



2022

Handleiding Hypothek Wijzigen

- ▶ Hoofdelijk ontslag
- ▶ Toevoegen schuldenaar
- ▶ Risicoklasse wijzigen
- ▶ Wijzigen rente
- ▶ Verhuur
- ▶ Bouwdepot
- ▶ Hypotheek verhogen
- ▶ Overlijden
- ▶ Vergoedingsvrij aflossen
- ▶ Omzetting
- ▶ Meeneemregeling

HYPO  TRUST

WOON BEWUST HYPOTHEEK

Hoofdelijk ontslag

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|-------------------------|---|--|---|
| <p>De meeste hypotheekleningen worden door twee partners afgesloten. Het kan gebeuren dat de relatie stopt en dat een van beide verhuist en de ander in de woning blijft wonen en de hypotheek zelf gaat betalen. In zo'n geval zal degene die gaat verhuizen niet meer aansprakelijk willen zijn voor de hypotheek op de gezamenlijke woning. Het weghalen van die verantwoordelijkheid noemen we hoofdelijk ontslag. Natuurlijk willen we daar aan meewerken als het kan. De hypotheek moet volgens de regels van de geldverstrekker dan wel betaald kunnen worden door de achterblijvende partner. We zullen dan ook een inkomenstoets uitvoeren. Als het nodig is kunnen we ruimer toetsen, omdat we in bepaalde situaties toetsen op de zogenaamde NHG beheer toets.</p> <p>Op hypotrust.nl/formulieren vindt je het formulier dat je, samen met jouw adviseur, kunt invullen om het hoofdelijk ontslag aan te vragen.</p> | Ja, advies is verplicht | Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen. | Je kunt het verzoek via een adviseur indienen. Hij of zij weet wat je hiervoor moet doen en welke informatie je moet aanleveren. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ De looptijd van het te verkrijgen deel van de lening mag verlengd worden naar maximaal 30 jaar. Dit geldt vanaf de datum van het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. ▶ De hypotheek mag voor maximaal 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij zijn of worden. Bij aanvragen met NHG zijn aanvullende eisen van toepassing. ▶ Hoofdelijk ontslag is geen reden om meer dan 10% van de oorspronkelijke hypotheeksom zonder vergoeding te mogen aflossen. De regels rondom (extra) aflossen blijven van kracht. |

Toevoegen schuldenaar

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|--|---|--|--|
| <p>Je hebt een eigen woning en zelf een hypotheek afgesloten. Maar jouw (nieuwe) partner wil ook eigenaar worden van de woning en samen met jou aansprakelijk zijn voor de hypotheek. Dan kunnen we jouw partner toevoegen als schuldenaar. Daarmee zijn jullie dus samen, en ieder apart, verantwoordelijk voor alle betalingen die voor de hypotheek gedaan moeten worden. Voor de geldverstrekker betekent dit vaak een extra stukje zekerheid, maar dit wil de geldverstrekker natuurlijk wel zeker weten. Daarom zullen we je vragen om een kopie van je identiteitsbewijs, een concept leveringsakte en zullen we een aantal toetsen uitvoeren. Dit zijn in ieder geval een BKR-toets en een kadastertoets.</p> <p>In bepaalde gevallen zal er ook een inkomenstoets uitgevoerd worden (als het inkomen van de nieuwe schuldenaar noodzakelijk is om de lasten van de hypotheek te laten passen, binnen de betaalbaarheidsnormen van de geldverstrekker).</p> | Ja, advies is verplicht omdat wij het belangrijk vinden dat de gevolgen hiervan voor zowel de oude als de nieuwe schuldenaar in kaart worden gebracht door een adviseur. | Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen. | Je kunt het verzoek via een adviseur indienen. Hij of zij weet wat je hiervoor moet doen en welke informatie je moet aanleveren. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Er kunnen niet meer dan twee schuldenaren zijn voor een hypotheek. ▶ De nieuwe schuldenaar moet tenminste 18 jaar oud zijn en in Nederland wonen. ▶ De nieuwe schuldenaar moet eigenaar (minimaal 1%) en bewoner zijn of worden van de woning. |

