



Algemene Voorwaarden Neo Hypotheken

V1.3.5 juni 2024

Inhoudsopgave

1.	Begrippenlijst	6
2.	Wie is Neo Hypotheken?	9
2.1	N26 Hypotheken B.V.	9
2.2	Neo Hypotheken heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten.....	9
2.3	Neo Hypotheken geeft geen advies	9
2.4	Contactgegevens van Neo Hypotheken.....	9
3.	De hypotheek aanvragen.....	10
3.1	Hoe kan uw adviseur een hypotheek aanvragen?	10
3.2	Hoe kunt u zelf een hypotheek aanvragen zonder onafhankelijk financieel adviseur?	10
3.3	Wat gebeurt er na de hypotheekaanvraag?.....	10
3.4	Geldigheidsduur van het renteaanbod	10
3.5	Gaat u akkoord met het renteaanbod?	10
3.6	Het aanleveren en beoordelen van de gevraagde documenten	11
3.7	Geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod.....	11
3.8	Gaat u akkoord met het bindend hypotheekaanbod?	11
3.9	Kan de geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod worden verlengd?	12
3.10	Wat zijn de kosten voor het niet passeren van een getekend, bindend hypotheekaanbod?	12
3.11	Gaat u niet akkoord met het bindend hypotheekaanbod?	12
4.	De lening	13
4.1	Valuta van de lening	13
4.2	Hoe mag u de lening gebruiken?	13
4.3	Kan ik een hogere hypothecaire inschrijving dan het bedrag van de lening doen?	13
4.4	Heeft u een consumptief deel in de lening opgenomen?	13
4.5	Wat is de totale looptijd van de lening?.....	13
4.6	Wie is verantwoordelijk voor de terugbetaling van de lening?.....	14
4.7	Wat als u of de persoon met wie u de lening heeft overlijdt?.....	14
4.8	Wat als u gaat scheiden / uw relatie eindigt?.....	14
4.9	Is het mogelijk om het bedrag van uw lening te verhogen?.....	14
4.10	Wat is het proces voor het aanvragen van een verhoging van de lening?	14
4.11	Zijn er nog meer voorwaarden voor een verhoging van een lening?	15
4.12	Kan ik een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie verhogen?	15
4.13	Uw lening en de Belastingdienst	15
5.	Het bouwdepot	16
5.1	Wat is een bouwdepot?	16
5.2	Wanneer komt het bouwdepot aan mij ter beschikking?	16
5.3	Betaal ik rente over het bouwdepot?.....	16

5.4	Waar mag ik het bouwdepot voor gebruiken?	16
5.5	Wat is de looptijd van een bouwdepot?	16
5.6	Wat er gebeurt als uw bouwdepot stopt?	17
5.7	Hoe krijgt u geld uit het bouwdepot?	17
5.8	Renteverlies bij nieuwbouw	18
6.	De rente	19
6.1	Waar kan ik de actuele rente die Neo Hypotheken hanteert vinden?	19
6.2	Wat betekent het nominale rentepercentage?	19
6.3	Wat betekent het jaarlijks kostenpercentage (de effectieve rente)?	19
6.4	Wat betekent vaste rente en rentevaste periode?	19
6.5	Waar vindt u het rentepercentage en de rentevaste periode van uw lening?	19
6.6	Wanneer start u met het betalen van rente?	19
6.7	Hoe wordt de rente berekend die u betaalt?	19
6.8	Risicoklasse en aanpassen rente voor Non-NHG leningen	19
6.9	Verandert uw risicoklasse door aflossingen?	20
6.10	Verandert uw risicoklasse als de waarde van het onderpand stijgt?	20
6.11	Wat gebeurt aan het einde van een rentevaste periode?	20
6.12	Kunt u de rentevaste periode op een ander moment veranderen?	20
6.13	De Verhuisregeling	23
7.	Zekerheden	25
7.1	Waarom verstrekt u zekerheden aan Neo Hypotheken?	25
7.2	Welke zekerheden verstrekt u aan Neo Hypotheken?	25
7.3	Wat mag Neo Hypotheken met uw zekerheden?	25
7.4	Welke informatie moet u aan Neo Hypotheken verstrekken?	25
7.5	Wanneer hoeft u Neo Hypotheken geen zekerheid meer te geven?	25
7.6	Extra zekerheden	25
8.	Uw woning als zekerheid en het gebruik ervan	27
8.1	Het onderpand	27
8.2	Kosten voor het onderhoud van het onderpand	27
8.3	Welke verzekeringen heeft u nodig voor het onderpand?	27
8.4	Wat mag u niet met het onderpand?	28
8.5	Wat moet u doen als er iets gebeurt met het onderpand?	28
9.	Het terugbetalen van uw lening	29
9.1	Hoe betaalt u de lening terug?	29
9.2	Kunt de hypotheekvorm veranderen?	30
9.3	Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan is afgesproken?	30
9.4	Mag ik extra aflossen?	31

9.5	Mag u extra terugbetalen zonder dat u een vergoeding moet betalen?	31
10.	Betalen.....	32
10.1	Wat moet u aan Neo Hypotheken betalen?	32
10.2	Waar gebruikt Neo Hypotheken het bedrag voor?	32
10.3	Betaalt Neo Hypotheken een bedrag voor u?	32
10.4	Betaalt u op eigen initiatief een bedrag aan Neo Hypotheken?	32
10.5	Krijgt u een nota van Neo Hypotheken?	33
10.6	Welke kosten moet u zelf betalen?	33
10.7	Kan ik mijn bankrekeningnummer wijzigen?	34
11.	Wat als u zich niet aan de afspraken houdt?	35
11.1	Wat mag Neo Hypotheken doen als u niet op tijd betaalt?	35
11.2	Hoe kan de lening of een leningdeel eindigen?	35
11.3	Kan Neo Hypotheken aan de rechter vragen om de woning in beheer te nemen?	36
11.4	Welke regels gelden voor de verkoop van uw woning door Neo Hypotheken?	36
11.5	Specifieke afspraken bij opstal of erfpacht.....	37
11.6	Specifieke afspraken bij een appartement	37
11.7	Afspraken voor als u de woning met toestemming van Neo Hypotheken heeft verhuurd	37
11.8	Wanneer brengt Neo Hypotheken een vergoeding in rekening?	37
12.	Welke informatie hebben we van u nodig?	38
12.1	Persoonlijke gegevens	38
12.2	Overige gegevens	38
12.3	Wat doet u als uw gegevens of omstandigheden veranderen?	38
12.4	Taal.....	39
12.5	Mag Neo Hypotheken gesprekken met u opnemen?	39
12.6	Bescherming van uw persoonlijke gegevens	39
12.7	Stichting Bureau Krediet Registratie	39
12.8	Stichting Waarborgfonds Eigen Woning	39
12.9	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken	39
12.10	Fraudebestrijding.....	40
13.	Welke informatie krijgt u van Neo Hypotheken?	41
13.1	Informatie die u van ons krijgt:	41
13.2	Controleer de informatie, opdrachten en gegevens.....	41
13.3	Uw gegevens en de administratie van Neo Hypotheken	41
14.	Wat te doen als u niet tevreden bent over Neo Hypotheken?.....	42
14.1	Interne klachtprocedure.....	42
14.2	Wat kunt u doen als u niet tevreden bent over de afhandeling van uw klacht?.....	42

15.	Wat spreken we nog meer met u af?	43
15.1	Gedragcode	43
15.2	Mag Neo Hypotheken deze Algemene Voorwaarden aanpassen?	43
15.3	Waar kunt de Algemene Voorwaarden vinden?.....	43
15.4	Wat als een bepaling in de Algemene Voorwaarden niet mag van de wet of rechter?	43
15.5	Welk document is leidend bij NHG?	43
15.6	Welk document is leidend bij afwijkingen tussen verschillende Neo Hypotheken documenten?	43
15.7	Wijzigen producten Neo Hypotheken	44
15.8	Welk recht is van toepassing?.....	44
15.9	Welke rechter is bevoegd?	44
15.10	Welke taal gebruiken we?	44
15.11	Hoe communiceren we met u?.....	44
15.12	Voorbeelden	44
15.13	Inschakeling derden	44
15.14	Contractoverneming	44
15.15	Overdracht	45
15.16	Fusie of splitsing van Neo Hypotheken	45
15.17	Aansprakelijkheid	45

1. Begrippenlijst

In de overeenkomst en deze algemene voorwaarden gebruiken we bepaalde woorden. In deze begrippenlijst hebben we voor een aantal van de woorden opgeschreven wat we ermee bedoelen.

