

Algemene Voorwaarden & Basisinformatie voor Woninghypotheken

Vragen?

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

December 2022

Triodos@Bank

Een hypotheek die bij u past

Het kopen van een woning is een grote financiële beslissing. Dan is het fijn om uw hypotheek af te sluiten bij een bank die haar geld inzet om de wereld mooier te maken. Een hypotheek bij Triodos Bank is meer dan het lenen van een som geld. Bij Triodos Bank helpen we u om energiezuiniger te wonen. We bieden u advies en hulp om te verduurzamen. En met een groener energielabel betaalt u bij ons minder rente.

Over een hypotheek bij Triodos Bank

Triodos Bank is opgericht vanuit de overtuiging dat geld positieve veranderkracht heeft. We laten het geld van onze klanten werken aan positieve maatschappelijke, ecologische en culturele veranderingen. Met onze hypotheek willen we de woningmarkt verduurzamen én toegankelijker maken voor iedereen.

Maak het verschil met een duurzame woning

Als woningen minder energie verbruiken, gaat de CO₂-uitstoot drastisch omlaag. Daarom belonen we klanten met een duurzamere woning met een extra lage rente en stimuleren we woningbouw met duurzame en biobased materialen. Daarnaast bieden we een Energiebespaarlening tegen een extra lage rente aan.

Een goede woning voor iedereen

De woningmarkt is voor een grote groep mensen steeds moeilijker toegankelijk. Om de woningmarkt ook voor kleine huishoudens, starters en ouderen toegankelijk te maken, kijken we ook naar alternatieve woonvormen. Denk aan levensloopwoningen, Tiny houses, kangoeroewoningen, waterwoningen en kleinschalige projecten op het gebied van *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)*. Bovendien hebben we een extra lage rente voor woningen met *Nationale Hypotheek Garantie (NHG)*.

Eerlijke voorwaarden

Een woninghypotheek sluit u voor langere periode af. Daarom is het belangrijk dat deze Algemene Voorwaarden en Basisinformatie voor Woninghypotheek niet alleen bij het afsluiten, maar ook tijdens deze lange looptijd eerlijk en begrijpelijk zijn. Deze Algemene Voorwaarden en Basisinformatie voor Woninghypotheek zullen we hierna de Algemene Voorwaarden noemen.

Opzet van dit document

Om het u makkelijk te maken volgen de Algemene Voorwaarden de stappen van het hypotheekproces, van aanvraag tot aan het eind van de looptijd van de hypotheek.

Vanaf wanneer gelden de Algemene Voorwaarden?

Vanaf het moment dat u akkoord gaat met onze rentebrief (3.16) of hypotheekaanbod (3.17) en deze ondertekent, gelden deze Algemene Voorwaarden.

Algemene Bankvoorwaarden 2017

Naast deze Algemene Voorwaarden heeft Triodos Bank ook nog Algemene Bankvoorwaarden die gelden voor alle klanten van Triodos Bank. Dit zijn de Algemene Bankvoorwaarden 2017. Deze zijn door de Nederlandse Vereniging van Banken gedeponereerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam. Deze voorwaarden vindt u en leest u op de website van Triodos Bank en worden op verzoek ook toegezonden. Als de Algemene Bankvoorwaarden verschillen van deze Algemene Voorwaarden dan gaan de bepalingen van deze Algemene Voorwaarden voor.

Inhoudsopgave

1.	Wat is een hypotheek nou precies?	5
1.1	Wat is de lening?	5
1.2	Wat zijn leningdelen?	5
1.3	Wat is een recht van hypotheek ?	5
1.4	Wat is een pandrecht ?	5
1.5	Wie moet(en) de hypotheek terugbetalen?	5
2.	Financiële gevolgen	6
2.1	Met welke kosten moet u rekening houden bij de aankoop van een woning?	6
2.2	De waarborgsom en bankgarantie	6
2.3	Met welke kosten krijgt u als woningeigenaar te maken?	6
2.4	Wat zijn de financiële risico's?	8
3.	Het afsluiten van een hypotheek	9
3.1	Hoe kan ik een hypotheek aanvragen?	9
3.2	Wat doen wij met uw persoonsgegevens als u een hypotheek aanvraagt?	9
3.3	Hoe berekenen wij hoeveel u maximaal kunt lenen?	9
3.4	Welke hypotheekvormen heeft Triodos Bank?	9
3.5	Welke rente betaalt u?	11
3.6	Wat is een rentevaste periode?	11
3.7	Welke rentevaste perioden bieden wij aan?	11
3.8	Variabele (maand)rente	11
3.9	Wat bepaalt de hoogte van de rente?	12
3.10	Kiezen van een looptijd	12
3.11	Hypotheek aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie?	12
3.12	Moet ik verplicht een overlijdensrisicoverzekering afsluiten?	13
3.13	Welke informatie en documenten moet ik aanleveren?	13
3.14	Wanneer is een taxatie verplicht?	13
3.15	Controle bij het Bureau Krediet Registratie?	13
3.16	Wat is een rentebrief?	13
3.17	Wat is een hypotheekaanbod?	14
3.18	Laagste rente	14
3.19	Hoe lang is het hypotheekaanbod geldig?	14
3.20	Kan de geldigheid van een getekend hypotheekaanbod verlengd worden?	14
3.21	Wat doet de notaris?	14
3.22	Eigen geld overmaken naar de notaris?	14
3.23	Wanneer en hoe betaalt u rente en aflossingen?	15
3.24	Hoe berekenen we de rente die u betaalt?	15
3.25	Wanneer is de (eerste) incasso?	15
3.26	Wanneer moet u een pandrecht aan Triodos Bank geven?	15
3.27	Bewijskracht administratie Triodos Bank	16
4.	Fiscale wetgeving rondom uw hypotheek	17
4.1	Alleen rente over eigenwoningschuld aftrekbaar	17
4.2	Verandering hypotheekrenteaftrek vanaf 2013	17
4.3	Wijziging maximale tarief hypotheekrenteaftrek	17
4.4	Restschuld	18
4.5	Hypotheekrenteaftrek en overwaarde bij verkoop	18
4.6	Tijdelijk twee woningen en hypotheekrenteaftrek	18
4.7	Welke kosten mag u aftrekken voor de belasting?	18
4.8	Voorlopige belastingteruggave	18
4.9	Overheidsregelingen	18

5.	Wat kunt u verwachten tijdens de looptijd?	19
5.1	Hoe kunt u rekeningen betalen uit een bouwdepot?	19
5.2	Welke informatie krijgt u tijdens de looptijd?	20
5.3	Uw rentevaste periode loopt bijna af?	20
5.4	De looptijd van uw hypotheek eindigt?	20
5.5	Boete bij te late betaling?	20
5.6	Wat zijn gronden voor opeising van de hypotheek door Triodos Bank?	20
5.7	Wat gebeurt er als ik de hypotheek niet meer kan betalen?	21
6.	Afspraken over de woning	24
6.1	Verplichtingen t.a.v. de woning	24
6.2	Verbodsbepalingen	24
7.	Wat als u de hypotheek wilt wijzigen of aflossen?	26
7.1	Wat als mijn persoonlijke situatie wijzigt?	26
7.2	Wilt u extra of vervroegd aflossen?	26
7.3	Hoe wordt een vergoeding bij vervroegd aflossen berekend?	27
7.4	Kan ik de hypotheek nog verhogen?	28
7.5	Wat gebeurt er als u gaat verhuizen?	29
7.6	Wat zijn de gevolgen bij scheiding?	29
7.7	Wat gebeurt er bij overlijden?	29
7.8	Voorwaarden bij het wijzigen van de hypotheek	30
8.	Overdracht vordering	31
9.	Heeft u klachten?	32
10.	Recht en rechter	33

1. Wat is een hypotheek nou precies?

Een (woning)hypotheek is:

- (1) een lening voor de aankoop van een woning (zoals een huis, een woonruimte of een appartementsrecht), waarbij
- (2) de bank een recht van hypotheek op deze woning krijgt.

1.1 Wat is de lening?

De lening bestaat uit:

- het bedrag dat u van ons leent en dat u moet terugbetalen binnen de afgesproken termijn;
- de rente (en mogelijke kosten en boetes) die u over de lening moet betalen.