Risicoklasse wijzigen

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|--------------------------------|--|---|--|
| De rente die je voor jouw hypotheek betaalt hangt onder andere af van de verhouding tussen het door jou geleende bedrag en de waarde van de woning. Hoe meer je leent ten opzichte van de waarde van de woning, hoe hoger het risico voor de geldverstrekker is en hoe meer rente je betaalt. Maar natuurlijk kan het bedrag dat je geleend hebt door (extra) aflossingen dalen of kan de waarde van jouw woning gestegen zijn. Wellicht valt jouw hypotheek dan wel in een lagere risicoklasse en hoef je misschien minder rente te betalen. | Nee, advies is niet verplicht. | Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen. | Je kunt het verzoek via een adviseur indienen of via info@hypotrust.nl | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Elke maand kijken wij of jouw lening door een (extra) aflossing in een lagere risicoklasse valt. Daarvoor hoef jij niets te doen. ▶ Als je denkt dat jouw hypotheek door een waardestijging van jouw woning in een lagere risicoklasse valt, kun je altijd een gevalideerd taxatierapport (maximaal 6 maanden oud) aanleveren via info@hypotrust.nl. Wil je gebruik maken van een WoZ beschikking in plaats van een taxatierapport? Dan kan dit als de lening maximaal 60% van de WoZ waarde is. |

Wijzigen rente

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|--|--|--|---|--|
| Als je de hypotheek afsluit kies je voor een rente en rentevastperiode die het beste bij jouw situatie past. Maar jouw situatie, jouw wensen en de rente op de markt kunnen veranderen. Het kan dus best voorkomen dat je jouw rente of rentevastperiode wilt veranderen. Meer informatie over het wijzigen van je rente kun je lezen op hypotrust.nl/situatie/rente-aanpassen/ . | Nee, advies is niet verplicht maar we raden het wel aan. Een verandering van de rentevastperiode kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid en flexibiliteit in de toekomst. | Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen. | Een verzoek kun je indienen via de Mijn Hypotrust omgeving. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Rentemiddeling is niet mogelijk. ▶ Wijzig je tijdens jouw rentevastperiode de rente of rentevastperiode? Dan moet je een vergoeding betalen als de wijziging nadelig is voor de geldverstrekker. ▶ Drie maanden voor het einde van jouw rentevastperiode krijg je een aanbod van de geldverstrekker. De aangeboden rentes veranderen niet meer. Als je geen keuze doorgeeft, kiezen we de rentevastperiode die je nu ook hebt. Dit geldt niet als jouw huidige rentevastperiode langer is dan de restant looptijd van jouw hypotheek. In dat geval kiezen we de eerst volgende kortere rentevastperiode. |

Verhuur

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|--|---|--|---|
| <p>Als jouw woning is gefinancierd met een Hypotrust Woon Bewust Hypotheek, dan moet de woning bewoond worden door de schuldenaren.</p> <p>Het (tijdelijk) verhuren van de woning, zonder expliciete toestemming van de geldverstrekker vooraf, is niet toegestaan.</p> <p>Er kunnen zich situaties voordoen waarin het voor jou wenselijk is de woning tijdelijk te verhuren. Stel dat je bijvoorbeeld tijdelijk in het buitenland gaat werken. In een dergelijk geval kan het verhuren van de woning een oplossing zijn, ter overbrugging van deze periode. En onder bepaalde voorwaarden kan dit mogelijk zijn. Het is belangrijk dat je ervoor zorgt dat je, voordat je een verhuurcontract tekent, zeker weet dat dit mag van de geldverstrekker en onder welke voorwaarden. Neem dus altijd vooraf contact met ons op.</p> <p>Let op, verhuur je jouw woning zonder expliciete voorafgaande toestemming? Dan mag de geldverstrekker de woning verkopen. Als de verhuurde woning te weinig opbrengt om jouw hypotheek af te lossen blijf je een restschuld houden.</p> | <p>Nee, advies is niet verplicht. We raden het echter wel aan.</p> | <p>Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen.</p> | <p>Je kunt het ingevulde formulier mailen naar info@hypotrust.nl. Het formulier vind je op hypotrust.nl/formulieren</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Tijdelijke verhuur wordt per verzoek beoordeeld. Hou er rekening mee dat de verhuurperiode in ieder geval niet langer mag zijn dan 3 jaar. Daarnaast moet de verhuur via een professioneel bureau worden geregeld. ▶ Het staat de geldverstrekker vrij om wel of geen toestemming te verlenen voor de tijdelijke verhuur, ongeacht of aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. |