Digitaal beschikbare informatie	Neo Hypotheken maakt het voor haar leningnemers en aangesloten hypotheekadviseurs graag zo makkelijk mogelijk om een hypotheek aan te vragen. Daarom maken we optimaal gebruik van digitaal beschikbare bronnen ook wel data van de bron genoemd. Dan kunt u denken aan inkomensinformatie via MijnUWV, toekomstige pensioengegevens via MijnPensioen, belastinggegevens etc. Deze data is voor Neo Hypotheken toegankelijk via data van de bron leverancier Ockto, uiteraard alleen met uw toestemming.
Digitaal ondertekenen	In lijn met de filosofie dat u als leningnemer zoveel mogelijk in controle moet zijn over het hypotheekaanvraag- en beheerproces, accepteren wij stukken die getekend moeten worden alleen indien deze digitaal zijn ondertekend door u. Al onze te ondertekenen stukken worden in een veilige online omgeving aangeboden, via een online Consumenten portal of een app.
Hypotheekakte	De hypotheekakte is een notariële akte waarin u een hypotheekrecht verstrekt aan Neo Hypotheken op het onderpand en pandrechten. In de hypotheekakte vindt u de afspraken die u met ons heeft gemaakt over het hypotheekrecht, uw lening en het onderpand.
Erfpacht	Het recht om een onroerend goed van een ander te houden en te gebruiken. U betaalt bijvoorbeeld een vergoeding als de grond waar uw huis op staat niet van u is. Dit noemen we erfpachtcanon.
Leningdelen	Uw lening kan uit verschillende delen bestaan. We noemen dit leningdelen. Het bedrag van alle leningdelen samen is de hele lening. De kenmerken van al uw leningdelen staan in uw bindend hypotheekaanbod. Als we het in deze Algemene Voorwaarden over uw leningdeel hebben en u heeft meerdere leningdelen, dan bedoelen we elk afzonderlijk leningdeel. Het artikel van de Algemene Voorwaarden is dan van toepassing op elk leningdeel, dus uiteindelijk op uw hele lening. Dit is niet het geval als duidelijk uit de tekst blijkt dat het artikel op een specifiek leningdeel van toepassing is. De leningdelen kunnen elk een andere hypotheek aflossingsvorm en/of een rentevaste periode hebben. Per leningdeel kunnen andere voorwaarden gelden. In het bindend hypotheekaanbod staat welke voorwaarden voor elk leningdeel gelden.
Leningnemer	De persoon of personen die de rente moet/moeten betalen en de verstrekte lening aan ons moet/moeten terugbetalen. Zijn er meerdere leningnemers? Dan bedoelen we met leningnemer alle personen samen maar ook iedere leningnemer apart.
LTV	LTV is de afkorting van 'Loan To Value' wat het percentage aanduidt van de uitstaande hypotheekschuld ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde van de woning.
Marktwaarde	De marktwaarde bij een bestaande woning is de getaxeerde waarde van uw woning bij vrije verkoop en bij een verbouwing de getaxeerde waarde na verbouw. De marktwaarde bij een nieuwbouwwoning is de laagste waarde van: (i) De stichtingskosten, inclusief het meerwerk; of (ii) De getaxeerde waarde van uw woning bij vrije verkoop.

<p>Nationale Hypotheek Garantie (NHG)</p>	<p>U kunt uw hypotheek afsluiten met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hierop. NHG wordt verleend door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Dat betekent dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden voor uw lening borg staat. In ruil daarvoor moet de netto-opbrengst bij de verkoop van het onderpand eerst gebruiken om af te lossen op de leningen waarvoor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen borg staat.</p> <p>Als u een lening met NHG heeft dan geeft dat u en Neo Hypotheken meer zekerheid. Lees voor de specifieke condities voor de NHG borg de voorwaarden van de Stichting WEW. Voor de borg betaalt u eenmalig een bedrag aan de Stichting WEW. Dit is de borgtochtprovisie. Zie voor meer informatie de website www.nhg.nl. Heeft u een NHG-hypotheek en wilt u iets veranderen aan uw lening, dan toetsen we altijd op de huidige NHG-voorwaarden en normen.</p>
<p>Ockto</p>	<p>Ockto B.V. is ingeschreven bij de KvK onder nummer 66060923. Via Ockto kan een consument op een veilige manier persoonlijke gegevens delen met instanties die daar om vragen. Deze informatie kan een consument vervolgens delen met een dienstverlener die om die gegevens vraagt. Met Ockto zit je zelf aan het stuur en bepaal je of de opgehaalde informatie wordt gedeeld. Ockto al jouw persoonlijke gegevens als je klaar bent met het delen van die informatie. Alleen de partij waarnaar je ze hebt verstuurd heeft ze dan nog. Ockto staat onder toezicht van de AFM en DNB en wordt inmiddels gebruikt door de meeste financiële instellingen en adviesketens in Nederland. Meer informatie is te vinden op www.ockto.nl.</p>
<p>Onderpand</p>	<p>We willen er zeker van zijn dat u de lening terugbetaalt. Daarom geeft u of een ander zekerheid of heeft zekerheid gegeven aan ons voor uw lening. Dit kan door het vestigen van een hypotheekrecht op de woning waarvoor u de lening afsluit of een ander registergoed. De woning noemen we ook wel onderpand. Dit wordt omschreven in de hypotheekakte.</p>
<p>Overbruggingslening</p>	<p>Als u een nieuwe woning koopt, bent u soms tijdelijk eigenaar van 2 woningen. Vaak heeft u dan naast een lening voor uw oude woning ook een lening voor uw nieuwe woning nodig omdat u de overwaarde van uw oude woning pas kunt gebruiken voor een nieuwe woning als de oude is verkocht. Heeft u de overwaarde al wel nodig om de nieuwe woning te betalen, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. Deze overbruggingslening is tijdelijk en stopt zodra uw oude woning verkocht is (of uiterlijk na 30 maanden maximale looptijd).</p>
<p>Overlijdensrisico-verzekering</p>	<p>Met een overlijdensrisicoverzekering (ORV) krijgen uw nabestaanden na uw overlijden een bedrag. Hiermee kunnen uw nabestaanden (een deel van) van de Neo hypotheek terugbetalen, waardoor bijvoorbeeld de woning niet verkocht hoeft te worden omdat de maandelijks aflossings- en rente-betalverplichting te groot is. Het is niet verplicht om een ORV als extra zekerheid af te sluiten. Indien u geen ORV afsluit, raden we aan dat u overlegt met een financieel-en/of hypotheek adviseur over de terugbetaling van uw Neo hypotheek mocht u overlijden. Na het verkrijgen van een Neo hypotheek kan een bestaande ORV alsnog aan ons worden verpand.</p>
<p>Pandrecht</p>	<p>Betreft het zekerheidsrecht ten behoeve van Neo Hypotheken op andere zaken en/of vermogensrechten dan het onderpand dat gefinancierd wordt. Het pandrecht geldt ook voor rente en kosten die u voor een schuld aan Neo Hypotheken moet betalen.</p>