1.2 Wat zijn leningdelen?

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

1.3 Wat is een recht van hypotheek ?

Als u niet meer kunt betalen proberen we eerst samen met u een oplossing te vinden. Als dat niet lukt dan kan Triodos Bank, omdat zij een recht van hypotheek heeft, de woning verkopen. Met de verkoopopbrengst wordt de hypotheek terugbetaald.

Het hypotheekrecht en de eventuele andere zekerheden, zoals bijvoorbeeld een pandrecht, dat u aan Triodos Bank geeft, worden beschreven in een hypotheekakte die u ondertekent bij een notaris. Het bedrag waarvoor het recht van hypotheek geldt is altijd 40% hoger dan het bedrag van uw hypotheek zodat ook alle rente en kosten van een gedwongen verkoop van de woning kunnen worden betaald.

Het is mogelijk om Triodos Bank voor een hoger bedrag een recht van hypotheek te geven dan waartoe u verplicht bent. Dit geeft u in de toekomst de mogelijkheid om uw hypotheek bij Triodos Bank later nog te verhogen zonder dat u opnieuw naar de notaris hoeft. Natuurlijk moet Triodos Bank wel instemmen met een hoger bedrag. Triodos Bank kijkt dan (onder meer) of uw inkomen en de waarde van uw woning wel voldoende zijn voor een hoger bedrag.

1.4 Wat is een pandrecht ?

Soms krijgt Triodos Bank ook nog een pandrecht op in de woning aanwezige (roerende) goederen of op bijvoorbeeld een uitbetaling van een verzekeraar, bijvoorbeeld vanwege een overlijdensrisicoverzekering. Zie voor meer informatie 3.25.

1.5 Wie moet(en) de hypotheek terugbetalen?

U kunt de hypotheek alleen of samen met bijvoorbeeld uw partner aangaan. Gaat u deze gezamenlijk aan dan bent u hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent dat u beiden afzonderlijk van elkaar volledig aansprakelijk bent voor het terugbetalen van de gehele hypotheek en dus niet voor maar de helft. Triodos Bank kan u beiden afzonderlijk aanspreken op terugbetaling.

2. Financiële gevolgen

2.1 Met welke kosten moet u rekening houden bij de aankoop van een woning?

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

- Heeft een onafhankelijke tussenpersoon voor u bemiddeld? Dan betaalt u daarvoor advies- en bemiddelingskosten aan de onafhankelijke tussenpersoon.
- Sluit u de hypotheek rechtstreeks via een adviseur van Triodos Bank? Dan betaalt u aan Triodos Bank advies- en afhandelingskosten.

Verder betaalt u de notaris voor het opmaken van de stukken die nodig zijn voor de aankoop van de woning en de hypotheekakte. U betaalt de notaris ook voor de kosten van de inschrijving van de hypotheekakte bij het Kadaster.

Als een woning van eigenaar verandert, moet er overdrachtsbelasting betaald worden. Bij het kopen van een bestaande woning wordt meestal afgesproken dat deze kosten voor rekening van de koper zijn. Dit wordt bij de vraagprijs aangeduid met k.k. (kosten koper). De fiscale regels wijzigen regelmatig, laat u daarover informeren.

Bij nieuwbouwhuizen is vaak BTW in plaats van overdrachtsbelasting in de koopprijs opgenomen. De verkoper betaalt dan de eventuele notariskosten voor de aankoop. Dit wordt bij de vraagprijs aangeduid met v.o.n. (vrij op naam).

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

2.2 De waarborgsom en bankgarantie

Om ervoor te zorgen dat u uw verplichtingen uit het koopcontract nakomt, kan de verkoper van de woning u vragen een waarborgsom te betalen. De waarborgsom is een percentage van de koopsom van de woning en moet worden gestort op de rekening van de notaris. Bij de overdracht van de woning wordt de waarborgsom meestal verrekend met de koopsom.

In plaats van een waarborgsom, is vaak ook een bankgarantie mogelijk. Triodos Bank of uw eigen adviseur kan u helpen met het aanvragen van een bankgarantie. Triodos Bank werkt samen met De Nationale Waarborg NV (www.nationalewaarborg.nl). Het afhandelen van de aanvraag doet u rechtstreeks met hen.

Voor het afgeven van een bankgarantie brengt de Nationale Waarborg afzonderlijk kosten in rekening. Deze kosten worden in de regel pas betaald via de notarisafrekening en komen voor uw rekening.

2.3 Met welke kosten krijgt u als woningeigenaar te maken?

U betaalt maandelijks rente voor uw hypotheek.

Afhankelijk van de aflosvorm waar u voor gekozen heeft moet u maandelijks een bedrag aan aflossing betalen. U heeft als huiseigenaar ook nog te maken met diverse andere kosten die we hieronder toelichten.

2.3.1 Woonhuisverzekering of woonbootverzekering (ook wel opstalverzekering genoemd)

U bent verplicht een opstalverzekering af te sluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning door onder andere brand, blikseminslag en storm en verzekert de herbouwwaarde van de woning.

Wanneer u een appartement bezit, dan wordt de verzekering van het volledige gebouw verzorgd door de Vereniging van Eigenaars (VvE). U betaalt hiervoor een bijdrage aan de VvE (zie Servicekosten 2.3.5).

2.3.2 Onroerendezaakbelasting (OZB)

Als eigenaar betaalt u elk jaar onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van uw woning volgens de “wet waardering onroerende zaken” (WOZ). Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ-waarde van uw woning, hoe meer OZB u moet betalen. Voor een woonboot bent u mogelijk geen OZB maar een vergelijkbare belasting verschuldigd.

2.3.3 Erfpachtcanon

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

2.3.4 Onderhoudskosten

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

2.3.5 Servicekosten

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

2.3.6 Kosten voor overige verzekeringen

Soms bent u bij het aangaan van een hypotheek verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en de uitkering te verpanden aan de bank. Andere verzekeringen die u zou kunnen overwegen om af te sluiten zijn verzekeringen die uitkeren bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid, zodat u in deze situaties uw hypotheeklasten kunt blijven voldoen. Ook moet u nog zelf denken aan het sluiten van een inboedelverzekering en eventuele overige verzekeringen. De adviseur zal met u bekijken of deze verzekeringen nodig zijn of dat u deze financiële risico's op een andere manier kunt beperken, bijvoorbeeld met spaargeld.

2.3.7 Energiekosten, en overige kosten

Energiekosten zijn de kosten die u maandelijks betaalt voor het gebruik van elektriciteit en gas. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij een label- A woning kunt u lagere energiekosten verwachten dan bij een vergelijkbare woning met label D. Met het verduurzamen van een bestaande woning of het aankopen van een duurzame (nieuwbouw) woning draagt u zelf bij aan het gebruik van minder energie. Hoe minder energie u gebruikt des te lager uw kosten zijn en des te beter u beschermd bent tegen het risico van stijgende energiekosten in de toekomst. Het energielabel geeft niet aan hoe u de woning zuiniger kunt maken. Dit doet het zogenoemde Energie Prestatie Advies (EPA). Triodos Bank stimuleert het om te onderzoeken hoe u uw woning energiezuiniger kunt maken. Er zijn tegenwoordig diverse goede energie adviesbureaus die u daarbij kunnen ondersteunen. Kijk op www.triodos.nl/hypotheken voor een adviesbureau waarmee Triodos Bank samenwerkt.

De investering in energiebesparende maatregelen heeft meestal een positief effect op de waarde van de woning en verhoogt het comfort en woongenot. Check van tevoren of u een subsidie van de overheid kunt krijgen voor de verduurzaming die u wilt doen. Meer informatie vindt u op de website van de overheid (www.energiebesparendoejenu.nl).

Naast de energiekosten zijn er ook nog kosten voor water, televisie en internet.

2.4 Wat zijn de financiële risico's?

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

2.4.1 De rente kan stijgen

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

2.4.2 Uw inkomsten kunnen minder worden

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

2.4.3 U kunt een restschuld overhouden

Hou er rekening mee dat de verkoopopbrengst van uw woning lager kan uitvallen dan uw hypotheek, waardoor u een restschuld kunt overhouden. Hoe hoger uw hypotheek ten opzichte van de waarde van uw woning hoe groter het risico op een restschuld. Dit risico kunt u verkleinen door te sparen of door meer af te lossen.

