



Uw hypotheek in
vertrouwde handen





Uw vragen over hypotheken, hypotheekvormen, hypotheekrente en veranderingen die van invloed kunnen zijn op uw hypotheek, worden in deze brochure beantwoord.

Inhoudsopgave

1. Over ons	06	4.9 Wat is Nationale Hypotheek Garantie (NHG)?	12
1.1 Onderdeel van ING Bank	06	4.10 Mag ik mijn woning (tijdelijk) verhuren?	12
1.2 Privacy	06	4.11 Moet ik de woning goed onderhouden?	12
1.3 WestlandUtrecht verstrekt uitsluitend financieringen voor particuliere besteding	06	4.12 Het einde van de looptijd	12
1.4 WestlandUtrecht verstrekt geen (fiscaal) advies	06	4.13 Hoe informeren wij u?	12
1.5 Wij werken samen met Stater	06	4.14 Wat doet het Bureau Krediet Registratie (BKR)?	12
1.6 Voor ondernemers werken wij samen met Raadhuys	06	4.15 Voorwaarden	12
1.7 Voor betalingsachterstanden werken wij samen met Hypocasso	06		
2. Risico's van hypotheek	07	5. Hypotheekvormen en hypotheekproducten	13
2.1 Renterisico	07	5.1 Lineaire Hypotheek	14
2.2 Inkomensrisico	07	5.2 Annuiteiten Hypotheek	14
2.3 Restschuldrisico	07	5.3 Konstant Hypotheek	15
2.4 Woning als onderpand	08	5.4 Overbruggingskrediet	15
2.5 De fiscale regels kunnen veranderen	08		
3. Financiële consequenties	09	6. Vaste rente	16
3.1 Rente en aflossing	09	6.1. Wat is rente?	16
3.2 Fiscale gevolgen	09	6.2. Vaste of variabele rente?	16
3.3 Wat zijn financieringslasten?	09	6.3 Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?	16
3.4 Wat zijn advieskosten?	09	6.4 Lengte van de rentevastperiode	17
3.5 Welke andere eenmalige kosten zijn er bij aankoop of verhoging?	09	6.5 Rentedatum	17
3.6 Welke terugkerende kosten heeft een woningbezitter?	09	6.6 Schuld-marktwaardeverhouding en tariefklasse	18
		6.7 Schuld-marktwaardeverhouding berekenen	18
		6.8 Hoe kunt u de schuld-marktwaardeverhouding wijzigen?	18
		6.9 Gedaalde schuld-marktwaardeverhouding	19
		6.10 Gestegen schuld-marktwaardeverhouding	19
4. Algemene informatie over hypotheek	10	7. Euripus Rente (variabele rente)	20
4.1 Wat vraagt WestlandUtrecht Bank van u om er zeker van te zijn dat u uw lening aan ons terugbetaalt?	10	7.1 Wat is Euripus Rente?	20
4.2 Wat is een hypotheek?	11	7.2 Wanneer wordt de Euripus Rente vastgesteld?	20
4.3 Moet ik mijn huis verzekeren?	11	7.3 Wat is Euribor?	20
4.4 Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen	11	7.4 De beheerder van Euribor	20
4.5 Hoe bepaalt WestlandUtrecht Bank uw leencapaciteit?	11	7.5 Wat zijn de gevolgen van Euribor voor u?	20
4.6 Welk bedrag kan ik binnen mijn leencapaciteit lenen?	11	7.6 Wat gebeurt er als Euribor stopt of wijzigt?	20
4.7 Wat is de ingangsdatum van de hypotheek?	12	7.7 Hoe word ik geïnformeerd over een wijziging van de benchmark?	20
4.8 Wanneer is een ondertekende offerte definitief?	12	8. Hypotheeklasten betalen	21
		8.1 Hoe werkt de betaling van de hypotheeklasten?	21
		8.2 Op welke dag vinden de afschrijvingen plaats?	21
		8.3 Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?	21
		8.4 Hoe informeren wij u over een afschrijving?	21

9. Vroegtijdig aflossen, renteververschil afkopen (TRAV) en rentemiddeling (TRAM)	22	10. Wijzigen tijdens de looptijd	27
9.1 Waarom een vergoeding betalen bij eerder aflossen of bij een tussentijdse renteaanpassing?	22	10.1 Wijzigingen in uw persoonlijke situatie	27
9.2 Vergoedingsvrij aflossen	23	10.2 Omzetten van de hypotheekvorm	27
9.3 Hoe wordt de vergoeding berekend?	23	10.3 Verlenging van de looptijd van uw hypotheek	27
9.4 Actuele rente (vergelijkingsrente)	23	10.4 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid	27
9.5 Resterende rentevastperiode	23	10.5 Verhogen	28
9.6 Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)	23	10.6 Verhuizen	28
9.7 Contante waarde clause	23	10.7 Wanneer is een taxatie verplicht?	29
9.8 Rekenvoorbeeld: vergoeding voor vervroegde aflossing Konstant Hypotheek (zonder NHG)	24	10.8 Overbruggingskrediet	29
9.9 Algeheel aflossen	24	11. Gedragscodes en toezicht	30
9.10 Belangrijke informatie als u een premie- of inlegdepot heeft	24	11.1 Algemene Gedragscode ING Nederland	30
9.11 Extra aflossen	25	11.2 Gedragscode Hypothecaire Financieringen	30
9.12 Tussentijdse renteaanpassing	25	11.3 Toezicht	30
9.13 Tussentijdse renteaanpassing met vergoeding (TRAV)	25	12. Hoe handelt u bij klachten	31
9.14 Tussentijdse renteaanpassing met middeling (TRAM)	25	12.1 Hoe kunt u uw klacht indienen?	31
9.15 Rekenvoorbeeld: middeling (TRAM)	25	12.2 Reactie van WestlandUtrecht Bank	31
9.16 Let op met een TRAV of TRAM bij (bank) spaarhypotheken!	26	12.3 Niet tevreden met onze reactie?	31
9.17 Variabele rente (Euripus Rente) aanpassen naar vaste rente	26	12.4 Uw klacht voorleggen bij Kifid	31
		12.5 In beroep bij de Geschillencommissie Bureau Krediet Registratie	31

De informatie in deze brochure beantwoordt algemene vragen over hypotheek. Voor specifieke productinformatie kunt u terecht op westlandutrechtbank.nl. Deze brochure bevat geen adviezen. Hiervoor verwijzen wij u naar een financieel adviseur.



Voorwoord

Fijn dat u er samen met uw adviseur voor gekozen heeft om een hypotheek bij WestlandUtrecht Bank aan te vragen.

In deze brochure staat wat u moet weten voordat u de offerte tekent, zoals de kenmerken en voorwaarden van een WestlandUtrecht Bank hypotheek. Daarnaast vindt u ook allerlei praktische informatie in de brochure over de gang van zaken tijdens de looptijd van uw hypotheek. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als uw rentevastperiode afloopt of wat u kunt doen als uw persoonlijke situatie wijzigt en u uw hypotheek wilt aanpassen. Omdat een hypotheek aanzienlijke financiële verplichtingen met zich meebrengt raden wij u aan om deze brochure op uw gemak goed door te lezen. En pas daarna een beslissing te nemen.

Deze brochure is onderdeel van uw hypotheekofferte en bevat ook informatie over de voorwaarden. Als u de offerte ondertekent, gaat u daarmee akkoord. Wij raden u daarom aan om deze brochure goed te bewaren.

Waar loopt u tegenaan bij het zoeken naar de juiste financiering voor uw huis?

1. Over ons

In dit hoofdstuk leggen we kort uit wie wij zijn en wat wij (niet) doen.

1.1 Onderdeel van ING Bank

WestlandUtrecht Bank is sinds 2015 een handelsnaam van ING Bank N.V. Voor die tijd is het altijd een zelfstandige bank geweest met een rijke historie die teruggaat tot 1882.

ING Bank N.V. is de grootste aanbieder van financiële diensten en producten in Nederland. Klanten kunnen bij ING terecht voor financiële producten en diensten op het gebied van betalen, sparen, lenen, hypotheek en beleggen. Daarnaast bemiddelt ING in verzekeringen.

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

1.2 Privacy

WestlandUtrecht Bank gaat zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en verwerkt deze volgens de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG). De manier waarop staat in het Privacy Statement van ING. WestlandUtrecht Bank is onderdeel van ING Bank N.V. Daarom is het Privacy Statement van ING van toepassing. Meer informatie vindt u op westlandutrechtbank.nl/privacy

1.3 WestlandUtrecht verstrekt uitsluitend financieringen voor particuliere besteding

Alleen als u al klant bij ons bent kunt u bij ons in Nederland (m.u.v. de overzeese gebieden) terecht voor het op basis van hypotheek zekerheid financieren van de aankoop en/of het verbeteren van uw woning. Onder bepaalde voorwaarden is een hypotheek voor consumptieve doeleinden ook mogelijk. WestlandUtrecht verstrekt geen financieringen aan bedrijven.

1.4 WestlandUtrecht verstrekt geen (fiscaal) advies

U heeft samen met de door u gekozen adviseur uw financieringsbehoefte en de hypotheekconstructie bepaald. WestlandUtrecht Bank is de geldgever en controleert uitsluitend of uw inkomen en de waarde van de woning op het moment van uw aanvraag toereikend zijn om de lening te kunnen verstrekken.

Voor advies over uw hypotheek kunt u niet bij WestlandUtrecht Bank terecht. Welke adviseur u kiest is aan u zolang deze maar in het bezit is van een AFM-vergunning. Houdt er rekening mee dat aan advies kosten zijn verbonden. Vraag daar vooraf naar.

Als u later wijzigingen aan uw hypotheek wil aanbrengen is daar vaak een advies bij nodig. U zult daar dan zelf een adviseur voor moeten inschakelen.

Op onze website vindt u een financieel adviseur bij u in de buurt die al eerder andere klanten van ons heeft geadviseerd.

1.5 Wij werken samen met Stater

Stater is de grootste hypothecaire dienstverlener van Nederland. Zij ondersteunen ruim 40% van alle hypotheek in Nederland en zijn gevestigd in Amersfoort. Bij WestlandUtrecht helpen zij u vanaf het uitbrengen van de offerte tot de laatste aflossing.

Meer informatie vindt u op www.stater.nl

1.6 Voor ondernemers werken wij samen met Raadhuys

Voor het bepalen van het inkomen van ondernemers die bij ons in privé klant zijn, werken wij samen met Raadhuys Tax Legal Accounting uit Den Haag. Zij zijn specialist in het opstellen van inkomensverklaringen (die ook door NHG worden geaccepteerd, mocht u een lening met NHG willen aanvragen).

Meer informatie vindt u op www.raadhuys.eu

1.7 Voor betalingsachterstanden werken wij samen met Hypocasso

Hypocasso B.V. uit Amersfoort is een onafhankelijke dienstverlener die voor ons het achterstandenbeheer verzorgt. Zij nemen contact met u op wanneer er een achterstand bij de betaling van uw hypotheek is ontstaan.