Bouwdepot

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|--|---------------------------------------|---|--|--|
| <p>Je wilt jouw woning verbouwen en daarvoor heb je geld geleend. Dit geld zit in een bouwdepot. Maar misschien veranderen je plannen of heb je meer tijd nodig. Dat kan. De informatie over jouw bouwdepot kun je altijd bekijken via de Mijn Hypotrust omgeving. Je kunt hier ook een verlengingen aanvragen of veranderingen doorgeven.</p> | <p>Nee, advies is niet verplicht.</p> | <p>Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen.</p> | <p>Een verzoek kun je indienen via de Mijn Hypotrust omgeving.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Na de oorspronkelijke einddatum van het bouwdepot, die vind je in jouw welkomstbrief, kun je de looptijd van het bouwdepot met 6 maanden verlengen. Tijdens deze verlengingsperiode krijg je geen rentevergoeding meer over het bedrag in het bouwdepot. ▶ Afhankelijk van de wijziging en hoeveel er al uitbetaald is uit het bouwdepot kan het verplicht zijn om een nieuw taxatierapport op te laten maken. Zo weet de geldverstrekker zeker dat de woning voldoende waard is na de aangepaste verbouwing. Let op, dit taxatierapport moet worden opgesteld door dezelfde taxateur die het oorspronkelijke taxatierapport heeft opgesteld. |

Hypotheek verhogen

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|-------------------------|---|--|--|
| <p>Er zijn allerlei redenen waarom je tijdens de looptijd de hypotheek wilt verhogen. Vaak is dit omdat je wilt verbouwen. Maar misschien wil je jouw hypotheek verhogen zodat jij jouw kind kunt helpen met de koop van een woning. Hiervoor zijn mogelijkheden. Het verhogen van jouw hypotheek is een vergroting van het risico voor de geldverstrekker. We moeten dan ook toetsen of de verhoging past binnen de verplichte toetsing en dus vragen we bijna dezelfde gegevens op als bij het afsluiten van de eerste hypotheek.</p> <p>Meestal moet je voor het verhogen van de hypotheek naar de notaris. Alleen als je nog ruimte hebt in de hypothecaire inschrijving, bijvoorbeeld omdat je bij het afsluiten een extra inschrijving hebt gekozen, kun je de hypotheek verhogen zonder dat je naar de notaris moet.</p> | Ja, advies is verplicht | Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen. | Je kunt het verzoek via jouw adviseur indienen | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Verhogen van de hypotheek is mogelijk. Binnen NHG tot maximaal 100% van de marktwaarde (106% in het geval van energiebesparende voorzieningen). Buiten NHG tot maximaal 85% van de marktwaarde. ▶ Verhoging van de hypotheek mag met of zonder NHG aangevraagd worden. Als de verhoging met NHG is, moet de eerste hypotheek ook met NHG zijn. ▶ Verhoging wordt ten minste getoetst volgens de dan geldende acceptatievoorwaarden. ▶ De verhoging van de hypotheek hoeft niet gebruikt te worden voor de woning. Dit is alleen toegestaan als het een niet-NHG hypotheek is. De verhoging is mogelijk tot maximaal 85% van de marktwaarde van de woning. ▶ Je kunt geen verhoging aanvragen als je een betalingsachterstand of betaalpauze hebt (of de afgelopen 6 maanden hebt gehad) op jouw hypotheek. |

Overlijden

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|--|---|---|--|---|
| <p>Hoewel je er liever niet over na wilt denken, kan het gebeuren dat jij of jouw partner plotseling komt te overlijden. Er zijn in het geval van overlijden een aantal zaken die je moet regelen met betrekking tot je hypotheek.</p> | Nee, advies is niet verplicht. We raden het echter wel aan. | Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen. | Het overlijden kun je melden via het formulier 'Melden Overlijden'. Deze kun je vinden in de Mijn Hypotrust omgeving of op de website: hypotrust.nl/situatie/overlijden/ . | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Als één of beide schuldenaren is overleden, kan er zonder vergoeding worden afgelost als: <ul style="list-style-type: none"> • de aflossing binnen 12 kalendermaanden na het overlijden plaatsvindt. • (een deel van) de lening wordt afgelost met een uitkering die wordt gedaan in verband met het overlijden. ▶ Het is niet mogelijk om vergoedingsvrij, als er sprake is van renteverlies voor de geldverstrekker, de rentevaste periode te wijzigen. |

