire lening moet betalen en die bij Triodos Bank bekend zijn. Met uitzondering van notariskosten. Het jaarlijkse kostenpercentage geeft u de gelegenheid om verschillende hypotheekaanbiedingen met elkaar te vergelijken.

3.6 Wat is een rentevaste periode?

Over uw lening betaalt u rente. Die rente bepaalt voor een groot deel hoe hoog uw maandelijkse lasten zijn. Daarom is het goed om te weten hoe uw rentepercentage wordt vastgesteld en welke rentevaste perioden mogelijk zijn.

Een rentevaste periode is de periode waarin het rentepercentage dat we afspreken gelijk blijft. Ook als de rente op de geldmarkt verandert. Zo heeft u zekerheid over de maandlasten die u moet betalen. U kunt per leningdeel een rentevaste periode kiezen.

3.7 Welke rentevaste perioden bieden wij aan?

Triodos Bank heeft verschillende rentevaste perioden die variëren tussen 1 jaar en 20 jaar. Wij publiceren alle actuele rentepercentages op de website www.triodos.nl. Daarbij geldt:

- a) Tijdens een rentevastperiode wijzigt Triodos Bank onder gelijkblijvende omstandigheden de rente niet.
- b) De eerste rentevastperiode gaat altijd in per de eerste dag van de maand waarin de lening is verstrekt.
- c) Triodos Bank doet u tenminste drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode schriftelijk een aanbod voor een nieuwe rentevastperiode. Voor het vaststellen van het rentepercentage van de nieuwe rentevastperiode wordt de rentestand op twee momenten vergeleken: datum aanbod en ingangsdatum nieuwe rentevastperiode. Het laagste van beide rentepercentages geldt voor de nieuwe rentevast periode.
- d) Wanneer u geen gebruik maakt van het aanbod van Triodos Bank, moet u de hele lening die u bij Triodos Bank heeft op de datum waarop de nieuwe rentevaste periode in zou gaan helemaal aflossen. Hiervoor betaalt u geen vergoeding voor vervroegde aflossing. Als Triodos Bank voor de datum van rentewijziging geen bericht van u heeft ontvangen van het wel of niet accepteren van ons aanbod, dan gelden vanaf die datum de voorwaarden van het aanbod van Triodos Bank.

3.8 Variabele (maand)rente

Heeft u een variabele (maand)rente afgesproken, dan heeft Triodos Bank het recht om extra voorwaarden de

stellen. Deze extra voorwaarden ontvangt u schriftelijk.

3.9 Wat bepaalt de hoogte van de rente?

De hoogte van de rente wordt bepaald door:

- De rentevaste periode die u kiest. Over het algemeen heeft een langere rentevaste periode een hogere rente. Daar staat tegenover dat u precies weet wat uw maandlasten zullen zijn tijdens deze langere periode.
- Het energielabel van uw woning. Triodos Bank stimuleert de verduurzaming van uw woning. Daarom koppelen wij het rentetarief aan het energielabel van uw woning. Hoe beter het energielabel, hoe lager de rente die u betaalt, door de korting die u daarvoor krijgt. Triodos Bank kan de kortingspercentages die bij energie labels horen op elk moment wijzigen. Indien Triodos Bank deze kortingspercentages wijzigt, zal dit geen negatief effect hebben tijdens de lopende rentevaste periode.
- De hoogte van uw lening ten opzichte van de waarde van uw woning. Een hogere lening ten opzichte van de waarde van de woning betekent een hoger risico voor Triodos Bank. U betaalt een hoger rentepercentage als het risico voor Triodos Bank groter wordt.
- Het soort onderpand. Een woonark geeft bijvoorbeeld een groter financieringsrisico voor Triodos Bank dan een “normale woning”. Daarom is het rentepercentage hoger.

3.10 Kiezen van een looptijd

De looptijd is de periode waarin we het geld aan u uitlenen. Meestal is dat 30 jaar. Korter kan ook. Dat bespreekt u samen met uw adviseur en leggen we vast in de offerte. U kunt per leningdeel een looptijd afspreken.

3.10.1 Vaststellen van de begindatum

Nadat u een looptijd heeft gekozen (bijvoorbeeld 30 jaar) bepalen we wat de begindatum van de lening is. Dit is de eerste dag van de kalendermaand die volgt op de datum van verstrekking van de lening.

3.10.2 Vaststellen van de einddatum

De einddatum van de lening is de datum waarop de looptijd van het langstlopende leningdeel die we hebben afgesproken eindigt, gerekend vanaf de begindatum die we hiervoor hebben genoemd.

3.10.3 Aflossen op de einddatum

Aan het einde van de looptijd moet de lening zijn afbetaald. Als u een (gedeeltelijk) aflossingsvrije lening heeft moet u de lening aan het eind van de looptijd in één keer aan ons terugbetalen. Bijvoorbeeld vanuit uw vermogen of door het verkopen van de woning. Een andere mogelijkheid is het afsluiten een nieuwe lening. Of dit mogelijk is bij Triodos Bank

hangt af van uw (financiële) situatie op dat moment.

3.11 Hypotheek aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie?

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een regeling om het eigen woningbezit te bevorderen. NHG kunt u krijgen als u een lening (hypotheek) afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning en voldoet aan de voorwaarden van NHG. Omdat NHG als een vangnet werkt is het voordeel van NHG dat er meer zekerheid is dat de lening wordt afgelost als u uw lening niet meer kunt betalen. Ook betaalt u vaak een lagere rente bij een lening met NHG. We leggen dit graag nader uit.

Veranderingen in uw persoonlijke omstandigheden kunnen van invloed zijn op uw financiële situatie. Het kan voorkomen dat u de kosten voor uw lening niet meer kunt betalen als u gaat scheiden, arbeidsongeschikt of werkloos raakt. Heeft u een lening met NHG, dan heeft u een financieel vangnet.

NHG denkt in dit soort situaties met u mee en kijkt samen met uw hypotheekverstrekker naar manieren waarop u de kosten van uw lening weer kunt betalen. U blijft zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen. Zo kan het mogelijk zijn dat u in uw woning kan blijven wonen en voorkomen we misschien de verkoop van uw woning met verlies. Wanneer verkoop van uw woning toch de enige mogelijkheid is en de opbrengst lager is dan de lening die u nog heeft, dan kan NHG u deze restschuld kwijtschelden. De hypotheekverstrekker heeft zo meer zekerheid dat de lening wordt terugbetaald. Dit vertaalt zich (meestal) in een lagere rente.

Voor een lening met de veiligheid van NHG betaalt u eenmalig een premie van 1% over het totale leningsbedrag. U kunt de premie in veel gevallen meefinancieren. Omdat de NHG-premie aftrekbaar is van de belasting en u met NHG vaak een lagere rente betaalt, heeft u deze premie vaak snel terugverdiend. Kijk voor meer informatie en actuele kosten op www.nhg.nl.

3.12 Moet ik verplicht een overlijdensrisicoverzekering afsluiten?

U bent niet verplicht tot het sluiten van een overlijdensrisicoverzekering. Maar het is mogelijk dat dit op basis van uw persoonlijke (financiële) situatie wel aan te raden is. Uw adviseur bekijkt samen met u of dit verstandig is.

3.13 Welke documenten moet ik aanleveren?

Om uw aanvraag voor de lening te kunnen beoordelen hebben wij diverse documenten van u nodig. Welke dat zijn hangt af van uw persoonlijke situatie. Zodra wij uw aanvraag voor een hypotheek ontvangen, ontvangt u een document waarin wij aangeven welke documenten wij van u nodig hebben.

3.14 Wanneer is een taxatie verplicht?

De waarde van het onderpand is medebepalend voor de maximale hoogte van de lening. Hierbij gaan wij uit van de marktwaarde. Deze waarde wordt meestal vastgesteld aan de hand van een recent taxatierapport dat door een deskundige taxateur is opgemaakt. In enkele situaties is een recente WOZbeschikking van het onderpand of een koopovereenkomst voldoende. De taxatiekosten zijn voor uw rekening. Wij kunnen u aangeven of in uw situatie een taxatie nodig is en aan welke eisen deze moet voldoen.

