

Algemene voorwaarden

NIBC Hypotheek



HARTELIJK WELKOM BIJ NIBC

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

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

Bij een belangrijke stap, hoort een goed advies. Wij proberen alles zo eenvoudig en duidelijk mogelijk voor u te maken, maar wij kunnen u geen advies geven. Voor advies over uw hypothecaire lening en aanverwante zaken, zoals belastingzaken, kunt u terecht bij een financieel adviseur. Deze adviseur werkt in uw opdracht en voor uw rekening, en is niet verbonden aan NIBC. Daarom is de adviseur zelf verantwoordelijk voor het gegeven advies. De kosten voor het advies worden rechtstreeks bij u in rekening gebracht.

INHOUDSOPGAVE

HARTELIJK WELKOM BIJ NIBC	1
BEGRIPPENLIJST	6
1. RENTEAANBOD EN HYPOTHEEKAANBOD	8
1.1 Het renteaanbod	8
1.2 Het hypotheekaanbod	8
1.3 Vertrouwen en aansprakelijkheid	8
2. DE LENING	9
2.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?	9
2.2 Wanneer gaat de lening in?	9
2.3 Mag u de lening verhogen?	9
2.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?	10
2.5 Hoe berekenen we hoeveel rente u betaalt?	10
2.6 Hoelang staat het rentepercentage vast?	10
2.7 Wanneer worden administratiekosten in rekening gebracht?	10
2.8 Verhuisregeling	10
2.9 Meerdere leningnemers	11
3. RENTEVASTE PERIODE EN TARIEFKLASSEN	11
3.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het eind van de rentevaste periode?	11
3.2 Hoe kiest u een nieuwe rentevaste periode?	11
3.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen?	12
3.4 Aanpassen tariefklasse door aflossen of verhogen lening	12
3.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?	13
3.6 Aanpassen tariefklasse lening met NHG	13
4. U BETAALT DE LENING TERUG	13
4.1 Hoe betaalt u de lening terug?	13
4.1.1 Annuïteitenhypotheek	13
4.1.2 Lineaire Hypotheek	13
4.1.3 Aflossingsvrije Hypotheek	14
4.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken?	14
4.3 In welke gevallen mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding?	14
4.4 Mag u de hypotheekvorm veranderen?	15
4.5 Heeft u een overbruggingslening?	15
5. VERGOEDING BIJ AFLOSSING OF WIJZIGING	15
5.1 Hoe berekenen wij de vergoeding?	15
5.2 Over welk bedrag betaalt u een vergoeding?	15
5.3 Wat is de vergelijkingsrente?	16
5.4 Over welke periode wordt de vergoeding berekend?	16
5.5 Wat is het renteverskil?	16
5.6 Wat is de vergoeding die u betaalt voor het financiële nadeel?	16

6.	U GEEFT ONS ZEKERHEID	17
6.1	Welke zekerheden vragen wij?	17
6.2	Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening?.....	18
6.3	Wie mogen de zekerheden verkopen?.....	18
6.4	Wanneer mogen we extra zekerheid vragen?	19
6.5	Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?.....	19
7.	GEBRUIK VAN DE WONING	19
7.1	Wat mag of moet u doen met uw woning?	19
7.2	Wat mag u niet met de woning doen zonder onze schriftelijke toestemming?	19
7.3	Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?	20
7.4	Welke verzekeringen heeft u nodig?	20
7.5	Wat als er iets gebeurt met uw woning, spullen of verzekeringen?	20
7.6	Wat spreekt u met de verzekeraar en ons over de verzekeringen af?.....	21
7.7	Mag u de woning verhuren?	21
7.8	Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw laten vaststellen	21
8.	UW BETALINGSVERPLICHTINGEN	21
8.1	U betaalt ons rente, aflossing en andere kosten.....	21
8.2	Welke kosten betaalt u?.....	22
8.3	Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?	23
9.	VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID TERUGBETALING	23
9.1	Is er sprake van meerdere personen die de lening aangaan?	23
9.2	Is er sprake van borg?.....	24
9.3	Regelt iemand anders dingen voor u met ons?.....	24
9.4	Overlijden	24
10.	HET DEPOT	24
10.1	Hoe werkt een depot?	24
10.2	Wat is de looptijd van het bouwdepot?	24
10.3	Wat als het bouwdepot stopt?	25
10.4	Hoe betaalt u rekeningen met geld van het bouwdepot?	25
11.	WELKE INFORMATIE KRIJGEN WIJ VAN U?.....	25
11.1	Persoonlijke gegevens	25
11.2	Veranderen uw gegevens of omstandigheden?	26
11.3	Wat mogen wij u vragen?	26
11.4	Uw adres	26
11.5	Taal	27
11.6	Wij mogen gesprekken met u opnemen	27
11.7	Bescherming van uw persoonlijke gegevens	27
12.	WELKE INFORMATIE KRIJGT U VAN ONS?.....	27
12.1	U krijgt de volgende informatie van ons.....	27
12.2	Digitale communicatie	27
12.3	Controleer de gegevens die u van ons krijgt.....	27
12.4	Uw gegevens in onze administratie	28
12.5	Wie doet de administratie van de lening?	28

13.	GEVOLGEN BIJ NIET-NAKOMING VAN AFSPRAKEN	28
13.1	Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?.....	28
13.2	Wat als wij uw woning moeten verkopen?	28
13.3	Wat als wij de rechter vragen de woning te mogen overnemen en beheren?	29
13.4	Wanneer mogen wij besluiten dat u de lening direct moet terugbetalen?	29
13.4.1	Opeisingsgronden	30
13.4.2	Aanvullende opeisingsgronden.....	31
13.5	Welke kosten en vergoedingen betaalt u als u zich niet aan de afspraken houdt?	32
13.6	Welke kosten en vergoedingen betaalt u als wij de lening eerder opeisen?	32
14.	OVERDRAAGBAARHEID VAN DE LENING	32
15.	TOEPASSELIJKHEID ALGEMENE VOORWAARDEN	32
15.1	Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?.....	32
15.2	Wat als informatie elkaar tegenspreekt?	33
15.3	Mogen wij deze voorwaarden veranderen?	33
16.	KLACHTEN	33

BEGRIPPENLIJST

Administratiekosten	De kosten die wij in rekening brengen voor het verwerken van wijzigingen aan uw hypothecaire lening.
Aflossen	U moet uw hypothecaire lening tijdens of aan het einde van de looptijd terugbetalen aan NIBC. Dit terugbetalen noemen wij aflossen.
Aflossingsvrije hypotheek	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand alleen rente over de hypothecaire lening betaalt. Tijdens de looptijd betaalt u niets terug. Aan het einde van de looptijd moet u de hypothecaire lening in één keer terugbetalen.
Annuïteitenhypotheek	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand hetzelfde bedrag betaalt. In het begin betaalt u een lager bedrag om uw hypothecaire lening terug te betalen en een hoger bedrag aan rente. Later betaalt u een hoger bedrag van de hypothecaire lening terug en een lager bedrag aan rente. Aan het einde van de looptijd is uw hypothecaire lening volledig terugbetaald.
Bouwdepot	Een bouwdepot is een rekening waar wij (een deel van) het geld van uw hypothecaire lening op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning betalen.
Depot	Bouwdepot en/of Duurzaamheidsdepot.
Duurzaamheidsdepot	Een duurzaamheidsdepot is een rekening waar wij (een deel van) het geld van uw hypothecaire lening op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de kosten voor de verduurzaming van uw woning betalen.
Hypotheekaanbod	Het hypotheekaanbod is het door of namens NIBC schriftelijk verstrekte document waarin NIBC een bindend aanbod doet om een hypothecaire lening te verstrekken onder de voorwaarden die in het hypotheekaanbod en de algemene voorwaarden zijn opgenomen.
Hypothecaire lening	Een lening is een hypothecaire lening als uw woning onderpand is voor de lening. Hiervoor wordt een hypothecair zekerheidsrecht gevestigd ten behoeve van NIBC. Deze afspraak wordt door een notaris vastgelegd in een hypotheekakte. Vanaf dat moment kunnen wij 'het recht van hypotheek' uitoefenen als u uw verplichtingen niet nakomt.
Hypotheekakte	De hypotheekakte is een overeenkomst die wij met u aangaan. Hierin staan onder andere de afspraken die wij met u maken over uw hypothecaire lening, het recht van hypotheek en het onderpand. De hypotheekakte tekent u bij de notaris.
Leningnemer(s)	Dit is de persoon of zijn de personen die de lening bij ons aangaan. Als we in deze algemene voorwaarden 'u' schrijven, bedoelen we hiermee de leningnemer(s). De leningnemer(s) is/zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het geleende bedrag.
Lineaire hypotheek	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand rente en een vast bedrag betaalt om uw hypothecaire lening terug te betalen. Omdat de hypothecaire lening lager wordt, betaalt u steeds minder rente. Uw maandbedrag wordt dus steeds lager. Aan het einde van de looptijd is uw hypothecaire lening volledig terugbetaald.
Looptijd	De looptijd van de hypothecaire lening geeft aan hoelang uw hypothecaire lening duurt. De looptijd kan per leningdeel verschillen. Aan het einde van de looptijd moet u het leningdeel volledig hebben terugbetaald.

Marktwaarde	De marktwaarde is de waarde in vrije verkoop van uw woning en staat in het taxatierapport. Indien er bij een nieuwbouwwoning geen taxatierapport is, berekenen wij de marktwaarde op basis van de stichtingskosten. NIBC kan nadere voorwaarden stellen aan de hoogte van het renteverlies tijdens de bouw en het meerwerk. De marktwaarde van uw woning staat ook in het hypotheekaanbod.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	NHG geeft u en ons meer zekerheid. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat onder voorwaarden garant voor de lening. U betaalt hiervoor eenmalig een bedrag aan de Stichting. In ruil hiervoor betaalt u vaak een lagere rente. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl .
NIBC	NIBC Direct Hypotheken B.V.
Portal	Uw persoonlijke digitale omgeving bij NIBC, die uw kunt bereiken via www.nibc.nl .
Renteaanbod	Het renteaanbod is een door of namens NIBC schriftelijk verstrekt informatief aanbod voor het rentepercentage dat gedurende de in het renteaanbod vermelde periode van toepassing zal zijn voor de aangevraagde hypothecaire lening, indien deze verleend wordt.
Rentevaste periode	De rentevaste periode is de periode waarin het rentepercentage gelijk blijft. De rentevaste periode kan per leningdeel verschillen.
Tariefklasse	De tariefklasse bepaalt het rentepercentage voor uw lening. De tariefklasse is onder andere afhankelijk van de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de waarde van het onderpand.
Taxatierapport	Een taxatierapport is een document waarin de waarde en de staat van onderhoud van de woning waarvoor u een lening aanvraagt, wordt beschreven. Alleen een erkend taxateur mag het taxatierapport opstellen. Wij moeten de taxateur goedkeuren.
Vergoedingsvrije ruimte	Ieder kalenderjaar mag u maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel terugbetalen zonder dat u hiervoor een vergoeding betaalt. U betaalt geen vergoeding indien u de lening volledig aflost met uw eigen middelen.
Wij/ons	NIBC en/of haar rechtsopvolgers.
Zekerheid	Voor de hypothecaire lening vragen wij van u zekerheden, zoals een recht van hypotheek en pandrecht. Deze zekerheden worden vastgelegd in de hypotheekakte.

1. RENTEAANBOD EN HYPOTHEEKAANBOD

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

1.1 Het renteaanbod

- a. In het renteaanbod staat wanneer wij uiterlijk een of meerdere documenten moeten hebben ontvangen. Als wij de documenten binnen deze termijn ontvangen, garanderen wij het in het renteaanbod genoemde rentepercentage en de voorwaarden tot de einddatum van de geldigheid van het renteaanbod. Ontvangen wij de documenten niet binnen de gestelde termijn? Dan is het renteaanbod niet meer geldig. U kunt dan een nieuw renteaanbod aanvragen. Nadat wij alle benodigde stukken hebben ontvangen, gaan wij over tot de beoordeling van uw hypotheekaanvraag.
- b. Besluiten wij na beoordeling van de ontvangen informatie en bewijsstukken om uw hypotheekaanvraag te accepteren, dan ontvangt u van ons een hypotheekaanbod. Bij het uitbrengen van een hypotheekaanbod vervalt automatisch het renteaanbod.
- c. Besluiten wij na beoordeling van de ontvangen informatie en bewijsstukken om uw hypotheekaanvraag niet te accepteren, dan stellen wij u hiervan op de hoogte. Wij mogen de hypotheekaanvraag afwijzen als uw aanvraag niet voldoet aan de op dat moment geldende acceptatienormen of als u onjuiste informatie heeft verstrekt of bepaalde relevante informatie heeft achtergehouden.