Renteherziening	Als uw rentevaste periode afloopt, kunt u een nieuwe rentevaste periode kiezen. We bepalen dan opnieuw de rente. Dat betekent dat de rente die u betaalt kan veranderen. We noemen dit renteherziening.
Rente peildatum	Dit is (i) de datum van het renteaanbod naar aanleiding van de hypotheekaanvraag of (ii) de datum van passeren hypotheekakte. Wanneer het rentepercentage voor de betreffende rente vaste periode op de passeerdatum van de hypotheekakte bij ons lager is dan het rentepercentage in het renteaanbod, dan geldt het lagere rentepercentage. In dat geval zal de rente peildatum dus de datum van passeren hypotheekakte zijn. In ieder ander geval is de rente peildatum de datum van het renteaanbod. Voor latere hypotheekrente aanpassingen kan de rentetabel op het moment van rente peildatum worden gebruikt, bijvoorbeeld bij de automatische risicoklasse aanpassingen, omzettingen en in geval van de verhuisregeling.
Taxatierapport	In het taxatierapport staat de waarde en de staat van onderhoud van de woning waarvoor u geld leent. Het taxatierapport mag in geval van een financiering tot en met 90% van de woningwaarde (dit wordt ook wel <i>Loan to Value</i> , LTV genoemd) een zogeheten 'desktop validatie' of hybride taxatierapport zijn. Bij een financiering van meer dan 90% van de woningwaarde moet een conventioneel taxatierapport opgemaakt worden. In beide gevallen dient het taxatierapport te voldoen aan de geldende regels van NHG en het laatste model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De taxateur moet het taxatierapport laten valideren door een gecertificeerd taxatie validatie-instituut. De gecertificeerde taxatie validatie-instituten die door Neo Hypotheken goedgekeurd zijn, kunt u vinden op www.neohypotheken.nl/productsheet op www.nrvt.nl .
U	De persoon of personen met wie we de overeenkomst hebben gesloten. Deze persoon of personen staat / staan in de overeenkomst. Als er meer personen in de overeenkomst zijn opgenomen dan bedoelen we alle personen samen maar ook apart. Indien u overlijdt, is dat ook uw erfgenaam/erfgenamen.
Verhuisregeling	Als u een lening bij Neo Hypotheken heeft, kunt u gebruikmaken van de verhuisregeling. Bij een verhuizing kunt u dan het rentepercentage van uw lening bij Neo Hypotheken meenemen naar een nieuwe lening. Raadpleeg uw financieel adviseur of en voor welk hypotheekbedrag u gebruik kunt maken van de verhuisregeling.
We of Neo Hypotheken	Neo Hypotheken is de leninggever en hypotheekhouder. U heeft de overeenkomst met Neo Hypotheken gesloten. We verwijzen naar paragraaf 3 van deze algemene voorwaarden voor een toelichting.
Zekerheden	Zekerheden in relatie tot een lening betreffen feitelijk dekking / onderpand voor de aangegane schuld die uitgewonnen / ten gelde gemaakt kan worden in het geval de lening niet terug betaald wordt. Bij een hypotheek is dit meestal alleen de te financieren woning, maar kan ook in aanvulling hierop een borgstelling of garantie zijn van een derde persoon (bijvoorbeeld ouders) of pandrecht op andere bezittingen zoals spaargelden en effecten.

2. Wie is Neo Hypotheken?

2.1 N26 Hypotheken B.V.

Neo Hypotheken is een handelsnaam van N26 Hypotheken B.V., welke statutair is gevestigd in Amsterdam en ingeschreven is in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82253986. N26 Hypotheken B.V. is formeel de rechtspersoon bij wie u een lening afsluit, echter het hypotheeklabel heet Neo Hypotheken.

2.2 Neo Hypotheken heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten

N26 Hypotheken B.V. heeft als de formele kredietverlener onder het label Neo Hypotheken een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten voor het aanbieden van hypothecair krediet. De Autoriteit Financiële Markten wordt ook afgekort naar 'AFM'. Het AFM-nummer van N26 Hypotheken B.V. is 12049214. In het overige deel van de algemene voorwaarden refereren wij aan Neo Hypotheken als contractpartij en leninggever, ofschoon het formeel een label / handelsnaam is van de rechtspersoon N26 Hypotheken B.V..

2.3 Neo Hypotheken geeft geen advies

Neo Hypotheken geeft geen financieel of ander advies. Voor advies over uw hypotheek en bijvoorbeeld uw financiële situatie verwijzen we u graag naar een financieel adviseur. Zoekt u een financieel adviseur? Via www.neohypotheken.nl kunt u een financieel adviseur vinden. De financieel adviseur werkt in uw opdracht en onafhankelijk van Neo Hypotheken. De financieel adviseur is zelf verantwoordelijk voor het gegeven advies. De kosten voor het advies brengt de financieel adviseur rechtstreeks bij u in rekening.

Het is via de Neo Hypotheken website, www.neohypotheken.nl, ook mogelijk direct zelf zonder hypotheekadviseur uw hypotheek bij ons aan te vragen. U moet wel eerst succesvol een Kennis en Ervaringstoets over hypothecaire financieringen afronden. We verwijzen u graag naar onze website voor meer uitleg over deze aanvraag methode.

Het Contactorgaan Hypothecair Financiers heeft een voorlichtingsbrochure gemaakt. Deze brochure heet: 'Een betaalbare hypotheek: nu en straks'. U kunt deze brochure vinden op www.neohypotheken.nl

2.4 Contactgegevens van Neo Hypotheken

Het telefoonnummer van onze klantenservice is 033-4509234. U betaalt het lokale tarief in geval van telefonisch contact.

Het e-mailadres is info@neohypotheken.nl. Voorts kunt u veel informatie en contactgegevens vinden op onze website www.neohypotheken.nl

We helpen u graag op werkdagen van 09.00 uur tot 17:00 uur.

3. De hypotheek aanvragen

3.1 Hoe kan uw adviseur een hypotheek aanvragen?

U wilt van Neo Hypotheken geld lenen. Uw adviseur kan in dat geval een hypotheekaanvraag bij Neo Hypotheken indienen. Als u nog geen onafhankelijk financieel adviseur hebt, kunt u op de website www.neohypotheeken.nl de functie 'adviseurzoeker' raadplegen. Uw onafhankelijk financieel adviseur dient bij Neo Hypotheken in elk geval de digitaal beschikbare gegevens via Ockto aan te leveren.

3.2 Hoe kunt u zelf een hypotheek aanvragen zonder onafhankelijk financieel adviseur?

Bij Neo Hypotheken kunt u ook zonder een onafhankelijk financieel adviseur een hypotheek aanvragen. In dit geval dient u eerst met succes de Kennis & Ervaringstoets voor Hypotheken af te ronden op <https://www.neohypotheeken.nl/registreren>. Als u met succes deze toets heeft afgerond, dient u Neo Hypotheken de digitaal beschikbare gegevens via Ockto aan te leveren.

3.3 Wat gebeurt er na de hypotheekaanvraag?

Het proces na de aanvraag van de hypotheek is hetzelfde ongeacht of de aanvraag door uzelf of uw onafhankelijk financieel adviseur is gedaan. Na de aanvraag controleert Neo Hypotheken of uw aanvraag aan de daarvoor geldende voorwaarden voldoet. Neo Hypotheken doet ook een controle bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Als (i) de aanvraag aan de voorwaarden van Neo Hypotheken voldoet en (ii) de digitaal beschikbare gegevens via Ockto bij Neo Hypotheken zijn aangeleverd, ontvangt uw onafhankelijk financieel adviseur of u van Neo Hypotheken een renteaanbod. In het renteaanbod staan uw persoonlijke gegevens, de leninggegevens met het rentepercentage, het onderpand en een lijst met mogelijk aanvullende documenten die we willen ontvangen, om te beoordelen of u aan de voorwaarden van Neo Hypotheken voldoet.

3.4 Geldigheidsduur van het renteaanbod

Het renteaanbod van Neo Hypotheken aan u is gedateerd. Vanaf die datum heeft u twee maanden de tijd om het renteaanbod van Neo Hypotheken te accepteren. Dat hoeft niet middels ondertekening maar wordt als impliciet veronderstelt zodra u de aanvullende stukken waar we in het renteaanbod om vragen heeft aangeleverd. Als het renteaanbod niet binnen 2 maanden vanaf de datum van het renteaanbod op de beschreven wijze is geaccepteerd, vervalt het renteaanbod. Gezien het feit dat de aanvullende stukken nog beoordeeld moeten worden, adviseren we uiterlijk 2 weken voor einde looptijd van het renteaanbod, alle aanvullende stukken bij ons aan te leveren. Voorbeeld: het renteaanbod is gedateerd op 1 januari 2022. Dan is de laatste dag waarop u het renteaanbod kunt accepteren: 28 februari 2022. Vanaf 1 maart 2022 is het renteaanbod vervallen.