Meer informatie vindt u op www.hypocasso.nl

2. Risico's van hypotheeken

De aankoop van een nieuwe woning is in de meeste gevallen een gebeurtenis waar we met veel enthousiasme naar toelevan. De verwachtingen zijn hooggespannen, en als we eenmaal ons droomhuis gezien hebben, zijn we bereid er veel voor te doen om het te krijgen. Juist dan is het van belang stil te staan bij de risico's die een hypotheek onvermijdelijk met zich meebrengt. Een aantal van de belangrijkste risico's zetten we hier op een rij.

2.1 Renterisico

Bij het afsluiten van een hypotheek kunt u per leningdeel kiezen uit een variabele rente, een rente die voor een bepaalde periode vaststaat of een combinatie hiervan. In het algemeen geldt: hoe korter de rentevastperiode, hoe lager de maandlasten. Maar ook: hoe groter het renterisico. Stijgt de rente gedurende de rentevastperiode, dan zullen uw maandlasten daarna mogelijk hoger liggen. Kiest u voor een langere rentevastperiode, dan is het rentetarief meestal wat hoger, maar u heeft wel langere tijd zekerheid over de hoogte van uw rentelasten.

2.2 Inkomensrisico

Het is niet leuk om bij stil te staan, maar er zijn talloze redenen waarom uw inkomen plots kan dalen.

Denk aan:

- arbeidsongeschiktheid
- pensionering
- een loopbaanwisseling
- gezinsuitbreiding, werkloosheid
- relatiebreuk
- pensioen
- het overlijden van uw partner

Door een daling van inkomen kan het betalen van uw maandlasten in het gedrang komen. Daarom is het bij het aangaan van uw hypotheek belangrijk goed na te denken over de gevolgen van dergelijke ontwikkelingen en of u de maandelijkse lasten ook in een dergelijk scenario kunt dragen. Sommige van deze risico's zijn verzekeraar. Bespreek met uw adviseur of dat voor uw situatie zinvol is.

2.3 Restschuldrisico

Er is sprake van een restschuld wanneer de woning is verkocht en de lening niet volledig kan worden afgelost. Het restant dat overblijft, is de 'restschuld'.

In het geval van een Annuïteiten Hypotheek en Lineaire Hypotheek wordt de geldlening gedurende de looptijd helemaal terugbetaald. Aan het einde van de looptijd bent u dus schuldevrij. Een restschuld kan zich dus alleen maar voor het einde van de looptijd voordoen. Doordat u aflost wordt de kans daarop in de loop der tijd steeds kleiner.

Bij andere hypotheekvormen komt de aflossing uit een andere bron, zoals de verkoopopbrengst van een onderpand (bijvoorbeeld uw woning of een extra voorziening) of met sparen of beleggen opgebouwd vermogen. Het kan gebeuren, dat dit onvoldoende is om de hele lening mee af te betalen. Zeker bij een geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek, is de kans op een restschuld groot als u geen maatregelen neemt om vermogen op te bouwen voor de aflossing aan het eind van de looptijd. Maar ook bij andere hypotheekvormen is het verstandig er rekening mee te houden dat er (nog) onvoldoende is opgebouwd of afgelost om de lening geheel uit de verkoopopbrengst te kunnen voldoen.

2.4 Woning als onderpand

Of er een kans is op een restschuld hangt in belangrijke mate af van de waarde van uw woning. Deze kan stijgen maar de historie laat zien dat (forse) prijsdalingen ook mogelijk zijn. De verkoopopbrengst kan dan onvoldoende zijn om de lening terug te betalen, waardoor u blijft zitten met een restschuld. In het spraakgebruik wordt dan gezegd dat 'de woning onder water staat'. In die situatie bent u extra kwetsbaar als u om welke reden dan ook uw huis moet verkopen. Ook als uw inkomen niet daalt kan dat bijvoorbeeld gebeuren wanneer u voor uw werk moet verhuizen.

Ook kan uw woning door brand of ander onheil worden beschadigd of verloren gaan. Als u daar onvoldoende voor verzekerd bent of uw verzekeringspremies daarvoor niet op tijd hebt voldaan, is de kans op een restschuld groot. Bespreek dit met uw adviseur. U bent overigens sowieso verplicht om de woning tegen herbouwwaarde te verzekeren.

2.5 De fiscale regels kunnen veranderen

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



Raadpleeg een financieel adviseur

Iedere hypotheek brengt risico's met zich mee. Voor een aantal risico's zijn maatregelen te bedenken, waardoor u ze aanzienlijk kunt beperken. Een inkomensverzekering voor een inkomstendaling bijvoorbeeld. Of een overlijdensrisicoverzekering bijvoorbeeld. Ook Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan helpen. Raadpleeg voor dit soort risico beperkende maatregelen een financieel adviseur.

3. Financiële consequenties

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

3.1 Rente en aflossing

U gaat rente betalen over het door u geleende bedrag. Daarnaast lost u, afhankelijk van de door u gekozen hypotheekvorm, periodiek of in één keer af.

3.2 Fiscale gevolgen

Een hypotheek heeft direct invloed op de belasting die u betaalt. Aan de ene kant krijgt u te maken met verschillende aftrekposten. Aan de andere kant is er een bijtelling: het eigenwoningforfait. Laat u over de fiscale consequenties van uw hypotheek goed voorlichten en adviseren door uw adviseur.

3.3 Wat zijn financieringslasten?

Financieringslasten zijn de kosten die de hypotheek met zich meebrengt. Er zijn eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten, eventueel borgtochtprovisie NHG, kosten voor de hypotheekakte en eventuele verlengingskosten voor de offerte. En er zijn de maandelijkse terugkerende hypotheeklasten.

3.4 Wat zijn advieskosten?

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

3.5 Welke andere eenmalige kosten zijn er bij aankoop of verhoning?

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

3.5 Welke terugkerende kosten heeft een woningbezitter?

Naast kosten die elke bewoner heeft, zoals gas/water/licht, rioolheffing, bijdrage aan de waterschappen etc., moet de woningbezitter ook aan het volgende denken:

Opstalverzekering

Het afsluiten van een opstalverzekering is verplicht. Deze verzekering vergoedt schade aan het onderpand door brand, blikseminslag, storm enzovoort. De opstalverzekering moet de herbouwwaarde van uw huis verzekeren. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om het huis te herbouwen. De herbouwwaarde van uw huis kan berekend worden met behulp van de herbouwwaardemeter van het Verbond van Verzekeraars of vastgesteld worden door een verzekeringsexpert. Vraag uw verzekeraar naar de mogelijkheden.

Onroerende zaakbelasting (OZB)

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

Erfpachtcanon (alleen bij erfpacht)

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

Onderhoudskosten

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

Servicekosten (alleen bij appartementen)

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

4. Algemene informatie over hypotheeken



In dit hoofdstuk leggen we kort uit wat een hypothecaire geldlening is en hoe een hypotheek werkt. In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de hypotheekvormen die WestlandUtrecht Bank biedt.

4.1 Wat vraagt WestlandUtrecht Bank van u om er zeker van te zijn dat u uw lening aan ons terugbetaalt?

Uw huis is onze zekerheid: als u uw verplichtingen niet nakomt, kan en mag WestlandUtrecht Bank uw huis verkopen. Met de opbrengst wordt uw schuld aan WestlandUtrecht Bank dan zoveel als mogelijk afgelost. Zo'n gedwongen verkoop gebeurt meestal op een veiling, ook wel openbare verkoop of 'executieveiling' genoemd.

Uitgangspunt is dat u uw hypotheek gebruikt voor de financiering van de in Nederland gelegen eigen woning (aankoop of verbouwing). Onder bepaalde voorwaarden zijn andere doelen voor de hypotheek ook mogelijk. Bij de beoordeling van een hypotheekaanvraag door ons wordt rekening gehouden met het bestedingsdoel.

De meeste mensen hebben een hypotheek nodig om een huis te kopen. Maar wat is nu precies een hypotheek?

4.2 Wat is een hypotheek?

U geeft uw huis als zekerheid door daar een recht van hypotheek op te vestigen. Daarbij bent u de 'hypotheekgever' en is de bank de 'hypotheeknemer'. De hypotheek is gekoppeld aan uw lening: de hypothecaire geldlening. De hypotheek wordt door de notaris vastgelegd in een akte en ingeschreven bij het Kadaster.

In de hypotheekakte staat altijd een hoger bedrag dan u leent. Dit is omdat de wij bij een gedwongen verkoop (als die voldoende oplevert) ook achterstallige rente en de door ons gemaakte kosten voldaan willen krijgen. U kunt ervoor kiezen om een nog hoger bedrag in de hypotheekakte te laten opnemen. Als u dan 'binnen de inschrijving' een bedrag wil bijlenen, hoeft u daarvoor niet meer langs de notaris.

Samengevat neemt u bij ons dus een geldlening en geeft ons daarvoor bij de notaris een recht van hypotheek. In het spraakgebruik wordt dat vaak omgedraaid. Nu u weet hoe het zit, sluiten we in deze brochure voor het gemak verder aan bij het spraakgebruik.

De hypotheek kan uit verschillende delen bestaan. Ieder deel wordt een leningdeel genoemd. Voorbeeld: uw hypotheek is voor de helft een annuïtaire hypotheek en voor de helft een aflossingsvrije hypotheek. Dan heeft u twee leningdelen. Elk leningdeel heeft zijn eigen aflossingsvorm, rente, rentevastperiode, hoogte, looptijd en rentebedrag. Ieder jaar ontvangt u van ons een jaaropgave. Hierin ziet u de gegevens van uw leningdeel of leningdelen op een rij.

4.3 Moet ik mijn huis verzekeren?

U zult in ieder geval een opstalverzekering moeten afsluiten. Schade aan uw huis door brand, blikseminslag, storm en dergelijke is daarmee gedekt. Een opstalverzekering moet de herbouwwaarde van uw huis verzekeren.

4.4 Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving en aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze Gedragscode is opgesteld door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers. Wij onderschrijven deze Gedragscode.

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de toelichting daarop zijn te vinden op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken (www.nvb.nl)

4.5 Hoe bepaalt WestlandUtrecht Bank uw leencapaciteit?

Uw inkomen is het uitgangspunt voor de financiering. Ongeacht de waarde van uw woning kunt u bij ons nooit meer lenen dan uw inkomen toelaat. De hoogte van de maximale hypotheeklast die u zou moeten kunnen dragen, wordt mede bepaald op basis van het percentage van het inkomen dat mag worden besteed aan woonlasten. Dit percentage wordt ieder jaar vastgesteld door de overheid na advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Bij het beoordelen van uw inkomenssituatie kijken wij niet alleen naar de hoogte van uw inkomen maar ook naar andere aspecten, zoals:

- Werkt u in loondienst, heeft u inkomen uit een eigen bedrijf of bent u al met pensioen?
- Verwacht u binnen 10 jaar een inkomensdaling (bijvoorbeeld door pensionering)?
- Als u in loondienst bent, is dat dan vast of tijdelijk?
- Wordt het inkomen van uw partner (als u die heeft) ook meegeteld?
- Heeft u nog andere financiële verplichtingen naast uw hypotheek (bijv. alimentatie, erfpacht of credit card)?