1.2 Het hypotheekaanbod

- a. Ondertekent u het hypotheekaanbod? Dan gaat u akkoord met de bepalingen in dit aanbod en het rentepercentage dat daarin staat. Wij hebben dan een overeenkomst.
- b. In het hypotheekaanbod staat hoelang het geldig is en wanneer het aanbod uiterlijk ondertekend door ons moet zijn ontvangen. Doet u dit later? Dan zijn het renteaanbod en het hypotheekaanbod niet meer geldig.
- c. Indien u een hypotheekaanbod heeft ontvangen (maar nog niet heeft ondertekend) en u verzoekt om een nieuw of aangepast renteaanbod en/of aangepast hypotheekaanbod, dan vervalt het eerdere hypotheekaanbod automatisch.
- d. Een nieuw renteaanbod kunt u pas aanvragen nadat het eerdere hypotheekaanbod niet meer geldig is.
- e. Wij kunnen besluiten dat u pas een nieuw renteaanbod kunt aanvragen na verloop van een bepaalde termijn na het uitbrengen van het eerdere renteaanbod.
- f. Het volledige aanvraagproces en acceptatieproces voor uw hypothecaire lening (inclusief ondertekening van het hypotheekaanbod en passeren van de hypotheekakte bij de notaris) moet binnen de geldigheidsduur van het hypotheekaanbod worden afgerond.
- g. Wij mogen een hypotheekaanbod op ieder moment, dus ook nadat u deze heeft geaccepteerd, intrekken, wijzigen, beëindigen of vernietigen indien u onjuiste informatie heeft verstrekt of bepaalde relevante informatie heeft achtergehouden.
- h. De afspraken die gelden voor uw lening staan onder andere in het hypotheekaanbod, het renteaanbod, de hypotheekakte en deze algemene voorwaarden.
- i. De algemene voorwaarden gelden vanaf het moment dat u een renteaanbod heeft ontvangen. De algemene voorwaarden zijn onderdeel van het renteaanbod, het hypotheekaanbod en de hypotheekakte. Als u het hypotheekaanbod ondertekent, verklaart u ook dat u de algemene voorwaarden heeft ontvangen en gelezen, en dat u met de inhoud daarvan akkoord bent.

1.3 Vertrouwen en aansprakelijkheid

- a. Alle informatie en bewijsstukken die u aanlevert, dienen juist en volledig te zijn.
- b. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade die u ondervindt als gevolg van het afwijzen van uw aanvraag voor een hypothecaire lening, het verlopen van een

renteaanbod of hypotheekaanbod, of de doorlooptijd van uw aanvraag voor een hypothecaire lening.

2. DE LENING

2.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?

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

2.2 Wanneer gaat de lening in?

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

2.3 Mag u de lening verhogen?

- a. U mag een verhoging van uw lening aanvragen. Hiervoor dient u opnieuw een aanvraag voor een lening in te dienen. Neem hiervoor contact op met uw financieel adviseur.
- b. Voor een verhoging moet de aanvraag voldoen aan de op dat moment geldende acceptatienormen. U verhoogt de lening met minimaal EUR 15.000. De waarde van uw woning staat in een nieuw, door ons goedgekeurd, taxatierapport.
- c. Als u een verhoging van uw lening aanvraagt, sturen wij u daarvoor een renteaanbod. In hoofdstuk 1 van deze algemene voorwaarden leest u uitgebreid wat u met dit renteaanbod kunt doen. Ook leest u wat u moet doen als u akkoord gaat met het renteaanbod en u graag een hypotheekaanbod wilt ontvangen.
- d. Wordt uw lening door de verhoging hoger dan het inschrijvingsbedrag dat in de bestaande hypotheekakte staat? Dan moet u een nieuwe hypotheekakte ondertekenen bij de notaris. In de nieuwe hypotheekakte staat dat wij naast een eerste recht van hypotheek, ook een tweede of lager recht van hypotheek hebben op het onderpand.
- e. Houd er rekening mee dat alle kosten voor de verhoging van uw lening voor uw rekening komen.

2.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?

Het rentepercentage en de rentevaste periode staan in het renteaanbod en het hypotheekaanbod. De hoogte van het rentepercentage hangt onder meer af van de volgende factoren:

- de hoogte van de lening,
- de hypotheekvorm,
- de waarde van uw woning,
- de rentevaste periode, en
- de eventuele NHG van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning.

Het is mogelijk dat het rentepercentage in het renteaanbod niet overeenkomt met het rentepercentage in het hypotheekaanbod, bijvoorbeeld doordat er wijzigingen zijn met betrekking tot de aangevraagde lening. Het rentepercentage in het hypotheekaanbod is altijd het rentepercentage wat van toepassing is.

2.5 Hoe berekenen we hoeveel rente u betaalt?

- a. Wij berekenen aan het einde van iedere maand hoeveel rente u betaalt. Dit doen wij op basis van de hoofdsom van ieder leningdeel aan het begin van de maand en het rentepercentage dat bij het leningdeel hoort. Bij de berekening gaan wij ervan uit dat een jaar bestaat uit 360 dagen en een maand uit 30 dagen.
- b. U bent rente verschuldigd vanaf de dag dat wij het geld van de lening op de bankrekening van de notaris of in het depot storten. Bij een onderhandse lening bent u rente verschuldigd vanaf de dag dat wij het geld van de lening op uw bankrekening of in het depot storten.

2.6 Hoelang staat het rentepercentage vast?

- a. Het rentepercentage staat vast gedurende de rentevaste periode.
- b. In het hypotheekaanbod staat hoelang het rentepercentage gelijk blijft vanaf het begin van een leningdeel, oftewel de rentevaste periode.

2.7 Wanneer worden administratiekosten in rekening gebracht?

Voor wijzigingen aan uw lening kunnen wij administratiekosten in rekening brengen. Bijvoorbeeld voor het aanpassen van uw hypotheekvorm, afloswijze, het tussentijds aanpassen van het rentepercentage, het verhogen van uw lening of het verwerken van het ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de leningnemers.

Op www.nibc.nl kunt u een overzicht vinden van de wijzigingen waarvoor wij administratiekosten rekenen en de hoogte van deze kosten.

2.8 Verhuisregeling

- a. Verkoopt u uw woning en koopt u een nieuwe woning die uw hoofdverblijf wordt? Dan kunt u onder bepaalde voorwaarden de rentevoorzieningen van (een deel van) uw oude NIBC lening meenemen naar uw nieuwe NIBC lening. Dit is de verhuisregeling. Wilt u gebruik maken van de verhuisregeling? Neem dan contact op met uw financieel adviseur.
- b. U kunt gebruik maken van de verhuisregeling als u voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - U verkoopt uw oude woning en het eigendom gaat over naar de koper (levering).
 - U betaalt de lening voor uw oude woning volledig aan ons terug bij de levering van uw oude woning aan de koper.
 - U koopt een nieuwe woning die uw hoofdverblijf wordt.
 - U vraagt een nieuwe hypothecaire lening aan bij NIBC voor de aankoop van uw nieuwe woning.
 - Uw aanvraag voor de nieuwe hypothecaire lening voldoet aan onze acceptatievoorwaarden op dat moment. Wij kunnen besluiten dat u geen nieuwe hypothecaire lening krijgt, bijvoorbeeld als de woning niet voldoet aan onze

voorwaarden of als het op basis van uw financiële situatie niet verantwoord is om de lening te verstrekken.

- De hypotheekakte en de leveringsakte voor uw nieuwe woning worden binnen zes maanden na het volledig terugbetalen van uw oude lening bij de notaris ondertekend.
- c. Als u gebruik maakt van de verhuisregeling, gelden de volgende voorwaarden voor het leningdeel waarvoor u de rentevoorzwaarden meeneemt:
 - U neemt het basisrentepercentage mee voor de resterende rentevaste periode. De productopslag, risico-opslag en andere voorwaarden kunnen wel veranderen. Hierdoor kan het rentepercentage van uw nieuwe lening hoger zijn dan dat van het meegenomen oude leningdeel. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat uw nieuwe lening in een andere tariefklasse valt of niet in aanmerking komt voor NHG.
 - Het bedrag van het leningdeel waarvoor u de rentevoorzwaarden meeneemt, is niet hoger dan het bedrag dat u nog moest terugbetalen van uw oude lening op de datum zoals in uw nieuwe renteaanbod staat.
 - De hypotheekvorm en de looptijd van dit leningdeel blijven hetzelfde als die van uw oude lening.
 - Leent u meer geld voor uw nieuwe woning dan het bedrag waarvoor u de rentevoorzwaarden meeneemt? Dan sluit u een aanvullend leningdeel af. Hiervoor gelden de op dat moment geldende rente en acceptatievoorwaarden.
 - Op uw nieuwe lening zijn de algemene voorwaarden van toepassing die op dat moment gelden. Dit geldt ook voor de leningdelen waarvoor u de rentevoorzwaarden meeverhuist.
 - Wilt u gebruik maken van de verhuisregeling voordat u de lening voor uw oude woning heeft afgelost? Dan passen wij het rentepercentage van uw oude lening aan naar het rentepercentage dat op dat moment geldt voor een overbruggingslening. Dit doen wij vanaf de datum dat de hypotheekakte en de leveringsakte voor uw nieuwe woning bij de notaris zijn ondertekend.
 - Heeft uw oude lening twee of meer leningnemers en sluit u niet samen een nieuwe lening af (bijvoorbeeld bij een scheiding)? Dan kan slechts één van de leningnemers gebruik maken van de verhuisregeling. De andere leningnemer(s) moet(en) dan afstand doen van deze regeling.

2.9 Meerdere leningnemers

- a. Elke leningnemer mag namens de andere leningnemer mededelingen aan NIBC doen en mededelingen van NIBC ontvangen.
- b. Een mededeling van NIBC aan één van de leningnemers (al dan niet via de portal) geldt als een mededeling aan alle leningnemers.
- c. Elke leningnemer is bevoegd, al dan niet namens de andere leningnemers, om (rechts)handelingen te verrichten met betrekking tot de lening.

3. RENTEVASTE PERIODE EN TARIEFKLASSEN

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

Uiterlijk drie maanden voordat uw rentevaste periode eindigt, krijgt u van ons een voorstel met het nieuwe rentepercentage. In de portal kiest u de nieuwe rentevaste periode. Elke periode heeft een ander rentepercentage.

3.2 Hoe kiest u een nieuwe rentevaste periode?

- a. Na ontvangst van uw voorstel met een nieuw rentepercentage voor uw nieuwe rentevaste periode, kunt u in de portal aangeven welke nieuwe rentevaste periode u wilt. Wij moeten uw keuze uiterlijk veertien dagen voor het einde van uw huidige rentevaste periode ontvangen.
- b. In de portal kunnen ook nieuwe voorwaarden staan als u uw rentevaste periode wijzigt.

- c. Nadat wij uw keuze op tijd ontvangen hebben, passen wij de rentevaste periode aan zoals u hebt aangegeven.
- d. Hebben wij niet (op tijd) een keuze van u ontvangen? Dan zal uw nieuwe rentevaste periode gelijk zijn aan uw voorgaande rentevaste periode. Het nieuwe rentepercentage staat in het voorstel.

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

- a. Wilt u de rentevaste periode op een ander moment veranderen? Dat kan pas na 6 maanden na de start van een nieuwe lening of verhoging. U moet misschien een vergoeding betalen omdat dit ons geld kost. De vergoeding is om ons verlies te dekken.
- b. U ontvangt een nieuw hypotheekaanbod op uw verzoek. Dit bevat het nieuwe rentepercentage, de rentevaste periode en de eventuele te betalen vergoeding. In hoofdstuk 5 leest u hoe wij de vergoeding berekenen.

3.4 Aanpassen tariefklasse door aflossen of verhogen lening

- a. Uw rentepercentage bestaat uit verschillende onderdelen, zoals kosten voor het risico dat u de lening niet terugbetaalt. Als dit risico kleiner wordt, bijvoorbeeld door aflossingen, dalen deze kosten.
- b. Dit risico is verdeeld in tariefklassen. Is uw lening hoog ten opzichte van de waarde van uw woning? Dan is er meer risico en valt de lening in een hogere tariefklasse. Is uw lening laag ten opzichte van de waarde van uw woning? Dan is er minder risico en valt de lening in een lagere tariefklasse.
- c. Als u aflost en uw lening in een lagere tariefklasse komt, wordt het risico voor ons lager. Wij berekenen dan automatisch lagere risicokosten. Hierdoor daalt uw rentepercentage, mogelijk tot de laagste tariefklasse. Hoeveel uw rentepercentage daalt, hangt af van de verschillen tussen de tariefklassen op de dag dat het rentepercentage voor het laatst is vastgesteld. Dit kan zijn bij het afsluiten van de lening of bij de start van een nieuwe rentevaste periode.
- d. Bij verhoging van de lening kan uw lening in een hogere tariefklasse komen en het risico voor ons stijgen. Bijvoorbeeld als u extra leent voor een verbouwing. Wij berekenen dan automatisch hogere risicokosten. Hoeveel uw rentepercentage stijgt, hangt af van de verschillen tussen de tariefklassen op de dag dat het rentepercentage voor het laatst is vastgesteld. Dit kan zijn bij het afsluiten van de lening of bij de start van een nieuwe rentevaste periode.
- e. De waarde van de woning wordt bepaald bij het verstrekken van de lening en is gebaseerd op de marktwaarde uit het taxatierapport. Wij mogen altijd de waarde van de woning opnieuw laten vaststellen door een taxateur, die wij kiezen. De kosten zijn voor uw rekening. De nieuwe marktwaarde kan ervoor zorgen dat uw lening in een andere tariefklasse valt.
- f. Op www.nibc.nl staan de tariefklassen. Wij mogen deze tariefklassen wijzigen. Dit kan betekenen dat uw lening bij een renteaanpassing in een andere tariefklasse valt. De risico-opslag in het rentepercentage kan dan hoger of lager zijn.