3.5 Gaat u akkoord met het renteaanbod?

Als u het renteaanbod van Neo Hypotheken wilt accepteren, levert u of uw onafhankelijk financieel adviseur naast de reeds toegezonden digitaal beschikbare gegevens via Ockto, ook de aanvullende stukken aan waarom we vragen in het renteaanbod. Zoals bij 3.4 reeds aangegeven is ondertekening van het renteaanbod niet nodig. Zodra alle aanvullende stukken bij Neo Hypotheken zijn aangeleverd, gaan we ervan uit dat u het renteaanbod met daarin het rentepercentage, de hypotheek samenstelling en de overige bepalingen (impliciet) accepteert.

Let op! Door tekst te wijzigen of door te halen in het renteaanbod wordt het renteaanbod ongeldig.

3.6 Het aanleveren en beoordelen van de gevraagde documenten

In aanvulling op de digitaal beschikbare gegevens via Ockto heeft Neo Hypotheken tenminste de volgende documenten nodig om uw hypotheekaanvraag te kunnen beoordelen:

In geval van een woning aankoop-financiering hebben we altijd het koopcontract nodig, alsmede een recent (desktop) taxatierapport. Voorts kunnen er situaties zijn waarbij om specifieke aanvullende stukken gevraagd wordt, zoals een echtscheidingsconvenant en aantonen eigen middelen.

Deze aanvullende documenten kunnen via de Neo Hypotheken Portal door u of uw onafhankelijk financieel adviseur worden aangeleverd. Deze laatste kan ook via zijn / haar adviessoftware en HDN de gevraagde stukken aanleveren. Heeft u hierover vragen, dan kunt u hiervoor terecht bij uw adviseur of onze klantenservice op nummer 033-4509234.

Zodra Neo Hypotheken de toegestuurde informatie over u en het onderpand heeft ontvangen en beoordeeld dan bepaalt Neo Hypotheken of een definitieve goedkeuring voor uw hypotheekaanvraag kan worden gegeven. Als Neo Hypotheken definitief akkoord gaat met uw hypotheekaanvraag dan wordt aan u een bindend hypotheekaanbod gestuurd.

3.7 Geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod

Het renteaanbod is onderdeel van het bindend hypotheekaanbod. Daarom is het bindend hypotheekaanbod voor een periode van 6 maanden geldig vanaf de datum van het uitbrengen van het renteaanbod.

Voorbeeld: het renteaanbod is gedateerd op 1 januari 2022. Dan is de laatste dag waarop u het bindend hypotheekaanbod kunt accepteren: 30 juni 2022. Vanaf 1 juli 2022 is het bindend hypotheekaanbod vervallen.

3.8 Gaat u akkoord met het bindend hypotheekaanbod?

Als u akkoord gaat met de inhoud van het bindend hypotheekaanbod inclusief deze Algemene Voorwaarden, kunt u het bindend hypotheekaanbod ondertekenen en op iedere pagina paraferen.

Door uw handtekening onder het bindend hypotheekaanbod te zetten verklaart u dat u:

- (i) het bindend hypotheekaanbod en deze Algemene Voorwaarden heeft ontvangen;
- (ii) akkoord bent met de geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod waarbinnen de hypotheekakte door de notaris dient te worden gepasseerd;
- (iii) de bepalingen in het bindend hypotheekaanbod en deze Algemene Voorwaarden heeft gelezen; en
- (iv) het bindend hypotheekaanbod en de Algemene Voorwaarden heeft begrepen.

Let op! Wijzigingen op de Algemene Voorwaarden of bindend hypotheekaanbod staan we niet toe. U kunt geen nieuw bindend hypotheekaanbod bij ons aanvragen zolang het aangevraagde renteaanbod en/of bindend hypotheekaanbod geldig is.

3.9 Kan de geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod worden verlengd?

Nee, de geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod kan niet worden verlengd indien deze is getekend.

In het bindend hypotheekaanbod is een uiterlijke datum opgenomen waarop de hypotheekakte door de notaris moet worden gepasseerd. Het bindend hypotheekaanbod vervalt als de lening op de dag na de uiterlijke geldigheidstermijn niet is uitbetaald of het bindend hypotheekaanbod niet heeft geleid tot het passeren van een hypotheekakte door de notaris. Neo Hypotheken maakt geen onderscheid in de geldigheidstermijn van het bindend hypotheekaanbod voor financiering van bestaande dan wel nieuwbouwwoningen.

3.10 Wat zijn de kosten voor het niet passeren van een getekend, bindend hypotheekaanbod?

Let op! U moet een vergoeding van € 500,- betalen als u besluit af te zien van het bindend hypotheekaanbod nadat u het bindend hypotheekaanbod heeft ondertekend, dan wel de hypotheekakte niet passeert bij de notaris binnen de gestelde uiterlijke geldigheidstermijn van 6 maanden na uitbrengen renteaanbod.

3.11 Gaat u niet akkoord met het bindend hypotheekaanbod?

Als u binnen de geldigheidsduur van het bindend hypotheekaanbod besluit hier toch geen gebruik van te willen maken, kunt u dit aan ons doorgeven als u zelf de hypotheekaanvraag heeft ingediend door te bellen naar 033-4509234 of te mailen naar info@neohypotheken.nl. Als de hypotheekaanvraag door uw onafhankelijk financieel adviseur is ingediend dan kunt u met die adviseur contact opnemen.

4. De lening

4.1 Valuta van de lening

U kunt bij Neo Hypotheken alleen een hypotheek in euro's afsluiten. Een lopende hypotheek naar een andere valuta omzetten is niet mogelijk.

Let op! Als u uw inkomen in een andere valuta ontvangt dan de euro, of het vermogen waarmee u betalingen wilt doen een andere valuta dan de euro is, kan er sprake zijn van een wisselkoersrisico. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat wanneer de waarde van de valuta van uw inkomen of uw vermogen daalt ten opzichte van de euro, u extra moet betalen. Niet omdat een maandbedrag in euro wijzigt, maar omdat u om dit maandbedrag te kunnen betalen, een groter deel van uw inkomen of uw vermogen daaraan moet besteden.

4.2 Hoe mag u de lening gebruiken?

Het geld dat u van Neo Hypotheken leent moet u gebruiken:

- (i) voor de koop van een woning waarin u gaat wonen; of
- (ii) om een bestaande hypotheek af te lossen van de woning waarin u woont en bij Neo Hypotheken te herfinancieren.

Onder bepaalde voorwaarden mag u de lening gebruiken voor kosten die samenhangen met de koop of de verbouwing van of de bouw van uw woning. Dit mag alleen nadat Neo Hypotheken daartoe goedkeuring heeft gegeven.

4.3 Kan ik een hogere hypothecaire inschrijving dan het bedrag van de lening doen?

Ja, dat kan. Een hogere inschrijving kan praktisch zijn voor eventuele latere verhogingen van de lening voor bijvoorbeeld uitbreiding van de woning of woningverbeteringen zoals energie besparingsmaatregelen, groot onderhoud etc. De maximale totale inschrijving vanuit Neo Hypotheken op het onderpand is evengoed gelimiteerd tot € 950.000,- voor leningen met een 'Loan to Value' (LTV: de uitstaande hypotheekschuld als percentage van de marktwaarde van de woning) van maximaal 80% en € 750.000,- voor leningen met een LTV van meer dan 80%.

Let op! U heeft geen automatisch recht op het verhogen van het leningbedrag. Er geldt immers dat we een opname binnen de eerste hypothecaire inschrijving zien als een nieuwe aanvraag. De aanvraag moet derhalve opnieuw voldoen aan de voor de nieuwe situatie geldende specifieke regels. Ook hebben we het recht aanvullende voorwaarden te stellen.

4.4 Heeft u een consumptief deel in de lening opgenomen?

Als u een consumptief deel in de lening heeft opgenomen, dan is het mogelijk om dit geld vrij te besteden als het niet noodzakelijk is voor het financieren van het onderpand.