3.15 Controle bij het Bureau Krediet Registratie?

Zodra wij uw lening aanvraag ontvangen controleren wij ook diverse registers, zoals het register van het Bureau Krediet Registratie (BKR). Het BKR in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Triodos Bank is verplicht aangesloten bij het BKR. Als u een lening afsluit, toetsen wij of u al andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft (gehad). Als u een betalingsachterstand op uw lening bij Triodos Bank krijgt, dan melden wij dit bij het BKR. Kijk voor meer informatie op www.bkr.nl.

3.16 Wat is een Renteaanbod?

Als wij de aanvraag ontvangen, maar nog niet alle benodigde documenten aanwezig zijn, ontvangt u van ons eerst een Renteaanbod.

Het Renteaanbod geeft u de mogelijkheid om het rentepercentage tijdelijk vast te zetten, zodat u de tijd heeft om alle documenten bij ons aan te leveren die nodig zijn om uw aanvraag te kunnen beoordelen. Met dit Renteaanbod heeft u nog geen zekerheid dat u een offerte ontvangt (wij noemen dit een Definitief Hypotheekaanbod) en de lening kunt krijgen.

3.17 Wat is een Definitief Hypotheekaanbod?

Nadat wij uw totale aanvraag en alle benodigde documenten hebben beoordeeld besluiten wij of we de lening aan u kunnen geven. Bij een positief besluit ontvangt u een Definitief Hypotheekaanbod. U weet op dat moment zeker dat wij u de lening kunnen geven. In dit Definitief Hypotheekaanbod staat hoe de lening eruitziet en welke afspraken we hebben gemaakt.

Pas nadat u het Definitief Hypotheekaanbod tekent, gaat u akkoord met de lening die wij u bieden. Nadat wij het Definitief Hypotheek Aanbod hebben ontvangen dat u heeft ondertekend, nemen wij contact op met de notaris

zodat hij een afspraak met u kan maken voor het tekenen van de hypotheekakte.

3.18 Hoe lang is het Definitief Hypotheekaanbod geldig?

Zodra wij het Definitief Hypotheekaanbod naar u hebben gestuurd heeft u drie weken om het Definitief Hypotheekaanbod ondertekend bij ons aan te leveren. Wanneer wij het getekende Definitief Hypotheekaanbod niet binnen deze periode hebben ontvangen, dan vervalt het aanbod.

Als wij het Definitief Hypotheekaanbod binnen drie weken getekend retour ontvangen, heeft deze een beperkte geldigheidsduur. De periode waarbinnen u tegen de geoffreerde rente kunt passeren is in totaal negen maanden, gemeten vanaf het moment van uw aanvraag (we zetten dan de rente voor u vast) en het passeren. De uiterlijke datum waarop uw hypotheek gepasseerd moet zijn wordt vermeld in het Definitief Hypotheekaanbod.

3.19 Kan de geldigheid van een getekend Definitief Hypotheekaanbod verlengd worden?

Het is niet mogelijk om het Definitief Hypotheekaanbod te verlengen. De maximale geldigheid is negen maanden gemeten vanaf het moment van uw aanvraag tot de uiterlijke passeerdatum.

3.20 Wat gebeurt er bij de notaris, wat doet de notaris?

Als u een nieuwe woning koopt, verloopt de overdracht en het passeren van de hypotheekakte altijd via de notaris. Eerst zal de notaris de overdracht van de woning naar de koper realiseren door het tekenen van de transportakte. Op dat moment is de koper de eigenaar van de woning geworden en kan vervolgens de hypotheekakte getekend worden. Voor het opstellen en laten passeren van deze twee aktes betaal u kosten aan de notaris.

Het is ook mogelijk bij de notaris te kiezen voor een hogere inschrijving van de hypotheek. Dit geeft u in de toekomst de mogelijkheid om uw bestaande lening bij Triodos Bank (tussentijds) te verhogen zonder dat u opnieuw naar de notaris hoeft.

Zo'n hogere inschrijving moet u dan wel gelijk bij het afsluiten van uw hypotheek geregeld hebben. Als u dit doet dan wordt uw hypotheek bij het afsluiten door de notaris voor een hoger bedrag dan u op dat moment werkelijk nodig heeft en leent in het kadaster ingeschreven. Zo kunt u in de toekomst uw lening verhogen tot het bedrag waarvoor uw hypotheek is ingeschreven. U hoeft dan niet opnieuw naar de notaris. Natuurlijk moet Triodos Bank op dat moment wel instemmen met de verhoging van uw hypotheek. De bank bekijkt (onder meer) of uw inkomen en de waarde van uw woning (het onderpand) wel voldoende zijn voor de verhoging.

Heeft u geen verhoogde inschrijving en wilt u een extra bedrag lenen? Dan moet u bij de notaris een nieuwe

hypotheekakte laten passeren. Hiervoor betaalt u notariskosten.

3.21 Eigen geld overmaken naar de notaris?

Als u heeft aangegeven te beschikken over eigen geld en deze (gedeeltelijk) te willen gebruiken voor de aankoop van de woning, dan moet u dit afgesproken bedrag zelf overmaken naar de notaris voorafgaand aan het passeren.

3.22 Wanneer en hoe betaalt u rente en aflossingen?

De maandlasten voor uw Triodos Bank Hypotheek betaalt u iedere maand achteraf door middel van een incasso die u aan ons heeft afgegeven. Wij incasseren de bedragen die u moet betalen op de eerste werkdag van de volgende maand. We spreken af dat:

- a) U ons machtigt om de bedragen die u moet betalen voor de lening die u heeft afgesloten, automatisch te kunnen incasseren van een bankrekening van een instelling die in Nederland is gevestigd;
 - b) U ervoor zorgt dat er voldoende saldo op de rekening staat voor de incasso van de maandlasten van de lening;
 - c) De betalingen moeten gedaan worden in euro's;
 - d) De betalingen worden gedaan zonder enige korting, compensatie, verrekening of voorwaarden;
 - e) Triodos Bank recht heeft om het moment waarop de incasso plaatsvindt in te toekomst te wijzigen.
- Uiteraard nadat we u hierover hebben geïnformeerd.

3.23 Hoe berekenen we de rente die u betaalt?

Voor de lening betaalt u de overeengekomen rente die u vindt u het Definitief Hypotheekaanbod en de hypotheekakte. De renteberekening:

- a) Gaat in op de datum waarop Triodos Bank het geld beschikbaar stelt (bijvoorbeeld aan de notaris).
- b) Wordt gemaakt aan de hand van het overeengekomen rentepercentage of, als er meer leningdelen zijn, het rentepercentage voor elk leningdeel afzonderlijk.
- c) Wordt vanaf de bovengenoemde datum tot het einde van de maand berekend over het bedrag van de resterende schuld die aan het einde van de maand daarvoor openstaat.
- d) Is gebaseerd op een maand 30 dagen en een jaar op 360 dagen.
- e) Gaat uit van het vervallen van de rente telkens aan het einde van de maand.

3.24 Wanneer is de (eerste) incasso?

De betaling van de maandelijkse rente en aflossing moet uiterlijk op de eerste werkdag van iedere maand

gebeuren. De eerste afschrijving van het bedrag dat u maandelijks moet betalen valt vaak samen met de incasso van de rente die u moet betalen over de maand waarin u uw lening heeft ontvangen. Daarom is de eerste incasso meestal hoger. Stel u uw hypotheek is op de 15e van de maand bij de notaris gepasseerd, dan betaalt u bij de eerste incasso niet over een maand maar over een maand en 14 dagen.