Uiteraard spelen de rente en de door u gekozen rentevastperiode ook een belangrijke rol. Hoe hoger de rente hoe minder uw leencapaciteit zal zijn. Bij rentevastperiodes korter dan 10 jaar moet er met een verplicht minimum rentepercentage worden gerekend, dat eens per kwartaal door de AFM wordt vastgesteld.

4.6 Welk bedrag kan ik binnen mijn leencapaciteit lenen?

De hypotheek die banken op basis van uw inkomen mogen verstrekken, is gebonden aan een maximumpercentage van de marktwaarde van uw woning. Dit maximumpercentage kan veranderen. Banken kunnen ervoor kiezen onder het maximumpercentage te blijven. Ook als uw inkomen dat toelaat kunt u nooit meer lenen dan het door ons gehanteerde maximumpercentage van de marktwaarde van uw woning.

Bij een verhoging van de hypotheek kan de marktwaarde van uw woning worden aangetoond met een taxatierapport van minder dan 6 maanden oud. Bij aankoop van een andere woning is een taxatierapport ook verplicht, tenzij het gaat om de aankoop van een (projectmatige) nieuwbouwwoning (geen zelfbouw). Dan kan de marktwaarde worden aangetoond met de koop-/aanneemovereenkomst. Uw adviseur weet of in uw situatie een taxatie nodig is en welke eisen WestlandUtrecht Bank aan het taxatierapport stelt.

4.7 Wat is de ingangsdatum van de hypotheek?

Als u bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, heet dat ook wel 'passeren'. De datum waarop dit gebeurt is de passeerdatum. De passeerdatum is de formele ingangsdatum van uw hypotheek. WestlandUtrecht Bank verstrekt u op dat moment daadwerkelijk de lening. Als blijkt dat u het geld heeft ontvangen wordt u gevraagd om de offerte bij de notaris nogmaals te ondertekenen.

Soms hoeft u niet langs de notaris. Dan stelt WestlandUtrecht Bank een zogenaamde onderhandse overeenkomst van geldlening op. In dat geval is de passeerdatum de datum waarop deze overeenkomst van geldlening is getekend.

4.8 Wanneer is een ondertekende offerte definitief?

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

4.9 Wat is Nationale Hypotheek Garantie (NHG)?

De overheid bevordert het eigenwoningbezit, onder andere via Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Heeft u een hypotheek met NHG, dan heeft u aan het Waarborgfonds een eenmalige bijdrage betaald (de zogenaamde 'borgtochtprovisie'). Kunt u uw hypotheek niet meer betalen door veranderingen in uw persoonlijke omstandigheden? Dan bekijken wij samen met NHG of u geholpen kunt worden om de hypotheek weer betaalbaar te maken.

Mogelijk kunt u hierdoor uw woning behouden en kan een verkoop met verlies worden voorkomen. Als verkoop van de woning uiteindelijk toch noodzakelijk is, dan vergoedt het Waarborgfonds onder voorwaarden een eventueel verlies aan de bank. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen treft een betalingsregeling met u om dit bedrag terug te ontvangen. NHG biedt de bank extra zekerheid.

Daarom krijgt u een korting op de hypotheekrente. Hypotheken met NHG zijn aan een maximum bedrag gebonden. Voorwaarden, kosten en actuele informatie vindt u op nhg.nl

4.10 Mag ik mijn woning (tijdelijk) verhuren?

Nee. Dat mag alleen als wij u hier expliciet en schriftelijk toestemming voor hebben gegeven. Als er toestemming wordt gegeven gaat dat altijd per brief, die ondertekend is door twee medewerkers van de bank.

Let op! Onbevoegde verhuur is een grond waarop wij de lening mogen opeisen.

4.11 Moet ik de woning goed onderhouden?

U bent verplicht om de woning goed te onderhouden.

4.12 Het einde van de looptijd

Een hypotheek voor woningfinanciering heeft in het algemeen een looptijd van 30 jaar. De looptijd van een hypotheek voor consumptieve bestedingen heeft in het algemeen een kortere looptijd, namelijk maximaal 15 jaar. Het kan zijn dat een hypotheek uit verschillende leningdelen bestaat. Het is dan mogelijk dat niet alle leningdelen op hetzelfde moment aflopen. De afspraak is dat u de lening uiterlijk op de einddatum van de looptijd geheel terugbetaalt.

Afhankelijk van de hypotheekvorm die u heeft is uw lening straks op de einddatum afgelost of blijft er een bedrag over. Dit restant kunt u bijvoorbeeld aflossen uit eigen middelen of met de opbrengst van de verkoop van uw woning. U kunt ook bij ons informeren naar de mogelijkheden om de looptijd van uw hypotheek te verlengen.

4.13 Hoe informeren wij u?

- Wij sturen u jaarlijks overzichten van uw lening(delen) en u vindt deze ook terug in MijnWUB. Als u vermogen opbouwt ontvangt u daar ook regelmatig overzichten van. Daarmee kunt u de ontwikkeling van het vermogen volgen.
- Als u voor een vaste rente heeft gekozen ontvangt u drie maanden voor het aflopen van uw rentevastperiode een aanbod.
- We sturen u een brief als uw hypotheek het einde van de looptijd nadert. Daarin informeren we u over de mogelijkheden. Blijft er aan het einde van de looptijd van uw hypotheek mogelijk een bedrag over? Dan doen we dat al vanaf vijf, drie en één jaar maar ook uiterlijk een half jaar van tevoren.
- Als er op de einddatum nog een schuld is, ontvangt u drie weken van tevoren een aflosnota. Hierop staat vermeld welk bedrag u moet aflossen.

4.14 Wat doet het Bureau Krediet Registratie (BKR)?

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

4.15 Voorwaarden

Naast de hierboven aangestipte voorwaarden zijn er ook nog andere voorwaarden van toepassing op uw hypotheek. Het niet naleven daarvan kan voor u vervelende gevolgen hebben. In een uiterste geval kan de bank de lening opeisen en uw woning verkopen. In de offerte, deze brochure en het Reglement WestlandUtrecht Bank (welke u bij de offerte heeft ontvangen) leest u daar meer over.

5. Hypotheekvormen en hypotheekproducten



Met het afsluiten van een hypotheek gaat u een langlopende verplichting aan. Toch is het wel mogelijk om tussentijds te veranderen van hypotheek.

U heeft samen met uw adviseur gekozen voor een bepaalde hypotheekvorm. Omdat WestlandUtrecht Bank verschillende soorten hypotheeken heeft, zetten we voor de volledigheid de belangrijkste kenmerken van onze hypotheeken op een rij. Dit zijn alleen de hypotheeken die u nieuw kunt sluiten en/of waarnaar u uw lening eventueel kunt omzetten. Een beschrijving van alle andere hypotheekvormen kunt u vinden op westlandutrechtbank.nl/product. Voor elke hypotheek geldt dat deze aan het einde van de looptijd volledig afgelost moet zijn. Neem voor meer informatie contact op met uw adviseur.

5.1 Lineaire Hypotheek

Bij de Lineaire Hypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De maandelijkse aflossing is een vast bedrag. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) lost u elke maand dus 1/360e deel van uw hypotheekschuld af. Op deze manier daalt uw hypotheek elke maand met hetzelfde bedrag (= lineair). Behalve aflossing betaalt u ook maandelijks rente, over het bedrag dat u nog niet heeft afgelost. Omdat uw hypotheek elke maand daalt, betaalt u binnen een rentevastperiode steeds minder rente. Uw maandtermijn wordt hierdoor ook lager, dit is de optelsom van het (vaste) aflossingsbedrag en het (dalende) rentebedrag.

Ook uw eventuele fiscale renteaftrek wordt lager. Na afloop van uw rentevastperiode wordt het rentepercentage opnieuw vastgesteld. Als het rentepercentage stijgt wordt de totale maandtermijn hoger. Aan het eind van de looptijd is de Lineaire Hypotheek helemaal afgelost.

Kenmerken

In het begin heeft u relatief hoge maandlasten.

- Maandlasten worden per maand minder, door hoge aflossing aan het begin.
- Snelle afbouw van de eventuele renteaftrek door maandelijkse aflossing.
- Zekerheid dat de hypotheek aan het eind van de looptijd is afgelost.
- Bij een Lineaire Hypotheek voor woningfinanciering blijft aftrek van de hypotheekrente mogelijk.



5.2 Annuïteiten Hypotheek

Bij de Annuïteiten Hypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Dit bedrag noemen we de maandannuïteit. De maandannuïteit wordt berekend aan de hand van het rentepercentage en de looptijd van de lening. Zolang het rentepercentage niet verandert, is dit een vast bedrag.

Als de rente wijzigt, berekenen wij een nieuw maandbedrag. In het begin bestaat de maandannuïteit uit veel rente en weinig aflossing, maar dit verandert tijdens de looptijd. Omdat u elke maand een bedrag aflost, betaalt u elke maand minder rente. Naarmate de tijd verstrijkt, wordt binnen de maandannuïteit het bedrag dat u aflost steeds groter en het rentebedrag steeds kleiner. Dit betekent dat uw eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het eind van de looptijd is de Annuïteiten Hypotheek helemaal afgelost.

Kenmerken

- Vaste bruto-maandtermijn gedurende de rentevastperiode.
- In het begin lagere netto-maandlast door hypotheekrenteaftrek (alleen bij woningfinanciering mogelijk).
- Bij woningfinanciering stijgt de netto-maandlast gedurende de looptijd, doordat u per maand aflost en minder rente betaalt.
- Zekerheid dat de hypotheek aan het eind van de looptijd is afgelost.
- Bij een Annuïteiten Hypotheek voor woningfinanciering blijft de aftrek van hypotheekrente mogelijk.



5.3 Konstant Hypotheek

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

Let op! Als uw woning bij verkoop niet voldoende oplevert, dan houdt u een restschuld over. Deze restschuld moet u aflossen uit eigen middelen.

Kenmerken

- U bouwt tijdens de looptijd binnen dit product geen vermogen op.
- Aan het einde van de looptijd of bij verkoop van uw woning lost u de Konstant Hypotheek af, uit eigen middelen.
- U lost tijdens de looptijd niet af, aan het einde van de looptijd dient u de lening in zijn geheel af te lossen.
- Uw bruto maandlasten zijn lager ten opzichte van andere hypotheekvormen, omdat u alleen rente betaalt.
- Voor nieuwe Konstant Hypotheken is aftrek van hypotheekrente in principe niet mogelijk.