Voorbeeld:

U heeft een hypothecaire lening van EUR 200.000 en uw woning is ook EUR 200.000 waard. De verhouding is 100%. U valt in de hoogste tariefklasse tot en met 106%. Bekijk de tabel met de tariefklassen. Toen u de lening afsloot, waren dit de rentetarieven per tariefklasse.

Tariefklassen	Rentepercentage
Tot en met 65%	4,10%
Tot en met 80%	4,30%
Tot en met 95%	4,45%
Tot en met 106%	4,60%

Als uw hypothecaire lening door aflossingen kleiner wordt dan EUR 190.000, komt de verhouding onder de 95% ($\text{EUR } 190.000 / \text{EUR } 200.000 \times 100\%$). U valt dan in de tariefklasse tot en met 95% en betaalt een tarief van 4,45%. Tot het einde van uw rentevaste periode betaalt u dit lagere tarief, tenzij u door (extra) aflossing in een lagere tariefklasse komt. Daarna wordt het tarief opnieuw vastgesteld, op basis van de tariefklasse en de rentetarieven die dan gelden.

Let op: de getallen in dit rekenvoorbeeld zijn fictief.

3.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?

Als uw hypotheek door waardestijging van de woning in een andere tariefklasse valt, kunt u ons vragen het rentepercentage aan te passen. U moet dan een goedgekeurd en gevalideerd taxatierapport aanleveren. Welke soorten taxaties we accepteren staat op www.nibc.nl

3.6 Aanpassen tariefklasse lening met NHG

Bij een hypotheek met NHG is het niet mogelijk om in een andere tariefklasse te vallen. Er is maar één tariefklasse voor hypotheeken met NHG.

4. U BETAALT DE LENING TERUG

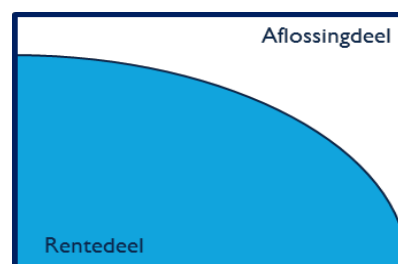
4.1 Hoe betaalt u de lening terug?

Hoe u de hypotheek terugbetaalt, hangt af van de hypotheekvorm die u kiest. Dit kan per leningdeel anders zijn. Hieronder leggen we de verschillende hypotheekvormen uit.

Let op: Uw keuze voor een hypotheekvorm kan invloed hebben op uw recht op hypotheekrenteaf trek. Alleen de betaalde rente mag u aftrekken, niet de aflossingen. De overheid kan besluiten deze aftrek te beperken of te stoppen. Wij kunnen hier niets aan doen. Voor belastingadvies kunt u uw financieel adviseur raadplegen.

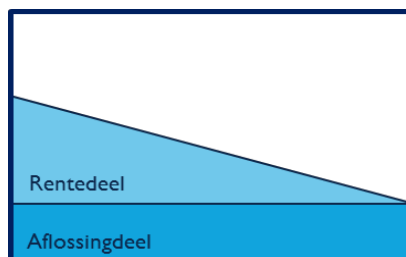
4.1.1 Annuïteitenhypotheek

- Met een annuïteitenhypotheek betaalt u de lening volledig terug binnen de door u gekozen looptijd, maximaal 30 jaar.
- Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u elke maand hetzelfde bedrag, zolang de rente gelijk blijft. Dit bedrag is een mix van rente en aflossing. Hierdoor wordt uw lening elke maand lager, waardoor u minder rente en meer aflossing betaalt.
- In de eerste jaren betaalt u vooral rente; later vooral aflossing. Als uw rentepercentage verandert, passen wij uw maandbedrag automatisch aan.



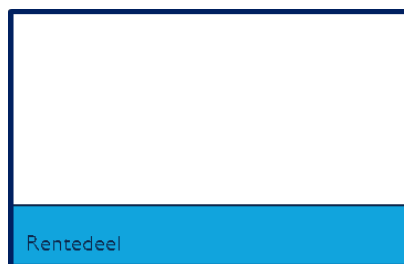
4.1.2 Lineaire Hypotheek

- Met een lineaire hypotheek betaalt u de lening volledig terug binnen de door u gekozen looptijd, maximaal 30 jaar.
- Bij een lineaire hypotheek betaalt u elke maand rente en een vast deel van de lening. Daardoor wordt uw lening elke maand met een vast bedrag kleiner.
- Als uw rentepercentage verandert, passen wij uw maandbedrag automatisch aan.



4.1.3 Aflossingsvrije Hypotheek

- a. Bij een aflossingsvrije hypotheek lost u tijdens de looptijd niets af.
- b. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt u elke maand alleen rente. Uw lening blijft hetzelfde. Aan het einde van de looptijd betaalt u alles in één keer terug. U kiest zelf de looptijd, maximaal 30 jaar.
- c. Als uw rentepercentage verandert, passen wij uw maandbedrag automatisch aan.



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

- a. U mag de lening eerder aflossen dan afgesproken, maar soms moet u dan een vergoeding betalen. Als u meer aflost dan afgesproken, kunnen wij verlies lijden en vragen we een vergoeding.
- b. U betaalt de vergoeding samen met het extra bedrag dat u terugbetaalt. Hoe we deze vergoeding berekenen, staat in hoofdstuk 5.
- c. Wilt u de lening eerder terugbetalen? Dien uw verzoek in via de portal. Wij berekenen of u een vergoeding moet betalen. U ontvangt hierover een terugbetaalnota. Deze nota vermeldt hoeveel en wanneer u ons kunt terugbetalen. Lukt het niet op tijd? Vraag dan een nieuwe terugbetaalnota aan via de portal.
- d. Betaalt u eerder terug zonder aankondiging en moet u een vergoeding betalen? Dan berekenen we de vergoeding bij ontvangst van uw betaling. We verrekenen dit met het ontvangen bedrag of brengen het later in rekening.
- e. Begrijpt u de terugbetaalnota of de berekening van de vergoeding niet? Vraag ons dan om uitleg.

4.3 In welke gevallen mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding?

In deze gevallen betaalt u geen vergoeding als u de lening eerder terugbetaalt:

- a. Elk kalenderjaar mag u tot 15% van het oorspronkelijke leningdeel terugbetalen zonder vergoeding. Dit heet de vergoedingsvrije ruimte. De oorspronkelijke leningbedragen staan in het hypotheekaanbod.
- b. Verkoopt u uw woning omdat u verhuist? Dan moet u de lening volledig terugbetalen. U betaalt dan geen vergoeding. Verkoop betekent juridische overdracht van de eigendom van uw woning (via een notariële akte) en het overdragen van uw woning aan een derde, die geen partner of gerelateerde rechtspersoon is of een samenwerkingsvorm waarbij u of uw partner is betrokken.
- c. Op de dag dat uw rentevaste periode eindigt, mag u de leningdelen waarvan de rentevaste periode eindigt terugbetalen zonder een vergoeding te betalen.
- d. Is uw huidige rentepercentage lager dan het actuele rentepercentage dat NIBC aanbiedt voor een vergelijkbaar leningdeel? Dan betaalt u geen vergoeding bij een extra aflossing. Vergelijkbaar betekent zelfde hypotheekvorm, tariefklasse en rentevaste periode.
- e. Bij overlijden van één van de leningnemers mag de lening binnen zes maanden zonder vergoeding worden terugbetaald. Is er een verpande overlijdensrisicoverzekering? Dan wordt de uitkering automatisch gebruikt om de lening (gedeeltelijk) terug te betalen. Ook kan de rentevaste periode binnen zes maanden na het overlijden kosteloos worden aangepast. Als de langstlevende leningnemer overlijdt, moet de lening binnen zes maanden na het overlijden zonder vergoeding worden terugbetaald.
- f. Is uw woning verwoest, bijvoorbeeld door brand of explosie? Dan mag u de lening binnen twaalf maanden zonder vergoeding terugbetalen.
- g. Betaalt u met geld uit het bouwdepot? Dan betaalt u geen vergoeding.
- h. Is er een overbrugging voor een nieuwe woning? Dan kunt u het overschot van de verkoop van de oude woning binnen drie maanden na verkoop zonder vergoeding aflossen. Kijk voor de voorwaarden op www.nibc.nl.
- i. In andere gevallen betaalt u mogelijk een vergoeding bij eerdere terugbetaling van de lening.

4.4 Mag u de hypotheekvorm veranderen?

U kunt ons vragen om de hypotheekvorm van een deel van uw lening aan te passen. Wij beoordelen uw verzoek op basis van de voorwaarden die NIBC op dat moment hanteert. Houd er rekening mee dat het aanpassen van de hypotheekvorm gevolgen kan hebben voor uw belastingen. Als u de hypotheekvorm wilt aanpassen, neem dan contact op met uw financieel adviseur. U kunt niet overstappen naar een ander hypotheekproduct van NIBC tijdens de looptijd van de lening.

4.5 Heeft u een overbruggingslening?

- a. Een overbruggingslening is tijdelijk en bedoeld als uw oude woning nog niet is verkocht. U kunt dan al een deel van de verwachte verkoopopbrengst gebruiken voor de aankoop van uw nieuwe woning.
- b. De maximale looptijd van een overbruggingslening staat in uw hypotheekaanbod. Zolang uw oude woning niet verkocht is en de looptijd niet voorbij is, betaalt u alleen rente.
- c. U betaalt de overbruggingslening in één keer terug bij de verkoop van de oude woning of aan het eind van de looptijd als de woning niet is verkocht. U mag de lening altijd zonder vergoeding eerder aflossen.
- d. We kunnen de overbruggingslening omzetten naar een annuïteiten- of lineaire hypotheek met een looptijd van maximaal 180 maanden. Hierdoor wordt de tariefklasse opnieuw vastgesteld en kunnen de rentepercentages wijzigen. We mogen de overbruggingslening omzetten als:
 - de oude woning niet binnen de maximale looptijd verkocht wordt, of
 - u niet meer aan de voorwaarden van de overbruggingslening voldoet.

5. VERGOEDING BIJ AFLOSSING OF WIJZIGING

In dit deel leggen we uit hoe we een vergoeding berekenen als u uw lening eerder aflost of verandert. Deze vergoeding moet u aan ons betalen. Deze vergoeding is nooit hoger dan het renteverlies dat wij hierdoor lijden. Dit renteverlies noemen we ook wel het financiële nadeel voor ons. De manier waarop we deze kosten berekenen, gebruiken we ook als u uw rentevaste periode eerder wilt aanpassen dan oorspronkelijk afgesproken. Goed om te weten: er zijn situaties waarin u deze kosten niet hoeft te betalen. Welke situaties dit zijn, leest u in hoofdstuk 4.3.

5.1 Hoe berekenen wij de vergoeding?

We berekenen de vergoeding in vijf stappen:

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

5.2 Over welk bedrag betaalt u een vergoeding?

- a. Elk kalenderjaar mag u tot 15% van het oorspronkelijke leningbedrag van elk leningdeel zonder extra kosten aflossen. Dit heet de 'vergoedingsvrije ruimte'. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.3.
- b. Als u meer dan de 'vergoedingsvrije ruimte' wilt aflossen, betaalt u over dat extra bedrag een vergoeding.

Voorbeeld:

U mag elk jaar een deel van uw lening extra aflossen zonder dat u daarvoor een vergoeding betaalt. Dit bedrag is maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel.

Bij een leningdeel met een oorspronkelijke hoofdsom van € 100.000 is dit maximaal € 15.000 per jaar (15% van € 100.000). Dit bedrag noemen we uw 'vergoedingsvrije ruimte'.

Stel dat u € 25.000 extra wilt aflossen, en dit geld komt niet uit uw eigen middelen. Dit bedrag is hoger dan uw vergoedingsvrije ruimte van € 15.000. Daarom berekenen wij een vergoeding over het bedrag dat u extra wilt aflossen boven de € 15.000. Dat is over € 10.000 (€ 25.000 min € 15.000).