3.25 Welke afspraken zijn er voor het verpanden van rechten?

De rechten die u in de hypotheekakte tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend aan Triodos Bank zijn:

- a) Als de hypotheek is verleend op een recht van erfpacht, ondererfpacht, opstal of ander beperkt recht: alle rechten die u volgens de akte van vestiging en volgens enige wettelijke bepaling jegens de grondeigenaar c.q. erfpachter kan laten gelden, daaronder begrepen rechten op schadevergoeding of uitkering bij beëindiging van het recht van erfpacht, ondererfpacht, opstal of ander beperkt recht;
- b) Als het onderpand is verhuurd of anderszins in gebruik is gegeven: alle rechten die u krachtens de huur of gebruiksovereenkomst tegenover de huurder of gebruiker kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de huur of gebruiksvergoeding te innen;
- c) Als het onderpand is bezwaard met een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht of ondererfpacht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning, een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, of enig ander beperkt recht: alle rechten die u krachtens overeenkomst of krachtens de wet jegens de beperkt gerechtigde kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de retributie, de canon of enige andere tegenprestatie te innen;
- d) Als een recht van hypotheek wordt gevestigd op een appartementsrecht: alle rechten en vorderingen die voor u voortvloeien uit een namens de vereniging van eigenaren gesloten opstalverzekering. U geeft hierbij aan Triodos Bank onherroepelijk volmacht de uitkering te innen;
- e) Alle rechten die u, uit welken hoofde ook, heeft jegens derden heeft met betrekking tot het onderpand, zoals rechten op schadeloosstelling wegens onteigening van het onderpand of van een gedeelte daarvan.

3.25.1 Voor zover deze rechten nog niet ten tijde van de hypotheekverlening verpand konden worden:

Bent u verplicht deze rechten, zodra zij voor verpanding vatbaar zijn geworden, direct aan Triodos Bank te verpanden. Triodos Bank is bevoegd deze rechten aan zichzelf te verpanden tot gelijke zekerheid als waarvoor de hypotheek is verleend. U bent verplicht Triodos Bank op eerste verzoek alle inlichtingen, gegevens en bescheiden te verschaffen die Triodos Bank nodig acht om zijn pandrechten te kunnen uitoefenen.

3.25.2 Zonder schriftelijke toestemming van Triodos Bank mag u:

- a) Aan Triodos Bank verpande rechten niet overdragen;
- b) Aan Triodos Bank verpande rechten niet verder met enig beperkt recht bezwaren;
- c) Geen regelingen treffen met betrekking tot aan Triodos Bank verpande rechten;
- d) Geen afstand doen van aan Triodos Bank verpande rechten.

3.25.3 Mededeling pandrechten

Triodos Bank heeft het recht te allen tijde mededeling van de pandrechten te doen aan degene(n) van wie Triodos Bank het wenselijk acht dat hij/zij kennis draagt/dragen van de pandrechten.

3.25.4 Vorderingen op verpande rechten

Triodos Bank heeft het recht om van vorderingen ter zake van de verpande rechten in en buiten rechte nakoming en/of betaling te vorderen en met u regelingen te treffen.

3.26 Bewijskracht administratie Triodos Bank

Een uittreksel uit de administratie van Triodos Bank dat door Triodos Bank NV is ondertekend, strekt tegenover u tot volledig bewijs, behalve tegenbewijs.

4. Fiscale wetgeving rondom uw lening (hypotheek)

Hieronder treft u een globaal overzicht van fiscale aspecten waar u mee te maken kunt krijgen bij een eigen woning en een lening. Alle belastingen die u in verband met uw lening moet betalen, moet u zelf betalen. Bij het afsluiten van een lening gaat u uit van de fiscale regels die op dat moment gelden voor de eigen woning. Deze fiscale regelgeving staat in de politiek regelmatig ter discussie en kan veranderen. U moet er dus rekening mee houden dat de belastingregels in de toekomst kunnen veranderen, waardoor uw netto maandlasten kunnen stijgen. Uw hypotheekadviseur en/of een fiscalist kan u informeren over de fiscale regelgeving rondom uw eigen woning en de lening.

U bent zelf verantwoordelijk voor de fiscale gevolgen. Onderstaand overzicht is slechts een hulpmiddel. Kijk voor de meest actuele informatie over de fiscale wetgeving in verband met de eigen woning op www.belastingdienst.nl.

4.1 Alleen rente over eigenwoningschuld aftrekbaar

De hypotheekrente is aftrekbaar van het inkomen in box 1. De rente van een hypotheek of lening is alleen aftrekbaar als deze wordt gebruikt voor:

- De aankoop van een eigen huis;
- Verbouwing of onderhoud (een verbouwingsdepot of verbouwingslening);
- De afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming;
- De eenmalige financieringskosten, zoals de kosten voor een notaris en hypotheekadvies.

De rente is niet aftrekbaar voor het deel van de lening waarmee u bijvoorbeeld meubels koopt voor in uw huis. Alleen de rente over het deel dat tot de eigenwoningschuld behoort is aftrekbaar.

4.2 Verandering hypotheekrenteaftrek vanaf 2013

Voor huiseigenaren die na 31 december 2012 een eerste hypotheek afsloten of na deze datum de hypotheek verhoogden, is de hypotheekrenteaftrek veranderd. Na deze datum geldt de aftrek alleen als de hypotheek ten minste annuïtair in maximaal 360 maanden volledig wordt afgelost.

Werd de hypotheek afgesloten vóór 2013? Dan blijven de op 31 december 2012 geldende fiscale regels van toepassing. Het recht op hypotheekrenteaftrek blijft gelden. Huiseigenaren hoeven niet verplicht af te lossen.

Is of wordt na 31 december 2012 de hypotheek verhoogd? Dan geldt de aangescherpte hypotheekrenteaftrek alleen voor dat deel waarmee de hypotheek is verhoogd. Elk jaar wordt in elk geval op 31 december getoetst of de huiseigenaar in dat jaar voldoet aan de aflossingseis.

Voor alle hypotheeken afgesloten na 1 januari 2001 geldt dat de rente maximaal 30 jaar aftrekbaar is. Bij hypotheeken afgesloten voor 1 januari 2001 loopt de termijn van 30 jaar vanaf 1 januari 2001.

4.3 Wijziging maximale tarief hypotheekrenteaftrek 4e schijf

Valt een deel van het inkomen van een huiseigenaar vóór aftrek van hypotheekrente in de hoogste belastingschijf? Dan daalt het maximale tarief voor de hypotheekrenteaftrek tot 38% in 2041. Het maximale tarief zakt tot 2041 elk jaar met 0,5% punt.

Sinds 1 januari 2018 is het maximale tarief 49,5%. De tariefsaanpassing geldt alleen voor het deel van het

inkomen in de 4e schijf. Deze aanpassing geldt niet alleen voor de hypotheekrente. Maar ook voor alle andere aftrekbare kosten voor de eigen woning. Zoals notaris- en advieskosten voor het afsluiten van de hypotheek.

4.4 Wijziging maximale tarief hypotheekrenteaftrek 4e schijf

Blijft na de verkoop van uw woning een restschuld over en is deze ontstaan:

- Vanaf 2018: de betaalde rente en financieringskosten zijn niet aftrekbaar;
- Tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017: de betaalde rente en financieringskosten mogen dan maximaal 15 jaar worden afgetrokken van de inkomstenbelasting in box 1. De nieuwe hypotheek wordt dan dus hoger. De lening om de restschuld te financieren hoeft fiscaal niet te worden afgelost om recht te hebben op hypotheekrenteaftrek. De regeling geldt ook voor huiseigenaren die na verkoop een woning gaan huren.

4.5 Hypotheekrenteaftrek en overwaarde bij verkoop

Is bij verkoop van de woning de verkoopprijs (verminderd met de verkoopkosten) hoger dan de eigenwoningschuld? Dan is er een eigenwoningreserve. Als dit bedrag na de verhuizing toch wordt bijgeleend, dan vervalt hiervoor het recht op hypotheekrenteaftrek.