5.4 Overbruggingskrediet

U kunt een Overbruggingskrediet alleen afsluiten in combinatie met een hypotheek van WestlandUtrecht voor uw nieuwe woning. Met een Overbruggingskrediet kunt u een deel van de overwaarde van uw huidige woning alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuw huis. Dat kan ook vóórdat u uw huidige woning heeft verkocht. Het Overbruggingskrediet is in feite een voorschot: daarmee financiert u (een deel van) de nieuwe woning. Er is sprake van overwaarde als de verwachte vrije verkoopwaarde van uw huidige woning hoger is dan de restschuld van de hypotheek die er nog op rust.

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

Voor het Overbruggingskrediet geldt een aangepast tarief. De rentevastperiode is 12 maanden. Is het Overbruggingskrediet in die periode niet afgelost, dan wordt de rente automatisch eenmalig opnieuw vastgesteld voor een periode van 12 maanden.

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

Kenmerken

- Alleen in combinatie met een WestlandUtrecht hypotheek op uw nieuwe woning.
- Kortlopende lening (maximaal 2 jaar) om de periode waarin uw oude woning nog niet is verkocht mee te overbruggen.
- U betaalt gedurende de looptijd alleen rente.
- U lost tijdens de looptijd niet af. Aan het einde van de looptijd of (als dat eerder is) bij verkoop van uw oude woning dient u de lening in zijn geheel af te lossen.
- Als de oude woning minder opbrengt dan verwacht, kunt u een restschuld overhouden.
- Bij een Overbruggingskrediet betaalt u uw oude maandlasten, de lasten van uw Overbruggingskrediet en de lasten van de nieuwe financiering.



6. Vaste rente



Over een hypotheek is rente verschuldigd. De rente bepaalt voor een groot gedeelte de hoogte van uw maandelijkse lasten.

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

6.1 Wat is rente?

Rente is de vergoeding die u aan WestlandUtrecht Bank betaalt voor het beschikbaar stellen van de lening. In uw offerte staan twee rentepercentages genoemd:

1. Rentepercentage:

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

2. Jaarlijks kostenpercentage:

Het jaarlijks kostenpercentage toont wat de werkelijke kostprijs is van het leningdeel per jaar, rekening houdend met tijdstip en frequentie van de betalingen. In dit percentage wordt geen rekening gehouden met eenmalige en/of periodieke kosten.

6.2 Vaste of variabele rente?

Bij variabele rente wordt de rente maandelijks steeds automatisch aangepast. Bij vaste rente spreekt u een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevastperiode. In dit hoofdstuk wordt eerst uitgelegd wat geldt bij een hypotheek met een vaste rente. Hoe het werkt bij variabele rente, leest u in het volgende hoofdstuk.

6.3 Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?

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

- **Lengte van de rentevastperiode**
- **Rentedatum**
- **Schuld-marktwaardeverhouding en tariefklasse**

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

6.4 Lengte van de rentevastperiode

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

Wanneer gaat een rentevastperiode in?

De rentevastperiode gaat in op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de passeerdatum. U betaalt ook rente vanaf de passeerdatum tot het moment dat de rentevastperiode ingaat. Meer over het betalen van de rente vindt u in het hoofdstuk 'Hypotheeklasten betalen'.

Voorbeeld 1

Gekozen rentevastperiode	10 jaar
Passeerdatum hypotheek	1 september 2020
Ingangsdatum rentevastperiode	1 oktober 2020
Renteherziening op	1 oktober 2030

Vanaf 1 september 2020 bent u rente verschuldigd.

Voorbeeld 2

Gekozen rentevastperiode	10 jaar
Passeerdatum hypotheek	15 september 2020
Ingangsdatum rentevastperiode	1 oktober 2020
Renteherziening op	1 oktober 2030

Vanaf 15 september 2020 bent u rente verschuldigd.

Wat gebeurt er aan het einde van de rentevastperiode?

Een rentevastperiode is de afgesproken termijn waarin het rentepercentage van uw hypotheek vaststaat. De periode kan variëren van een 1 tot en met 20 jaar vast. Als de periode bijna voorbij is, moet u een nieuwe rentevastperiode kiezen.

Wij sturen u drie maanden voor het aflopen van uw rentevastperiode een nieuw aanbod. Zo heeft u ruim de tijd om rustig en weloverwogen de keuze te maken voor een nieuwe rentevastperiode. Als u dat wenst kunt u advies inwinnen bij uw financieel adviseur.

Loopt uw rentevastperiode af en kiest u voor een nieuwe rente en rentevastperiode, dan bepalen wij automatisch opnieuw uw tariefklasse (zie hierna paragraaf 6.6). Deze automatische aanpassing van de tariefklasse geldt alleen voor het leningdeel of de leningdelen waarvoor de rentevastperiode afloopt en waarvoor u een nieuwe rente en rentevastperiode kiest.

Er is geen 'goede' of 'slechte' rentevastperiode. Hoe langer u de rente vastlegt, hoe langer u de zekerheid heeft over de hoogte van uw maandlasten. Bij een kortere periode wijzigen uw maandlasten eerder en vaker. Uw persoonlijke situatie bepaalt wat voor u een goede keuze is.

Het aflopen van een rentevastperiode kan ook aanleiding zijn om te bekijken of de lopende hypotheek nog wel bij u past. Er zijn twee mogelijkheden:

- U kiest een nieuwe rente. Als u geen keuze maakt wordt de rente voor eenzelfde periode vastgezet als de laatste rentevastperiode (of tot het einde van de looptijd als dat korter is).
- U lost het leningdeel vergoedingsvrij af. Dit kan vanaf 14 kalenderdagen vóór en tot 27 kalenderdagen ná de renteherzieningsdatum. Buiten die periode bent u mogelijk wel een vergoeding verschuldigd.

6.5 Rentedatum

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

6.6 Schuld-marktwaardeverhouding en tariefklasse

De rentetarieven zijn verdeeld in verschillende tariefklassen. De tariefklasse wordt bepaald op basis van de schuld-marktwaardeverhouding van uw hypotheek. Deze wordt weergegeven in een percentage dat aangeeft hoe hoog uw hypotheek is ten opzichte van de marktwaarde van uw woning. Hoe hoger het percentage, hoe groter het risico dat uw huis bij verkoop niet voldoende opbrengt om de hypotheekschuld af te lossen.

Voor de tariefklasse kijken we naar de marktwaarde van uw woning en de netto hypotheekschuld. Als marktwaarde van uw woning hanteren wij de WOZ-waarde of de getaxeerde waarde van uw woning. De 'netto' hypotheekschuld is uw resterende hypotheekbedrag minus de opgebouwde waarde in een eventuele Lage Lasten Polis, SpaarXtra Polis of BankSpaar Loyaal Rekening. Daarnaast houden wij rekening met 70% van de opgebouwde waarde van uw beleggingsrekening gekoppeld aan uw Hypotheek met Beleggingsrekening. Heeft u ook een leningdeel Flexibel Krediet Hypotheek? Dan telt hiervoor de gehele opnamelimiet mee. Overbruggingskredieten worden niet meegenomen bij de bepaling van schuld-marktwaardeverhouding.

Loopt uw rentevastperiode af en kiest u een nieuwe rente en rentevastperiode, dan bepalen wij automatisch opnieuw uw tariefklasse. Deze automatische aanpassing van de tariefklasse geldt alleen voor het leningdeel of de leningdelen waarvoor de rentevastperiode afloopt en waarvoor u een nieuwe rente en rentevastperiode kiest. Hierbij maken wij gebruik van de laatst bij ons bekende marktwaarde van het onderpand.

NHG heeft een eigen tariefklasse en een Overbruggingskrediet kent geen tariefklasse maar een vaste rente voor één jaar vast, zonder kortingen en opslagen.

De actuele tariefklassen en de actuele hypotheekrente vindt u op westlandutrechtbank.nl/rente

6.7 Schuld-marktwaardeverhouding berekenen

U berekent de schuld-marktwaardeverhouding als volgt:

'Netto' hypotheekschuld

———— x 100%

Marktwaarde van uw woning

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

6.8 Hoe kunt u de schuld-marktwaardeverhouding wijzigen?

De schuld-marktwaardeverhouding daalt als:

- u aflost op uw hypotheek
- de marktwaarde van uw woning stijgt
- er een hogere waarde opgebouwd is in een verpande Lage Lasten Polis, SpaarXtra Polis, BankSpaar Loyaal Spaarrekening of beleggingsrekening

U komt dan misschien voor een lagere tariefklasse in aanmerking. Dit gaat niet automatisch; u moet hiervoor contact met ons opnemen. Als uw rente verlaagd kan worden, gaat u voor het resterende gedeelte van uw rentevastperiode deze lagere rente betalen. Deze lagere rente geldt niet met terugwerkende kracht. Als een tussentijdse renteverlaging mogelijk is, wordt deze doorgevoerd voor alle leningdelen die daarvoor in aanmerking komen. Heeft u een hypotheek met Euripus Rente met vaste opslag, dan heeft een daling van de tariefklasse geen effect op uw rentepercentage.

De schuld-marktwaardeverhouding wordt hoger als:

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

Goed om te weten:

- Controleer regelmatig of uw schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd is (bijvoorbeeld op basis van de WOZ-waarde van uw woning).
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding gedaald? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor een lagere tariefklasse. Neem contact met ons op als u denkt dat uw rente verlaagd kan worden.
- Is uw schuld-marktwaardeverhouding sterk gestegen? Dan loopt u het risico dat u te maken krijgt met een restschuld. Bijvoorbeeld als u tussentijds gaat verhuizen. Het kan dan verstandig zijn uw financiële situatie te bespreken met uw hypotheekadviseur.

Meer informatie over het aanpassen van uw tariefklasse vindt u op westlandutrechtbank.nl/tariefklasse

6.9 Gedaalde schuld-marktwaardeverhouding

Wanneer de marktwaarde van uw woning aantoonbaar is gestegen, kunt u in aanmerking komen voor een verlaging van uw tariefklasse. Hiervoor stuurt u ons een verzoek met daarbij de meest recente WOZ-beschikking die u ontvangt van uw gemeente of een kopie van een gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden). Hieruit moet de waardestijging blijken. Wij hanteren als marktwaarde de WOZ-waarde op de WOZ-beschikking of de marktwaarde van het taxatierapport.

Is uw lening lager geworden door (extra) aflossingen of heeft u inmiddels een hogere waarde opgebouwd in een Lage Lasten Polis, SpaarXtra Polis, BankSpaar Loyaal Spaarrekening of beleggingsrekening bij ons? Ook dan kunt u contact met ons opnemen om te bepalen of u in aanmerking komt voor een lagere tariefklasse. Sinds 25 maart 2019 vragen wij u dan niet meer om een actuele waardebeoordeling van uw woning.

Heeft u een Lage Lasten Hypotheek of een BankSpaar Loyaal Hypotheek? Dan is het niet altijd verstandig om uw rente te verlagen. Als uw rente omlaag gaat, daalt de rente die u ontvangt over uw spaardeel ook. Daardoor moet u meer premie of inleg betalen om tot het gewenste eindbedrag te komen. Vraag aan uw adviseur of een renteverlaging interessant is.