3. Het afsluiten van een hypotheek

3.1 Hoe kan ik een hypotheek aanvragen?

U kunt een hypotheek aanvragen via een adviseur van Triodos Bank, of één van de onafhankelijke tussenpersonen met wie wij samenwerken.

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

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

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

3.3 Hoe berekenen wij hoeveel u maximaal kunt lenen?

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

- het geheel van uw inkomen, vermogen en financiële verplichtingen; en
- de waarde van de woning.

Het laagste bedrag op basis van deze twee, is wat u maximaal kunt lenen. Triodos Bank kan het maximale leenbedrag voor een onzuinige woning beperken tot 90% van de waarde van de woning.

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

3.4 Welke hypotheekvormen heeft Triodos Bank?

U kunt de hypotheek op verschillende manieren terugbetalen. Bij Triodos Bank kunt u kiezen uit de volgende aflossingsvormen. Uw adviseur bespreekt met u welke het best bij uw persoonlijke situatie past.

3.4.1 De annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u (bij ongewijzigde rente) iedere maand hetzelfde brutobedrag.

Uw maandelijkse lasten bestaan uit twee delen. Een deel is de rente over de lening. Het andere deel is de aflossing op de lening. Gedurende de looptijd zal het rentedeel van dit bedrag geleidelijk afnemen en het aflossingsgedeelte zal geleidelijk toenemen. Hoewel uw bruto maandlast gelijk blijft kan de netto maandlast stijgen, omdat de belastingaftrek daalt. Aan het einde van de looptijd is de annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

Samengevat:

- u betaalt iedere maand hetzelfde brutobedrag, zolang de rente niet wijzigt;
- u lost steeds meer af en u betaalt steeds minder rente, zolang de rente niet wijzigt;

- de netto maandlast stijgt, omdat de belastingaftrek daalt;
- u weet zeker dat u de hele hypotheek binnen de afgesproken termijn terugbetaalt.

3.4.2 De lineaire hypotheek

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

Samengevat:

- u betaalt iedere maand minder, zolang de rente niet wijzigt;
- zowel uw hypotheek als de rente (bij ongewijzigde rente) worden ieder jaar lager;
- u weet zeker dat u de hele hypotheek binnen de afgesproken termijn terugbetaalt.

3.4.3 De aflossingsvrije hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek lost u tot het einde van de looptijd niets af. Daarom betaalt u gedurende de hele looptijd maandelijks alleen rente. Pas aan het einde van de looptijd lost u de hypotheek af. Dit kan bijvoorbeeld uit de opbrengst bij verkoop van uw woning, met spaargeld of beleggingsgeld, uit een lopende levensverzekering of door het afsluiten van een nieuwe lening. In 2013 zijn de regels voor de hypotheekrenteaftrek veranderd. Als gevolg hiervan moet u uw nieuwe hypotheek in maximaal 30 jaar aflossen om gebruik te kunnen maken van de hypotheekrenteaftrek. Concreet betekent dit, dat u alleen kunt kiezen voor een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek als u gebruik wilt maken van hypotheekrenteaftrek. Voor aflossingsvrije leningdelen die voor 2013 zijn gesloten blijft de hypotheekrenteaftrek bestaan.

Samengevat:

- u betaalt iedere maand alleen rente;
- u lost gedurende de looptijd niets af. Daarom is uw hypotheek even hoog als aan het begin. Aan het eind van de looptijd moet u de aflossingsvrije hypotheek in één keer aflossen uit eigen middelen of door het verkopen van uw woning. U loopt daarbij het risico dat de verkoopopbrengst niet voldoende is.

3.4.4 De combinatiehypotheek

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

3.4.5 De overbruggingshypotheek

Als u een overwaarde op uw huidige woning heeft en een nieuwe woning gaat kopen, kunt u gebruik maken van een overbruggingshypotheek. U heeft overwaarde op uw woning als de verkoopwaarde van de huidige woning hoger is dan de hypotheek voor deze woning. Met de overbruggingshypotheek kunt u de overwaarde alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuwe woning. Bij deze hypotheekvorm krijgt u dus een voorschot op de opbrengst van uw huidige woning in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek, waarover u alleen rente betaalt. Met dit voorschot financiert u (een deel van) de aankoop van een nieuwe woning. Verkoopt u uw huidige woning, dan lost u de overbruggingshypotheek volledig af. Aan het maximale bedrag van uw overbruggingshypotheek zijn voorwaarden verbonden. Bespreek dit met uw adviseur.

Bij een overbruggingshypotheek wordt een hypotheekrecht gevestigd op uw huidige (te verkopen) en nieuwe woning. Dit brengt extra notariskosten met zich mee. Na de aflossing van uw overbruggingshypotheek wordt de hypotheecaire inschrijving op uw oude woning doorgehaald in het hypotheekregister van het Kadaster.

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

3.5 Welke rente betaalt u?

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

3.5.1 Wat is nominale rente?

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

3.5.2 Wat is het jaarlijks kostenpercentage?

Het jaarlijkse kostenpercentage bestaat uit de totale kosten van de hypotheek, uitgedrukt als jaarlijks percentage. Hierbij houden we er ook rekening mee dat u de rente niet per jaar betaalt, maar per maand achteraf. Het Jaarlijks Kostenpercentage is altijd iets hoger dan de nominale rente. Onder de totale kosten van de hypotheek worden verstaan alle kosten inclusief rente, belastingen en vergoedingen van welke aard ook zoals taxatiekosten en advieskosten, die u in verband met de hypotheek moet betalen en die bij Triodos Bank bekend zijn, met uitzondering van notariskosten. Het jaarlijkse kostenpercentage geeft u de gelegenheid om verschillende hypotheekaanbiedingen met elkaar te vergelijken.

3.6 Wat is een rentevaste periode?

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

3.7 Welke rentevaste perioden bieden wij aan?

Triodos Bank heeft verschillende rentevaste perioden die variëren tussen 1 jaar en 20 jaar. Wij publiceren alle actuele rentepercentages op de website www.triodos.nl/hypotheken/hypotheekrente-kosten-hypotheek. Daarbij geldt het volgende.

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

3.8 Variabele (maand)rente

Heeft u in het verleden een variabele (maand)rente afgesproken, dan heeft Triodos Bank het recht om extra voorwaarden te stellen. Bijvoorbeeld dat u bij verhuizing de variabele rente niet mee kan nemen. Deze extra voorwaarden ontvangt u schriftelijk.

3.9 Wat bepaalt de hoogte van de rente?

De hoogte van de rente wordt bepaald door de volgende factoren.

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

Afhankelijk van deze factoren wordt u ingedeeld in een risicoklasse. Als u tijdens de looptijd (extra) aflost dan kan het risico lager worden en kan de rente lager worden. Triodos Bank past uw risicoklasse ook aan als de getaxeerde marktwaarde van uw woning is gestegen. U kunt de wijziging zelf aanvragen na een nieuwe taxatie.

De aflossingsvrije hypotheek heeft een renteopslag. Voor de actuele informatie verwijzen wij naar www.triodos.nl/hypotheken/hypotheekrente-kosten-hypotheek

3.10 Kiezen van een looptijd

De looptijd is de periode dat we het geld aan u uitlenen. Meestal is dat 30 jaar. Kortere kan ook. Dat bespreekt u samen met uw adviseur. U kunt per leningdeel een andere looptijd afspreken.

3.10.1 De begindatum

De begindatum van de hypotheek is de datum van het passeren van de hypotheekakte.

3.10.2 De einddatum

De einddatum van de hypotheek is de datum waarop de looptijd van het langstlopende leningdeel eindigt.

3.10.3 Aflossen op de einddatum

Op de einddatum moet de hypotheek zijn afbetaald. Als u een (gedeeltelijk) aflossingsvrije lening heeft moet u de restant schuld aan het eind van de looptijd in één keer aan ons terugbetalen. Bijvoorbeeld vanuit uw vermogen of door het verkopen van de woning. Een andere mogelijkheid is het afsluiten van een nieuwe lening. Of dit mogelijk is bij Triodos Bank hangt af van uw (financiële) situatie en de acceptatievoorwaarden van Triodos Bank op dat moment.