4.6 Tijdelijk twee woningen en hypotheekrenteaftrek

De rente over de hypotheek is alleen aftrekbaar voor de eigen woning waarin de bewoner het meest verblijft (het hoofdverblijf). Verlaat een eigenaar het huis om het te verkopen? Dan mag de hypotheekrente voor de leegstaande woning maximaal 3 jaar worden afgetrokken. Dit geldt ook voor een woning die nog wordt gebouwd, of leeg staat en niet wordt verhuurd. De eigenaar moet wel van plan zijn er in de komende 3 jaar te gaan wonen.

4.7 Welke kosten mag u aftrekken voor de belasting

Bij de aankoop van een eigen woning mag u (eenmalig) een aantal kosten aftrekken. Denk hierbij aan de advieskosten van uw hypotheek, de borgtochtprovisie voor een hypotheek met NHG, de taxatiekosten, de kosten voor de hypotheekakte, de periodieke erfpachtcanon en de vergoeding bij vervroegde aflossing (zolang de hypotheek waarover de vergoedingsrente berekend wordt een aftrekbare lening is). Een aantal kosten die u maakt bij het kopen van een huis is niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Denk bijvoorbeeld aan de makelaarscourtage, overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de akte van levering. Als u deze kosten meefinanciert in uw hypotheek en er is sprake van een eigenwoningschuld, dan kunt u de rente over deze financiering wel aftrekken.

4.8 Voorlopige belastingteruggave

Bij de Belastingdienst kunt u om een voorlopige (maandelijkse) belastingteruggave vragen. De teruggave wordt verrekend met het bedrag waar u eventueel recht op heeft na het indienen van uw aangiftebiljet voor de inkomstenbelasting. Het formulier voor teruggave vindt u op de website van de Belastingdienst.

4.9 Overheidsregelingen

De meest actuele informatie met betrekking tot overheidsregelingen op het gebied van het verwerven van een eigen woning vindt u op de website www.rijksoverheid.nl.

5. Wat kunt u verwachten tijdens de looptijd?

5.1 Welke informatie krijgt u tijdens de looptijd?

Ieder jaar verstrekt Triodos Bank aan u een saldo opgave van uw lening. Deze saldo opgave bevat gegevens die voor uw belastingaangifte van belang kunnen zijn. Bent u het niet eens met deze saldo opgave? Laat het ons dan binnen één maand weten. Anders gaan wij ervan uit dat u de inhoud van de saldo opgave goedkeurt.

5.2 Hoe kunt u rekeningen betalen uit een bouwdepot?

Heeft u een deel van de lening niet direct nodig? Bijvoorbeeld omdat u een nieuw huis laat bouwen of omdat u gaat verbouwen? Dan zetten wij dit deel van het totale hypotheekbedrag in een zogenaamd bouwdepot. Dit vermelden wij ook in het Definitief Hypotheekaanbod. Uit uw bouwdepot betaalt Triodos Bank op uw verzoek de rekeningen die u krijgt voor de bouw of verbouwing van uw woning. Om rekeningen uit te betalen uit het bouwdepot zijn er 2 mogelijkheden.

1. U kunt zelf in uw persoonlijke internet omgeving van Mijn Triodos Hypotheek bouwnota's declareren.
Dit is de meest gebruikte en een eenvoudige wijze van declareren.
2. Of u stuurt de originele rekening voor akkoord ondertekend naar Triodos Bank.

Op basis van ingediende rekening(en) boekt Triodos Bank, de bedragen die u moet betalen over aan de crediteur van de rekeningen. Uiteraard voor zover het tegoed op het bouwdepot toereikend is en voor zover Triodos Bank meent dat de waarde van het onderpand is toegenomen door de zaken en/of werken waarop de rekeningen betrekking hebben. Meerwerknota's worden door Triodos Bank alleen betaald als dit meerwerk bekend was bij het uitbrengen van het Definitief Hypotheekaanbod voor de lening.

5.2.1 Voor een bouwdepot gelden daarnaast de volgende afspraken:

- a) Alléén wanneer de lening bestemd is voor een nog te bouwen of te verbouwen woning, boekt Triodos Bank de lening geheel of gedeeltelijk over naar een bouwdepot.
- b) Triodos Bank bepaalt of en hoeveel van de lening in een bouwdepot wordt geplaatst.
- c) Pas na toestemming van Triodos Bank worden facturen uitbetaald.
- d) Door het accepteren van het Definitief Hypotheekaanbod verpand u het tegoed op het bouwdepot aan Triodos Bank.
- e) Een tegoed op het bouwdepot kan alleen aan Triodos Bank worden overgedragen of verpand
- f) Zolang zich geen geval voordoet waarin de lening onmiddellijk opeisbaar is, zal Triodos Bank afstand doen van haar pandrecht op de bedragen waarover u mag beschikken.
- g) Over het geld dat in depot staat, ontvangt u rente. Het rentepercentage is gelijk aan het rentepercentage van de lening. Als er meer leningdelen zijn geldt als vergoeding het gewogen gemiddelde van de rentepercentages van de afzonderlijke leningdelen (inclusief een eventueel overbruggingskrediet). Omdat het rentepercentage dat u op de hypotheeklening betaalt en de rentevergoeding op het bouwdepot gelijk zijn, betaalt u per saldo alleen rente over het verschil.
- h) Ook tijdens de looptijd van het bouwdepot bent u verplicht om ter zake van de gehele lening verschuldigde bedragen aan rente en/of aflossing te voldoen.
- i) Er zijn verder geen kosten verbonden aan het aangaan van een bouwdepot.
- j) De maximale looptijd van een bouwdepot is twee jaar.
- k) U ontvangt regelmatig een overzicht van de stand van het bouwdepot. Of u kunt het raadplegen in uw eigen internet hypotheekdossier op Mijn Triodos Hypotheek.
- l) Heeft u na de bouw of verbouwing nog geld over in het bouwdepot, dan wordt dit bedrag gebruikt als vergoedingsvrije deelaflossing op uw lening. Bestaat de lening uit meerdere leningdelen? Dan wordt deze extra aflossing op het door u gekozen en aan Triodos Bank doorgegeven leningdeel gedaan. Als u dit niet zelf aangeeft, dan bepaalt Triodos Bank op welk leningdeel wordt afgelost.

5.3 Uw rentevaste periode loopt af?

Als uw rentevaste periode afloopt dan stuurt Triodos u drie maanden voor het einde van de rentevaste periode een bericht met daarin nieuwe rentevaste perioden met de rentepercentages die daarbij horen. In dit bericht leest u hoe u ons uw keuze voor een nieuwe rentevaste periode kunt doorgeven en voor wanneer u dit moet doen. Als u niet (op tijd) reageert, dan krijgt u weer dezelfde rentevaste periode die u al had met het rentepercentage dat daarbij hoort.

5.4 De looptijd van uw lening eindigt?

Aan het einde van de looptijd ontvangt u bericht van ons. Moet u (een deel van) uw lening nog terugbetalen? Uw adviseur bespreekt dan graag met u welke mogelijkheden u heeft om uw lening terug te betalen of om uw leningdeel eventueel te verlengen.

5.5 Boete bij te late betaling?

Uiteraard gaan wij ervan uit dat uw betalingen aan Triodos Bank stipt op de afgesproken momenten plaatsvinden. Bij te late betalingen brengen wij ook de wettelijke vertragingsrente in rekening gebracht. Deze rente moet u per maand betalen. Als u als u gedurende een gedeelte van een maand in verzuim bent, wordt de rente berekend over een gehele maand. U bent als u in verzuim:

- a) Door het enkel verstrijken van een overeengekomen termijn,
- b) Of door de enkele overtreding van of handeling in strijd met hetgeen met Triodos Bank is overeengekomen, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit nodig is.

5.6 Wat zijn opeisingsgronden?

U bent in verzuim, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien en zodra één van de in dit artikel genoemde opeisingsgronden zich voordoet.