6.10 Gestegen schuld-marktwaardeverhouding

Een taxatierapport of WOZ-beschikking kan ook duidelijk maken dat de marktwaarde van de woning gedaald is. Het risico voor u én WestlandUtrecht Bank neemt daardoor toe. Dit zou dus aanleiding kunnen zijn voor een hogere tariefklasse. Gedurende de rentevastperiode passen wij de tariefklasse echter niet naar boven aan. Pas bij een (tussentijdse) renteherziening bepalen wij de tariefklasse opnieuw. Hierdoor kan het rentepercentage voor uw nieuwe rentevastperiode stijgen.

Stijgt de schuld-marktwaardeverhouding omdat u uw hypotheek verhoogt of omdat u verhuist? Of omdat een deel van het hypotheekrecht wordt doorgehaald of een andere zekerheid wordt vrijgegeven? Dan kan dit tijdens uw lopende rentevastperiode wel gevolgen hebben voor uw tariefklasse. De rente op uw lopende hypotheek kan dan dus hoger worden.

Tariefklasse



Het rentetarief is onder meer afhankelijk van de rentevastperiode en de tariefklasse.

Voor informatie over de actuele hypotheekrente en de tariefklassen verwijzen wij u naar onze website westlandutrechtbank.nl/rente

7. Euripus Rente (variabele rente)

WestlandUtrecht Bank heeft naast vaste rente ook Euripus Rente. Dit is een variabele rente die is samengesteld uit het Euribortarief en de Euripus renteopslag. In dit hoofdstuk leggen we uit wat de Euripus Rente is en hoe deze wordt vastgesteld.

7.1 Wat is Euripus Rente?

Kiest u voor de Euripus Rente, dan staat het rentepercentage niet voor een langere periode vast en wordt de rente telkens automatisch herzien. De rente geldt steeds voor één maand. U kunt voor de 1-maands Euripus Rente kiezen bij de Konstant Hypotheek en bij de Lineaire Hypotheek. De 6- en 12-maands Euripus Rente kunt u niet meer kiezen. Deze kunt u bij een eventuele verhuizing ook niet meeverhuizen. De Euripus Rente van onze leningen is gebaseerd op Euribor. Dit is een zogenaamde benchmark.

Bovenop het Euribortarief betaalt u een opslag. Deze opslag en de voorwaarden waaronder de opslag eventueel kan wijzigen staan in uw hypotheekofferte en bijbehorende voorwaarden vermeld.

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

Overstappen naar een langere rentevastperiode is mogelijk. Hieraan zijn administratiekosten verbonden. Het Euribor-tarief is te vinden op westlandutrechtbank.nl/rente. U vindt de Euribor-tarieven ook op de financiële pagina's van de landelijke dagbladen.

Let op! Bij Euripus Rente is het rentepercentage in de offerte slechts een indicatie. Het definitieve rentepercentage dat voor u geldt, staat op de brief die u krijgt na het passeren van uw hypotheek.

Tijdens de looptijd van uw hypotheek krijgt u van ons ook steeds een brief wanneer uw rente wijzigt doordat het Euribortarief wijzigt.

7.2 Wanneer wordt de Euripus Rente vastgesteld?

Als u de hypotheek afsluit, dan geldt de Euripus Rente die is vastgesteld op de één na laatste werkdag van de maand ervoor. Tijdens de looptijd van de hypotheek wordt de nieuwe rente na afloop van de variabele periode automatisch opnieuw bepaald voor eenzelfde periode. Het nieuwe rentepercentage stellen wij telkens vast op de één na laatste werkdag van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de betreffende periode afloopt. Als uw rente wijzigt doordat het Euribortarief wijzigt, ontvangt u van ons bericht. Niet-werkdagen zijn dagen waarop bij WestlandUtrecht Bank niet wordt gewerkt en/of dagen dat er geen Euribortarief wordt vastgesteld.

7.3 Wat is Euribor?

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

7.4 De beheerder van Euribor

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

7.5 Wat zijn de gevolgen van Euribor voor u?

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

7.6 Wat gebeurt er als Euribor stopt of wijzigt?

Als een alternatief wordt aangewezen door de wetgever, toezichthouder, Centrale Bank of Beheerder van Euribor dan zal uw Euripus Rente hierop worden gebaseerd. Wordt geen alternatief aangewezen? Dan brengen we de actuele rente in rekening die geldt voor de kortste rentevastperiode die WestlandUtrecht Bank op dat moment aanbiedt. Daarbij bepalen we de tariefklasse op basis van de bij ons bekende marktwaarde van uw woning. Uw Euripus opslag komt dan te vervallen. Drie maanden voor het aflopen van de nieuwe rentevast periode krijgt u een nieuw renteaanbod.

7.7 Hoe word ik geïnformeerd over een wijziging van de benchmark?

Als een wijziging nodig is zal WestlandUtrecht Bank, indien mogelijk, u tenminste 3 maanden van tevoren informeren. Indien u het niet eens bent met de wijziging, dan kunt u de leningdelen met Euripus Rente vóór de wijziging zonder kosten aflossen.

8. Hypotheeklasten betalen



U betaalt uw hypotheeklasten per maand. Wij schrijven de bedragen automatisch af van uw betaalrekening.

8.1 Hoe werkt de betaling van de hypotheeklasten?

Via het machtigingsformulier machtigt u ons om alle verschuldigde bedragen voor uw hypotheek (zoals de rente, aflossing en eventueel premie of inleg) elke maand van uw betaalrekening af te schrijven. Ook sommige andere bedragen die wij u tijdens de looptijd in verband met uw hypotheek in rekening kunnen brengen (zoals boete wegens te late betaling of administratiekosten) schrijven wij op basis van deze doorlopende machtiging af van uw betaalrekening. Let op! Als u het achteraf niet eens bent met een automatische afschrijving, dan kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na de datum van afschrijving contact op met de bank waar uw betaalrekening loopt.

Andere kosten (zoals een extra aflossing of de kosten voor een tussentijdse renteaanpassing met vergoeding) moet u, als dat zich voordoet, zelf aan ons overmaken.

Verder geldt:

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

8.2 Op welke dag vinden de afschrijvingen plaats?

De afschrijving van de hypotheeklasten vindt plaats op de laatste werkdag van de maand. Als er meerdere leningdelen zijn, worden de maandtermijnen van de afzonderlijke leningdelen samengevoegd en geïncasseerd als één maandtermijn.

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

8.3 Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?

Kunnen wij de hypotheeklasten niet op de afgesproken datum van uw betaalrekening afschrijven, bijvoorbeeld door onvoldoende saldo op uw rekening? Dan ontvangt u van ons een betalingsherinnering. Kunt u niet betalen? Neemt u dan zo snel mogelijk contact met ons op. Als u te laat betaalt, kan de bank vertragsrente in rekening brengen.

8.4 Hoe informeren wij u over een afschrijving?

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

- Voor leningdelen met een rentevastperiode ontvangt u aan het begin van elke rentevastperiode eenmaal een brief over het bedrag dat u per maand gaat betalen.
- Bij een hypotheek met Euripus Rente is het maandelijks verschuldigde rentebedrag afhankelijk van het actuele rentepercentage en uw actuele hypotheekschuld. Wijzig het voor u geldende rentepercentage? Dan ontvangt u van ons een brief.
- Als een wijziging van uw hypotheek leidt tot andere hypotheeklasten, dan informeren wij u daarover voor de eerstvolgende afschrijving.

9. Vroegtijdig aflossen, renteverschil afkopen (TRAV) en rentemiddeling (TRAM)



In dit hoofdstuk leest u wat u moet doen als u vroegtijdig volledig of gedeeltelijk wil aflossen en/of uw rente tussentijds wil aanpassen.

9.1 Waarom een vergoeding betalen bij eerder aflossen of bij een tussentijdse renteaanpassing?

Bij het afsluiten van een hypotheek gaat ook WestlandUtrecht Bank een verplichting aan. Wij lenen het hypotheekbedrag op de kapitaalmarkt en lenen het vervolgens aan u door. Voor het op de kapitaalmarkt geleende geld betalen wij rente. Als u voortijdig (extra) aflost op de hypotheek ontvangen wij eerder dan overeengekomen het uitgeleende bedrag terug. Wij missen daardoor dus toekomstige rentebetalingen die u nog zou doen over het afgeloste bedrag. Om deze wegvallende rente-inkomsten op te vangen, proberen we hetzelfde hypotheekbedrag opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevastperiode. Als wij hierover een lagere rente ontvangen dan wij met u hadden afgesproken, hebben wij financieel nadeel en brengen wij aflossingskosten in rekening.

Lost u meer af dan volgens de voorwaarden is toegestaan en lijdt WestlandUtrecht daardoor schade? Dan brengen wij het verschil tussen de actuele rente (vergelijkingsrente) en de verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek) in de vorm van een vergoeding bij u in rekening.

WestlandUtrecht Bank lijdt schade wanneer zij het deel van de lening dat u terugbetaalt niet binnen uw tariefklasse voor dezelfde resterende periode tegen eenzelfde of hoger rentepercentage weer kan uitlenen.

Let op! Aflossen heeft gevolgen voor de renteaftrek. Als u afgeloste bedragen opnieuw leent, kunt u de rente alleen nog aftrekken als u dit bedrag voor verbetering of onderhoud van uw huis gebruikt en kiest voor een Annuiteiten Hypotheek of Lineaire Hypotheek.

Omdat een vergoeding eigenlijk vooruitbetaalde rente is, mag u deze in veel gevallen aftrekken van de belasting. De belangrijkste voorwaarde is dat de hypotheek gebruikt is voor financiering van de eigen woning. Uw financieel adviseur kan u hier meer over vertellen.

Ook als u ervoor kiest om uw rente tussentijds aan te passen, betaalt u een vergoeding als wij daardoor financieel nadeel hebben. Kiest u ervoor om het renteverschil af te kopen (TRAV)? Dan betaalt u deze vergoeding in één keer. Kiest u voor rentemiddeling (TRAM)? Dan wordt de vergoeding uitgesmeerd over de nieuwe rentevastperiode. In paragraaf 9.14 en verder leest u hier meer over.

9.2 Vergoedingsvrij aflossen

Standaard mag u per kalenderjaar in ieder geval 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van uw hypotheek vergoedingsvrij aflossen. Wilt u meer aflossen, dan betaalt u hiervoor mogelijk een vergoeding. Een leningdeel mag altijd vergoedingsvrij worden afgelost:

- Binnen 14 kalenderdagen vóór en 27 -dagen ná het einde van de rentevastperiode;
- Bij verkoop van uw huis gevolgd door verhuizing van alle schuldenaren van de hypotheek (dat geldt niet voor leningdelen die u al heeft met Loyaliteitskorting)
- Binnen 6 maanden na overlijden van een schuldenaar
- Als het huis verloren gaat door bijvoorbeeld brand of instorting
- Als het om een Overbruggingskrediet gaat
- Als het om een leningdeel met Euripus Rente gaat.