5.3 Wat is de vergelijkingsrente?

- a. We bepalen de vergelijkingsrente op basis van het rentepercentage voor een vergelijkbare lening. Dit gebeurt bij het maken van de terugbetaalnota of wanneer wij uw extra betaling ontvangen. De vergelijkingsrente is de huidige rente die NIBC biedt voor een lening met dezelfde voorwaarden als uw lening, zoals hypotheekvorm en renteperiode.
- b. We kijken hoe lang de rentevaste periode van uw lening nog duurt. Dit is de resterende rentevaste periode. Als we een rentevaste periode hebben die precies gelijk is, gebruiken we dat rentepercentage. Is er geen exacte periode? Dan kiezen we het hoogste rentepercentage van de door NIBC aangeboden dichtstbijzijnde langere of kortere rentevaste periode. Dit is voordeliger voor u.

Voorbeeld:

Stel, u heeft een leningdeel met een rente die oorspronkelijk 10 jaar vaststond, tegen 4,00%. Als u dit leningdeel na 7 jaar en 6 maanden terugbetaalt, dan zou de rente nog 2 jaar en 6 maanden vaststaan. Omdat wij geen rentevaste periode van precies 2 jaar en 6 maanden aanbieden, kijken we naar de standaard rentevaste periodes die het dichtst bij 2 jaar en 6 maanden liggen. Dat zijn in dit geval 2 jaar (met een rente van 2,90%) en 3 jaar (met een rente van 3,00%). De rente die we gebruiken om mee te vergelijken (de 'vergelijkingsrente') is de rente die voor u het meest gunstig is. In dit voorbeeld is dat 3,00% (de rente voor 3 jaar).

5.4 Over welke periode wordt de vergoeding berekend?

- a. We berekenen de kosten door te kijken naar hoelang uw rentevaste periode nog duurt. Dit is de resterende rentevaste periode. Over deze periode berekenen wij de vergoeding.
- b. Is de einddatum van uw leningdeel eerder dan de rentevaste periode? Dan gebruiken we de einddatum van uw lening om de kosten te berekenen.

5.5 Wat is het rentevershil?

- a. We berekenen het rentevershil over het bedrag waarvoor u moet betalen. Eerst kijken we naar de totale rente met uw huidige rente. Dan kijken we naar de totale rente met de vergelijkingsrente. Het verschil is de rente die we missen door uw extra betaling of wijziging. Dit noemen we het rentevershil. We gaan uit van maandelijkse rentebetalingen.
- b. Bij het berekenen van het rentevershil houden we rekening met uw normale betalingen. Daarom is het belangrijk om te weten welke hypotheekvorm u heeft.
- c. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt u elke maand alleen rente. Aan het eind van de looptijd betaalt u het hele leningbedrag terug. U lost tijdens de looptijd niets af.
- d. Bij een annuïteiten- of lineaire hypotheek betaalt u elke maand rente en lost u een vast bedrag af. We kijken naar uw toekomstige betalingen bij het berekenen van de kosten. We berekenen de totale rente met uw huidige rente en de vergelijkingsrente. Het verschil is wat we missen door uw extra betaling.

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

Bij een extra aflossing betaalt u het totale rentevershil in één keer. Omdat u anders in delen zou betalen, krijgt u een korting. De korting die u krijgt voor het in één keer

betalen van het renteverschil berekenen we op basis van de vergelijkingsrente. De kosten die u betaalt zijn het renteverschil min de korting. Dit noemen we de contante waarde van het renteverschil.

Voorbeeld:

Stel, u heeft een aflossingsvrij leningdeel van € 100.000. De rente voor dit deel is 4,00% en staat nog 2 jaar en 6 maanden (30 maanden) vast. U wilt de hele lening van € 100.000 in één keer terugbetalen.

1. Bepalen over welk bedrag u een vergoeding betaalt:

Zoals eerder uitgelegd, mag u elk jaar 15% van de oorspronkelijke hoofdsom (€ 100.000) gratis extra aflossen. Dat is € 15.000 per jaar. Omdat u de hele lening (€ 100.000) wilt aflossen, is dit meer dan de € 15.000 die gratis mag.

Daarom berekenen wij een vergoeding over het bedrag dat boven die € 15.000 uitkomt. Dat is over € 85.000 (€ 100.000 min € 15.000).

2. Berekenen van het renteverschil:

De vergoeding is bedoeld om ons renteverlies te compenseren. Dit verlies ontstaat omdat u de lening eerder terugbetaalt dan afgesproken. We berekenen dit verlies door uw huidige rente (4,00%) te vergelijken met de rente die wij nu zouden krijgen als we het bedrag (€ 85.000) opnieuw zouden uitlenen voor de resterende periode (2 jaar en 6 maanden). Deze 'vergelijkingsrente' is in dit voorbeeld 3,00% (zoals uitgelegd in het vorige voorbeeld).

- Zonder uw aflossing zouden wij over de resterende 30 maanden nog € 8.500 aan rente ontvangen over die € 85.000 (berekend met 4,00%).
- Als we die € 85.000 nu opnieuw uitlenen tegen de huidige rente van 3,00%, ontvangen we daarover € 6.375 aan rente over diezelfde 30 maanden.
- Het verschil in rente is dus € 2.125 (€ 8.500 min € 6.375). Dit is het totale renteverlies over de resterende periode.

3. Berekenen van de vergoeding (contante waarde):

Omdat u dit renteverschil van € 2.125 nu in één keer betaalt, in plaats van verspreid over 30 maanden, berekenen we de 'contante waarde'. Dit betekent dat het bedrag iets lager is dan het totale verschil (€ 2.125), omdat wij het geld eerder ontvangen.

De vergoeding die u aan ons betaalt, is daarom € 1.972,05. Dit is het bedrag dat ons renteverlies compenseert.

6. U GEEFT ONS ZEKERHEID

6.1 Welke zekerheden vragen wij?

- a. Er zijn verschillende soorten zekerheden:
 - Zekerheid op uw woning (hypotheek): Dit betekent dat als u een bedrag dat u ons moet betalen niet (op tijd) betaalt, wij het recht hebben om uw woning te verkopen. Dit recht heet 'hypotheek'. De hypotheek geldt ook voor alles wat vast aan uw woning zit, zoals een garage of dakkapel.
 - Zekerheid op bepaalde bezittingen (pandrecht): Dit betekent dat als u een bedrag dat u ons moet betalen niet (op tijd) betaalt, wij het recht hebben om bepaalde bezittingen te verkopen, zoals meubels. Dit recht heet 'pandrecht'.
 - Zekerheid op uw verzekeringen (pandrecht): Dit betekent dat als u een bedrag dat u ons moet betalen niet (op tijd) betaalt, wij het recht hebben op het geld van bepaalde verzekeringen die met uw woning of de lening te maken hebben, zoals uw woonhuisverzekering of overlijdensrisicoverzekering. Ook dit recht heet 'pandrecht'.
- b. Deze zekerheden staan beschreven in de hypotheekakte. De notaris maakt deze akte op. U ondertekent de hypotheekakte bij de notaris. Door te ondertekenen, gaat u akkoord met de zekerheden die wij vragen.
- c. Als u de hypotheekakte tekent, bevestigt u dat de volgende punten kloppen:

- U bent (gezamenlijk) de enige eigenaar van de woning.
 - U bent handelingsbekwaam. Dit betekent dat u zelfstandig beslissingen mag nemen en afspraken mag maken, zoals het afsluiten van deze lening.
 - Er is niemand anders die al een recht op uw woning heeft als zekerheid (zoals een eerdere hypotheek).
 - Er zitten geen giftige of gevaarlijke stoffen in de woning of in de grond, of u weet daar in ieder geval niets van.
 - U heeft niets gedaan waardoor de woning minder waard is geworden, en dat dit ook niet in strijd is met de wet of andere regels van de overheid.
 - Er is geen beslag gelegd op uw bezittingen of verzekeringen die als zekerheid dienen. En deze bezittingen zijn echt van u.
 - Als er toch iemand anders recht heeft op deze bezittingen of verzekeringen als zekerheid, dan heeft ons recht altijd voorrang.
 - U heeft niets gedaan met deze bezittingen en verzekeringen wat niet mag volgens de wet of andere regels van de overheid.
 - U houdt zich aan de regels van de verzekeringen die met de lening te maken hebben (zoals op tijd premie betalen). En u bevestigt dat deze verzekeringen nog geldig zijn.
 - U geeft ons een pandrecht op uw verzekeringen, zoals afgesproken in artikel 7.4, de hypotheekakte en/of het hypotheekaanbod.
- d. U belooft dat de zekerheden die u ons geeft geldig zijn en blijven, en dat ze voldoen aan de afspraken die we hierover hebben gemaakt. Als er twijfel is of de zekerheden nog geldig zijn, zorgt u ervoor dat ze weer geldig worden. De kosten hiervoor betaalt u.
- e. Het bedrag waarvoor het hypotheekrecht wordt gevestigd en ingeschreven in het Kadaster mag hoger zijn dan het bedrag dat u nu leent. Dit is handig, want zo hoeft u later niet opnieuw bij de notaris een nieuwe hypotheekakte te tekenen als u (tot dit hogere bedrag) extra wilt lenen bij ons.
- f. Naast het bedrag van de lening (en de eventuele hogere inschrijving), staat in de hypotheekakte ook een bedrag van 40% extra ingeschreven (berekend over het leningbedrag en de eventuele hogere inschrijving). Dit extra bedrag is bedoeld voor alle kosten of bedragen die u ons nu of in de toekomst nog verschuldigd bent vanwege de lening. Meer hierover leest u in de hypotheekakte.
- g. Wij mogen zelf kiezen van welke zekerheid (hypotheek of pandrecht) wij gebruik maken en in welke volgorde.
- h. U mag uw woning, bezittingen of verzekeringen niet als zekerheid aan iemand anders geven, tenzij wij u daar eerst schriftelijk toestemming voor hebben gegeven.
- i. U mag de zekerheden (uw woning, bezittingen, verzekeringen) niet verkopen, als zekerheid aan iemand anders geven (verpanden), of er andere beperkingen op leggen zonder dat wij daar eerst schriftelijk toestemming voor hebben gegeven.
- j. Als u na het tekenen van de hypotheekakte iets aan de woning verandert waardoor deze meer waard wordt, dan vallen deze veranderingen ook onder onze zekerheid. U mag deze veranderingen dus niet weghalen zonder onze toestemming. Dit geldt ook voor de bezittingen die bij de woning horen en onder de zekerheid vallen.

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

Als iemand anders ook zekerheid geeft voor uw lening, dan tekent die persoon ook het hypotheekaanbod mee. Dit betekent dat die persoon leningnemer is en samen met u verantwoordelijk is voor de terugbetaling van de gehele hypotheekschuld. Dit geldt dus ook voor het deel van de lening dat eventueel al bestond. We spreken met u beiden af dat die persoon hier geen geld voor krijgt. Wij mogen zelf kiezen wie van u beiden we eerst vragen om de lening, rente, kosten en vergoedingen te betalen.

6.3 Wie mogen de zekerheden verkopen?

- a. Alleen wij mogen de zekerheden verkopen en het geld daarvan gebruiken om uw lening en andere bedragen terug te krijgen. Niemand anders mag dit geld ontvangen.

- b. Wij mogen informatie over de zekerheden delen met anderen als dat nodig is. Bijvoorbeeld als iemand anders interesse heeft in uw woning, een uitkering van de verzekering, of uw bezittingen.
- c. Wij mogen onze rechten op de zekerheden ook overdragen aan andere partijen.

6.4 Wanneer mogen we extra zekerheid vragen?

- a. Als wij vinden dat de waarde van de zekerheden (zoals uw woning) te laag is geworden, bijvoorbeeld door achterstallig onderhoud, dan mogen wij u vragen om extra zekerheden te geven. Deze extra zekerheden moeten passen bij de hoogte van uw lening.
- b. Als u geen extra zekerheden kunt of wilt geven, dan kunnen wij u vragen om een deel van de lening extra terug te betalen.

6.5 Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?

- a. Als u de hele lening, de rente en alle andere bedragen aan ons heeft terugbetaald, dan hebben wij de zekerheden niet meer nodig. In dat geval zorgen wij als u dat vraagt ervoor dat de zekerheden worden opgeheven. De kosten hiervoor, zoals notariskosten, betaalt u.
- b. Als u dat vraagt, kunnen wij de zekerheden ook voor een deel opheffen. Daarbij kunnen we wel nieuwe afspraken met u maken en de kosten hiervoor betaalt u.

7. GEBRUIK VAN DE WONING

Om ervoor te zorgen dat de woning haar waarde behoudt, hebben we een paar regels voor hoe u de woning mag gebruiken.