- a) Al hetgeen Triodos Bank van u te vorderen heeft is in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar indien u:
 - i. Een of meer van zijn uit deze Algemene Bepalingen, de hypotheekakte dan wel de akte van lening voortvloeiende verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
 - ii. Een of meer verplichtingen uit de overeenkomst van kapitaal/ (gemengde) levensverzekering waarvan de rechten aan Triodos Bank zijn verpand niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
 - iii. Een of meer verplichtingen voort vloeiende uit het aanhouden van een beleggingsrekening waarvan de rechten aan Triodos Bank zijn verpand niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt.
- b) Bovendien is al hetgeen Triodos Bank van u te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, bij of na:
 - i. Faillissement of aanvraag tot surseance van betaling van u of derde hypotheekgever of het van toepassing verklaren van een wettelijke schuldsaneringsregeling op u of derde-hypotheekgever²;
 - ii. Executoriaal beslag dan wel conservatoir beslag dat overgaat in een executoriaal beslag op het onderpand of een gedeelte daarvan;

²Derde hypotheekgever is degene, anders dan de geldnemer (u), die ten behoeve van Triodos Bank tot meerdere zekerheid voor de voldoening van al hetgeen Triodos Bank van u te vorderen heeft op zijn onderpand het recht van hypotheek heeft verleend.

- iii. Elke gebeurtenis die kan leiden dan wel heeft geleid tot een substantiële daling van de waarde van het onderpand en/of overige zekerheden;
 - iv. Overlijden van u;
 - v. Buiten Nederland wonen van u;
 - vi. Onder curatele stelling van u dan wel verlies op andere wijze door u van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - vii. Elke gebeurtenis die heeft geleid dan wel kan leiden tot een onevenredige beperking van de rechten van Triodos Bank;
 - viii. Vaststelling door Triodos Bank dat aan de titel van eigendom van het onderpand een gebrek kleeft, meer in het al gemeen, vaststelling door Triodos Bank van enig gebrek in (een) andere voor haar als hypotheekhouder relevante titel(s);
 - ix. Gebleken verstrekking van onjuiste informatie door u;
 - x. Hypotheekverstrekking op het onderpand anders dan ten behoeve van Triodos Bank.
- c) Voor hypothecaire leningen tot meerdere zekerheid waarvan de rechten uit (een) polis(sen) van kapitaal/ (gemengde) levensverzekering(en) aan Triodos Bank is/ zijn verpand, geldt tevens, in aanvulling op hetgeen in 5.6.b en 5.6.c van dit artikel is genoemd, dat al hetgeen Triodos Bank van u te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar is zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien:
- i. De verzekeringsovereenkomst voor tijdig eindigt of premievrij is gemaakt hetzij de op de polis(sen) genoemde verzekerden zijn gewijzigd;
 - ii. De verzekeringsmaatschappij in staat van faillissement of in surseance van betaling (of een soortgelijke situatie) verkeert of komt te verkeren, met dien verstande dat deze grond van zodanig gewicht dient te zijn dat gebondenheid van Triodos Bank in redelijkheid niet verder kan worden gevergd;
 - iii. De verzekeringsovereenkomst wordt afgekocht.
- d) Voor hypothecaire leningen tot meerdere zekerheid waarvan mede de tegoeden op een beleggingsrekening zijn verpand aan Triodos Bank, geldt tevens, in aanvulling op hetgeen in 5.6.b en 5.6.c van dit artikel is genoemd, dat al hetgeen Triodos Bank van u te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar is zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien:
- i. De beleggingsrekening voortijdig eindigt of een periodieke inleg op voormelde beleggingsrekening wordt beëindigd;
 - ii. De instelling waar voormelde beleggingsrekening worden aangehouden in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert of komt te verkeren, met dien verstande dat deze grond van zodanig gewicht dient te zijn dat gebondenheid van Triodos Bank in redelijkheid niet verder kan worden gevergd.
- e) U bent c.q. verkrijger(s) zijn onder algemene titel verplicht om Triodos Bank schriftelijk in kennis te stellen van feiten of omstandigheden als in dit artikel bedoeld, onmiddellijk nadat deze zich hebben voorgedaan.

5.7 Wat gebeurt er als ik de lening niet meer kan betalen?

We hopen dat dit nooit gebeurt maar het kan iedereen overkomen. Triodos Bank zal zich inspannen om samen met u naar oplossingen te zoeken. Als er geen oplossingen zijn of er geen vooruitzicht is op betaling van de lening, dan is Triodos Bank gerechtigd om de woning te verkopen. Verdere afspraken staan hieronder:

5.7.1 Verkoop in het openbaar van het onderpand

Als Triodos Bank tot verkoop in het openbaar van het onderpand overgaat, heeft Triodos Bank de keuze tussen openbare verkoop onder toezicht van een door Triodos Bank aan te wijzen notaris en onderhandse verkoop met goedkeuring van de voorzieningenrechter van de rechtbank.

5.7.2 Ingeval van verkoop in het openbaar is Triodos Bank bevoegd om:

- a) Het onderpand te verkavelen en/of te splitsen in appartementen;
- b) Het onderpand in gedeelten te verkopen;
- c) Veiling- c.q. verkoopvoorwaarden vast te stellen;
- d) Erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
- e) Alle rechten uit de koopovereenkomst uit te oefenen, voor zover de wet zich hiertegen niet verzet;
- f) Een voorgenomen of een aangevangen verkoop op te schorten of af te gelasten.

5.7.3 Bij een verkoop in het openbaar van het onderpand bent u verplicht:

- a) Aan de met verkoop belaste notaris, c.q. aan de voorzieningenrechter van de rechtbank bij wie een verzoek om goedkeuring van een onderhandse verkoop is ingediend: alle door deze gewenste inlichtingen en gegevens betreffende het onderpand te verstrekken; de op het onderpand betrekking hebbende bescheiden en bewijzen ter hand te stellen;
- b) Gegadigden in staat te stellen het onderpand op door Triodos Bank vast te stellen dagen en tijdstippen te bezichtigen;
- c) Ingeval van openbare verkoop het onderpand voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen;
- d) Ingeval van onderhandse verkoop het onderpand voor de datum van het verlijden van de notariële akte van overdracht geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Wanneer op roerende zaken, bestemd om de aan het recht van hypotheek onderworpen onroerende zaak duurzaam te dienen, ten behoeve van Triodos Bank een pandrecht is gevestigd, is Triodos Bank bevoegd de verpande zaken en het registergoed tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

Triodos Bank brengt hetgeen zij ter zake van de verkoop in het openbaar van het onderpand ontvangt in mindering op de schulden van u die door de hypotheek zijn gedekt. Ontvangen bedragen strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en tenslotte in mindering van de lening en de lopende rente. U doet hierbij afstand van zijn rechten die hij kan ontlenen aan artikel 3:251 lid 1 en artikel 3:268 lid 2 BW.

5.7.4 Beheer en ontruiming

Triodos Bank is bevoegd het aan het recht van hypotheek onderworpen onderpand:

- a) In beheer te nemen indien u in ernstige mate tekortschiet in uw verplichtingen jegens Triodos Bank en de voorzieningenrechter van de rechtbank Triodos Bank daartoe machtiging verleent;
- b) Onder zich te nemen indien dit met het oog op de executie vereist is. U bent alsdan verplicht op eerste verzoek van Triodos Bank het onderpand geheel te (doen) ontruimen en ter vrije beschikking aan Triodos Bank te stellen. Voor zover de voorzieningenrechter van de rechtbank niet anders bepaalt, zal Triodos Bank bij het voeren van het beheer in elk geval het recht hebben om voor rekening van u en op door Triodos Bank te bepalen wijze:
- c) De administratie en exploitatie met betrekking tot het onderpand te verzorgen of te doen verzorgen en daarvoor een vergoeding in rekening te brengen;
- d) Het onderpand te onderhouden en/of herstellen;
- e) Het onderpand te verhuren of in gebruik te geven op door Triodos Bank te bepalen voorwaarden; huur of gebruiksovereenkomsten op te zeggen of te ontbinden; huur of gebruiksvergoedingen te ontvangen en daarvoor kwijting te geven;
- f) Alle betalingen te doen met betrekking tot het onderpand, waaronder begrepen verzekeringspremies, belastingen en zakelijke lasten;
- g) Alle rechten en bevoegdheden uit te oefenen die u met betrekking tot het onderpand heeft voor zover dit voor het beheer van het onderpand door Triodos Bank noodzakelijk wordt geacht.