Dit geldt niet als u uw hypotheek (met onze toestemming) heeft gebruikt voor een beleggingspand.

Let op! Als u bij een of meerdere leningde(e)l(en) in het verleden voor Loyaliteitskorting heeft gekozen, bent u bij verkoop wel een vergoeding verschuldigd. In ruil daarvoor heeft u een rentekorting gehad. De vergoeding bedraagt maximaal 3 procent van het af te lossen bedrag.

9.3 Hoe wordt de vergoeding berekend?

Als u een vergoeding moet betalen, passen wij de zogenaamde contante waarde clause toe. Dat betekent dat wij bij de berekening van de vergoeding rekening houden met de actuele rente, de resterende rentevastperiode en de rente die u gedurende die periode nog verschuldigd zou zijn.

Bij het berekenen van de vergoeding wordt rekening gehouden met een overeengekomen aflosschema (lees: annuïtaire of lineaire aflossingen) en bedragen die zijn opgebouwd in een Lage Lasten Hypotheek of BankSpaar Loyaal Hypotheek. Bij aflossen en bij het afkopen van het renteverskil (TRAV) houden wij bij het berekenen van de vergoeding ook rekening met de vergoedingsvrije ruimte.

9.4 Actuele rente (vergelijkingsrente)

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

9.5 Resterende rentevastperiode

Dat is de periode vanaf de aflossingsdatum tot de eerstvolgende datum waarop de rente wordt herzien. Wordt de rente niet meer herzien voor het einde van de looptijd van de lening? Dan kijken wij naar de periode vanaf de aflossingsdatum tot de einddatum van de lening.

9.6 Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

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

9.7 Contante waarde clause

Als de actuele rente lager is dan de verschuldigde rente, is er renteverlies voor WestlandUtrecht Bank. In dat geval wordt voor alle nog te betalen maandtermijnen afzonderlijk berekend om welk bedrag dit gaat. Dit leidt tot één totaalbedrag aan renteverlies voor de resterende rentevastperiode. Dit bedrag wordt naar beneden gecorrigeerd. U moet dit bedrag nu in één keer betalen in plaats van gespreid. Dat zou zonder correctie nadelig zijn voor u en voordelig voor WestlandUtrecht Bank. Deze correctie heet 'contant maken'. U moet dus de contante waarde van het totale renteverlies vergoeden aan WestlandUtrecht Bank. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente.

9.8 Rekenvoorbeeld: vergoeding voor vervroegde aflossing Konstant Hypotheek (zonder NHG)

Voorbeeldsituatie:

U wilt uw Konstant Hypotheek vervroegd geheel aflossen.

Oorspronkelijke hoofdsom	€ 250.000
Restant hoofdsom op moment van aflossen	€ 205.000
Contractrente bestaande hypotheek	3,60%
Schuld-marktwaardeverhouding	88%
Resterende rentevastperiode	6 jaar en 2 maanden (74 maanden)

Op basis van de schuld-marktwaardeverhouding van 88% valt de lening op het moment van berekening in de tariefklasse vanaf 75% t/m 90% marktwaarde. Hiervoor gelden in dit voorbeeld de volgende actuele tarieven:

- 6-jaars tarief (eerstvolgende kortere rentevastperiode): 1,90%
- 7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevastperiode): 2,00%

Dan wordt de vergoeding als volgt berekend:

- U mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom zonder vergoeding aflossen, dus wij berekenen de vergoeding over € 180.000 (€ 205.000 - € 25.000).
- Uw resterende rentevastperiode is 6 jaar en 2 maanden. Omdat WestlandUtrecht Bank deze periode niet aanbiedt, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevastperiode die wij op dat moment aanbieden. Van deze twee percentages nemen we het hoogste rentepercentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.
- In dit voorbeeld is de actuele rente (vergelijkingsrente) dan het 7-jaars tarief van 2,0%. Het renteverlies voor WestlandUtrecht Bank is daardoor $(3,6\% - 2,0\%) = 1,6\%$ op jaarbasis. Per maand is het renteverlies dan $(€ 180.000 \times 1,6\%) : 12 = € 240$.
- De resterende rentevastperiode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies op de einddatum zou dan $74 \times € 240 = € 17.760$ zijn. Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat u dit bedrag normaal gesproken in 74 maandelijkse termijnen van € 240 zou betalen.
- Daarom berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbetalingen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze betalingen omrekenen naar een bedrag dat u vooraf in één keer moet betalen. Met de contante waarde-berekening rekenen we alle toekomstige renteverliezen terug naar nu (contant maken). Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente). In dit voorbeeld is dat 2,00%. Dit resulteert in een contante waarde van € 16.695,40. Dit is de vergoeding voor vervroegde aflossing die u moet betalen.

9.9 Algeheel aflossen

Bij algeheel aflossen van uw hypotheek geldt het volgende:

- U moet de beëindiging één maand vóór de gewenste aflossingsdatum schriftelijk aan ons melden. Deze opzegtermijn geldt niet als u uw hypotheek aflost met een nieuwe hypotheek van WestlandUtrecht Bank.
- Naast eventuele kosten voor eerder aflossen brengt stopzetten van uw hypotheek ook andere kosten met zich mee. Zo moet u de notaris zogenoemde royementskosten betalen voor het uitschrijven van uw hypotheek uit het Kadaster. Deze kosten verschillen per notaris.

9.10 Belangrijke informatie als u een premie- of inlegdepot heeft

Gaat u uw lening geheel aflossen en heeft u een premie- of inlegdepot, houdt u dan met het volgende rekening. Het saldo van uw premie- of inlegdepot kan momenteel niet worden verrekend met de aflosnota. De waarde hiervan wordt uiterlijk drie weken na de algehele aflossing aan u uitgekeerd. Houdt hiermee rekening, zodat u bij de notaris niet voor een vervelende verrassing komt te staan. Leidt het ontbreken van het depot op de aflosnota voor u tot financiële problemen? Neem dan contact met ons op via 033 – 450 93 79 of via westlandutrechtbank@stater.nl

9.11 Extra aflossen

Per kalenderjaar kunt u 10% van de oorspronkelijke hoofdsom vergoedingsvrij aflossen. Bij de meeste hypotheekvormen kunt u maandelijks een bedrag aflossen van minimaal € 1. Uitzonderingen zijn de Lage Lasten Hypotheek, SpaarXtra Hypotheek en BankSpaar Loyaal Hypotheek. Voor deze hypotheeken geldt, dat u alleen op de hypotheekvervaldatum vergoedingsvrij mag aflossen. Kijk voor meer informatie op onze website. Extra aflossen heeft fiscale gevolgen. Zeker bij een (bank)spaar hypotheek. Neem daarom voor u een extra aflossing doet contact op met uw financieel adviseur.

Als u een extra aflossing doet ontvangt u van ons een bevestiging van de aflossing. Let op: komt u met uw extra aflossing boven uw vergoedingsvrije ruimte uit? Dan bent u mogelijk een vergoeding verschuldigd. Als dit zo is, dan verrekenen wij deze vergoeding met het bedrag dat u aan ons heeft overgemaakt. Uw aflossing zal hierdoor minder zijn. Heeft u een leningdeel met Euripus Rente? Dan mag u op dit leningdeel onbeperkt vergoedingsvrij extra aflossen.

Na een extra aflossing ontvangt u aan het begin van de volgende maand een leningoverzicht. Daarin staat uw nieuwe maandbedrag en de schuldrest. In de maand van de extra aflossing betaalt u aan het einde van de maand nog de oude termijn en wellicht ook nog de maand daarop volgend. Door uw extra aflossing hoeft u minder rente te betalen. Het verschil aan rente verwerken wij als extra aflossing boven op het bedrag dat u aflost.

Na de extra aflossing daalt uw hypotheekschuld. De maand daarop incasseren wij het nieuwe maandbedrag. U betaalt achteraf; aan het einde van de maand na uw aflossing. Let op: wellicht moet u uw maandelijkse belastingteruggave aanpassen.

9.12 Tussentijdse renteaanpassing

Op het moment dat de hypotheek afgesloten wordt, staat ook de rentevastperiode vast. Tijdens deze rentevastperiode kunt u overstappen naar een andere rentevastperiode. Hiervoor breekt u het bestaande rentecontract open en sluit u een nieuw rentecontract af. Dit kan voordelig zijn als de actuele rente lager is dan de rente op uw lopende contract. Ook kunt u hiervoor kiezen als u de rente voor een langere periode vast wilt zetten. We noemen dit een tussentijdse renteaanpassing.

Als wij daardoor financieel benadeeld worden, brengen wij (zoals hiervoor is uitgelegd) een vergoeding in rekening. Deze betaalt u ineens of uitgesmeerd over de nieuwe rentevastperiode.

9.13 Tussentijdse renteaanpassing met vergoeding (TRAV)

Bij een TRAV betaalt u de vergoeding in één keer. Deze wordt op dezelfde wijze berekend als bij een algehele aflossing van het leningdeel. Daarnaast betaalt u nog administratiekosten. Na de aanpassing kunt u direct profiteren van de actuele rente. U leest meer op westlandutrechtbank.nl/trav.

9.14 Tussentijdse renteaanpassing met middeling (TRAM)

Bij een TRAM betaalt u de vergoeding niet in één keer. In plaats daarvan wordt de door u te betalen vergoeding uitgesmeerd over de nieuwe rentevastperiode. Dat doen wij via een opslag op de actuele rente. Deze opslag noemen wij de rentemiddelingsopslag. U betaalt ook administratiekosten.

Deze vergoeding wordt op dezelfde wijze berekend als bij een algehele aflossing van het leningdeel maar met één heel belangrijk verschil. Er wordt namelijk geen rekening gehouden met de vergoedingsvrije ruimte. Daardoor zal de vergoeding bij een TRAM hoger zijn dan bij een TRAV of bij algeheel aflossen.

Het voordeel van de TRAM is dat u de rente tussentijds kunt aanpassen als u de vergoeding niet in één keer kunt of wilt betalen. U leest meer op westlandutrechtbank.nl/tram. Hier kunt u ook een berekening maken. Zo krijgt u eenvoudig een indicatie wat een TRAM voor u betekent.