3.11 Hypotheek aanvragen met Nationale Hypotheek Garantie?

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

Veranderingen in uw persoonlijke omstandigheden kunnen van invloed zijn op uw financiële situatie. Het kan voorkomen dat u de kosten voor uw hypotheek niet meer kunt betalen als u bijvoorbeeld gaat

scheiden, arbeidsongeschikt of werkloos raakt. Heeft u een hypotheek met NHG, dan heeft u een financieel vangnet. Wanneer u de hypotheek niet meer kunt betalen, zoekt u samen met Triodos Bank en NHG naar manieren waarop u de kosten van de hypotheek wel weer kunt betalen. U blijft zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen. Zo kan het mogelijk zijn dat u in uw woning kan blijven wonen en voorkomen we misschien de verkoop van uw woning met verlies. Als verkoop van uw woning toch de enige mogelijkheid is en de opbrengst lager is dan de hypotheek die u nog heeft, dan kan NHG u deze restschuld kwijtschelden. De hypotheekverstrekker heeft zo meer zekerheid dat de hypotheek wordt terugbetaald. Dit vertaalt zich (meestal) in een lagere rente.

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

3.12 Moet ik verplicht een overlijdensrisicoverzekering afsluiten?

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

3.13 Welke informatie en documenten moet ik aanleveren?

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

3.14 Wanneer is een taxatie verplicht?

De waarde van de woning is medebepalend voor de maximale hoogte van de lening. Hierbij gaan wij uit van de marktwaarde. Deze waarde wordt meestal vastgesteld aan de hand van een recent taxatierapport dat door een deskundige taxateur is opgemaakt of een zogenaamde desktop taxatie. In enkele situaties, bijvoorbeeld bij een overbruggingsfinanciering is een modelmatige waardebepaling of een verkoopovereenkomst voldoende. De taxatiekosten zijn voor uw rekening. Wij kunnen u aangeven of in uw situatie een taxatie nodig is en aan welke eisen deze moet voldoen.

3.15 Controle bij het Bureau Krediet Registratie?

Zodra wij uw hypotheek aanvraag ontvangen controleren wij ook diverse registers, zoals het register van het Bureau Krediet Registratie (BKR). Het BKR in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Triodos Bank is verplicht aangesloten bij het BKR. Als u een hypotheek afsluit, toetsen wij of u al andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft (gehad). Als u een betalingsachterstand op uw hypotheek bij Triodos Bank krijgt die langer dan 3 maanden duurt, dan melden wij dit bij het BKR. Kijk voor meer informatie op www.bkr.nl.

3.16 Wat is een rentebrief?

Als wij uw hypotheekaanvraag hebben ontvangen, maar nog niet alle benodigde documenten, dan ontvangt u van ons eerst een rentebrief. In de rentebrief staat de rente genoemd die u moet betalen als u een hypotheek bij Triodos Bank afsluit binnen de termijn die in de brief wordt genoemd. Met de rentebrief heeft u nog geen zekerheid dat u een hypotheekaanbod zult ontvangen.

3.17 Wat is een hypotheekaanbod?

Nadat wij uw totale aanvraag en alle benodigde documenten hebben beoordeeld besluiten wij of wij een hypotheek aan u kunnen geven. Bij een positief besluit ontvangt u een hypotheekaanbod. U weet op dat moment zeker dat wij u de hypotheek kunnen aanbieden. In dit hypotheekaanbod staat hoe de hypotheek eruit ziet en welke afspraken we zullen maken.

Pas nadat u het hypotheekaanbod tekent, gaat u akkoord met de hypotheek die wij u aanbieden en geeft u Triodos Bank een volmacht om alle rechten en bevoegdheden uit te oefenen die in deze Algemene Voorwaarden of andere akten staan. Nadat wij het door u ondertekende hypotheekaanbod hebben ontvangen, nemen wij contact op met de notaris zodat hij een afspraak met u kan maken voor het tekenen van de hypotheekakte.

3.18 Laagste rente

De rente kan gedurende de aanvraag stijgen en dalen. Daardoor kan de rente die wordt genoemd in de rentebrief of het hypotheekaanbod, of die geldt op het moment van afsluiten van de hypotheek verschillen. U krijgt altijd de laagste van deze drie rentes. Zo bent u beschermd tegen een stijging en profiteert u van een daling.

3.19 Hoe lang is het hypotheekaanbod geldig?

Zodra wij het hypotheekaanbod naar u hebben gestuurd heeft u twee weken de tijd na datum verzenden om het hypotheekaanbod ondertekend te retourneren. Wanneer wij het getekende hypotheekaanbod niet binnen deze periode hebben ontvangen, dan vervalt het hypotheekaanbod. U dient dan een nieuwe aanvraag te doen.

Als wij het hypotheekaanbod getekend retour hebben ontvangen dan moet voor de daarin genoemde einddatum de hypotheekakte bij de notaris worden getekend.

3.20 Kan de geldigheid van een getekend hypotheekaanbod verlengd worden?

Het is niet mogelijk om de periode waarbinnen moet worden getekend bij de notaris te verlengen. Is de einddatum verlopen, dan maken wij in overleg met u een nieuw hypotheekaanbod tegen de dan geldende voorwaarden, rente en acceptatiecriteria.

3.21 Wat doet de notaris?

Als u een nieuwe woning koopt, dan zorgt de notaris voor de overdracht van de eigendom van de woning door het passeren van de transportakte en het passeren van de hypotheekakte. Voor het opstellen en passeren van deze twee aktes betaalt u kosten aan de notaris.

3.22 Eigen geld overmaken naar de notaris?

Als u beschikt over eigen geld en dit (gedeeltelijk) wilt gebruiken voor de aankoop van de woning, dan moet u dit afgesproken bedrag zelf overmaken naar de notaris.

3.23 Wanneer en hoe betaalt u rente en aflossingen?

De maandlasten voor uw hypotheek betaalt u iedere maand achteraf door middel van een incassomachtiging die u aan ons heeft gegeven. We spreken af dat:

- a) u ons machtigt om de bedragen die u moet betalen voor de hypotheek automatisch te kunnen incasseren van een bankrekening van een bank in Nederland;
- b) u ervoor zorgt dat er voldoende saldo op uw rekening staat voor de incasso;
- c) de betalingen worden gedaan in euro's;
- d) betalingen worden gedaan zonder enige korting, compensatie, verrekening of voorwaarden;
- e) Triodos Bank het recht heeft om het incassomoment te wijzigen. Uiteraard nadat we u hierover hebben geïnformeerd.

3.24 Hoe berekenen we de rente die u betaalt?

Voor de hypotheek betaalt u de rente die u vindt in het hypotheekaanbod en de hypotheekakte.

De renteberekening:

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

3.25 Wanneer is de (eerste) incasso?

Wij incasseren de bedragen die u maandelijks moet betalen op de één na laatste werkdag van de maand. De eerste incasso valt vaak samen met de incasso van de rente die u moet betalen over de maand waarin uw hypotheek is ingegaan. Stel uw hypotheekakte is op de 15e van de maand bij de notaris gepasseerd, dan betaalt u bij de eerste incasso geen rente en aflossing over een maand maar over een maand en 16 dagen.

3.26 Wanneer moet u een pandrecht aan Triodos Bank geven?

- a) Als er sprake is van een recht van erfpacht, ondererfpacht, opstal of ander beperkt recht, dan verleent u Triodos Bank een pandrecht op alle rechten die u jegens de grondeigenaar c.q. erfpachter kan laten gelden. Bijvoorbeeld het recht op schadevergoeding of uitkering bij beëindiging van uw beperkt recht.
- b) Als de woning is verhuurd of op een ander manier in gebruik is gegeven, dan verleent u een pandrecht op alle rechten die u tegenover de huurder of gebruiker kan laten gelden.
- c) Als de woning is bezwaard met een erfdiensbaarheid, een recht van erfpacht of ondererfpacht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning, of enig ander beperkt recht, dan verleent u Triodos Bank een pandrecht op alle rechten die u jegens de beperkt gerechtigde kan laten gelden, daaronder begrepen het recht om de retributie, de canon of enige andere tegenprestatie te innen.
- d) Als een recht van hypotheek wordt gevestigd op een appartementsrecht dan verleent u een pandrecht op alle rechten en vorderingen die u heeft op een namens de vereniging van eigenaars gesloten opstalverzekering. U geeft hierbij aan Triodos Bank onherroepelijk volmacht de uitkering te innen.
- e) Als u rechten op derden heeft zoals recht op schadeloosstelling wegens onteigening van de woning of van een gedeelte daarvan, dan geeft u Triodos Bank een pandrecht op deze rechten.