5.7.5 Hypotheekverlening door derde(n)

De volgende bepalingen zijn van toepassing indien een derde hypotheek heeft verleend:

- a) De derde hypotheekgever:
 - a) Kan geen rechten ontlenen aan het feit dat andere aan Triodos Bank verleende zekerheden door deze prijsgegeven worden;

- b) Kan door hem ten behoeve van het onderpand gemaakte kosten nimmer van Triodos Bank terugvorderen;
- c) Heeft niet het recht te verlangen dat Triodos Bank, wanneer hij tot verkoop overgaat, verpande en/of met hypotheek bezwaarde goederen van u mede in de verkoop betreft of als eerste verkoopt.
- b) De vorderingen van de derde hypotheekgever op u ten gevolge van de uitwinning van het onderpand zijn achtergesteld bij alle vorderingen van Triodos Bank op u.
- c) De artikelen 3.25, 5.7, 6.1, 6.2 en de volmacht verklaring zoals vermeld in het begin van dit document zijn van overeenkomstige toepassing voor zover deze betrekking hebben op het zijn van eigenaar en zekerheidsgever van het onderpand. In deze gevallen dient voor 'u' 'derde hypotheekgever' te worden gelezen.

5.7.6 Kosten

- a) Ten laste van u komen:
 - a) Alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van het hypotheekrecht – daaronder begrepen kosten van doorhaling, rangwisseling en van eventuele vernieuwing van de hypothecaire inschrijving;
 - b) Kosten van taxatie of hertaxatie van het onderpand;
 - c) Met betrekking tot het onderpand door Triodos Bank betaalde verzekeringspremies of omslagen, lasten en belastingen;
 - d) Alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van door u aan Triodos Bank verleende en/of te verlenen pandrechten;
 - e) Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten die Triodos Bank in verband met zijn hypotheek en/of pandrechten heeft gemaakt. Voor zover Triodos Bank deze kosten heeft betaald, is u verplicht deze op eerste verzoek terstond aan Triodos Bank te vergoeden.
 - f) Alle belastingen die in verband met de lening verschuldigd zijn of worden.
- b) Indien Triodos Bank het onderpand in beheer neemt of onder zich neemt bent u verplicht om op eerste verzoek terstond aan Triodos Bank te voldoen:
 - a) Alle kosten die Triodos Bank in het kader van het beheer of onder zich nemen van het onderpand heeft gemaakt;
 - b) De door Triodos Bank in het kader van het beheer door hem vast te stellen vergoedingen.
 - c) Al hetgeen u aan Triodos Bank verschuldigd bent ingevolge het in dit artikel bepaalde behoort tot de kosten waarvoor de hypotheek mede is verleend.

5.7.7 Voeren van verweer tegen vorderingen

Triodos Bank is bevoegd namens u verweer te voeren en rechtsmiddelen aan te wenden tegen vorderingen, aanwijzingen en aanschrijvingen tegen u ingesteld of aan u gedaan uit hoofde van enige wettelijke regeling, zoals, onder andere, de Onteigeningswet, de Belemmeringenwet Privaatrecht, de Monumentenwet, de Woningwet, de Natuurbeschermingswet.

6. Afspraken over hypothecair verbonden onderpanden

Omdat een hypotheek een lening is met daaraan verbonden onderpanden, maken we ook afspraken over de verplichtingen en stellen we vast wat niet is toegestaan ten aanzien van het onderpand.

6.1 Verplichtingen t.a.v. het onderpand

U bent verplicht het onderpand:

- a) Als woning te gebruiken;
- b) In goede staat te houden;
- c) Alle lasten en belastingen ten aanzien van het onderpand, op tijd te voldoen;
- d) Op kosten van Triodos Bank het onderpand te laten (her)taxeren als Triodos Bank aangeeft als waarborg van haar positie als zekerheidsgerechtigde wenselijk vindt.
- e) Triodos Bank of diens gevolmachtigde(n) ten behoeve van inspectie en/of (her) taxatie altijd vrije toegang tot het onderpand te verlenen. Triodos Bank kan u verplichten een extra aflossing te doen of extra zekerheid te stellen indien en voor zover dat na inspectie en/of (her)taxatie naar het oordeel van Triodos Bank wenselijk is.
 - a) Het onderpand en alle daar bijbehorende bestanddelen bij een Nederlands verzekeringsbedrijf, te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand en stormschade, schade veroorzaakt door blikseminslag en andere risico's waarvoor verzekering van het onderpand gebruikelijk is;
 - b) Polissen van verzekeringen en bewijzen van betaling van de verzekeringspremies op eerste verzoek en binnen veertien dagen aan Triodos Bank te overleggen.
 - c) Als op enig moment blijkt dat het onderpand niet naar genoegen van Triodos Bank is verzekerd, heeft Triodos Bank het recht voor rekening van u het onderpand verzekeren en verzekerd te houden;
 - d) Triodos Bank onmiddellijk op de hoogte te stellen van schade aan het onderpand die een aanmerkelijke waardedaling van het onderpand tot gevolg heeft;

- e) Onmiddellijk na het ontstaan van de schade, al die gegevens aan Triodos Bank te geven die voor Triodos Bank van belang kunnen zijn voor de vaststelling van de identiteit van de verzekeringsmaatschappij, die op basis van een verzekeringsovereenkomst gehouden is uit te keren en/of van degene(n) die de schade heeft/hebben veroorzaakt.
- f) U verbindt zich om bij schade een door een verzekeringsmaatschappij of door een andere (rechts)persoon gedaan aanbod tot uitkering slechts te zullen accepteren na verkregen schriftelijke toestemming van Triodos Bank;
- g) Triodos Bank onmiddellijk in kennis te stellen van:
 - i. Faillissement of de aanvraag daarvan van u of derde-hypothekgever;
 - ii. Aanvraag tot verkrijging van surseance van betaling of aanvraag van een schuldsaneringsregeling van u of derde hypothekgever;
 - iii. Vordering van het onderpand;
 - iv. Beëindiging of dreigende beëindiging van een verzekering met betrekking tot het onderpand;
 - v. Iedere andere omstandigheid van feitelijke of juridische aard die tot uitwinning van het onderpand kan leiden, waardoor de zekerheidswaarde van het onderpand kan verminderen, of die voor Triodos Bank in verband met haar hypothekrecht van belang kan zijn.

6.2 Verbodsbepalingen

Zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van Triodos Bank is het u verboden:

- a) Het onderpand te verhuren, te verpachten, of anderszins in gebruik af te staan of gebruik daarvan door derden te gedogen, vooruitbetaling van huur of pachtpenningen te bedingen of te aanvaarden, het recht op huur of pachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren;
- b) Een mede tot nut van het onderpand bestemde mandelige* zaak aan de overige mede-eigenaren over te dragen;
- c) Het onderpand met beperkte rechten te bezwaren of een overeenkomst aan te gaan om ten aanzien van het onderpand iets te dulden of niet te doen;
- d) De bestemming van het onderpand te wijzigen;
- e) Het onderpand te vervreemden, daaronder begrepen inbreng in een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of enig ander samenwerkingsverband;
- f) Met betrekking tot het onderpand een overeenkomst van huurkoop aan te gaan;

*Een mandelig perceel is een perceel dat gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaren van twee of meer bijbehorende hoofdpercelen.