9.15 Rekenvoorbeeld: rentemiddeling (TRAM)

Voorbeeldsituatie:

U wilt een nieuwe rentevastperiode van 10 jaar voor uw Konstant Hypotheek (zonder NHG)

Hoofdsom op moment van sluiting	: € 200.000
Extra aflossing	: € 20.000
Hoofdsom op moment van rentemiddeling	: € 180.000
Bij ons bekende marktwaarde van uw woning	: € 200.000

Contractrente bestaande hypotheek : 6,50%
(gebaseerd op een schuld-marktwaardeverhouding van 100%)

Resterende rentevastperiode : 6 jaar en
2 maanden
(74 maanden)

Op basis van de schuld-marktwaardeverhouding van 100% (dit is de schuld-marktwaardeverhouding waarop uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd) valt de lening op het moment van berekening in de tariefklasse vanaf 90% t/m 113% marktwaarde. Hiervoor gelden in dit voorbeeld de volgende actuele tarieven:

- 6-jaars tarief (eerstvolgende kortere rentevastperiode) : 2,35%
- 7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevastperiode) : 2,40%

U gaat het actuele 10-jaarstarief betalen met een de rentemiddelingsopslag. Deze rentemiddelingsopslag berekenen wij als volgt:

- We berekenen eerst de vergoeding voor vervroegde aflossing. De vergoeding wordt berekend over de totale hoofdsom van € 180.000 want er wordt geen rekening gehouden met de vergoedingsvrije ruimte.
- Uw resterende rentevastperiode is 6 jaar en 2 maanden. Omdat WestlandUtrecht Bank deze periode niet aanbiedt, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevastperiode die wij op dat moment aanbieden. Van deze twee percentages nemen we het hoogste rentepercentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook uw huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.
- In dit voorbeeld is de actuele rente (vergelijkingsrente) dan het 7-jaars tarief van 2,40%. Het renteverlies voor WestlandUtrecht Bank is daardoor $(6,50\% - 2,40\% =) 4,10\%$ op jaarbasis. Per maand is het renteverlies dan $(€ 180.000 \times 4,10\%) : 12 = € 615$.

- De resterende rentevastperiode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies zou dan € 45.510 zijn. Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat u dit bedrag normaal gesproken in 74 termijnen van € 615 zou betalen.
- Daarom berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbetalingen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze betalingen omrekenen naar een bedrag dat u vooraf in één keer zou moeten betalen. Met de contante waarde-berekening rekenen we alle toekomstige renteverliezen terug naar nu (contant maken). Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijksrente). In dit voorbeeld is dat 2,40%. Dit resulteert in een contante waarde van € 42.263,23. Dit is de vergoeding voor vervroegde aflossing die u zou moeten betalen.
- Dit zou betekenen dat u de komende 10 jaar iedere maand een bedrag van € 352,19 extra zou moeten betalen (€ 42.263,23: 120 maanden). Maar ook dit is te eenvoudig gesteld. Omdat u de vergoeding niet in één keer maar gespreid over 120 termijnen gaat betalen, wordt het maandbedrag hoger. We berekenen het extra bedrag per maand zodanig dat de contante waarde van al deze maandelijkse bedragen gelijk is aan het berekende bedrag van de vergoeding. Hiervoor gebruiken we de actuele rente van uw nieuwe rentevastperiode. In dit voorbeeld is dat 2,10% (zie hierna). Dit resulteert in een maandbedrag van € 390,00. Omgerekend is dat een rente van 2,60%. Dit is de rentemiddelingsopslag.

Uw nieuwe rente voor een rentevastperiode van 10 jaar is dan het actuele rentetarief plus deze rentemiddelingsopslag van 2,60%. Om het actuele rentetarief van 10 jaar te bepalen berekenen wij de schuld-marktwaardeverhouding opnieuw op het moment van rentemiddeling. Uitgaande van de hoofdsom op moment van rentemiddeling (€ 180.000) en de bij ons bekende marktwaarde van uw woning (€ 200.000) is de schuld-marktwaardeverhouding dan 90%. Op basis van deze schuld-marktwaardeverhouding van 90% valt de lening op het moment van rentemiddeling in de tariefklasse vanaf 75% t/m 90% marktwaarde.

Hiervoor geldt in dit voorbeeld het volgende actuele tarief:

- 10-jaarstarief : 2,10%

Uw nieuwe rente voor een rentevastperiode van 10 jaar is dan $2,10\% + 2,60\% = 4,70\%$.

Bij hypotheek met een aflosvorm (Annuititeiten Hypotheek en Lineaire Hypotheek) en bij (bank)spaar hypotheek vindt een maatwerkberekening plaats. Wij houden dan rekening met de maandelijkse aflossing en de maandelijkse waardeopbouw.

9.16 Let op met een TRAV of TRAM bij (bank)spaarhypotheek!

In het geval van een Lage Lasten Hypotheek of een Bank Spaar Loyaal Hypotheek kan een tussentijdse renteaanpassing consequenties hebben voor uw premie of inleg.

Als uw rente omlaag gaat, daalt de rente die u ontvangt over uw spaardeel ook. Daardoor moet u meer premie of inleg betalen om tot het gewenste eindbedrag te komen. Doordat inleg en premie fiscaal niet aftrekbaar zijn, kunnen uw nettolasten daardoor zelfs omhoog gaan. Vraag aan uw adviseur of een renteverlaging interessant is.

Een SpaarXtra Hypotheek heeft twee losse rentecontracten. Een voor de lening en een voor de SpaarXtra Polis. Bij een SpaarXtra Hypotheek heeft een tussentijdse renteaanpassing op de lening dus geen consequenties voor uw premie.

9.17 Variabele rente (Euripus Rente) aanpassen naar vaste rente

Als u een Euripus Rente heeft kunt u ervoor kiezen om deze rente aan te passen door de rente voor een langere periode vast te zetten. U heeft dan meer controle over de hoogte van uw maandlasten. Voor deze aanpassing betaalt u administratiekosten.

Ook als de contractuele looptijd nog niet voorbij is, kunt u goede redenen hebben om uw hypotheek geheel of gedeeltelijk af te lossen.

10. Wijzigen tijdens de looptijd

Tijdens de looptijd van uw hypotheek kan er veel gebeuren. Dat kan aanleiding zijn om uw lopende hypotheek opnieuw te bekijken en misschien aan te passen. Het is altijd verstandig om samen met uw adviseur regelmatig te toetsen of de hypotheek die u heeft afgesloten nog bij uw huidige situatie past.

10.1 Wijzigingen in uw persoonlijke situatie

Een verandering in inkomen kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van uw hypotheek. De maandlasten lopen gewoon door, terwijl uw financiële ruimte zeker bij (onverwachte) situaties als werkloosheid, overlijden, geboorte of scheiding af kan nemen. Als een betalingsachterstand voor u onvermijdelijk lijkt of u uw financiële situatie niet meer overziet, neem dan gerust contact op met onze medewerkers. Waar mogelijk is woningbehoud altijd het streven. Samen kunnen we kijken welke oplossingen wij kunnen bieden, bijvoorbeeld door met u tijdelijk een betalingsregeling te treffen of door de inzet van een job- en/of budgetcoach.

10.2 Omzetten van de hypotheekvorm

Het kan zijn, dat u over wilt stappen naar een andere hypotheekvorm. Bijvoorbeeld omdat u een hypotheekvorm heeft waarbij u niet maandelijks aflost en u dat nu wel wilt. Of omdat u zeker wilt zijn, dat uw hypotheekschuld aan het einde van de looptijd afgelost is. Wat de reden ook is, neemt u eerst contact op met een financieel adviseur. Die kan u helpen de mogelijkheden en gevolgen op een rij te zetten en vervolgstappen te nemen.

Op onze website vindt u een financieel adviseur bij u in de buurt die eerder klanten van ons heeft geadviseerd.

10.3 Verlenging van de looptijd van uw hypotheek

Er kunnen meerdere redenen zijn waarom u uw hypotheek zou willen verlengen. Bijvoorbeeld omdat u verwacht dat u op de einddatum niet volledig kunt aflossen uit eigen middelen, of omdat u uw vermogen liever op een andere manier inzet.

Heeft u de hypotheek afgesloten voor de aankoop en/of verbetering van uw woning? Dan kunt u een verlenging van de looptijd aanvragen. Dit is niet mogelijk wanneer u de hypotheek heeft afgesloten voor consumptieve bestedingen. U kunt een verlenging al meerdere jaren voor de einddatum van de lening aanvragen. Hoe eerder u dit doet, hoe meer mogelijkheden u heeft. Doe dit dus zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 3 maanden voor de einddatum. Afhankelijk van de situatie kunt u deze aanvraag zelf indienen of via uw adviseur. Uw financieel adviseur kan u adviseren over de diverse mogelijkheden die passen bij uw persoonlijke situatie.

Op westlandutrechtbank.nl/einddatum vindt u meer informatie over de mogelijkheden en de voorwaarden die van toepassing zijn. Hier vindt u ook meer informatie over de gevolgen die een verlenging heeft voor de aftrek van de hypotheekrente. Houdt u er rekening mee dat een verlenging van de looptijd niet mogelijk is wanneer u de hypotheek heeft afgesloten voor consumptieve bestedingen.

10.4 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid

Blijft een van de partners na een scheiding in het huis wonen, dan zal WestlandUtrecht Bank moeten bepalen of de ‘blijvende schuldenaar’ de hypotheeklasten zelfstandig kan dragen. Het is dus noodzakelijk hiervoor toestemming te vragen. De partner die de woning verlaat, draagt het eigendom van de woning en de aansprakelijkheid voor de hypotheekschuld over op de achterblijvende partner. We noemen dit ‘ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid’.

Wordt de woning verkocht, dan moet de vraag beantwoord worden wat er gebeurt met een eventuele overwaarde of tekort. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op westlandutrechtbank.nl/uitelkaar

Een vergelijkbare situatie kan zich voordoen als u door een erfenis gezamenlijk eigenaar van een woning bent geworden.

10.5 Verhogen

Het kan zijn dat u tijdens de looptijd van uw hypotheek extra financiële ruimte nodig heeft, bijvoorbeeld voor een verbouwing of om uw (voormalige) partner uit te kopen.

Is de waarde van uw woning hoger dan uw lening? Dan heeft u overwaarde. Als uw inkomen daarvoor toereikend is, kunt u deze overwaarde gebruiken om de gewenste financiële ruimte te creëren en daarmee uw lening te verhogen. De waarde van uw woning kunt u aantonen door middel van een actueel taxatierapport. Na verhoging mag de lening niet hoger zijn dan de waarde van uw woning. Na een verbouwing, renovatie of verduurzaming zal uw woning in de meeste gevallen meer waard worden. Met deze waardestijging kunnen wij rekening houden als de waarde vóór en ná de woningverbetering in het taxatierapport is vastgelegd.

Het minimumbedrag voor een hypotheekverhoging is € 15.000. Wilt u meer weten over een verhoging van uw hypotheek en de consequenties daarvan, neemt u dan contact op met een financieel adviseur.

10.6 Verhuizen

Ook voor de hypotheek voor uw nieuwe woning kunt u bij ons terecht. Als u een ander huis wilt kopen, komt er veel op u af. Het heeft directe gevolgen voor uw huidige situatie maar mogelijk ook voor uw toekomstige situatie. Daarom kan de financiering van uw nieuwe woning alleen worden aangevraagd via een financieel adviseur. Deze adviseert wat het beste past bij uw situatie en toetst of uw wensen mogelijk zijn op basis van uw financiële situatie.

Met het afsluiten van een hypotheek gaat u een langlopende verplichting aan. Toch is het wel mogelijk om tussentijds uw hypotheek te veranderen.



Wat zijn uw mogelijkheden bij verhuizing?