7.1 Wat mag of moet u doen met uw woning?

- a. U mag de woning alleen gebruiken om er zelf in te wonen. Het moet uw vaste woonadres zijn. U moet op het adres van de woning ingeschreven staan bij de gemeente.
- b. U moet uw woning goed onderhouden en schade snel repareren.
- c. U mag de woning alleen gebruiken zoals de wet en deze voorwaarden zeggen.
- d. Is uw woning een appartement? Dan moet er een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) zijn. Ook moet er een plan zijn voor onderhoud voor meerdere jaren (Meerjaren OnderhoudsPlan)

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

- a. U mag de woning niet (helemaal of voor een deel) afbreken. Is er alleen grond? Dan mag u de grond niet afgraven als de grond daardoor minder waard wordt.
- b. U mag de woning niet opsplitsen in meer woningen. Ook mag u de woning niet samenvoegen met een andere woning of stuk grond.
- c. U mag de rechten die bij de woning horen niet minder waard maken. Dit zijn bijvoorbeeld rechten zoals 'recht van overpad' (het recht om over iemands grond te lopen om bij uw woning te komen). U mag dit recht bijvoorbeeld niet weggeven, waardoor u niet meer op de gewone manier bij uw woning kunt komen.
- d. U mag de woning niet veranderen in iets anders dan een woning, bijvoorbeeld een winkel.
- e. U mag de woning alleen zelf bewonen. U mag geen andere mensen in de woning laten wonen. Ook mag de woning niet lang leegstaan.
- f. Is er schade aan de woning? En eist iemand anders geld van u vanwege deze schade? Dan mag u hier niets mee doen, tenzij wij u daar schriftelijk toestemming voor geven.
- g. U mag geen giftige, gevaarlijke, brandbare of ontplofbare stoffen opslaan in de woning. Dit mag alleen als u daar een vergunning voor heeft van de overheid én wij u daar schriftelijk toestemming voor geven.

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

- a. U mag niets aan de woning veranderen waardoor de waarde minder wordt. Gebeurt dit toch? Dan moet u dit snel herstellen.
- b. Doet u iets met uw woning wat niet mag volgens deze voorwaarden, de hypotheekakte of het hypotheekaanbod? Of doet u iets niet met uw woning, terwijl het wel moet volgens deze voorwaarden? Dan zorgen wij ervoor dat de waarde van de woning wordt hersteld. De kosten hiervoor betaalt u.
- c. Wij mogen altijd controleren of u zich aan deze voorwaarden, de hypotheekakte en het hypotheekaanbod houdt. Daarom moet u ons altijd in uw woning binnenlaten voor een controle. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij zelf naar binnen gaan voor een controle.

7.4 Welke verzekeringen heeft u nodig?

- a. U moet uw woning verzekeren met een doorlopende opstalverzekering bij een Nederlandse verzekeraar. Deze verzekering moet schade aan de woning vergoeden door bijvoorbeeld brand, ontploffing, water, neerslag, storm of bliksem. U moet een verzekering kiezen die voldoende dekt om de woning helemaal opnieuw op te bouwen als dat nodig is. U moet deze verzekering hebben zolang de lening loopt. Voor advies over verzekeringen kunt u contact opnemen met uw financieel adviseur.
- b. U mag deze verzekering niet veranderen als de dekking daardoor te laag wordt om de woning opnieuw op te bouwen. U mag deze verzekering ook niet stoppen, tenzij u meteen een nieuwe verzekering afsluit met dezelfde, voldoende, dekking.
- c. Is uw woning een appartement? En heeft iemand anders (zoals de Vereniging van Eigenaren) een verzekering afgesloten die wij niet voldoende vinden? Dan moet u extra verzekeringen afsluiten.
- d. Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht. Bespreek met uw adviseur wat het beste is voor uw persoonlijke situatie.

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

- a. Gebeurt er iets met uw woning, spullen of verzekeringen dat belangrijk is voor onze zekerheid? Is er bijvoorbeeld schade aan uw woning en krijgt u daardoor geld van een verzekering? Laat het ons weten zodra u het de verzekeraar laat weten. Dit moet in ieder geval binnen acht dagen nadat u het weet.
- b. Blijkt later dat de verzekering niet voldoende was? Dan betaalt u zelf de schade.
- c. Heeft u schade? En krijgt u van de verzekeraar een voorstel om de schade te regelen? Dan moeten wij dit voorstel goedkeuren. Is er binnen vier maanden na de schade nog geen regeling met de verzekeraar, die wij hebben goedgekeurd? Dan mogen wij de schade zelf afhandelen, op de manier die wij het beste vinden. U geeft ons hiervoor bij het tekenen van de hypotheekakte een volmacht die niet kan worden ingetrokken. Dit betekent dat u ons het recht geeft om namens u te handelen. Als wij het geld van de verzekering hebben ontvangen, mogen wij beslissen hoe dit geld wordt gebruikt. Bijvoorbeeld om een deel van de lening terug te betalen en/of om de woning te herstellen of opnieuw op te bouwen.
- d. Krijgt u van de verzekeraar een brief waarin staat dat de verzekering minder wordt of stopt? Dan moet u ons dat meteen laten weten.
- e. Houdt u zich niet aan deze afspraken? Betaalt u bijvoorbeeld de verzekeringspremies niet? Dan mogen wij besluiten deze premies te betalen. U betaalt de premies daarna aan ons terug. Of wij sluiten een nieuwe verzekering af en u betaalt de premies daarvan.
- f. Betaalt de verzekeraar de schade niet of niet helemaal? Dat is een zaak tussen u en de verzekeraar. U bent daarvoor verantwoordelijk, niet wij. Dit betekent dat u ook dan de lening helemaal aan ons moet terugbetalen. U mag het bedrag dat u van de verzekeraar zou moeten krijgen niet gebruiken om uw lening (deels) af te lossen.

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

- a. Als wij daarom vragen, moet u ervoor zorgen dat de verzekeraar ons binnen een maand nadat u de hypotheekakte heeft getekend, de verzekeringspolissen stuurt. Deze polissen gelden als zekerheid voor ons. Meer hierover leest u in hoofdstuk 6.
- b. U spreekt met de verzekeraar af dat wij als eerste het geld van de verzekering krijgen bij schade, en niet iemand anders. De verzekeraar moet dit op de polis zetten. Willen wij dat iemand anders het geld krijgt? Dan moet u dat zo snel mogelijk regelen.
- c. Naast het recht om het geld van de verzekering te krijgen (verpanding), spreken we ook af dat wij alle andere rechten van de verzekeringen krijgen. Wij mogen bijvoorbeeld de verzekering stoppen of iemand anders aanwijzen die het geld krijgt.
- d. Betaalt u uw verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij u vragen de lening sneller terug te betalen, volgens een lineair schema. Dit betekent dat we het bedrag dat u nog moet betalen delen door het aantal maanden dat de lening nog loopt. Dat bedrag betaalt u ons elke maand terug. Tegelijkertijd kunnen wij besluiten dat u de verzekeringspremies aan ons betaalt. Wij betalen daarmee de verzekeraar.
- e. Heeft u de lening helemaal terugbetaald? En heeft u ons ook alle andere bedragen betaald die u ons moest betalen (zoals rente, kosten en eventuele vergoedingen)? Dan krijgt u alle rechten van de verzekeringen terug. Wij sturen hiervoor een brief naar de verzekeraar.
- f. Wij mogen alles doen met de verzekeringen wat wij nodig vinden om onze zekerheid te beschermen. Dit betekent dat wij namens u beslissingen kunnen nemen en afspraken kunnen maken met de verzekeraar. Bijvoorbeeld over hoeveel geld er wordt uitgekeerd bij schade.
- g. Sluit u na het tekenen van de hypotheekakte nieuwe verzekeringen af die met de woning te maken hebben? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten via de portal of stuur ons een e-mail.

7.7 Mag u de woning verhuren?

- a. U mag de woning niet (helemaal of voor een deel) verhuren of door iemand anders laten gebruiken. U mag de woning alleen verhuren als wij u daar vooraf schriftelijke toestemming voor geven én u voldoet aan de voorwaarden die wij stellen. Heeft u toestemming gekregen? Dan mag u de afspraken in het huurcontract (zoals het verlengen of aanpassen van het contract) niet veranderen zonder onze schriftelijke toestemming.
- b. Als wij erom vragen, moet u ons alle huurcontracten geven.
- c. Wij mogen besluiten dat u ons een pandrecht moet geven op de huurinkomsten. Ook mogen wij besluiten dat u de huurinkomsten moet gebruiken om de lening terug te betalen. U mag niet afspreken dat de huur niet betaald hoeft te worden of dat de huur vooruit wordt betaald.

7.8 Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw laten vaststellen

- a. Wij mogen altijd de waarde van uw woning laten onderzoeken. Dit doen we bijvoorbeeld als u niet meewerkt aan de verkoop van de woning. Wij kiezen wie de taxateur is. Als wij daarom vragen, moet u de taxateur zijn of haar werk laten doen. U moet de taxateur binnenlaten in de woning. De kosten van de taxatie betaalt u.
- b. De taxateur maakt een taxatierapport. Daarin kan een waarde staan die wij te laag vinden vergeleken met de lening. Is dit zo? Dan mogen wij nieuwe afspraken met u maken. Bijvoorbeeld dat u een deel van de lening eerder terugbetaalt.

8. UW BETALINGSVERPLICHTINGEN

8.1 U betaalt ons rente, aflossing en andere kosten

- a. Elke maand betaalt u rente over de lening. Als we dat hebben afgesproken, betaalt u ook elke maand een deel van de lening terug. Wij berekenen hoeveel u ons precies moet betalen.

- b. Wij (of iemand anders die wij kiezen) schrijven het bedrag dat u ons moet betalen, drie werkdagen voor het einde van de maand automatisch af van uw bankrekening. Zorg er dus voor dat er altijd genoeg geld op uw rekening staat. Wij mogen de datum van afschrijven veranderen, zolang dit redelijk is.
- c. U geeft ons, of iemand anders die wij kiezen, toestemming om het bedrag elke maand automatisch van uw bankrekening af te schrijven.
- d. Krijgen we het bedrag niet van uw rekening afgeschreven? Dan moet u het bedrag zo snel mogelijk zelf aan ons overmaken.
- e. Moet u naast deze bedragen ook andere bedragen betalen, bijvoorbeeld kosten die wij voor u hebben voorgesloten? Dan schrijven wij dit bedrag ook drie werkdagen voor het einde van de maand automatisch van uw bankrekening af.
- f. Verandert de rente? Gaat u een ander bedrag aflossen? Of heeft u een deel van de lening eerder afgelost? Dan berekenen wij opnieuw hoeveel u ons moet betalen.
- g. Moet u zelf kosten maken om ons te betalen? Bijvoorbeeld als u een spoedbetaling doet. Deze kosten betaalt u zelf.
- h. U heeft pas aan ons betaald als het geld op onze bankrekening staat en u het niet meer kunt terughalen. Dit geldt ook voor bedragen die wij automatisch afschrijven. U mag een automatische afschrijving niet terugboeken (storneren).
- i. Als u ons te weinig betaalt? Dan gebruiken wij uw betaling in deze volgorde:
 - eerst de bedragen die wij voor u hebben voorgesloten (zoals verzekeringspremies),
 - daarna andere bedragen die u ons schuldig bent (zoals kosten en boetes),
 - daarna de rente die u ons schuldig bent, en
 - als laatste een deel van de lening.
 Wij gebruiken uw betaling altijd in deze volgorde. U kunt deze volgorde niet veranderen.
- j. Hebben wij iets voor u betaald? Of moeten wij nog geld van u krijgen? Dan moet u dat bedrag direct betalen. Dit geldt niet als we hierover andere afspraken op papier hebben gezet.
- k. U mag bedragen die u ons moet betalen, niet verrekenen met bedragen die wij u moeten betalen. Deze betalingen staan los van elkaar.
- l. Indien u een spaartegoed heeft bij NIBC Bank N.V. kunt u deze niet verrekenen met bedragen die u ons moet betalen, er wordt hierbij niet voldaan aan de voorwaarden voor verrekening zoals vastgelegd in artikel 6:127 BW.
- m. U betaalt ons in euro's.
- n. U betaalt ons vanaf een bankrekeningnummer dat bij ons bekend is.
 Wilt u het bankrekeningnummer veranderen waarvan wij het geld afschrijven? Gebruik hiervoor het formulier 'wijziging incassorekening'. U vindt dit formulier op www.nibc.nl.

8.2 Welke kosten betaalt u?

- a. U betaalt alle kosten die horen bij de lening en de zekerheden die u ons geeft:
 - De kosten voor het afsluiten, verlengen of veranderen van de lening.
 - De kosten van uw financieel adviseur.
 - De kosten voor de zekerheden die u ons geeft, zoals notariskosten voor het opstellen, tekenen en aanpassen van de hypotheekakte en pandakte, taxatiekosten van de woning en de kosten om deze zekerheden weer vrij te krijgen.
 - De kosten die wij maken als u niet op tijd betaalt of zich niet aan de afspraken houdt, zoals incassokosten, notariskosten, veilingkosten, kosten van de deurwaarder, kosten voor juridische hulp of taxatiekosten.
 - De kosten als uw woning wordt onteigend, schoongemaakt en uw spullen uit de woning worden gehaald, als dat nodig is.
 - Heeft u een conflict met een ander? En legt die ander bijvoorbeeld beslag op uw woning? Dan moeten wij misschien kosten maken, zoals kosten voor juridische hulp. Deze kosten betaalt u zelf.
 - Alle andere kosten (zoals erfpachtcanon) en belastingen die horen bij de lening en de woning.
 - In artikel 13.5 leest u meer over de kosten en vergoedingen die u moet betalen als u zich niet aan de afspraken houdt.