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

bent u verplicht deze rechten, zodra dat wel mogelijk is direct aan Triodos Bank te verpanden. Triodos Bank mag deze rechten aan zichzelf verpanden tot het bedrag als waarvoor de hypotheek is verleend. U bent verplicht Triodos Bank op eerste verzoek alle inlichtingen, gegevens en documenten te verschaffen die Triodos Bank nodig acht om zijn pandrechten te kunnen uitoefenen.

3.26.2 Zonder schriftelijke toestemming van Triodos Bank mag u:

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

3.26.3 Mededeling pandrechten

Triodos Bank heeft het recht om derden te vertellen dat zij een pandrecht heeft.

3.26.4 Vorderingen op verpande rechten

Triodos Bank heeft het recht om van vorderingen in verband met verpande rechten nakoming en/ of betaling te vorderen en met u regelingen te treffen.

3.27 Bewijskracht administratie Triodos Bank

Een uittreksel uit de administratie van Triodos Bank strekt tegenover u tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs.

4. Fiscale wetgeving rondom uw hypotheek

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

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

4.1 Alleen rente over eigenwoningschuld aftrekbaar

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

- een woning waarin u zelf woont;
- verbouwing of onderhoud (een verbouwingsdepot of verbouwingslening);
- de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming;
- de eenmalige financieringskosten, zoals de kosten voor een notaris en hypotheekadvies.

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

4.2 Verandering hypotheekrenteaftrek vanaf 2013

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

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

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

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

4.3 Wijziging maximale tarief hypotheekrenteaftrek

Valt een deel van het inkomen van een huiseigenaar vóór aftrek van hypotheekrente in de hoogste belastingsschijf? Het maximale tarief zakt vanaf 2020 versneld. Uitvoerige informatie over de wijzigingen is te vinden op: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan.

4.4 Restschuld

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

- na 2018: dan zijn de betaalde rente en de financieringskosten niet aftrekbaar;
- tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017: dan mogen de betaalde rente en financieringskosten maximaal 15 jaar worden afgetrokken van de inkomstenbelasting in box 1.

Om recht te hebben op hypotheekrenteaftrek, hoeft de lening om de restschuld te financieren niet fiscaal worden afgelost. De regeling geldt ook voor huiseigenaren die na verkoop een woning gaan huren.

4.5 Hypotheekrenteaftrek en overwaarde bij verkoop

Is bij verkoop van de woning de verkoopprijs (verminderd met de verkoopkosten) hoger dan de eigenwoningsschuld? Dan is er een eigenwoningreserve. U wordt geacht dit bedrag te gebruiken bij de aankoop van een nieuwe woning. Als dit bedrag na de verhuizing toch wordt bij geleend, dan vervalt voor dit gedeelte van de hypotheek het recht op hypotheekrenteaftrek.

4.6 Tijdelijk twee woningen en hypotheekrenteaftrek

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

4.7 Welke kosten mag u aftrekken voor de belasting?

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

4.8 Voorlopige belastingteruggave

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

4.9 Overheidsregelingen

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

5. Wat kunt u verwachten tijdens de looptijd?

5.1 Hoe kunt u rekeningen betalen uit een bouwdepot?

Heeft u een deel van de hypotheek niet direct nodig? Bijvoorbeeld omdat u een nieuwe woning laat bouwen of omdat u gaat verbouwen? Dan zetten wij dit deel van de totale hypotheek in een zogenaamd bouwdepot. De maatregelen die u treft specifiek voor het verduurzamen van uw woning komen in een apart bouwdepot onder de naam 'Verduurzamingsdepot'. Dit vermelden wij ook in het hypotheekaanbod. Uit uw bouwdepot betaalt Triodos Bank op uw verzoek de rekeningen die u krijgt voor de bouw of verbouwing van uw woning. Om rekeningen uit te betalen uit het bouwdepot kunt u zelf in uw persoonlijke internet omgeving van Mijn Triodos Hypotheek bouwnota's declareren.

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

5.1.1 Voor een bouwdepot gelden daarnaast de volgende afspraken.

- a) Alléén wanneer de hypotheek bestemd is voor een nog te bouwen of te verbouwen woning, boekt Triodos Bank de hypotheek geheel of gedeeltelijk over naar een bouwdepot.
- b) De standaard looptijd van een bouwdepot is afhankelijk van uw woning. Voor een nog te bouwen woning (nieuwbouw) is de looptijd 18 maanden. Voor een te verbouwen woning (bestaande bouw) is dat 12 maanden. Verlengen is in beide gevallen (nieuwbouw en bestaande bouw) mogelijk voor een periode van maximaal 6 maanden. De standaard looptijd met rentevergoeding voor het Verduurzamingsdepot is 24 maanden.
- c) Triodos Bank bepaalt of en hoeveel van de lening in een bouwdepot wordt geplaatst.
- d) Pas na toestemming van Triodos Bank worden facturen uitbetaald.
- e) Door het accepteren van het hypotheekaanbod verpand u het tegoed op het bouwdepot aan Triodos Bank.
- f) Een tegoed op het bouwdepot kan alleen aan Triodos Bank worden overgedragen of verpand.
- g) Zolang zich geen geval voordoet waarin de lening onmiddellijk opeisbaar is, zal Triodos Bank afstand doen van haar pandrecht op de bedragen waarover u mag beschikken.
- h) Over het geld dat in depot staat, ontvangt u uitsluitend gedurende de eerste standaard looptijd rente. Over de eventuele verlengingsperiode ontvangt u geen rente.
- i) De rente die u vergoed krijgt over het bedrag in depot is gelijk aan de rente van de lening. Als er meer leningdelen zijn geldt als rente het gewogen gemiddelde van de rentes van de afzonderlijke leningdelen. Voor het reguliere bouwdepot is dat een berekening inclusief een eventueel overbruggingskrediet, voor een bouwdepot bestemd voor verduurzaming van de woning zonder een eventueel overbruggingskrediet.
- j) Ook tijdens de looptijd van het bouwdepot bent u verplicht om verschuldigde bedragen aan rente en/of aflossing te voldoen.
- k) Er zijn verder geen kosten verbonden aan het bouwdepot.
- l) U ontvangt regelmatig een overzicht van uw bouwdepot. Dit overzicht is ook te zien in uw eigen internet hypotheekdossier op Mijn Triodos Hypotheek.
- m) Heeft u na de bouw of verbouwing nog geld over in het bouwdepot, dan wordt dit bedrag gebruikt als vergoedingsvrije aflossing op uw hypotheek. Bestaat de hypotheek uit meerdere leningdelen? Dan wordt deze extra aflossing op het door u aangegeven leningdeel gedaan. Als u dit niet zelf aangeeft, dan bepaalt Triodos Bank op welk leningdeel er wordt afgelost. Dit gaat niet ten koste van de vergoedingsvrije aflossingsruimte.
- n) Indien de verbouwing niet of deels is uitgevoerd, gaat Triodos Bank uit van de oude marktwaarde (voor verbouwing). U kunt eventueel voor eigen rekening een nieuwe taxatie uitvoeren. De wijziging van de marktwaarde kan leiden tot een wijziging van uw hypotheek en/of rente.

5.2 Welke informatie krijgt u tijdens de looptijd?

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

5.3 Uw rentevaste periode loopt bijna af?

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

5.4 De looptijd van uw hypotheek eindigt?

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

5.5 Boete bij te late betaling?

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

- a) door het enkel verstrijken van een overeengekomen termijn;
- b) of door een handeling in strijd met hetgeen u met Triodos Bank bent overeengekomen, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit nodig is.