■ **U neemt uw huidige rente en rentevastperiode mee**

U maakt dan gebruik van onze meeneemregeling. Dit kan aantrekkelijk zijn als uw huidige rente lager is dan de actuele rente. Heeft u een spaarhypotheek met een rente die hoger is dan de actuele rente, dan kan het interessant zijn die hoge rente mee te nemen in uw nieuwe financiering. Per leningdeel kunt u kiezen voor de meest gunstige optie. Heeft u uw oude hypotheek helemaal terugbetaald en koopt u binnen 12 maanden een nieuwe woning? Dan kunt u alsnog gebruik maken van onze Meeneemregeling en uw oude rentecondities behouden. Een eventueel betaalde vergoeding omdat u Loyaliteitskorting had, kunt u dan terugvragen.

■ **U kiest een nieuwe rente en rentevastperiode**

Is het meenemen van uw lopende rentecontract niet interessant, bijvoorbeeld omdat de actuele rente lager is? Dan kunt u kiezen voor deze lagere rente. U kiest per leningdeel voor de meest gunstige optie: u neemt de huidige rentecondities mee of kiest voor een nieuwe rente.

■ **U kiest een hypotheekvorm**

U kunt kiezen voor uw nieuwe lening uit een Annuïteiten Hypotheek, Lineaire Hypotheek of Konstant Hypotheek (aflossingsvrij). Als u een van onze (bank)spaarhypotheek heeft, kunt u die na uw verhuizing voortzetten. Een Balanced Life Hypotheek, Flexibel Krediet Hypotheek of een Hypotheek met Beleggingsrekening kunt u niet meenemen.

■ **Heeft u voor uw nieuwe woning een hogere hypotheek nodig dan u nu heeft?**

Daarvoor kunt u ook bij ons terecht. Voor dit deel geldt de actuele rente.

10.7 Wanneer is een taxatierapport verplicht?

De waarde van uw woning is mede bepalend voor de maximale hypotheek. Hierbij gaan we uit van de marktwaarde. Er zijn wettelijke regels hoe de marktwaarde bij een hypotheekaanvraag moet worden vastgesteld. Deze regels betekenen onder andere dat bij een verhoging van uw hypotheek en bij de financiering van de aankoop van een bestaande woning een taxatierapport altijd verplicht is. De taxatiekosten zijn voor uw rekening. Bij de aankoop van een projectmatige nieuwbouwwoning (geen zelfbouw) kan meestal de koop/aanneemsom worden gebruikt. Voor andere wijzigingen waarbij de waarde van uw woning aangetoond moet worden kan vaak de WOZ-beschikking gebruikt worden. Uw adviseur weet of in uw situatie een taxatie nodig is en welke eisen WestlandUtrecht Bank aan het taxatierapport stelt.

10.8 Overbruggingskrediet

Indien de waarde van uw woning hoger is dan de resterende hypotheek dan heeft u overwaarde. Deze overwaarde kunt u gebruiken voor de aankoop van uw nieuwe woning door middel van een overbruggingskrediet. Dit gebruikt u als u een nieuwe woning heeft gekocht maar uw huidige woning nog niet is verkocht of als uw oude woning al wel is verkocht maar de overdracht nog niet heeft plaatsgevonden.

Let op!

- Als uw oude woning minder opbrengt dan u had verwacht moet u het overbruggingskrediet toch helemaal aflossen. Het verschil moet u dan uit andere middelen voldoen.
- Bij een overbruggingskrediet betaalt u uw oude maandlasten, de lasten van uw overbruggingskrediet en de lasten van de nieuwe financiering.

Op westlandutrechtbank.nl/overbruggingskrediet vindt u meer informatie over de mogelijkheden en de voorwaarden die van toepassing zijn.

Uw hypotheek onder de loep



Neem regelmatig uw hypotheek onder de loep. Tijdens de looptijd kan er namelijk van alles gebeuren dat van invloed is op uw hypotheek. Een onverwachte inkomstendaling of lastenverzwaring kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van uw hypotheek.

De maandlasten lopen gewoon door, terwijl uw financiële ruimte kan afnemen. Een financieel adviseur kan u bij wijzigingen in uw situatie adviseren wat te doen.

11. Gedragscodes en toezicht



Als bank spelen we een belangrijke rol in het maatschappelijk verkeer. Daarom staan wij onder overheidstoezicht en zijn er verschillende gedragscodes waar wij ons aan houden.

11.1 Algemene Gedragscode ING Nederland

Wij kunnen alleen bestaan dankzij het vertrouwen dat onze klanten, aandeelhouders en andere relaties hebben in de professionaliteit en integriteit van onze organisatie en al haar medewerkers. Hierover mogen geen onduidelijkheden bestaan. Daarom heeft ING een Algemene Gedragscode, waarin omschreven is welke strikte eisen ING, en dus ook WestlandUtrecht Bank, aan haar medewerkers stelt. Daarnaast wordt door al onze medewerkers de bankierseed afgelegd. Hiermee zijn alle medewerkers gehouden aan bepaalde gedragsregels voor een integere en zorgvuldige uitoefening van zijn of haar beroep. Niet-naleving van de bankierseed kan leiden tot sancties vanuit het tuchtrecht. Stichting Tuchtrecht Banken is verantwoordelijk voor de uitvoering van het tuchtrecht.

11.2 Gedragscode Hypothecaire Financieringen

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen wordt door vrijwel alle banken, spaarbanken, hypotheekbanken, pensioenfondsen en bouwfondsen inclusief WestlandUtrecht Bank onderschreven. De Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de toelichting daarop zijn te vinden op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken (www.nvb.nl)

11.3 Toezicht

WestlandUtrecht Bank is een handelsnaam van ING Bank N.V. (hierna ING). ING is geregistreerd bij De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in het deelregister Kredietinstellingen en financiële instellingen. ING staat onder prudentieel toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB) en gedragstoezicht van AFM. Verder staat zij onder toezicht van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Voor meer informatie over het toezicht op ING kunt u contact opnemen met:

- DNB (www.dnb.nl)
- de AFM (www.afm.nl)
- de ECB (www.ecb.eu)
- de ACM (www.acm.nl)
- De AP (www.ap.nl)

Wij vinden het belangrijk dat u als klant op ons kunt vertrouwen.

12. Hoe handelt u bij klachten

Bij de dienstverlening aan onze klanten streven wij voortdurend naar een optimale kwaliteit. Maar het blijft mensenwerk. En daarbij kan wel eens iets gebeuren waar u minder tevreden of misschien zelfs helemaal niet tevreden over bent. In dat geval stellen wij het bijzonder op prijs als u uw klacht aan ons kenbaar wilt maken. Alleen dan kunnen wij immers proberen om een passende oplossing te vinden. Bovendien biedt u ons zo de mogelijkheid om onze dienstverlening aan u en andere klanten te verbeteren.

12.1 Hoe kunt u uw klacht indienen?

U kunt een klacht indienen via onze website, per mail of via de post. Uiteraard mag u uw klacht ook telefonisch kenbaar maken. De eenvoudigste manier om een klacht in te dienen is via ons contactformulier. U vindt dit formulier op westlandutrechtbank.nl/contact. Wilt u de klacht per mail of post indienen vermeld dan de volgende gegevens:

- uw naam en adres
- het telefoonnummer waarop wij u overdag kunnen bereiken
- omschrijving van uw klacht
- uw leningnummer

Stuur uw brief met eventuele bijlagen naar:

WestlandUtrecht Bank
T.a.v. Klachtenmanagement
Postbus 1211
3800 BE AMERSFOORT

Of mail uw klachten met eventuele bijlagen naar:
westlandutrechtbank@stater.nl

12.2 Reactie van WestlandUtrecht Bank

U ontvangt binnen twee werkdagen een bevestiging. Wij streven ernaar om binnen tien werkdagen inhoudelijk op uw klacht te reageren. Lukt dat niet, dan laten wij u dat weten.

12.3 Niet tevreden met onze reactie?

Kunt u zich niet vinden in onze reactie op uw klacht? Dan heeft u zes weken de tijd om hiertegen in beroep te gaan. Dat doet u door uw klacht schriftelijk voor te leggen aan de directie van WestlandUtrecht Bank.

Stuur uw brief met eventuele bijlagen naar:

WestlandUtrecht Bank
T.a.v. Directie
Postbus 1211
3800 BE AMERSFOORT

Deze brief wordt binnen vijf werkdagen beantwoord. Is het voor ons niet mogelijk om binnen deze termijn te antwoorden, dan brengen wij u in ieder geval op de hoogte wanneer u wel een antwoord kunt verwachten.

Om de afhandeling van uw beroep te bespoedigen, vragen wij u het kenmerk uit onze reactie over te nemen in uw brief.

12.4 Uw klacht voorleggen bij Kifid

Is ook de reactie van de directie niet naar uw wens, dan bestaat de mogelijkheid om uw klacht schriftelijk voor te leggen aan het onafhankelijke Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Let op! Dat moet u doen binnen 3 maanden nadat de directie over uw klacht heeft beslist.

Meer informatie over het Kifid vindt u op www.kifid.nl
Het Kifid is te bereiken op onderstaand adres:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening
Postbus 93257
2509 AG DEN HAAG
Telefoon: 070 333 89 99

12.5 In beroep bij de Geschillencommissie Bureau Krediet Registratie

Voor geschillen die betrekking hebben op een aanmelding bij Bureau Krediet Registratie kunt u bij deze instantie in beroep gaan. Het adres van de Geschillencommissie is:

Geschillencommissie Bureau Krediet Registratie (BKR)
Diepenbrockstraat 54
1077 WB AMSTERDAM

Deze geschillencommissie behandelt alleen schriftelijke klachten. WestlandUtrecht Bank is aangesloten bij de Geschillencommissie Bureau Krediet Registratie.

Hoezeer we ook ons best doen, er kan zich altijd iets voordoen waardoor u minder tevreden bent.

Een vraag of een compliment?

Heeft u een vraag of wilt u ons een compliment geven, laat het ons dan weten. Het snelst doet u dit via onze website westlandutrechtbank.nl/contact



Een klacht?

Het beheer van hypotheek blijft mensenwerk. Bent u niet (helemaal) tevreden, dan horen wij het graag. Maak uw klacht schriftelijk, per e-mail of telefonisch aan ons kenbaar.



Disclaimer

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

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

Wij maken u er op attent dat de praktische zaken tijdens de looptijd van uw hypotheek kunnen veranderen en de betreffende informatie in de brochure actueel was op de op de voorpagina genoemde datum. Deze kunnen wijzigen.

De in de brochure genoemde bedragen, percentages zijn (tenzij deze met u zijn overeengekomen) slechts voorbeelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Let op! De informatie over belasting in deze brochure is zeer beperkt van opzet. U bent zelf verantwoordelijk voor uw fiscale positie. WestlandUtrecht Bank is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen die voortvloeien uit deze informatie.



WestlandUtrecht Bank
Postbus 1211
3800 BE Amersfoort
westlandutrechtbank.nl