- b. Heeft u kosten niet betaald die u wel moest betalen? Dan mogen wij deze kosten voor u betalen, als we dat nodig vinden. U moet ons deze kosten terugbetalen. Betaalt u deze kosten niet terug? En maken wij daardoor extra kosten? Dan betaalt u ook die extra kosten zelf.
- c. Hebben wij iets betaald wat u moest betalen? Dan moet u ons daarover rente betalen vanaf de dag waarop wij de betaling hebben gedaan tot de dag waarop u de betaling betaald heeft aan ons. Hoeveel rente u moet betalen, staat in de wet.
- d. Als wij door bepaalde situaties kosten moeten maken, dan hoeven wij u niet vooraf om toestemming te vragen voor deze kosten.

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

- a. Moeten wij u geld betalen, en moeten wij dat geld eerst van iemand anders krijgen? Dan betalen wij u pas als wij het geld echt van die ander hebben gekregen. Hebben wij u het bedrag toch al betaald, maar krijgen wij het niet van die ander? Dan tellen wij dat bedrag bij uw lening op. Als dat nodig is, passen wij dit later aan. Wij sturen u daarover niet van tevoren een brief.
- b. Krijgen wij het geld van die ander in een andere muntsoort? Dan rekenen wij uit hoeveel euro wij u betalen. Wij gebruiken hiervoor de wisselkoers van de dag waarop wij het geld kregen.

9. VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID TERUGBETALING

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

- a. Een lening kan worden gegeven aan één persoon of aan meerdere personen samen. Als we in deze algemene voorwaarden 'u' zeggen, dan bedoelen we daarmee alle personen die de lening hebben gekregen.
- b. Als de lening aan meer dan één persoon is gegeven, dan mag elke leningnemer ook namens de andere leningnemer(s) alle berichten van NIBC ontvangen en alle berichten aan NIBC sturen.
- c. Als de leningsovereenkomst door meerdere leningnemers is getekend, dan mag elke leningnemer alles regelen wat te maken heeft met de lening, de leningsovereenkomst, de algemene voorwaarden, de hypotheekakte en het hypotheekaanbod.
- d. U bent (samen) verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening. U moet ons elke maand een bedrag terugbetalen als u dat met ons heeft afgesproken. De personen die samen de lening afsluiten, zijn hoofdelijk aansprakelijk. Dit betekent dat wij elke persoon apart kunnen vragen om het hele bedrag van de lening te betalen, plus eventuele andere kosten die u aan ons moet betalen.
- e. Als één van u niet meer kan betalen, moeten de andere personen de lening en eventuele andere kosten toch helemaal aan ons terugbetalen. Krijgt één van u van ons toestemming om een tijdje niet te betalen? Of staat in de wet dat die persoon niet meer hoeft te betalen? Dan moeten de andere personen alle bedragen van de lening gewoon betalen. Dit geldt ook als wij de zekerheden die u ons gaf, veranderen.
- f. Alle personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, moeten de lening helemaal aan ons terugbetalen. Daarom mogen de personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, geen geld van elkaar vragen dat eigenlijk voor ons bedoeld is. Vragen ze toch geld van elkaar? Dan moeten wij als eerste ons geld krijgen. Voor de zekerheid geeft u ons het recht om als eerste aanspraak te maken op het geld dat u van elkaar te goed heeft (pandrecht).
- g. De personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, mogen niet met elkaar afspreken dat de één de rechten en plichten van de ander overneemt. De wet noemt dit 'subrogatie'. Nemen ze toch elkaars rechten en plichten over? Dan blijft de afspraak dat wij als eerste ons geld krijgen. Voor de zekerheid geeft u ons het recht om als eerste aanspraak te maken op de rechten die u op elkaar heeft (pandrecht).

9.2 Is er sprake van borg?

- a. Een borg is iemand anders dan degene die de lening heeft. Die persoon belooft voor u te betalen als u dat zelf niet kunt. Wij hebben afgesproken dat u hoofdelijk aansprakelijk bent (zie artikel 9.1). Daarom is er geen sprake van borgtocht.
- b. Vindt de rechter toch dat er sprake is van borgtocht? Dan spreken wij af (voor zover de wet dat toestaat) dat de borg geen gebruik kan maken van de rechten en manieren om zich te verdedigen die de wet hem/haar geeft.

9.3 Regelt iemand anders dingen voor u met ons?

- a. Heeft u iemand anders toestemming gegeven om uw leningzaken met ons te regelen? Dan moet u ons dat schriftelijk op tijd laten weten. Dan gelden alle voorwaarden en afspraken ook voor die persoon. U moet die persoon daarover informeren en u bent ervoor verantwoordelijk dat die persoon zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt.
- b. Heeft u iemand anders toestemming gegeven om uw leningzaken met ons te regelen en verandert er iets in die toestemming? Of mag die persoon van de rechter uw leningzaken niet meer regelen? Dan moet u ons dat direct schriftelijk laten weten. Zolang wij dit niet weten, mag die persoon gewoon uw leningzaken met ons regelen. Ook als de veranderingen al in een openbaar register stonden.

9.4 Overlijden

- a. Als u overlijdt, moeten uw nabestaanden ons dat zo snel mogelijk schriftelijk laten weten. Zolang wij dit niet weten, blijven wij doen wat we met u hebben afgesproken.
- b. Wij kunnen vragen om een verklaring van erfrecht van een notaris in Nederland. Dan weten wij met wie wij de leningzaken kunnen regelen. De kosten hiervoor zijn voor uw nabestaanden. Als wij daarom vragen, moeten uw nabestaanden ons ook andere papieren geven.
- c. Alle informatie die wij vóór uw overlijden hebben gestuurd, hoeven wij na uw overlijden niet nog een keer te sturen.

10. HET DEPOT

10.1 Hoe werkt een depot?

- a. Gebruikt u een deel van de lening voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van uw woning? Dan zetten wij het deel van de lening voor bouw of verbouwing op een bouwdepot. Het deel voor verduurzaming zetten we op een duurzaamheidsdepot. Met het geld uit het bouwdepot kunt u rekeningen voor de bouw of verbouwing betalen. Met het geld uit het duurzaamheidsdepot kunt u rekeningen voor verduurzaming betalen.
- b. Ook tijdens de bouw, verbouwing of verduurzaming moet u rente en aflossing aan ons betalen. Elke maand betaalt u rente over de lening. En als we dat hebben afgesproken, betaalt u ook elke maand een deel van de lening terug.
- c. Staat er geld op het depot? Dan krijgt u rente over dit geld. Deze rente zetten we bij op uw depot. Voor de rente gebruiken we hetzelfde rentepercentage als voor uw lening. Heeft u verschillende delen van de lening met verschillende rentes? Dan berekenen we een gemiddelde rente. We kijken daarbij naar hoe hoog de verschillende leningdelen zijn.

10.2 Wat is de looptijd van het bouwdepot?

Hoe lang u een depot mag gebruiken, verschilt. Heeft u het depot voor een verbouwing of verduurzaming van een bestaande woning? Dan mag u het depot maximaal 1 jaar gebruiken. Heeft u het depot voor de bouw of verduurzaming van een nieuwbouwwoning? Dan mag u het bouwdepot maximaal 2 jaar gebruiken.

10.3 Wat als het bouwdepot stopt?

- a. Als het bouwdepot stopt, krijgt u geen rente meer over het geld dat er nog op staat. Het geld dat dan nog op het bouwdepot staat, gebruiken wij om uw lening af te lossen. Heeft uw lening meerdere delen? Dan lossen we af in deze volgorde:
 - Eerst een leningdeel waarbij u nog niet aflost (aflossingsvrij). Zijn er meerdere van zulke delen? Dan lossen we eerst het deel af met de hoogste rente.
 - Is er daarna nog geld over? Dan lossen we af op een leningdeel waarbij u wel aflost (annuïtair of lineair). Zijn er meerdere van zulke delen? Dan lossen we eerst het deel af met de hoogste rente.
- b. Als we geld van het depot gebruiken om af te lossen, dan telt dit bedrag niet meer mee voor de waarde van uw woning na de verbouwing (als die waarde is gebruikt). Uw lening kan hierdoor in een andere tariefklasse komen. Dit kan betekenen dat de rente van uw lening verandert.

10.4 Hoe betaalt u rekeningen met geld van het bouwdepot?

- a. Wilt u een rekening betalen met geld uit het bouwdepot, bijvoorbeeld van een aannemer? Dan hebben we de originele rekeningen nodig. Zet uw handtekening en het leningnummer op de rekening. Upload de rekening daarna in de portal. Wij controleren de rekeningen. Als de rekeningen voldoen aan onze voorwaarden, betalen wij ze.
- b. Wilt u zelf geld ontvangen uit het bouwdepot? Stuur ons dan het bewijs dat u de aannemer of iemand anders al heeft betaald. Zet uw leningnummer op dat bewijs. Stuur het bewijs en de originele rekening met uw handtekening naar ons via de portal. Wij controleren de bewijzen en de rekeningen. Als de bewijzen en rekeningen voldoen aan onze voorwaarden, maken wij het geld over naar de bankrekening die u heeft opgegeven. Dit moet altijd een bankrekening op uw naam zijn.
- c. Krijgen wij een rekening voor extra werk (meerwerk)? Dan betalen wij deze rekening alleen als dit extra werk is afgesproken in het bouwplan, verbouwingsplan en het hypotheekaanbod.
- d. Wij betalen alleen geld uit het depot als:
 - u zich aan alle afspraken houdt,
 - er genoeg geld op het depot staat,
 - u ons de originele rekeningen met uw handtekening stuurt, en
 - het werk wordt gedaan zoals afgesproken in het bouwplan, verbouwingsplan of verduurzamingsplan. Wij moeten deze plannen en het werk van tevoren goedkeuren.

11. WELKE INFORMATIE KRIJGEN WIJ VAN U?

Let op: Wij gaan ervan uit dat alle informatie die u ons geeft klopt. Ook als u de informatie via iemand anders stuurt.

Stuurt u ons informatie of krijgt u informatie van ons? Zorg dan dat niemand anders erbij kan. Gebruik bijvoorbeeld veilig internet. Wij mogen de informatie die wij van u krijgen kopiëren en bewaren.

11.1 Persoonlijke gegevens

- a. Wij vragen u om uw persoonlijke gegevens:
 - uw naam, adres, woonplaats,
 - uw e-mailadres,
 - uw geboortedatum,
 - uw Burgerservicenummer,
 - uw handtekening,
 - als u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft, geeft u ons de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap. Stuur ons hiervoor een kopie van de akte van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden.

- als u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, geeft u ons ook zijn of haar persoonlijke gegevens.
- b. Met uw handtekening bij de aanvraag van de lening controleren wij uw volgende handtekeningen. Verandert u uw handtekening? Dan moet u ons zo snel mogelijk uw nieuwe handtekening sturen.

11.2 Veranderen uw gegevens of omstandigheden?

- a. U geeft ons ook de volgende informatie. Stuur ons deze informatie op papier, via e-mail of via de portal. Doe dit als het kan voordat de verandering plaatsvindt. Stuur de informatie in ieder geval binnen vijf dagen op papier of binnen veertien dagen via de portal, nadat u de informatie heeft.
 - Veranderingen in uw persoonlijke gegevens.
 - U verhuist.
 - U wilt uw post op een ander adres ontvangen.
 - Veranderingen in uw rechten. Mag u bijvoorbeeld geen contracten meer tekenen?
 - U gaat scheiden of de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap veranderen.
 - Elke verandering in uw situatie waardoor wij u mogen vragen de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen.
 - Elke verandering of schade aan de woning of iets anders waardoor de woning minder waard wordt.
 - Elke verandering in de rechten die u op de woning heeft.
 - Elke verandering of schade aan de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven, of iets anders waardoor deze bezittingen minder waard worden.
 - Elke verandering in een verzekering die te maken heeft met de woning of de lening.
 - Iemand vraagt de rechter om u failliet te verklaren.
 - U vraagt de rechter om uitstel van betaling of om schuldsanering.
- b. Krijgt u papieren over veranderingen aan de woning of de grond, bijvoorbeeld hoe het eruitziet of waarvoor het gebruikt wordt? Stuur ons deze papieren dan binnen veertien dagen nadat u ze kreeg, of direct als wij erom vragen.