4.5 Wat is de totale looptijd van de lening?

U moet de lening van Neo Hypotheken in maximaal 30 jaar aan Neo Hypotheken terugbetalen. Deze periode van 30 jaar noemen we de 'looptijd'. De looptijd begint op de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de notaris de hypotheekakte passeert.

4.6 Wie is verantwoordelijk voor de terugbetaling van de lening?

U bent verantwoordelijk als leningnemer om de lening af te lossen. Dit doet u door iedere maand de afgesproken aflossing te betalen. Bij een aflossingsvrije lening(deel) betaalt u de lening(deel) aan het einde van de looptijd terug. Als u samen met andere personen geld leent van Neo Hypotheken dan is elk persoon volledig verantwoordelijk voor de hele lening. Dit noemen we de hoofdelijke aansprakelijkheid. Elk persoon mogen we apart aanspreken om het bedrag van de lening helemaal terug te betalen

4.7 Wat als u of de persoon met wie u de lening heeft overlijdt?

Als u of de persoon met wie u een lening heeft overlijdt, dan moeten de nabestaanden Neo Hypotheken zo snel mogelijk informeren hierover. Zolang Neo Hypotheken deze informatie niet heeft ontvangen, blijven we handelen volgens de afspraken die u zijn gemaakt. Bij een overlijden moeten de nabestaanden een overlijdensakte en een verklaring van Erfrecht aan Neo Hypotheken sturen. We kunnen nabestaanden ook verzoeken andere documenten over de woning of de nalatenschap te overhandigen. Aan dit verzoek moeten de nabestaanden dan voldoen. Alle informatie die Neo Hypotheken aan u meer dan 12 maanden voorafgaand aan het overlijden heeft toegestuurd, hoeft Neo Hypotheken na het overlijden niet nog een keer aan de nabestaanden toe te sturen.

4.8 Wat als u gaat scheiden / uw relatie eindigt?

In u samen met uw partner een Neo Hypotheek heeft afgesloten voor de aankoop van een woning en uw relatie eindigt, heeft dat gevolgen voor de hypotheek en woonsituatie. De logische gevolgtrekking is hiervan is het uittreden van één van de twee leningnemers als schuldenaar, waarvoor bij Neo Hypotheken ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid dient te worden aangevraagd. Indien de situatie van relatiebeëindiging van toepassing is, neem dan contact op met uw financieel adviseur of met de Neo Hypotheken klantenservice op nummer 033-4509234 of via het emailadres info@neohypotheken.nl. Neo Hypotheken zal beoordelen of ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid mogelijk is. Voor het uitvoeren van deze wijziging op de bestaande hypotheek brengen we €250 aan administratiekosten in rekening.

4.9 Is het mogelijk om het bedrag van uw lening te verhogen?

U mag Neo Hypotheken vragen om goed te keuren dat de lening wordt verhoogd maar alleen voor (i) verbeteringen aan het onderpand of (ii) om volledig eigendom van het onderpand te verkrijgen. U heeft dus geen recht op een verhoging van uw lening.

4.10 Wat is het proces voor het aanvragen van een verhoging van de lening?

Neo Hypotheken behandelt de aanvraag van een verhoging van de lening als een nieuwe hypotheekaanvraag. Dat betekent dat het aanvraagproces voor een hypotheek zoals uiteengezet in Hoofdstuk 2 dient te doorlopen, zoals het aanvragen van een renteaanbod.

Let op! Het verhogen van een lening kan enkel via een onafhankelijk financieel adviseur worden aangevraagd.

4.11 Zijn er nog meer voorwaarden voor een verhoging van een lening?

Ja, naast de voorwaarden voor het aanvragen van een nieuwe hypotheek moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Om uw lening te mogen verhogen, is het belangrijk dat uw inkomen en waarde van de woning hoog genoeg zijn. Verhogen kan vanaf € 5.000,-. Een taxateur stelt een nieuw taxatierapport op om de waarde van uw woning te bepalen. De kosten voor dit nieuwe taxatierapport betaalt u zelf.
- Verhogen kan door eventuele ruimte te gebruiken tussen de hoogte van uw lening en de hypothecaire inschrijving. Anders gezegd: als uw hypotheekakte daarin voorziet, kunt u opnieuw lenen tot het bedrag van de hypothecaire inschrijving.
- Als door het verhogen van het leningbedrag de totale schuld hoger wordt dan het in de hypotheekakte(n) genoemde bedrag van hypotheekstelling, dan dient u ten behoeve van Neo Hypotheken voor zekerheid van de (terug)betaling een opvolgend recht van hypotheek te vestigen. Kosten voor een hypothecaire vestiging en inschrijving (bijvoorbeeld notariskosten) betaalt u zelf.
- Als door het verhogen van het leningbedrag de totale schuld hoger wordt en daarmee in een andere risicoklasse komt, zal mogelijk het rentepercentage op alle actieve leningdelen aangepast worden naar de geldende dagrente voor de betreffende risicoklasse.

4.12 Kan ik een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie verhogen?

Ja, dat kan maar alleen als uw lening binnen de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie blijft.

4.13 Uw lening en de Belastingdienst

Een hypotheek afsluiten kan gevolgen hebben voor de belasting die u betaalt. Het is belangrijk dat u hier rekening mee houdt. Neo Hypotheken geeft geen financieel en belastingadvies. Wilt u wel advies, maak dan een afspraak met een hiervoor opgeleide en gecertificeerde financieel (belasting)adviseur.

Let op! Er is regelmatig discussie over de belastingregels rond de financiering van de eigen woning. Houd er daarom rekening mee dat deze belastingregels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen uw netto maandlasten wijzigen. Neo Hypotheken is niet aansprakelijk voor de gevolgen van belastingregels die veranderen. Ook is Neo Hypotheken niet aansprakelijk als blijkt dat u geen gebruik kunt maken van bepaalde belastingvoordelen.

5. Het bouwdepot

5.1 Wat is een bouwdepot?

Een bouwdepot is een rekening waar we (een deel van) uw lening op administreren. Hiermee betaalt u de uitgaven voor de bouw / verbouwing van uw woning. Tijdens de bouw / verbouwing van uw woning moet u rente betalen en aflossen op het opgenomen deel van de lening.

5.2 Wanneer komt het bouwdepot aan mij ter beschikking?

Na het passeren van de hypotheekakte door de notaris wordt uw lening in beheer genomen. Nadat dit is gebeurd wordt het bouwdepot voor u aangemaakt. Hierover krijgt u per mail bericht inclusief instructies hoe u via ons consumenten portaal MijnHypotheekOnline declaraties kan indienen ten laste van het bouwdepot.

5.3 Betaal ik rente over het bouwdepot?

U betaalt ons iedere maand rente over de lening. Ook betaalt u iedere maand aflossing over dat deel van de lening die opgenomen is (uitgekeerd uit het bouwdepot), behalve bij een aflossingsvrije lening.

Staat er geld in het bouwdepot dat nog niet opgenomen/ uitgekeerd is? Dan krijgt u voor dit geld rente van ons. Deze rente is een gewogen gemiddelde van de verschillende rentetarieven die u betaalt over de leningdelen van uw hypotheek. Bestaat uw hypotheek uit slechts één leningdeel naast het bouwdepot, dan is de vergoeding over het niet opgenomen/ uitgekeerde deel van uw bouwdepot gelijk aan het rentepercentage van dat betreffende leningdeel. We verrekenen de bouwdepot vergoeding over het niet opgenomen/ uitgekeerde deel van het bouwdepot met het bedrag dat u maandelijks wel reeds betaalt aan rente en aflossing.

Een voorbeeld rentetarief berekening over uitstaand saldo bouwdepot:

U leent € 200.000. Uw lening bestaat uit 2 leningdelen. Over € 150.000 betaalt u 1.5% rente en over € 50.000 betaalt u 2% rente. Het 'gewogen' gemiddelde over het totaalbedrag van € 200.000 is dan 1,625%. U krijgt dan 1,625% over het bedrag dat in het bouwdepot staat.