5.6 Wat zijn gronden voor opeising van de hypotheek door Triodos Bank?

- a) De (restant) hypotheek is in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar indien u:
 1. één of meer van de uit deze Algemene Voorwaarden, de hypotheekakte, dan wel iedere ander akte met betrekking tot de hypotheek voortvloeiende verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
 2. één of meer verplichtingen uit de overeenkomst van kapitaal/ (gemengde) levensverzekering waarvan de rechten aan Triodos Bank zijn verpand niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt;
 3. één of meer verplichtingen voortvloeiende uit het aanhouden van een beleggingsrekening waarvan de rechten aan Triodos Bank zijn verpand niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt.
- b) Bovendien is de (restant) hypotheek in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, bij of na:
 1. faillissement of aanvraag tot surseance van betaling van u of een derde die voor u een recht van hypotheek heeft verleend of het van toepassing verklaren van een wettelijke schuldsaneringsregeling op u of deze derde-hypotheekgever;
 2. executoriaal beslag op de woning of een gedeelte daarvan;
 3. tot een substantiële daling van de waarde van de woning en/of overige zekerheden;
 4. overlijden van u of uw partner aan wie de hypotheek mede is verstrekt;
 5. vestiging buiten Nederland;
 6. onder curatele stelling van u of uw partner aan wie de hypotheek mede is verstrekt dan wel verlies op andere wijze van het vrije beheer van uw of dat van uw partner aan wie de hypotheek mede is verstrekt vermogen;

7. elke gebeurtenis die heeft geleid dan wel kan leiden tot een onevenredige beperking van de rechten van Triodos Bank;
 8. vaststelling door Triodos Bank dat aan de titel van eigendom van de woning onderpand een gebrek kleeft, meer in het al gemeen, vaststelling door Triodos Bank van enig gebrek in (een) andere voor haar als hypotheekhouder relevante titel(s);
 9. gebleken verstreking van onjuiste informatie;
 10. het verstrekken van het recht van hypotheek op de woning aan een derde.
- c) Voor hypotheeken waarbij de rechten uit (een) polis(sen) van kapitaal/ (gemengde) levensverzekering(en) aan Triodos Bank is/ zijn verpand, geldt tevens, in aanvulling op hetgeen in 5.6.b en 5.6.c van dit artikel is genoemd, dat de (restant) hypotheek in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar is zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien:
1. de verzekeringsovereenkomst voortijdig eindigt of premievrij is gemaakt, hetzij de op de polis(sen) genoemde verzekerden zijn gewijzigd;
 2. de verzekeringsmaatschappij in staat van faillissement of in surseance van betaling (of een soortgelijke situatie) verkeert of komt te verkeren, met dien verstande dat dit alleen mag als gebondenheid van Triodos Bank in redelijkheid niet verder kan worden verlangd;
 3. de verzekeringsovereenkomst wordt afgekocht.
- d) Voor hypotheeken waarbij de tegoeden op een beleggingsrekening zijn verpand aan Triodos Bank, geldt tevens, in aanvulling op hetgeen in 5.6.b en 5.6.c van dit artikel is genoemd, dat de (restant) hypotheek in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar is zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien:
1. de beleggingsrekening voortijdig eindigt of een periodieke inleg op voormelde beleggingsrekening wordt beëindigd;
 2. de instelling waar de beleggingsrekening wordt aangehouden in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert of komt te verkeren, met dien verstande dat dit alleen mag als gebondenheid van Triodos Bank in redelijkheid niet verder kan worden verlangd.
- e) U bent verplicht om Triodos Bank onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen van feiten of omstandigheden als in dit artikel bedoeld.

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

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

5.7.1 Verkoop in het openbaar van de woning

Als Triodos Bank tot verkoop in het openbaar van de woning overgaat, heeft Triodos Bank de keuze tussen openbare verkoop c.q. veiling onder toezicht van een notaris en directe verkoop met goedkeuring van de rechter.

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

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

5.7.3 Bij een verkoop van de woning door Triodos Bank bent u verplicht:

- a) aan de met verkoop belaste notaris, c.q. aan de rechter die onderhandse verkoop moet goedkeuren: alle door hen gewenste inlichtingen, gegevens en documenten betreffende de woning te verstrekken;
- b) gegadigden in staat te stellen de woning op door Triodos Bank vast te stellen dagen en tijdstippen te bezichtigen;
- c) ingeval van openbare verkoop de woning voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen;

- d) ingeval van onderhandse verkoop de woning voor de datum van verkoop geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Wanneer op roerende zaken ten behoeve van Triodos Bank een pandrecht is gevestigd, is Triodos Bank bevoegd de verpande zaken en de woning tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen.

Triodos Bank brengt de verkoopopbrengst van de woning, danwel de ontvangst van achterstallige betalingen zonder dat het tot een gedwongen verkoop komt, in mindering op de schulden die door de hypotheek zijn gedekt. Ontvangen bedragen worden in de eerste plaats in mindering gebracht op de kosten, vervolgens in mindering op de opeisbare rente en tenslotte in mindering op de hypotheek en de lopende rente. U doet hierbij afstand van rechten die u kunt ontleen aan artikel 3:251 lid 1 en artikel 3:268 lid 2 BW, die u de mogelijkheid bieden om de rechter te vragen om te bepalen dat verkoop op een afwijkende wijze gebeurt.

5.7.4 Beheer en ontruiming

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

5.7.5 Hypotheekverlening door derde(n)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing indien een derde een recht van hypotheek voor u aan Triodos Bank verleent.

- a) De derde hypotheekgever:
 - 1. kan geen rechten ontleen aan het feit dat andere aan Triodos Bank verleende zekerheden prijsgegeven worden;
 - 2. kan door hem ten behoeve van de woning gemaakte kosten nimmer van Triodos Bank terugvorderen;
 - 3. heeft niet het recht te verlangen dat Triodos Bank, wanneer zij tot verkoop overgaat, verpande en/of met hypotheek bezwaarde goederen van u mede in de verkoop betreft of als eerste verkoopt.
- b) De vorderingen van de derde hypotheekgever op u ten gevolge van de verkoop van de woning door Triodos Bank zijn achtergesteld bij alle vorderingen van Triodos Bank op u.
- c) De artikelen 3.25, 5.7, 6.1, 6.2 en de volmacht verklaring zoals vermeld in het begin van dit document zijn van overeenkomstige toepassing voor zover deze betrekking hebben op het zijn van eigenaar en zekerheidsgever van de woning. In deze gevallen dient voor 'u' 'derde hypotheekgever' te worden gelezen.

5.7.6 Kosten

- a) Ten laste van u komen:
 - 1. alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van het hypotheekrecht – daaronder begrepen kosten van doorhaling, rangwisseling en van eventuele vernieuwing van de hypothecaire inschrijving;
 - 2. kosten van taxatie of hertaxatie van de woning;
 - 3. door Triodos Bank betaalde verzekeringspremies of omslagen, lasten en belastingen met betrekking tot de woning;

4. alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van door u aan Triodos Bank verleende en/of te verlenen pandrechten;
 5. alle gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten die Triodos Bank in verband met de hypotheek en/ of pandrechten heeft gemaakt. Voor zover Triodos Bank deze kosten heeft betaald, bent u verplicht deze op eerste verzoek terstond aan Triodos Bank te vergoeden;
 6. alle belastingen die in verband met de lening verschuldigd zijn of worden.
- b) Indien Triodos Bank de woning in beheer neemt of onder zich neemt, bent u verplicht om op eerste verzoek terstond aan Triodos Bank te voldoen:
1. alle kosten die Triodos Bank in het kader van het beheer of onder zich nemen van de woning heeft gemaakt;
 2. de door Triodos Bank in het kader van het beheer door haar vast te stellen vergoedingen.

Al hetgeen u aan Triodos Bank verschuldigd bent ingevolge dit artikel behoort tot de kosten waarvoor de hypotheek is verleend.

5.7.7 Voeren van verweer tegen vorderingen

Triodos Bank is bevoegd namens u verweer te voeren en rechtsmiddelen aan te wenden tegen vorderingen, aanwijzingen en aanschrijvingen in verband met enige wettelijke regeling, zoals, onder andere, de Onteigeningswet, de Belemmeringenwet Privaatrecht, de Monumentenwet, de Woningwet, de Natuurbeschermingswet.

6. Afspraken over de woning

Uw hypotheek is verbonden met de woning. Daarom maken we ook afspraken ten aanzien van de woning.