11.3 Wat mogen wij u vragen?

- a. Soms moet u ons extra informatie geven. Bijvoorbeeld als we vragen hebben over uw werk, inkomen, waar uw eigen geld vandaan komt of waarom u de lening wilt.
- b. Wij mogen u vragen naar de herkomst van uw middelen. Dit kan zijn over uw maandelijkse betalingen aan ons, maar ook over het storten van geld op een rekening bij ons of het (extra) aflossen van uw lening of middelen die u gebruikt bij de aankoop van uw woning. Wij zijn dit wettelijk verplicht (onder andere op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme, Wwft). U moet ons de informatie en bewijzen geven waar wij om vragen.
- c. Gedurende de looptijd van de lening kunnen wij u vragen om uw actuele inkomens- en vermogensgegevens aan te leveren, bijvoorbeeld om uw financiële situatie te beoordelen. U moet ons die informatie dan geven.

11.4 Uw adres

- a. Meestal gebruiken wij het adres van de woning als uw adres. Kunnen we u niet bereiken op uw adres? Dan kunnen we uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte tekende, of naar een ander adres dat bij ons bekend is. Dit doen we zodat bijvoorbeeld de rechter u altijd post kan sturen.
- b. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de lening? Dan sturen we alle post naar het adres dat we hebben afgesproken. Zijn jullie het samen niet eens over dat adres? Dan bepalen wij naar welk adres de post gaat.

11.5 Taal

Wij ontvangen informatie van u in het Nederlands. Heeft u papieren in een andere taal? Dan moet u deze laten vertalen naar het Nederlands door een officiële (beëdigde) vertaler. De kosten voor het vertalen betaalt u zelf.

11.6 Wij mogen gesprekken met u opnemen

- a. Wij mogen gesprekken met u opnemen. Dit doen we om:
 - onze kwaliteit te verbeteren,
 - ons werk goed te kunnen doen,
 - bewijs te verzamelen voor de rechter, of
 - criminaliteit tegen te gaan.
- b. Wilt u deze opnames krijgen? En moeten wij u die geven? Laat ons dan precies weten wanneer de opnames zijn gemaakt.

11.7 Bescherming van uw persoonlijke gegevens

- a. Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonlijke gegevens, zoals beschreven in onze privacyverklaring. U ontvangt de privacyverklaring (of een link ernaar op onze website) bij het renteaanbod. De privacyverklaring hoort bij het hypotheekaanbod en deze algemene voorwaarden. De privacyverklaring kan soms worden aangepast. De nieuwste versie vindt u op www.nibc.nl/privacy.
- b. Naast onze privacyverklaring mogen wij uw persoonlijke gegevens ook aan anderen geven als dat nodig is om de afspraken met u na te komen, als de wet dat van ons vraagt, of als de wet dat toestaat (bijvoorbeeld voor onze eigen belangen). Met 'anderen' bedoelen we bijvoorbeeld uw adviseur, partijen die ons helpen met onze werkzaamheden en bankdiensten, partijen aan wie wij taken uitbesteden, officiële instanties, het BKR, Stichting WEW, de Belastingdienst, een partij die ons bedrijf overneemt, iemand die rechten van NIBC als zekerheid heeft (pandhouder) en investeerders in NIBC.

12. WELKE INFORMATIE KRIJGT U VAN ONS?

12.1 U krijgt de volgende informatie van ons

- a. Aan het begin van elk jaar krijgt u van ons een brief met daarin de hoogte van uw lening op 31 december van het jaar ervoor. Deze brief noemen we de jaaropgave.
- b. In deze brief staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u dat jaar aan ons heeft betaald of nog moest betalen.

12.2 Digitale communicatie

Wij mogen ervoor kiezen om informatie alleen digitaal naar u te sturen, behalve als de wet dat niet toestaat. U ontvangt de informatie via e-mail of in de portal. U dient ervoor te zorgen dat wij u digitaal kunnen bereiken.

12.3 Controleer de gegevens die u van ons krijgt

- a. Krijgt u informatie van ons? Controleer dan direct of de informatie klopt. Controleer ook of wij uw opdrachten goed hebben uitgevoerd.
- b. Klopt de informatie die u van ons krijgt niet? Of denkt u dat wij iets verkeerd hebben gedaan? Laat het ons dan weten en zorg dat er zo min mogelijk schade ontstaat. Doet u dit binnen 30 dagen? Dan herstellen wij de fout. Doet u dit niet binnen 30 dagen? Dan gaan wij ervan uit dat de informatie klopt en dat u dat ook vindt. Wij gaan er dan ook van uit dat wat wij hebben gedaan juist is. Alleen rekenfouten herstellen wij ook na 30 dagen.
- c. Weten wij dat wij u verkeerde informatie hebben gestuurd? Of dat wij iets verkeerd hebben gedaan? Dan mogen wij dit direct herstellen zonder uw toestemming. Wij laten u dit direct weten.

- d. Krijgt u geen informatie van ons? Maar denkt u dat u wel informatie had moeten krijgen? Laat het ons dan direct weten.
- e. Wilt u een kopie van een brief die wij u eerder stuurden? Dan kunt u hierom vragen.

12.4 Uw gegevens in onze administratie

- a. In onze administratie staat hoe hoog uw lening is. Daarin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u moet betalen. De informatie in onze administratie is het officiële en bindende bewijs van de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Sturen wij u brieven op basis van deze informatie? Dan moet u doen wat er in die brieven staat.
- b. Er zijn drie uitzonderingen op deze regel:
 - U heeft de informatie gecontroleerd en ontdekt dat de informatie niet klopt of dat wij iets verkeerd doen. En u heeft dat binnen 30 dagen aan ons laten weten.
 - U heeft de informatie gecontroleerd, een rekenfout ontdekt en dat aan ons laten weten.
 - U kunt bewijzen dat de informatie in onze administratie niet klopt.
- c. Wij bewaren de informatie in onze administratie niet langer dan de wet toestaat.

12.5 Wie doet de administratie van de lening?

- a. Wij mogen een ander bedrijf vragen om de administratie van uw lening voor ons te doen.
- b. Moet u ons informatie geven? Geef deze informatie dan aan dit bedrijf. Dit geldt ook voor alle papieren en brieven die u ons moet sturen.
- c. Veroorzaakt dat andere bedrijf schade bij u? Dan moet u direct contact opnemen met het bedrijf dat de schade heeft veroorzaakt.

13. GEVOLGEN BIJ NIET-NAKOMING VAN AFSPRAKEN

Als u zich niet aan de afspraken houdt, mogen wij bepaalde dingen doen. Wij doen dit pas nadat we u hierover hebben bericht en twee maanden nadat u ons niet heeft betaald of wanneer sprake is van een situatie zoals in artikel 13.4.

Let op: alle kosten betaalt u zelf als u zich niet aan de afspraken houdt (zie artikel 8.2 en 13.5).

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

Als u ons niet op tijd betaalt, mogen wij het volgende besluiten:

- a. Heeft u nog niet het hele bedrag van de lening gekregen? Dan mogen wij besluiten dat u het resterende deel van de lening niet krijgt.
- b. Wij mogen kosten en vergoedingen bij u in rekening brengen (zie artikel 13.5 en 13.6).
- c. Wij mogen onze rechten als hypotheekhouder en pandhouder gebruiken. Wij mogen uw woning en alle spullen verkopen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Wij mogen uw woning en spullen ook via een veiling verkopen.
- d. Wij mogen besluiten uw bouwdepot te blokkeren, te stoppen of het geld ervan te gebruiken om af te lossen.
- e. Wij mogen besluiten dat u de lening direct helemaal of voor een deel moet terugbetalen.

13.2 Wat als wij uw woning moeten verkopen?

Als wij uw woning moeten verkopen, geldt het volgende:

- a. Wij bepalen hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden wij de woning en spullen verkopen. Wij hoeven u of anderen hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken heeft gehouden en wanneer u zich wel aan de afspraken moet houden.
- b. Wij bepalen hoe hoog de kosten van de veiling zijn.
- c. Wij kunnen de veiling beginnen, stoppen en opnieuw beginnen.

- d. Wij kunnen afspraken maken over het gebruik van uw grond door anderen (erfdienstbaarheden). Wij kunnen bijvoorbeeld uw buurman het recht geven om over uw grond te lopen.
- e. Wij bepalen wanneer wij de akte tekenen bij de notaris om de woning aan de koper over te dragen (leveringsakte).
- f. Wij krijgen het geld van de verkoop. Wij laten u weten hoeveel geld wij hebben gekregen. Met dit geld wordt de lening (voor een deel) terugbetaald en worden andere bedragen die u ons schuldig bent voor de lening betaald.
- g. Doet de koper niet wat wij hebben afgesproken? Dan gaat de verkoop niet door. Als dat nodig is vragen wij de rechter de verkoop niet door te laten gaan.
- h. Verkoopt een notaris uw woning? Dan moet u de notaris alle informatie geven die hij of zij nodig heeft.
- i. Voordat wij uw woning verkopen, mogen wij alles met uw woning doen wat wij op dat moment nodig vinden om er zoveel mogelijk geld voor te krijgen, bijvoorbeeld de woning splitsen. Wij mogen ook de rechten die u heeft veranderen, bijvoorbeeld het recht om over de grond van een ander te lopen om bij uw woning te komen. Dit regelen wij bij een notaris als dat nodig is.
- j. Verkopen wij uw woning? Dan moet u hieraan meewerken. U moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat mogelijke kopers de woning kunnen bekijken. Mogelijke kopers mogen drie weken lang, twee dagen per week, vier uur per dag komen kijken. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij of iemand anders die wij aanwijzen zelf naar binnen gaan.
- k. Wij mogen de woning helemaal of voor een deel verkopen. Verkopen wij de woning voor een deel? Dan mogen wij de rest later verkopen.
- l. Als wij de woning hebben verkocht, moet u al uw spullen uit de woning halen en de woning leeg en schoon achterlaten (bezemschoon opleveren). Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels krijgt, moeten al uw spullen uit de woning zijn. Heeft u uw spullen niet uit de woning gehaald of de woning niet leeg en schoon achtergelaten? Dan doen wij dat. Wij mogen ook alles doen wat wij nodig vinden, bijvoorbeeld de woning bewaken of nieuwe sloten op de deuren zetten. U moet ervoor zorgen dat er geen spullen van anderen in de woning zijn.
- m. Verkopen wij uw woning en heeft u daardoor schade? Om wat voor reden dan ook? Dan betalen wij deze schade niet. U bent zelf verantwoordelijk voor de schade.
- n. Bent u het er niet mee eens dat wij uw woning via een veiling verkopen? Dan moet u ons dat minstens drie dagen voordat wij de woning verkopen laten weten. Wij zullen dan kijken of we aan uw verzoek kunnen voldoen. Daarna kunt u ons niet meer vragen de woning niet via de veiling te verkopen. Ook kunt u ons niet vragen de schade te betalen die u heeft door de verkoop via de veiling. U mag niet naar de rechter stappen om de woning op een andere manier te verkopen. Alleen wij mogen bepalen hoe wij de woning willen verkopen. U mag ook niet naar de rechter stappen om ervoor te zorgen dat u een andere prijs krijgt voor de woning.
- o. Alle kosten die wij voor deze stappen maken, betaalt u. Dit geldt ook als de verkoop van de woning en/of spullen uiteindelijk niet doorgaat

13.3 Wat als wij de rechter vragen de woning te mogen overnemen en beheren?

- a. Wij mogen de rechter vragen of wij de woning mogen overnemen en beheren. Dat betekent dat u geen recht meer heeft op de woning en er niets meer mee mag doen. Wij kunnen dan doen wat wij nodig vinden. De kosten die wij hiervoor maken, betaalt u.
- b. Heeft u schade doordat de rechter de woning van u afneemt? Dan betalen wij die niet. Hebben wij of de rechter de woning van u overgenomen? Dan mogen wij u het recht op de woning weer teruggeven. U gaat de woning dan weer zelf beheren.

13.4 Wanneer mogen wij besluiten dat u de lening direct moet terugbetalen?

Hieronder staat in welke situaties wij mogen besluiten dat u de lening (plus alle andere kosten die bij de lening horen) direct helemaal of voor een deel moet terugbetalen. Of wanneer wij mogen besluiten dat u (het resterende deel van) de lening niet krijgt. Dit

noemen wij 'opeisingsgronden'. Er zijn ook aanvullende opeisingsgronden. Wij hoeven u niet eerst een brief (een 'ingebrekestelling') te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich wel aan de afspraken moet houden.