Vergoedingsvrij aflossen

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|--|-------------------------|---|--|---|
| Los je (gedeeltelijk) af op je hypotheek? Dan kan het zijn dat je een vergoeding voor het renteverlies moet betalen. Als dat zo is, houden we rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we hebben afgesproken. | Ja, advies is verplicht | Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen. | <p>Extra aflossen: via Mijn Hypotruster</p> <p>Algehele aflossing: Neem contact met ons op voor een definitieve aflosnota.</p> <p>Proforma aflosnota: Deze vraag je op via Mijn Hypotruster. Meer informatie vind je op hypotruster.nl/situatie/extra-aflossen/.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Als er sprake is van een algehele of extra aflossing van de lening dan is er in de volgende situaties geen vergoeding verschuldigd: ▶ De aflossing(en) in het lopende kalenderjaar is/ zijn niet hoger dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek. ▶ Als je lening wordt afgelost in verband met verkoop van je woning. De woning moet worden verkocht aan een derde (niet zijnde je partner); ▶ De aflossing plaatsvindt op de laatste dag van de rentevastperiode van het leningdeel; ▶ De aflossing plaatsvindt op de overbruggingshypotheek; ▶ De aflossing plaatsvindt met het restantsaldo van het bouwdepot; ▶ Jij of jouw partner overlijdt en de lening afgelost wordt met een uitkering uit een overlijdensrisicoverzekering die wordt gedaan in verband met dat overlijden; ▶ Jij of jouw partner overlijdt, mits de aflossing binnen 12 kalendermaanden na het overlijden plaatsvindt; ▶ De lening afgelost wordt met een uitkering van een schadeverzekering, die wordt gedaan in verband met schade aan de woning; ▶ De woning is tenietgegaan, bijvoorbeeld door brand of ontploffing, mits de aflossing binnen een kalenderjaar na het tenietgaan van de woning plaatsvindt. |

Omzetting

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|---|---|---|---|
| Als je de hypotheek afsluit kies je voor een aflosvorm (annuïteit, lineair en aflossingsvrij) die het beste bij jou past. Maar jouw situatie en jouw wensen kunnen veranderen. Het kan dus best voorkomen dat je de aflosvorm van jouw hypotheek wilt veranderen. | Nee, advies is niet verplicht. We raden het echter wel aan. | Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen. | Je kunt via Mijn Hypotruster een verzoek indienen voor het wijzigen van de aflosvorm. | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Je kan jouw lening alleen omzetten naar annuïteit en lineair. Een omzetting naar een aflossingsvrije lening is niet toegestaan. |

Meeneemregeling

| Toelichting | Advies verplicht? | Administratiekosten | Hoe kan ik een verzoek indienen? | Belangrijkste regels |
|---|--------------------------------|---|--|--|
| <p>Als jouw oude woning wordt verkocht en je hebt een nieuwe woning gekocht, dan kan je gebruik maken van de meeneemregeling. Dit houdt in dat je de rente, datum einde looptijd en de aflosvorm van je oude lening meeneemt naar de nieuwe lening.</p> | <p>Ja, advies is verplicht</p> | <p>Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen.</p> | <p>Stuur ons minimaal 30 dagen voordat je de oude woning verkoopt en de lening terugbetaalt per e-mail een bericht dat je gebruik wilt maken van de meeneemregeling.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ De restant rentevastperiode, datum einde looptijd en de aflosvorm worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal de restantschuld van de oude lening. ▶ Er kan per leningdeel gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling. ▶ De nieuwe lening dient binnen 6 maanden na aflossing van de oude lening te passeren. ▶ De meegenomen aflosvorm mag worden gewijzigd, maar het is niet toegestaan om de aflossingsvorm te wijzigen naar aflossingsvrij. ▶ Ben je gescheiden en zijn jij en je ex-partner eigenaar van de te verkopen of verkochte woning? Dan kan slechts één van jullie gebruik maken van de meeneemregeling. Je ex-partner dient dan afstand te doen van de rechten op een meeneemregeling. <p><u>Goed om te weten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ De verhouding tussen de marktwaarde en de nieuwe lening kan ertoe leiden dat er een andere op- of afslag van toepassing is en hierdoor het meegenomen rentepercentage wijzigt. ▶ Als er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, wordt op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevastperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevastperiode van 1 jaar. De geldende rentelijst op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gehanteerd. De aflosvorm en looptijd wijzigen niet. |

Contact

Heb je vragen over wat er wel of niet kan bij jouw hypotheek? Of welke stappen je moet zetten? Je kunt ons tussen 08:30 en 17:30 bereiken via onderstaand telefoonnummer. Je kunt natuurlijk ook een e-mail sturen.

Als klant van Hypotrust heb je daarnaast ook 24/7 inzicht in jouw hypotheek via de Mijn Hypotrust omgeving. Binnen dit portaal kun jij de belangrijkste zaken rondom jouw hypotheek regelen.



088 - 205 1580



info@hypotrust.nl



www.hypotrust.nl



www.hypotrust.nl/mijn-hypotrust/

Disclaimer

Dit document is enkel voor informatieve doeleinden. Jouw hypotheekofferte en de algemene voorwaarden van de geldverstrekker zijn leidend.

Heb jij nog vragen? Neem dan contact op via een van de bovenstaande mogelijkheden.



HYPO  **TRUST**

WOON BEWUST HYPOTHEEK