6.1 Verplichtingen t.a.v. de woning

U bent verplicht:

- a) de woning zelf als woning te gebruiken;
- b) de woning in goede staat te houden;
- c) alle lasten en belastingen ten aanzien van de woning op tijd te voldoen;
- d) op kosten van Triodos Bank de woning te laten (her)taxeren als Triodos Bank dat wenselijk vindt;
- e) Triodos Bank of diens gevolmachtigde(n) ten behoeve van inspectie en/of (her) taxatie altijd vrije toegang tot de woning te verlenen. Triodos Bank kan u verplichten een extra aflossing te doen of extra zekerheid te stellen indien en voor zover dat na inspectie en/of (her)taxatie naar het oordeel van Triodos Bank wenselijk is en in redelijkheid ook mogelijk is. Hierbij zullen de belangen van u als klant en de positie van de bank zorgvuldig afgewogen worden;
- f) de woning bij een Nederlands verzekeringsbedrijf, te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand en stormschade, schade veroorzaakt door blikseminslag en andere risico's waarvoor verzekering van de woning gebruikelijk is;
- g) polissen van verzekeringen en bewijzen van betaling van de verzekeringspremies op eerste verzoek en binnen veertien dagen aan Triodos Bank te tonen. Als op enig moment blijkt dat de woning niet naar genoegen van Triodos Bank is verzekerd, heeft Triodos Bank het recht voor rekening van u de woning verzekeren en verzekerd te houden;
- h) Triodos Bank onmiddellijk op de hoogte te stellen van schade aan de woning die een aanmerkelijke waardedaling van de woning tot gevolg heeft en onmiddellijk na het ontstaan van de schade, al die gegevens aan Triodos Bank te geven die voor Triodos Bank van belang kunnen zijn voor de vaststelling van de identiteit van de verzekeringsmaatschappij, die op basis van een verzekeringsovereenkomst gehouden is uit te keren en/of van degene(n) die de schade heeft/ hebben veroorzaakt;
- i) om bij schade een door een verzekeringsmaatschappij of door een andere (rechts)persoon gedaan aanbod tot uitkering slechts te accepteren na verkregen schriftelijke toestemming van Triodos Bank;
- j) Triodos Bank onmiddellijk in kennis te stellen van:
 1. faillissement of de aanvraag daarvan van u of derde-hypotheekgever;
 2. een aanvraag tot verkrijging van surseance van betaling of aanvraag van een schuldsaneringsregeling van u of derde hypotheekgever;
 3. executoriaal beslag op de woning of een gedeelte daarvan;
 4. beëindiging of dreigende beëindiging van een verzekering met betrekking tot de woning;
 5. iedere andere omstandigheid van feitelijke of juridische aard die tot uitwinning van de woning kan leiden, of waardoor de waarde van de woning kan verminderen, of die voor Triodos Bank van belang kan zijn.

6.2 Verbodsbepalingen

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

- a) de woning te verhuren, te verpachten, of anderszins in gebruik af te staan of gebruik daarvan door derden te gedogen, vooruitbetaling van huur of pachtpenningen te bedingen of te aanvaarden, het recht op huur of pachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren. Bij ongeoorloofd gebruik kan Triodos Bank een opslagpercentage op de rente in rekening brengen;
- b) een mede tot nut van de woning bestemd gemeenschappelijk eigendom aan de overige mede-eigenaren over te dragen. Als bijvoorbeeld twee burens gemeenschappelijk eigenaar zijn van een pad dat toegang geeft tot beide woningen dan mag de ene buur zijn eigendom niet overdragen aan de andere buur;
- c) de woning met beperkte rechten te bezwaren of een overeenkomst aan te gaan om ten aanzien van de woning iets te dulden of niet te doen;
- d) de bestemming van de woning te wijzigen;
- e) de woning te verkopen, daaronder begrepen inbrengen in een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of enig ander samenwerkingsverband;

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

7. Wat als u de hypotheek wilt wijzigen of aflossen?

Er kunnen redenen zijn dat u uw hypotheek wil wijzigen. Bijvoorbeeld omdat u gaat verbouwen, u extra wilt aflossen of gaat verhuizen.

7.1 Wat als mijn persoonlijke situatie wijzigt?

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

7.2 Wilt u extra of vervroegd aflossen?

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

7.2.1 Voordelen:

- uw hypotheek wordt lager;
- uw maandlasten dalen (als de looptijd en de rente gelijk blijven);
- het is mogelijk dat u in een lagere risicoklasse komt en de rente daalt. Zie ook 3.9.

7.2.2 Nadelen:

- uw financiële buffer wordt kleiner;
- u ontvangt mogelijk minder hypotheekrenteaftrek, omdat u minder rente betaalt. Dit geldt niet als u aflost op een leningdeel waarover u geen renteaftrek ontvangt;
- het is mogelijk dat u in een hoger belastingtarief komt, omdat u een hoger belastbaar inkomen krijgt waardoor u minder recht heeft op toeslagen, zoals kinderopvang- en zorgtoeslag;
- extra aflossen verlaagt uw eigenwoningschuld. Daardoor kunt u bij de verkoop van uw huidige woning en de aankoop van een nieuwe te maken krijgen met de bijleenregeling. U moet de overwaarde van uw woning dan gebruiken om uw nieuwe woning te financieren.

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

7.2.3 Vergoedingsvrij aflossen uit eigen middelen of wijzigen rentecontract

Per kalenderjaar kunt u maximaal 15% van de oorspronkelijke hypotheek vergoedingsvrij aflossen. Het minimumbedrag voor een extra aflossing wordt periodiek door Triodos Bank bepaald; De 15% vergoedingsvrije ruimte geldt per leningdeel indien uw hypotheek uit meerdere leningdelen bestaat. Als in een kalenderjaar geen vervroegde aflossing heeft plaatsgevonden, mag voor dat kalenderjaar toegestane aflossing zonder vergoeding, niet doorschuiven naar een later kalenderjaar. U betaalt ook geen vergoeding in de volgende situaties:

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

7.2.4 Vervroegd aflossen met vergoedingsrente

Als u vervroegd wilt aflossen voor een bedrag dat hoger is dan 15% van de oorspronkelijk hypotheek of leningdeel, dan kunt u over het meerdere aan Triodos Bank een vergoeding verschuldigd zijn.

7.2.5 Vervroegd aflossen leidt tot aanpassing van het maandbedrag

Wanneer u vervroegd aflost, heeft dat invloed op het bedrag dat u maandelijks moet betalen. Triodos Bank past dat bedrag aan met ingang van de eerste werkdag van een maand, volgend op de maand waarin u de (extra) aflossing heeft gedaan.

7.2.6 Aankondiging (algehele) aflossing

- a) Wilt u de hele hypotheek aflossen? Dan moet u dit minimaal 14 dagen voordat u gaat aflossen schriftelijk aan ons doorgeven.
- b) Bij een betaling van de aflossing op een datum gelegen na de door u opgegeven aflossingsdatum, brengt Triodos Bank dagrente in rekening. Indien ontvangst van de aflossing voor of op de door u aangekondigde datum plaatsvindt, hoeft u vanaf de eerste dag volgend op de dag van betaling over het afgeloste bedrag geen rente meer te betalen.

7.3 Hoe wordt een vergoeding bij vervroegd aflossen berekend?

Bij vervroegd aflossen van (een deel van) de hypotheek kunt u een vergoeding verschuldigd zijn, omdat u bij het afsluiten van de hypotheek met Triodos Bank een rentevaste periode heeft afgesproken. Als u een deel van uw hypotheek eerder terugbetaalt, dan ontvangt Triodos Bank deze rente niet meer. Wij hebben in onze berekeningen wel rekening gehouden met het ontvangen van deze rente. Triodos Bank moet namelijk geld inkopen (lenen) en daar betaalt Triodos Bank rente voor. Als de actuele rente lager is dan de rente die u met ons heeft afgesproken, heeft Triodos Bank een renteverlies. Om deze reden moet u Triodos Bank een vergoeding betalen voor de rente die Triodos Bank misloopt.

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

Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente. Als er sprake is van deze situatie dan maken wij een uitgebreide berekening voor uw specifieke situatie. Om dit verder te verduidelijken treft u hieronder een voorbeeld van een dergelijke berekening.