Let op! Er zijn specifieke regels voor uw bouwdepot met name vanuit NHG. Vraag uw financieel adviseur voor advies over de fiscale gevolgen van een bouwdepot of kijk op de website van NHG: www.nhg.nl.

5.4 Waar mag ik het bouwdepot voor gebruiken?

U mag uw bouwdepot niet gebruiken voor het betalen van de bedragen die u aan ons verschuldigd bent. Denk hierbij aan rente en aflossing.

5.5 Wat is de looptijd van een bouwdepot?

De looptijd van het bouwdepot gaat in op de datum waarop Neo Hypotheken het geleende bedrag of een deel van het geleende bedrag in het bouwdepot administreert. De looptijd van een bouwdepot bepaalt u zelf, met een maximum van 18 maanden als u een bestaande woning verbouwt, of maximaal 24 maanden bij nieuwbouw. Na deze periode is het nog mogelijk om het bouwdepot één keer 6 maanden te verlengen bij bestaande bouw en 12 maanden bij nieuwbouw. U moet hiervoor een verzoek indienen bij Neo Hypotheken. U ontvangt tijdens de verlengingsperiode geen vergoeding meer over het bedrag in het bouwdepot.

5.6 Wat er gebeurt als uw bouwdepot stopt?

Een bouwdepot stopt:

- als het geld op is, of
- het minimale saldo is bereikt, of
- als de werkzaamheden voor de verbouwing zijn afgerond, of
- de maximale termijn inclusief verlenging is bereikt, of de gehele hypotheek wordt afgelost.

Stopt het bouwdepot om bovengenoemde redenen, maar zit er nog wel geld in het bouwdepot? We betalen dan geen rente aan u meer. Indien mogelijk gebruiken we het geld om een (gedeelte van) uw lening af te lossen. Aflossen kan op verschillende leningdelen. Heeft u meerdere leningdelen dan kunt u zelf aangeven welk leningdeel u wilt aflossen. Wanneer u geen keuze maakt, lossen we uw hypotheek af in deze volgorde:

- overbrugging ,
- leningdeel met afloscomponent + hoogste rente,
- leningdeel met afloscomponent + lagere (laagste) rente,
- aflossingsvrij leningdeel met hoogste rente,
- aflossingsvrij leningdeel met lagere (laagste) rente.

Voor niet NHG-leningen, geldt dat je het geld naar uw bankrekening overmaken als er minder dan € 2.500,- aanwezig is in het bouwdepot.

Let op! Bij het aangaan van uw hypotheek gaan we uit van de marktwaarde van de woning na verbouwing. Wanneer u uw bouwdepot wilt beëindigen en er nog minstens € 2500,- op staat, gebruiken we dit gehele bedrag om uw hypotheek mee af te lossen. We verlagen vervolgens de gehanteerde marktwaarde met eenzelfde bedrag (tot aan de marktwaarde van de woning voor verbouwing). Als u echter met een nieuw taxatierapport (niet ouder dan zes maanden op moment van beoordelen) kunt aantonen dat de marktwaarde toch hoger is, houden we deze marktwaarde aan. Dergelijke aanpassingen van de marktwaarde van de woning kunnen effect hebben op de risicoklasse van de gehele lening.

5.7 Hoe krijgt u geld uit het bouwdepot?

Wilt u een rekening van een aannemer of een andere partij / leverancier betalen met geld van het bouwdepot? Zorg dan voor de rekeningen (facturen) van de aannemer of andere partijen en lever deze aan via ons consumenten portal MijnHypotheekOnline waar u kunt inloggen met de per mail ontvangen gebruikersnaam dan wel die reeds op onze website door uzelf is aangemaakt. De link naar onze consument portal vindt u rechts bovenaan onze website www.neohypotheken.nl . U kunt een scan (PDF / foto) van de betreffende rekeningen en informatie over het type declaratie via het vierde tabblad, 'Bouwdepot', in de Neo Hypotheken consumenten portal uploaden. We controleren deze rekeningen en maken de bedragen over naar de betaalrekening waarvan we het maandbedrag van uw hypotheek incasseren. Tenzij het nieuwbouw betreft, dan wordt er direct aan de projectontwikkelaar uitbetaald.

Een rekening voor meerwerk betalen we alleen als dit in de meerwerkspecificatie staat. Bij bestaande bouw dient de rekening van de werkzaamheden in het taxatierapport en de verbouwingsspecificatie te staan.

Neo Hypotheken betaalt alleen geld uit het bouwdepot als:

- De ingediende rekeningen aan de door ons gestelde voorwaarden voldoen.
- Er genoeg geld in het bouwdepot staat.
- U ons de rekeningen doet toekomen via de Neo Hypotheken Consumenten portal.
- Het werk gebeurt zoals in het verbouwingsplan staat. Dit plan en het werk dat daarin is vermeld, moeten we vooraf goedkeuren als onderdeel van de hypotheekaanvraag.
- U kunt een bedrag declareren vanaf € 500,-.

Let op! Het is niet mogelijk om aankopen bij particulieren via het bouwdepot uit te laten betalen. Neo Hypotheken betaalt alleen rekeningen van bedrijven. Alle ingediende rekeningen moeten voorzien zijn van een KvK-nummer, btw-nummer en moeten in het Nederlands, Duits of Engels geschreven zijn. We betalen ingediende rekeningen alleen uit op een IBAN uit het SEPA-gebied.

5.8 Renteverlies bij nieuwbouw

Als u bij Neo Hypotheken een lening voor een nieuwbouwwoning heeft, krijgt u een rentevergoeding (rente over het bouwdepot) en betaalt u een rentevergoeding (rente over de lening). Deze te ontvangen en te betalen rentebedragen verrekent Neo Hypotheken met elkaar. Het verschil tussen deze twee rentebedragen noemen we het renteverlies. Dit renteverlies kan worden meegefinancierd. Als u dit doet, gelden de volgende bepalingen:

- Het meegefinancierde renteverlies wordt in het bouwdepot geadministreerd.
- Over dit bedrag ontvangt u een vergoeding (rente). Deze rente wordt op dezelfde manier berekend als bij een bouwdepot.
- Het te betalen renteverlies wordt tijdens de bouw van de woning maandelijks via het meegefinancierde renteverlies betaald/verrekend.
- Als de woning nog niet afgebouwd is, maar het meegefinancierde renteverlies is niet meer voldoende om het maandelijkse renteverlies te betalen, wordt het te betalen renteverlies, net als de aflossing op de totale lening, automatisch geïncasseerd van uw rekening.
- Als u een lening met NHG heeft en u heeft na het afbouwen van de woning nog een deel van het meegefinancierde renteverlies over, dan wordt dit bedrag afgelost op de lening. Bij een lening zonder NHG kan dit uitgekeerd worden. U kunt dit aanvragen in de MijnHypotheekOnline portal.
- De looptijd van het meegefinancierde renteverlies depot is gelijk aan de looptijd van het bouwdepot.

6. De rente

6.1 Waar kan ik de actuele rente die Neo Hypotheken hanteert vinden?

Informatie over de actuele nominale (dag) rente vindt u op www.neohypotheeken.nl/actuele-hypotheekrente.

6.2 Wat betekent het nominale rentepercentage?

Het nominale rentepercentage is het rentepercentage dat u maandelijks betaalt.

6.3 Wat betekent het jaarlijks kostenpercentage (de effectieve rente)?

Het jaarlijks kostenpercentage is het rentepercentage dat u betaalt inclusief de kosten. Het jaarlijks kostenpercentage (inclusief uitleg daarover) vindt u in het bindend hypotheekaanbod.

6.4 Wat betekent vaste rente en rentevaste periode?

Een vaste rente betekent dat het rentepercentage tijdens de rentevaste periode niet verandert. De periode dat het rentepercentage gelijk blijft, noemen we de 'rentevaste periode'.