Bijvoorbeeld twee burens die elk hun eigen erf in eigendom hebben, zijn gemeenschappelijk eigenaar van een achterpad (het mandelig perceel).

- g) Het onderpand te verdelen, te splitsen in appartementen, afstand te doen van erfdienstbaarheden of afstand te doen van rechten jegens derden die zich hebben verbonden ten aanzien van een aan hen toebehorend onderpand iets te dulden of niet te doen;
- h) Opstellen of andere werken of bestanddelen van het onderpand geheel of gedeeltelijk af te breken of te verwijderen, en vruchten en beplantingen anders dan gebruikelijk te oogsten, te rooien of te kappen;
- i) Met betrekking tot het onderpand afgravingen, ontgrondingen, uitkledingen of soortgelijke handelingen te verrichten of te gedogen;
- j) Het onderpand te gebruiken voor andere doeleinden dan die waarvoor het bestemd is;
- k) Het onderpand verder met hypotheek te bezwaren.

7. Wat als u de hypotheek wilt wijzigen?

U sluit uw hypotheek onder bepaalde voorwaarden af. Er kunnen redenen zijn dat u tijdens de looptijd toch graag iets wilt wijzigen. Bijvoorbeeld omdat u gaat verbouwen, u extra wilt aflossen of gaat verhuizen.

7.1 Wat als mijn persoonlijke situatie wijzigt?

Uw adviseur adviseert u over de lening op basis van uw persoonlijke situatie. Het is belangrijk dat u grote veranderingen in uw financiële en persoonlijke situatie aan ons doorgeeft. Wij kunnen aangeven welke gevolgen dit voor uw lening kan hebben en of de huidige hypotheekconstructie nog steeds de meest geschikte is.

7.2 Wilt u extra of vervroegd aflossen?

Heeft u spaargeld over of bijvoorbeeld een erfenis ontvangen? Dan kunt u overwegen om een extra of vervroegd een deel van de hypotheek af te lossen. Bedenk van tevoren goed of u het geld echt kunt missen, ook met het oog op de toekomst. We denken graag met u mee over de voor- en nadelen:

7.2.1 Voordelen:

- Uw hypotheekschuld wordt lager
- Uw maandlasten dalen (als de looptijd gelijk blijft)
- Lagere rente? Door het extra aflossen daalt uw schuld ten opzichte van de waarde van uw woning. Hierdoor is het mogelijk dat u in een lagere risicoklasse komt en het rentepercentage daalt.

7.2.2 Nadelen:

- Uw financiële buffer wordt kleiner
- Minder hypotheekrenteaftrek omdat u minder rente betaalt. Dit geldt niet als u aflost op een leningdeel waarover u geen renteaftrek geniet.
- Het is mogelijk dat u in een hoger belastingtarief komt, omdat u een hoger belastbaar inkomen krijgt.
- Een hoger belastbaar inkomen kan tot gevolg hebben dat u minder recht heeft op toeslagen, zoals kinder- en zorgtoeslag.
- Extra aflossen verlaagt uw eigenwoningschuld. Daardoor kunt u bij de verkoop van uw huidige woning en de aankoop van een nieuwe te maken krijgen met de bijleenregeling. U moet de overwaarde van uw huis dan gebruiken om uw nieuwe woning te financieren.

Het kan verstandig zijn om met uw financieel adviseur te overleggen of extra of vervroegd aflossen voordelig is.

7.2.3 Vergoedingsvrij aflossen:

Per kalenderjaar kunt u maximaal 15% van het oorspronkelijke totale lening bedrag vergoedingsvrij aflossen.

Als in een kalenderjaar geen vervroegde aflossing heeft plaatsgevonden, mag voor dat kalenderjaar toegestane aflossing zonder vergoeding, niet meer plaatsvinden in een later kalenderjaar. U betaalt ook geen vergoeding in de volgende situaties:

- a) Wanneer het rentepercentage voor vergelijkbare door Triodos Bank te verstrekken leningen op de dag van aflossing gelijk of hoger is dan het rentepercentage van het af te lossen leningdeel.
- b) Bij aflossing op het moment dat uw lopende rentevastperiode periode eindigt.
- c) Bij verkoop (overdracht) van uw woning, waarbij alle u in verband met die overdracht gaat verhuizen. Onder juridische overdracht wordt niet begrepen de juridische levering van een aandeel in het onderpand.
- d) Bij het aflossen van een overbruggingshypotheek.
- e) Bij aflossing vanuit een tegoed op het bouwdepot na beëindiging en oplevering van de bouw.
- f) Bij het overlijden van u of uw mede schuldenaar(s). Voorwaarde is dan dat de aflossing binnen 1 jaar na overlijden plaatsvindt.
- g) Bij een uitkering, al dan niet na overlijden van een u, vanuit een kapitaal-/gemengde levensverzekering, beleggingsdepot of beleggingsrekening die indien deze verpand is aan Triodos Bank
- h) Bij het volledig verloren gaan van de woning.

7.2.4 Vervroegd aflossen met vergoedingsrente:

Als u vervroegd wilt aflossen voor een bedrag dat groter is dan 15% van het oorspronkelijk leningbedrag, dan kunt u over het bedrag waarmee deze 15% wordt overschreden aan Triodos Bank een vergoeding moeten betalen. De vergoeding die u moet betalen wordt door Triodos Bank verrekend met het extra afgeloste bedrag.

7.2.5 Vervroegd aflossen leidt tot aanpassing van het maandbedrag

Wanneer u vervroegd aflost heeft dat invloed op het bedrag dat u maandelijks moet betalen. Triodos Bank past het bedrag dat u maandelijks moet betalen voor het leningdeel waarop u heeft afgelost als volgt aan: met ingang van de eerste werkdag van een maand, volgend op de maand waarin u de aflossing heeft gedaan, met het bedrag van de vervroegde aflossing.

7.2.6 Aankondiging (algehele) aflossing:

- a) Het minimumbedrag voor een extra aflossing wordt periodiek door Triodos Bank bepaald.
- b) Wilt de hele lening af lossen, dan moet u minimaal 14 dagen voordat u gaat aflossen de aflossing en de datum van de aflossing schriftelijk aan ons doorgeven.
- c) Bij een betaling van de aflossing op een datum gelegen na de door u opgegeven aflossingsdatum, brengt Triodos Bank dagrente in rekening. Indien ontvangst van de aflossing voor of op de door u aangekondigde datum plaatsvindt, hoeft u vanaf de eerste dag volgend op de dag van betaling over het afgeloste bedrag geen rente meer te betalen.

7.3 Hoe wordt een eventuele vergoeding bij vervroegd aflossen berekend

U moet een vergoeding betalen, omdat u bij het afsluiten van de lening met Triodos Bank heeft afgesproken dat u een bepaald rentepercentage voor een bepaalde tijd gaat betalen. Als u een deel van uw lening eerder terugbetaalt, dan ontvangt Triodos Bank deze rente niet meer. Wij hebben in onze berekeningen wel rekening gehouden met het ontvangen van deze rente. Triodos Bank moet namelijk geld inkopen (lenen) en daar betaalt de Triodos Bank rente voor. Als de actuele rente lager is dan de rente die u ons moet betalen, heeft Triodos Bank een renteverlies. Om deze reden moet u Triodos Bank een vergoeding betalen voor de rente die de bank misloopt.

In dat geval wordt voor alle nog te betalen maandtermijnen afzonderlijk berekend om welk bedrag dit gaat. Dit leidt tot een totaalbedrag aan renteverlies voor de resterende rentevaste periode. Dit bedrag wordt naar beneden gecorrigeerd, omdat u dit bedrag nu in één keer betaalt in plaats van gespreid. Zonder deze correctie zou dat nadelig zijn voor u en voordelig voor Triodos Bank. Deze correctie heet 'contant maken'. U moet dus de contante waarde van het totale renteverlies vergoeden aan Triodos Bank. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente. Om dit verder te

verduidelijken behandelen we de berekening hieronder in meer detail.