- U heeft oorspronkelijk een hypotheek afgesloten van € 250.000. De hypotheek bestaat uit 1 leningdeel.
- De actuele schuld is € 235.000
- De hypotheek is volledig aflossingsvrij, u betaalt dus alleen rente en lost maandelijks niet af.
- U betaalt op dit moment 5% rente (contractrente), gebaseerd op een 100% schuld-marktwaarde verhouding (percentage van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning).
- De resterende rentevaste periode is 64 maanden
- Triodos Bank biedt geen 64 maanden rentevaste periode aan. We kiezen daarom de hoogste vergelijkingsrente van de twee naastgelegen rentevaste periodes. We nemen de hoogste rente van deze twee, omdat een hogere vergelijkingsrente een lagere te betalen vergoeding voor u oplevert. Dus in uw voordeel. In dit voorbeeld zijn dat 5 jaar (60 maanden) met een actueel tarief van 3,2% en 6 jaar (72 maanden) met een actueel tarief van 3,4%. In dit voorbeeld zullen we uw huidige lening vergelijken met 3,4%

De berekening is dan als volgt:

Huidige hypotheek	€ 235.000,00
U mag 15% vergoedingsvrij aflossen (15% van € 250.000)	€ 37.500,00 -/-
De vergoeding wordt berekend over	€ 197.500,00

Het renteverlies per maand is $(5\% - 3.4\%) = 1.6\%$ op jaarbasis

Per maand is het renteverlies dan $(1.6\% \times € 197.500) / 12$	€ 263,33
Over de resterende periode van 64 maanden is dit $(64 \times € 263,33)$	€ 16.853,33

De vergoeding die u moet betalen (op basis van de contante waarde) is € 15.393,74

In deze voorbeeldberekening komt u nog begrippen tegen die we graag nader verklaren.

7.3.1 Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

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

7.3.2 Actuele rente (vergelijkingsrente)

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

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

7.3.3 Resterende rentevaste periode

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

7.4 Kan ik de hypotheek nog verhogen?

Verbeteringen, verbouwingen en verduurzaming van uw woning kunt u financieren door een extra hypotheek op de woning te nemen. Of u extra geld kunt lenen hangt af van uw inkomen, uw financiële verplichtingen, de waarde van uw woning en uw resterende hypotheek. Deze hypotheekaanvraag wordt beoordeeld op dezelfde manier als bij een eerste hypotheekaanvraag. Bij akkoord van Triodos Bank ontvangt u een (nieuw) hypotheekaanbod voor een nieuwe leningdeel tegen de dan geldende rente en acceptatiecriteria. Een verhoging van de hypotheek kan leiden tot een hogere risico-opslag voor de bestaande leningdelen.

Heeft u bij verstrekking van de hypotheek geen hoger inschrijvingsbedrag opgenomen in uw hypotheekakte? Dan moet u bij de notaris een nieuwe hypotheekakte passeren. Hiervoor betaalt u dan opnieuw notariskosten.

7.4.1 Voor een verhoging gelden de volgende regels:

- a) een verhoging van de hypotheek wordt altijd verwerkt door het toevoegen van één of meer nieuwe leningdelen;
- b) voor een verhoging van de hypotheek is het noodzakelijk om het bedrag waarvoor het recht van hypotheek geldt te verhogen. Daarvoor moet u bij de notaris zijn en bent u notariskosten verschuldigd. Dit is alleen niet nodig als u al eerdere een recht van hypotheek hebt gegeven aan Triodos Bank voor een hoger bedrag dan waartoe u verplicht was. Zie 1.3.;
- c) bij een verhoging worden op de gehele hypotheek de op dat moment geldende Algemene Voorwaarden van Triodos Bank van kracht.

7.5 Wat gebeurt er als u gaat verhuizen?

Als u een andere woning koopt die als hoofdverblijf dient of gaat dienen, dan moet uw hypotheek (van uw huidige woning) worden afgelost uit de verkoopopbrengst. De rentecondities van uw huidige Triodos Bank hypotheek kunt u voor de resterende duur van de rentevaste periode meenemen naar een nieuwe woning als u tijdens de rentelooptijd een andere woning koopt. Uw aanvraag wordt volgens dezelfde acceptatievoorwaarden beoordeeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek.

Als uw rentecondities meeverhuizen kan toch uw totale rentepercentage wijzigen. Uw rente bestaat namelijk uit een basisrente en op- en afslagen. Triodos Bank respecteert de condities die golden op het moment van sluiten van de hypotheek die u meeverhuist, maar berekent op basis van de marktwaarde, de hoogte van de hypotheek en het energielabel van uw nieuwe woning uw nieuwe rente.

Om in aanmerking te komen voor de verhuisregeling, mag de periode tussen de levering van de oude woning en de levering van de nieuwe woning maximaal 6 maanden zijn.

Heeft u tijdelijk twee hypotheeken, omdat uw oude woning nog niet is verkocht dan gelden de bestaande rentecondities voor de nieuwe woning vanaf de datum van levering ervan. Voor de oude woning betaalt u vervolgens de rente die op dat moment voor u geldt voor een hypotheek met een rentevast periode van 2 jaar.

De rente van de Triodos Energiebespaarlening is uitgesloten van de verhuisfaciliteit, omdat deze lening verstrekt is voor verduurzamingsmaatregelen ten behoeve van uw oude woning. De Energiebespaarlening moet altijd worden afgelost bij verhuizing.

7.6 Wat zijn de gevolgen bij scheiding?

Als u en uw partner uit elkaar gaan, kan dat grote gevolgen hebben voor uw hypotheek. Staat de hypotheek op naam van u beiden, dan bent en blijft u beiden aansprakelijk voor de hele hypotheek. Als u dat wilt wijzigen dan moet u Triodos Bank hiervoor om toestemming vragen. Wij bekijken of de overblijvende partner de hypotheek alleen kan betalen. Slechts één partner kan aanspraak maken op de bestaande rentecondities.

7.7 Wat gebeurt er bij overlijden?

Als u een overlijdensrisicoverzekering verpand heeft aan de bank, dan keert de verzekering een bedrag uit waarmee de hypotheekschuld (voor een deel) wordt afgelost. Is er sprake van een hypotheek met twee partners, dan wordt bij overlijden bekeken of de overblijvende partner de hypotheek kan blijven betalen. Daarbij wordt in goed overleg een oplossing gezocht als de hypotheek niet meer kan worden betaald.

7.8 Voorwaarden bij het wijzigen van de hypotheek

Wanneer u ons vraagt om de condities te wijzigen van de hypotheek – zoals aflossingsvorm, looptijd, rentepercentage en rentevaste periode – gelden de volgende regels:

- a) bij elke wijziging worden op de totale hypotheek de (nieuwe) Algemene Voorwaarden van toepassing die dan gelden;
- b) voor een wijziging moet u administratiekosten betalen;
- c) wanneer u tussentijds de hypotheek wilt wijzigen dan is het mogelijk dat u een vergoeding moet betalen voor rentederving. Dit staat in artikel 7.2 en 7.3 van deze Algemene Voorwaarden;
- d) Triodos Bank heeft het recht om bestaande hypotheekvormen en/of rentevaste perioden uit het assortiment te nemen en er nieuwe aan toe te voegen;
- e) een wijziging is alleen mogelijk als u voldoet aan de acceptatiecriteria die op dat moment gelden;
- f) voor de wijziging ontvangt u een hypotheekaanbod dat u moet accepteren;
- g) Triodos Bank geeft u actuele informatie over de mogelijkheden voor het wijzigen van hypotheek en de kosten die daar eventueel aan verbonden zijn;
- h) Triodos Bank is niet verplicht om aan een verzoek tot wijziging van de hypotheek te voldoen.

8. Overdracht vordering

Triodos Bank is bevoegd om de vordering die zij op u heeft in verband met uw hypotheek over te dragen aan een derde. U stemt bij voorbaat in met zo'n overdracht en zal alle medewerking verlenen om deze overdracht – inclusief de overdracht van de hypotheek, pandrecht en andere rechten succesvol te laten verlopen. U geeft toestemming voor het aan de verkrijger ter beschikking stellen van uw persoonsgegevens.

9. Heeft u klachten?

We proberen u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Toch kan het voorkomen dat u niet tevreden bent. Ook in dat geval horen wij graag van u, zodat we een passende oplossing kunnen zoeken en onze dienstverlening kunnen verbeteren. Uitgebreide informatie kunt u vinden op: www.triodos.nl/service/particulieren/klacht-indienen

10. Recht en rechter

Op uw hypotheek is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen dient u aan de rechter in Amsterdam voor te leggen.

Triodos Bank NV
Hoofdstraat 10
3972 LA Driebergen-Rijsenburg
Postbus 55
3700 AB Zeist

Telefoon hypotheek 030 694 2500
Telefoon zakelijk 030 694 2700
www.triodos.nl

Triodos  **Bank**