6.5 Waar vindt u het rentepercentage en de rentevaste periode van uw lening?

In het renteaanbod ziet u de hoogte van het rentepercentage en de rentevaste periode, tenzij het rentepercentage voor de rentevaste periode op de datum waarop de hypotheekakte bij ons lager is dan het rentepercentage in het renteaanbod. Dan geldt voor u het lagere rentepercentage. In dat geval sturen we aan u een bericht nadat de notaris de hypotheekakte heeft gepasseerd, waarin de hoogte van de vaste rente staat, het bedrag aan rente dat u gaat betalen en de rentevaste periode.

6.6 Wanneer start u met het betalen van rente?

U betaalt rente over uw lening vanaf het moment dat Neo Hypotheken uw lening uitbetaald op de rekening van de notaris. Dit gebeurt meestal 2 werkdagen voordat de hypotheekakte bij de notaris passeert. Een aflossingstermijn start op de eerste dag van de maand volgend op de passeerdatum.

6.7 Hoe wordt de rente berekend die u betaalt?

De rente van een Neo Hypotheek wordt per leningdeel aan het einde van elke maand berekend. Dit gebeurt aan de hand van de hoogte van de lening op de eerste dag van de maand en het rentepercentage dat bij uw lening hoort. Dat wordt ook wel de valutadatum genoemd. Dat kan een andere datum zijn dan de datum waarop we de rente bij u afboeken. Bij de berekening gaat Neo Hypotheken uit van een jaar dat bestaat uit 12 gelijke perioden van 30 dagen. We mogen de manier waarop we de rente berekenen en de valutadatum die we gebruiken aanpassen.

6.8 Risicoklasse en aanpassen rente voor Non-NHG leningen

De verhouding tussen uw lening en de waarde van het onderpand is bepalend voor de hoogte van het rentepercentage in het geval dit geen NHG-lening betreft. Deze verhouding bepaalt namelijk in welke risicoklasse uw lening valt. Neo Hypotheken kent meerdere Non-NHG risicoklassen, u vindt de risicoklassen in het renteoverzicht op www.neohypotheeken.nl/actuele-hypotheekrente. Hoe

hoger de verhouding tussen uw lening en de waarde van uw woning, hoe meer geld u heeft geleend ten opzichte van de waarde van uw woning.

6.9 Verandert uw risicoklasse door aflossingen?

Als uw Non-NHG lening door aflossingen (periodiek of eenmalig) in een lagere risicoklasse valt, dan geldt er (mogelijk) een lager rentepercentage. We kijken hierbij naar de oorspronkelijke rente peildatum en de daarbij horende rentetabel. We veranderen dan uw rentepercentage automatisch en hanteren dan het rentepercentage dat hoort bij de nieuwe risicoklasse. Dit doen we per de 1e dag van de volgende maand na de aflossing.

6.10 Verandert uw risicoklasse als de waarde van het onderpand stijgt?

Een waardestijging van het onderpand kan van invloed zijn op de risicoklasse van uw lening. Het aanpassen van de risicoklasse gebeurt bij waardestijging niet automatisch. U moet dan een taxatierapport of een kopie WOZ-beschikking aanleveren dat voldoet aan de voorwaarden van Neo Hypotheken. We passen de waarde van uw woning en de risicoklasse per de 1e dag van de volgende maand aan.

Let op! Heeft u een hypotheek met NHG? Dan passen we de risicoklasse niet aan. Dit komt omdat er maar 1 risicoklasse van toepassing is op een hypotheek met NHG. U kan de waarde van uw woning niet laten aanpassen.

6.11 Wat gebeurt aan het einde van een rentevaste periode?

Drie maanden voordat uw rentevaste periode afloopt, stuurt Neo Hypotheken u een aanbod via het consumenten portal MijnHypotheekOnline met het nieuwe rentepercentage voor de volgende rentevaste periode. Dit is het renteherzieningsaanbod.

In het renteherzieningsaanbod staat in ieder geval de nieuwe rentepercentages aan die horen bij ieder leningdeel voor diverse nieuwe rentevaste perioden (zoals 10 jaar, 20 jaar, etc.). Het nieuwe rentepercentage kunt u vastzetten door één van de aangeboden nieuwe rentevaste perioden te kiezen. Doet u niets, dan geldt voor de volgende rentevaste periode dezelfde periode die u nu heeft. Is dezelfde periode vanwege de maximale juridische looptijd van de hypotheek (maximaal 30 jaar) niet mogelijk? Dan krijgt u de eerstvolgende (lagere) rentevaste periode die past binnen de resterende looptijd.

6.12 Kunt u de rentevaste periode op een ander moment veranderen?

U kunt de rentevaste periode veranderen op een ander moment dan op de einddatum. Het kan zijn dat u dan een vergoeding moet betalen. Bijvoorbeeld als het ons geld kost wanneer u tussentijds de rentevaste periode wilt veranderen.

De eventuele vergoeding berekenen we als volgt: Neo Hypotheken bekijkt eerst hoe lang uw huidige rentevaste periode nog duurt. Daarna bekijken we hoe hoog het actuele rentepercentage van dezelfde soort lening bij Neo Hypotheken is voor de rest van de duur van uw huidige rentevaste periode. Komt de rest van de duur van uw huidige rentevaste periode niet exact overeen met de rentevaste periodes die we hebben, dan kijken we naar de dichtstbijzijnde kortere en langere rentevaste periode en kiezen de rente die de laagste vergoeding geeft. Is dit actuele rentepercentage hoger of gelijk aan uw huidige rentepercentage dan betaalt u niets. Is dit rentepercentage lager dan uw huidige rentepercentage dan bestaat de vergoeding uit onder meer het verschil tussen deze 2 rentepercentages voor het restant van uw rentevaste periode. We houden hierbij rekening met de aflossingen tot het einde van de huidige rentevaste periode volgens het aflosschema.

Voorbeeld

- Oorspronkelijk leningbedrag hypotheek: € 200.000,-
- Resterend leningbedrag hypotheek: € 180.000,-
- Aflossingstype: annuïtair, waardoor het aflossingsdeel in het maandelijkse termijnbedrag steeds wijzigt (toeneemt)
- Rentevaste periode: 10 jaar, 2 jaar resterend
- Oorspronkelijke 10 jaars vast rentetarief 2,00%
- Jaarlijkse vergoedingsvrije percentage van uitstaande hypotheek: 25%
- Vergelijkingsrente: 5 jaars vast rentetarief 1,25%

Van de 10 jaar rentevaste periode is nu 8 jaar voorbij. De rentevaste periode zou dus nog 2 jaar duren. Om te kunnen bepalen of u een vergoeding moet betalen, kijken we naar een vergelijkingsrente die zoveel mogelijk overeenkomt met de resterende rentevaste periode. Als de resterende rentevaste periode aangeboden wordt als rentevastperiode, gebruiken we de bijbehorende rente voor de berekening. Als dit niet het geval is, kijkt Neo Hypotheken naar de dichtstbijzijnde kortere rentevaste periode en de dichtstbijzijnde langere rentevaste periode. Daarvan kiest Neo Hypotheken de rente die voor de laagste vergoeding zal zorgen. De rente die in dit voorbeeld hoort bij de rentevaste periode van 5 jaar, levert de laagste vergoeding op. Dit is voor u de meest gunstige rente en daar is het volgende rekenvoorbeeld dan ook verder op gebaseerd.

U mag per jaar tenminste 25% van het resterende hypotheekbedrag van € 180.000,- vergoedingsvrij aflossen. Daarom laat Neo Hypotheken dit deel van de oorspronkelijke hoofdsom buiten beschouwing. In het voorbeeld is dit € 45.000,-. We berekenen de vergoeding voor het wijzigen van de rentevaste periode dan over € 180.000,- minus €45.000,- = € 135.000,-.

In de tabel op de volgende pagina zijn de rentebetalingen opgenomen alsof u de rente ongewijzigd zou laten tot het einde van de rentevaste periode (kolom C). Daarnaast hebben we de meest gunstige vergelijkingsrente opgenomen (kolom D) en het verschil tussen deze rentes per maand berekend (kolom E).