Voorbeeld:

- U heeft oorspronkelijk een lening afgesloten van € 250.000
- De actuele schuld van de lening is € 235.000
- De lening is volledig aflossingsvrij, u betaalt dus alleen rente en lost maandelijks niet af.
- U betaalt op dit moment 5% rente (contractrente), gebaseerd op een 100% schuld-marktwaarde verhouding (percentage van de lening ten opzichte van de waarde van de woning).
- De resterende rentevaste periode is 64 maanden
- Triodos Bank biedt geen 64 maanden rentevaste periode aan. We kiezen daarom de hoogste vergelijkingsrente van de twee naastgelegen rentevaste periodes. We nemen de hoogste rente van deze twee, omdat een hogere vergelijkingsrente een lagere te betalen vergoeding voor u oplevert. Dus in uw voordeel. In dit voorbeeld zijn dat 5 jaar (60 maanden) met een actueel tarief van 3,2% en 6 jaar (72 maanden) met een actueel tarief van 3,4%. In dit voorbeeld zullen we uw huidige lening vergelijken met 3.4%

De berekening is als volgt:

- | | |
|---|--------------------|
| • Huidige hypotheek | € 235.000,00 |
| • U mag 15% vergoedingsvrij aflossen (15% van € 250.000) | € 37.500,00 -/- |
| • De vergoeding wordt berekend over | € 197.500,00 |
| | |
| • Het renteverlies per maand is $(5\% - 3.4\%) = 1.6\%$ op jaarbasis | |
| • Per maand is het renteverlies dan $(1.6\% \times € 197.500) / 12$ | € 263,33 |
| • Over de resterende periode van 64 maanden is dit $(64 \times \text{EUR } 263,33)$ | € 16.853,33 |
| | |
| • De vergoeding die u moet betalen (op basis van de contante waarde) is | € 15.393,74 |

In deze voorbeeldberekening komt u nog een aantal begrippen tegen die we graag nader verklaren:

7.3.1 Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

Dat is de huidige rente die u moet betalen is over de (gedeeltelijk) af te lossen lening. Bij het uitrekenen van het renteverlies houden we rekening met de aflosvorm.

7.3.1 Actuele rente (vergelijkingsrente)

Dit is de rente die geldt als u nu een vergelijkbare lening zou afsluiten met een rentevaste periode die even lang is als het restant van uw huidige rentevaste periode. Is die resterende rentevaste periode geen volledig jaar, maar bijvoorbeeld 1 jaar en 8 maanden? Of bieden we een dergelijke rentevaste periode niet (meer) aan? Dan kijken wij naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die wij op dat moment aanbieden voor soortgelijke leningen. Van deze twee rentepercentages nemen we het hoogste percentage. Daardoor betaalt u de laagste vergoeding. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

Triodos Bank hanteert voor de vergelijkingsrente de hypotheekvorm die het leningdeel heeft. Bieden wij uw hypotheekvorm niet meer aan, dan kijken wij naar de hypotheekvorm die het meeste lijkt op uw hypotheekvorm. Wij bepalen welke dat is.

7.3.2 Resterende rentevaste periode

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

7.4 Kan ik de lening nog verhogen?

Verbeteringen en verbouwingen aan uw huis kunt u financieren door een extra hypotheek op de woning te nemen. Of u extra geld kunt lenen hangt af van uw inkomen, uw financiële verplichtingen, de waarde van uw huis en uw resterende hypotheeksom. Deze hypotheekaanvraag wordt beoordeeld op dezelfde manier als bij een eerste hypotheekaanvraag. Bij akkoord van Triodos Bank wordt een nieuwe offerte opgemaakt voor het nieuwe leningdeel.

Sluit u nu een hypotheek met een hogere hypothecaire inschrijving bij de notaris, dan kunt u in de toekomst zonder tussenkomst van de notaris een extra hypotheek bij Triodos Bank afsluiten naast uw bestaande hypotheek, zolang u in totaal niet meer leent dan de hoogte van de inschrijving. Ook in deze situatie wordt uw aanvraag beoordeeld aan de hand van de acceptatievoorwaarden zoals deze gelden bij het aanvragen van een nieuwe lening.

7.4.1 Voor een verhoging geldt aanvullend de volgende regels:

- a) Een verhoging van de lening wordt verwerkt door het toevoegen van één of meer nieuwe leningdelen;
- b) Wanneer oorspronkelijk geen hogere inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, dan is voor het bedrag van de verhoging een nieuwe inschrijving nodig;
- c) Bij een verhoging worden op de lening de op dat moment geldende (nieuwe) Algemene Voorwaarden van Triodos Bank van kracht.

7.5 Wat gebeurt er als u gaat verhuizen?

Als u een andere woning koopt die als hoofdverblijf dient of gaat dienen, dan moet de lopende lening als gevolg van deze verkoop en juridische levering geheel worden afgelost.

De rentecondities van uw huidige Triodos Bank Hypotheek kunt u meenemen naar een nieuwe woning als u tijdens de rentelooptijd een andere woning koopt. Uw aanvraag wordt volgens dezelfde acceptatievoorwaarden beoordeeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek.

7.6 Wat zijn de gevolgen bij scheiding

Als u en uw partner uit elkaar gaan, kan dat grote gevolgen hebben voor uw hypotheek. Staan u en uw partner in de hypotheekakte beiden als hoofdelijk schuldenaar, dan bent u beiden aansprakelijk voor de hele schuld. Ook als u uit elkaar gaat, blijft u beiden aansprakelijk voor de hele schuld. Als u wilt dat een van de partners als schuldenaar ontslagen wordt, moet u Triodos Bank hiervoor om toestemming vragen. Wij bekijken of de overblijvende schuldenaar de hypotheeklasten zelfstandig kan dragen.

7.7 Wat gebeurt er bij overlijden

Als u een overlijdensrisicoverzekering verpand heeft aan de bank, dan keert de verzekering een bedrag uit waarmee de hypotheekschuld (voor een deel) wordt afgelost. Is er sprake van een hypotheek op twee schuldenaars, dan wordt bij overlijden bekeken of de overblijvende partner de hypotheeklasten kan blijven betalen.

7.8 Voorwaarden bij het wijzigen van de lening

Wanneer u ons vraagt om andere leningcondities te wijzigen die bij de lening of het leningdeel horen – zoals aflossingsvorm, looptijd, rentepercentage en rentevastperiode – gelden de volgende regels:

- a) Bij elke wijziging worden op de totale lening de (nieuwe) Algemene Bepalingen van Triodos Bank van toepassing die dan gelden;

- b) Voor een wijziging van moet u administratiekosten betalen;
- c) Wanneer u tussentijds de leningcondities wil wijzigen dan is het mogelijk dat u een vergoeding moet betalen voor rentederving. Dit staat in artikel 7.2 en 7.3 van deze Algemene Voorwaarden;
- d) Triodos Bank beschouwt het als haar recht om bestaande hypotheekvormen en/of rentevastperioden uit het assortiment te nemen en er nieuwe aan toe te voegen;
- e) Een wijziging is alleen mogelijk als u voldoet aan de financieringscriteria voor soortgelijke leningen die op dat moment gelden en die Triodos Bank heeft vastgesteld;
- f) De wijziging kan worden geregeld in een offerte die Triodos Bank u toestuurt en die u moet accepteren;
- g) De hypotheekafdeling van Triodos Bank geeft u actuele informatie over de mogelijkheden voor het wijzigen van leningcondities en de kosten die daar eventueel aan verbonden zijn;
- h) Triodos Bank is niet verplicht aan een verzoek tot wijziging van de leningcondities gevolg te geven.

Triodos Bank

Triodos Bank NV
Utrechtseweg 44
Postbus 55
3700 AB Zeist
Telefoon Hypotheken 030 694 2500
Telefoon zakelijk 030 694 2700
www.triodos.nl