13.4.1 Opeisingsgronden

- a. U moet ons een bedrag betalen en u doet dat niet op tijd of niet volledig.
- b. U heeft één of meer maandelijksse betalingen (aflossing en/of rente) niet op tijd betaald. Of wij hebben er geen vertrouwen meer in dat u in de toekomst op tijd en volledig zult betalen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als u steeds te laat betaalt, u zich niet aan betalingsregelingen houdt, of u automatische afschrijvingen steeds terugboekt (storneren).
- c. De looptijd van uw lening is voorbij.
- d. U houdt zich niet aan de afspraken uit deze algemene voorwaarden, de hypotheekakte, het hypotheekaanbod of een andere overeenkomst. Of u doet iets wat volgens die afspraken niet mag.
- e. U heeft van iemand anders geld geleend en die persoon wil dat u die lening direct terugbetaalt, of die persoon mag u vragen die lening direct terug te betalen. Of een andere bank of geldverstrekker met een hypotheek op uw woning besluit haar recht als zekerheid te gebruiken.
- f. U doet iets wat niet mag volgens deze algemene voorwaarden, het hypotheekaanbod, de hypotheekakte of andere overeenkomsten. Of u doet iets waarvoor u van ons schriftelijke toestemming nodig had, maar die niet heeft gekregen. Of u doet iets met de woning wat niet mag volgens die afspraken, de wet of andere regels van de overheid.
- g. Het is zeer waarschijnlijk dat u de woning gebruikt of laat gebruiken voor prostitutie, verkoop, opslag of maken van drugs, en/of andere illegale activiteiten.
- h. Er klopt iets niet in de papieren die bewijzen dat u eigenaar bent van de woning, of in de papieren van ons recht van hypotheek of pandrecht. Of u heeft een vergunning van de gemeente nodig voor de woning (omgevingsvergunning), en die heeft u niet.
- i. U moet ons een document of informatie geven en u doet dat niet (op tijd). Of het document of de informatie die u ons geeft, vinden wij niet goed genoeg.
- j. U vraagt uitstel van betaling, faillissement of een schuldsaneringsregeling aan bij de rechter of een ander doet dat voor u.
- k. U heeft niets meer te zeggen over uw geld en spullen (bijvoorbeeld door curatele of bewind). Of u bent niet langer de eigenaar van de woning of spullen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Of iemand anders krijgt (misschien) rechten op de woning, spullen of verzekeringen die u ons als zekerheid heeft gegeven (bijvoorbeeld door veranderingen in uw geldzaken, persoonlijke situatie, of de voorwaarden van uw huwelijk of geregistreerd partnerschap).
- l. U overlijdt, of er wordt officieel vastgesteld dat u waarschijnlijk bent overleden.
- m. U verhuist naar het buitenland (emigreert) of verdwijnt zonder dat u uw zaken met ons goed heeft geregeld. Of u zit in de gevangenis of andere gesloten instelling.
- n. U moet ons zekerheid geven, maar u heeft dat niet gedaan, of niet zoals wij hebben gevraagd. U verandert de zekerheid of de volgorde van ons recht van hypotheek of pandrecht, terwijl wij dat niet met u hebben afgesproken. Of het recht van hypotheek op de woning stopt of wordt ongeldig.
- o. U heeft ons te weinig of onjuiste informatie gegeven toen wij u de lening gaven. Als wij de juiste informatie hadden gehad, hadden wij u deze lening niet gegeven of andere afspraken gemaakt. Of u geeft ons op enig moment nadat u de lening kreeg te weinig of verkeerde informatie, terwijl u wist of had moeten weten dat deze informatie (misschien) verkeerd was en/of (misschien) belangrijk is voor ons. Of u doet ons een onjuist verzoek tot betaling uit het bouwdepot.
- p. U moet iets doen met de woning, wat u en wij niet wisten toen u de lening kreeg.
- q. De waarde van de woning daalt doordat u de woning niet goed onderhoudt, door een andere oorzaak (bijvoorbeeld brand), of de woning wordt vernietigd. Of de woning komt leeg te staan of wordt gekraakt.
- r. Iemand anders krijgt een beperkt recht op de woning (bijvoorbeeld vruchtgebruik), of een bestaand beperkt recht stopt.

- s. U vraagt de rechter om u niet aan afspraken over de lening te hoeven houden. Of u regelt op een andere manier, bijvoorbeeld zonder rechter, dat u zich niet aan afspraken hoeft te houden.
- t. De rechter of de overheid besluit dat de woning onbewoonbaar is, (tijdelijk) gesloten wordt, dat u de woning niet mag herstellen, repareren of verbouwen, of besluit de woning van u af te nemen (onteigening).
- u. De overheid besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door een herverdeling van grond (ruilverkaveling of herinrichting). Of de overheid verplicht u om de woning te verbouwen.
- v. De rechter verandert iets aan de woning, waardoor de woning voor ons geen goede zekerheid meer is. Of u heeft niets meer over de woning te zeggen. De overheid verandert een wet of een regel, waardoor u minder recht heeft op de woning.
- w. U krijgt een brief van een deurwaarder waarin staat dat iemand beslag legt op uw woning. Dat betekent dat u de woning niet mag verkopen of als zekerheid aan een ander mag geven. Dit gebeurt meestal als iemand anders nog geld van u krijgt, of als iemand anders zegt dat de woning van hem of haar is. Dit geldt ook voor de spullen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- x. U verhuurt de woning of laat de woning door een ander gebruiken zonder dat u daarvoor vooraf schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen. Of u verhuurt de woning niet volgens de voorwaarden die wij voor verhuur hebben gesteld.
- y. U houdt zich niet aan de afspraken van uw verzekeringen, waarvan het geld bij schade als zekerheid voor ons geldt. Of de verzekering van de woning stopt en u verzekert de woning niet direct opnieuw.
- z. Er gebeurt iets met u of de woning waardoor wij denken dat onze goede naam schade kan oplopen.
- aa. U houdt zich op een andere manier niet aan de afspraken of er gebeurt iets anders waardoor het redelijk is dat wij de lening stoppen. Of wij moeten op basis van een wettelijke verplichting de relatie met u beëindigen (bijvoorbeeld op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme, Wwft).

13.4.2 Aanvullende opeisingsgronden

- a. Als uw woning staat op grond die u huurt van iemand anders (opstal) of van de overheid (erfpacht), gelden ook de volgende redenen om de lening direct op te eisen:
 - U betaalt het geld voor de opstal of de erfpacht niet of u houdt zich niet aan de afspraken van de opstal of de erfpacht.
 - U mag of kunt de grond niet langer gebruiken.
 - De voorwaarden van de erfpacht of opstal veranderen.
 - De rechter verandert de voorwaarden van de erfpacht of opstal of stopt de erfpacht of opstal.
- b. Als uw woning een appartement is, gelden ook de volgende redenen om de lening direct op te eisen:
 - U bent geen lid meer van de vereniging van eigenaren (VvE) waar uw appartement bij hoort.
 - De regels van de vereniging van eigenaren (VvE) of de regels in de splitsingsakte veranderen, of de regels van de VvE of de splitsingsakte gelden niet meer.
 - Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.
 - U doet iets met het appartement wat niet mag volgens de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.
- c. Als u uw woning verhuurt met onze schriftelijke toestemming, gelden ook de volgende redenen om de lening direct op te eisen:
 - U heeft toestemming van de overheid of de rechter om de woning voor iets anders te gebruiken dan wonen (bestemming veranderen).
 - Iemand anders mag van de rechter de woning huren.
 - U verandert het huurcontract of verlaagt de huurprijs of de pachtprijs.

13.5 Welke kosten en vergoedingen betaalt u als u zich niet aan de afspraken houdt?

- a. U betaalt ons een vergoeding voor alle kosten en schade die wij hebben doordat u zich niet aan de afspraken houdt (uw verzuim). Dit moet u direct betalen.
- b. Als u een bedrag niet op tijd heeft betaald, moet u ons direct een vergoeding betalen. Wij berekenen deze vergoeding op basis van de volgende punten:
- c. Wij berekenen de vergoeding over het bedrag dat u nog moet betalen. Dit doen we vanaf de dag dat u had moeten betalen tot de dag dat het geld op onze rekening staat. Een deel van een maand mogen we afronden naar een hele maand.
- d. Wij gebruiken de wettelijke rente.
- e. De vergoeding komt elke maand bij het bedrag dat u nog moet betalen. U betaalt dus ook rente over de vergoeding van een eerdere maand.
- f. Wij kunnen naast de wettelijke rente ook andere kosten bij u in rekening brengen (zoals administratiekosten en incassokosten). Wij brengen niet meer kosten in rekening dan nodig is om de schade die wij hebben geleden te vergoeden.
- g. Wij houden het recht om u om extra schadevergoeding te vragen en/of de lening direct op te eisen.

13.6 Welke kosten en vergoedingen betaalt u als wij de lening eerder opeisen?

- a. U betaalt een vergoeding omdat u de lening eerder moet aflossen doordat wij deze opeisen. Deze vergoeding wordt op dezelfde manier berekend als de vergoeding voor eerder aflossen. Zie hiervoor artikel 5.
- b. U betaalt alle kosten die wij moeten maken doordat wij de lening eerder opeisen.
- c. U betaalt ons de schade die wij hebben doordat wij de lening eerder opeisen.

14. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE LENING

- a. Wij mogen de lening en alles wat daarbij hoort (alle rechten en plichten) verkopen of overdragen aan een andere partij. U geeft ons daar toestemming voor als u ons hypotheekaanbod tekent. U belooft ons mee te werken en te tekenen als dat nodig is. U geeft ons op dat moment ook toestemming om al uw informatie aan die ander te geven.
- b. Mag u ons deze toestemming niet van tevoren geven? Dan spreken we dit af: Wij mogen de lening en alles wat daarbij hoort aan een ander geven wanneer wij dat willen. En u werkt hieraan mee. Wij verliezen geen rechten. U ook niet.
- c. U mag de lening en alles wat daarbij hoort niet aan een ander geven.
- d. Als wij of u de lening aan een ander geven, spreken wij dit af: dan geven wij ook de zekerheden die bij de lening horen aan die ander. Zodat het duidelijk blijft wie moet betalen en wie het geld krijgt, en dat er genoeg zekerheid is.
- e. Over de grootte van de zekerheden die wij aan een ander geven, maken we afspraken. De zekerheden kunnen even groot zijn als de lening, maar ook kleiner of groter. We kunnen ook afspreken dat we de zekerheden samenvoegen met andere zekerheden.
- f. Geven wij de lening aan een ander? En moeten wij daardoor onze zekerheden (hypotheek- en pandrecht) met een ander delen? Dan maken we afspraken over die verdeling. U moet zich aan die afspraken houden.

15. TOEPASSELIJKHEID ALGEMENE VOORWAARDEN

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

Staat er iets in deze voorwaarden of een ander document dat niet mag van de wet? Of zegt een rechter dat iets niet mag? Dan geldt dat deel van de voorwaarden niet. Wij passen dat deel van de voorwaarden dan aan. De rest van de voorwaarden en andere documenten blijven wel gelden.

15.2 Wat als informatie elkaar tegenspreekt?

- a. Spreekt iets in deze voorwaarden iets in het hypotheekaanbod tegen? Dan geldt wat in het hypotheekaanbod staat.
- b. Spreekt iets in het hypotheekaanbod iets in de hypotheekakte tegen? Dan geldt wat in de hypotheekakte staat.
- c. Heeft u een lening met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)? En spreekt iets in de hypotheekakte, het hypotheekaanbod of deze voorwaarden iets tegen wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat? Dan geldt wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat.

15.3 Mogen wij deze voorwaarden veranderen?

- a. Wij mogen deze voorwaarden veranderen.
- b. Wij hoeven onze rechten uit deze voorwaarden niet altijd te gebruiken. Besluiten wij een recht niet te gebruiken? Dan houden wij wel alle andere rechten die in deze voorwaarden staan.
- c. Soms moeten we de voorwaarden aanpassen, duidelijker maken of uitbreiden. Dit kan komen door de tijd, nieuwe ideeën of veranderende situaties, zoals nieuwe wetten. In dat geval mag NIBC deze voorwaarden veranderen. U moet zich dan aan de veranderde voorwaarden houden. Maar een verandering zal niet betekenen dat wat NIBC moet doen, heel anders wordt. Een verandering zal ook geen onredelijk nadeel voor u hebben.

16. KLACHTEN

- a. Wij doen ons best om u tevreden te houden. Soms gaat er iets mis of maken we per ongeluk een fout. Laat het ons dan weten als u niet tevreden bent. Wij proberen uw probleem op te lossen.
- b. Heeft u een klacht? Ga naar de website www.nibc.nl en vul het klachtenformulier in of stuur ons een brief met daarin:
 - uw klacht,
 - uw naam, adres, geboortedatum, telefoonnummer en e-mailadres,
 - het nummer van de lening, en
 - een kopie van de papieren die bij uw klacht horen.

Stuur uw brief naar dit adres:

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

Nadat we uw klachtenformulier of brief hebben ontvangen, nemen we snel contact met u op.

- c. Bent u niet tevreden met hoe wij uw klacht hebben behandeld? Dan kunt u uw klacht indienen bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Stuur dan binnen drie maanden na onze reactie op uw klacht een brief naar:

Kifid
Postbus 93257
2509 AG Den Haag

- d. Wilt u meer weten over het Kifid? Of wilt u weten of het Kifid uw klacht kan behandelen? Bel dan 070-333 8 999 of kijk op www.kifid.nl.
- e. Wilt of kunt u niet naar het Kifid? Dan kunt u ook naar de Nederlandse rechter stappen die hierover mag beslissen.
- f. Voor de afspraken tussen u en ons geldt het Nederlandse recht. Dit betekent dat als er een verschil van mening is, we het Nederlands recht toepassen.