A	B	C	D	E	F
Maand	Schuldrest minus vergoedingsvrije aflossing	Rente 10 jaar	Rente 5 jaar	Verskil oorspronkelijke rente 10 jaar	Verlaging in verband met eerdere betaling
97	€135,000.00	€225.00	€140.63	€84.38	€84.29
98	€134,495.75	€224.16	€140.10	€84.06	€84.06
99	€133,990.30	€223.32	€139.57	€83.74	€83.74
100	€133,483.65	€222.47	€139.05	€83.43	€83.43
101	€132,975.80	€221.63	€138.52	€83.11	€83.11
102	€132,466.75	€220.78	€137.99	€82.79	€82.79
103	€131,956.50	€219.93	€137.45	€82.47	€82.47
104	€131,445.05	€219.08	€136.92	€82.15	€82.15
105	€130,932.40	€218.22	€136.39	€81.83	€81.83
106	€130,418.55	€217.36	€135.85	€81.51	€81.51
107	€129,903.50	€216.51	€135.32	€81.19	€81.19
108	€129,387.25	€215.65	€134.78	€80.87	€80.87
109	€128,869.80	€214.78	€134.24	€80.54	€80.54
110	€128,351.15	€213.92	€133.70	€80.22	€80.22
111	€127,831.30	€213.05	€133.16	€79.89	€79.89
112	€127,310.25	€212.18	€132.61	€79.57	€79.57
113	€126,788.00	€211.31	€132.07	€79.24	€79.24
114	€126,264.55	€210.44	€131.53	€78.92	€78.92
115	€125,739.90	€209.57	€130.98	€78.59	€78.59
116	€125,214.05	€208.69	€130.43	€78.26	€78.26
117	€124,687.00	€207.81	€129.88	€77.93	€77.93
118	€124,158.75	€206.93	€129.33	€77.60	€77.60
119	€123,629.30	€206.05	€128.78	€77.27	€77.27
120	€123,098.65	€205.16	€128.23	€76.94	€76.94
Totaal		€5,164.00	€3,227.50	€1,936.50	€1,936.41

Dus in periode 97 (na 8 jaar en 1 maand), zou Neo Hypotheken op basis van de oude rente € 225,- (kolom C) aan rente van u ontvangen. Bij de vergelijkingsrente zou Neo Hypotheken nog € 140,63 (kolom D) ontvangen, een verschil van € 84,38 (kolom E). Het verschil is het bedrag dat we als vergoeding in rekening brengen voor die 1e maand. Echter, omdat we het geld 1 maand eerder ontvangen, houden we ook nog rekening met de vergelijkingsrente die we dan aan u zouden moeten betalen. Dit brengen we in mindering op het te betalen bedrag. Hiervoor maken we de volgende berekening: $€ 84,38 / (100\% + (1,25\%/12 \text{ maanden})) = € 84,29$ (kolom F). Voor maand 98 maken we een zelfde berekening, maar omdat we de rente 2 maanden eerder ontvangen, moeten we de maandelijkse vergelijkingsrente ook 2 keer over dit bedrag vergoeden. We maken deze berekening voor alle nog te betalen maanden totdat de oorspronkelijke rentevaste periode

afgelopen zou zijn en tellen deze bij elkaar op. De totale vergoeding die betaald moet worden aan Neo Hypotheken komt uit op € 1.936,41, zoals ook in de bovenstaande tabel onderaan in kolom F is opgenomen. Voor het tussentijds wijzigen van de rentevaste periode betaalt u eenmalige administratiekosten die nu € 250,- zijn. De totale vergoeding voor het wijzigen van de rentevaste periode wordt dan € 2.186,41.

6.13 De Verhuisregeling

Gaat u verhuizen en gelden voor u alle punten hieronder?

- U wilt een nieuwe woning kopen.
- U huidige woning is verkocht en geleverd.
- U betaalt de lening voor uw oude woning terug.
- U geeft ons een hypotheekrecht op uw nieuwe woning.
- Uw nieuwe woning is uw hoofdverblijf.
- De tijd tussen de levering van de oude woning en de levering van de nieuwe woning is niet meer dan 6 maanden.
- De aanvraag voor de verhuisregeling wordt gedaan minstens 1 maand voordat de oude woning is geleverd.
- De oude woning staat te koop of is reeds verkocht.
- U heeft aantoonbaar voldoende middelen om indien nodig de lasten van beide leningen te kunnen betalen voor de periode dat dit van toepassing is en kan - in geval van een verkoop van de oude woning - de volledige lening die hoort bij de oude woning aflossen
- U, uw inkomen, uw nieuwe woning, de lening en de zekerheden voldoen aan de voorwaarden die we op dat moment aan een dergelijke lening stellen.

Dan kunt u aan Neo Hypotheken vragen om de rente van het oude leningdeel te laten gelden voor het nieuwe leningdeel. U moet ons hierom vragen. De volgende beperkingen zijn van toepassing:

- Passeert een nieuwe lening voordat de oude lening is afgelost, dan geldt vanaf het moment van passeren voor de oude lening nog altijd het oude rentetarief.
- De verhuisregeling geldt alleen tot de hoogte van uw oude leningdeel op het moment van het uitvoeren van de verhuisregeling. De renteafspraken van (het) oude leningde(e)l(en) gelden dus niet voor het bedrag dat u meer leent voor de aankoop van de nieuwe woning. Voor het deel dat u meer leent, geldt de rente die we op dat moment toepassen.
- Bij beëindiging van een relatie kan slechts één van de partners gebruikmaken van de verhuisregeling
- Bij een verhuisregeling kan een leningnemer wisselen tussen NHG en niet-NHG.
- De rente van het verhuisde leningdeel wordt vastgesteld aan de hand van de nieuwe risicoklasse. We kijken hierbij naar de oorspronkelijke rentepeildatum en de daarbij horende rentetabel. De rentepeildatum staat op uw oude bindend hypotheekaanbod en u kunt de daarbij horende rentetabel vinden op www.neohypotheken.nl.

Voorbeeld:

Oude lening

Uw oude lening verstrekt door Neo Hypotheken bedraagt op het moment van uitvoeren van de verhuisregeling € 150.000,-. U heeft 2 leningdelen met verschillende hypotheekvormen:

- € 75.000,- annuïtair
- € 75.000,- lineair

U betaalt 1,5% rente en heeft een rentevaste periode van 5 jaar. Na 2 jaar verhuist u. De resterende looptijd van uw rentevaste periode is dan 3 jaar.

Nieuwe lening

U heeft een nieuwe lening van € 200.000, - nodig. Voor deze lening met een rentevaste periode van 5 jaar betaalt u in dit voorbeeld 1,9% als u geen gebruik maakt van de verhuisregeling.

Gebruikt u de verhuisregeling wel dan mag u de rentecondities van de oude lening tot maximaal € 150.000,- meenemen. De nieuwe lening bestaat nu uit het volgende:

- 1 annuïtair leningdeel van € 75.000,-, rente van 1,5% en een resterende rentevaste periode van 3 jaar
- 1 lineair leningdeel van € 75.000,-, rente van 1,5% en een resterende rentevaste periode van 3 jaar
- 1 leningdeel van € 50.000,- met een rente van 1,9% en een nieuwe rentevaste periode van 5 jaar.

Let op! Het kan zijn dat u niet het totale bedrag van uw oude lening kunt meenemen naar uw nieuwe lening. Dit kan komen door geldende wet- en regelgeving, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en/of beleid van Neo Hypotheken. U sluit dan voor het deel dat u niet mee kunt nemen een nieuwe lening af waarop de huidige rente geldt die we op dat moment toepassen. Heeft u uw oude woning nog niet geleverd en al wel een nieuwe woning gekocht, dan heeft u 2 woningen en dus 2 leningen waar u voor betaalt.

7. Zekerheden

7.1 Waarom verstrekt u zekerheden aan Neo Hypotheken?

We vragen van u een aantal zekerheden bij het verstrekken van de lening. Dit betreft feitelijk dekking / onderpand voor de aangevraagde hypothecaire geldlening, zoals de te financieren woning. Maar er kan ook dekking / zekerheden in de vorm van geblokkeerd spaargeld, effecten of een verzekering gevraagd worden. De gevraagde zekerheden dienen feitelijk als garantie voor het geval u de rente, aflossing of andere bedragen die u verschuldigd bent in relatie tot de aangevraagde lening niet (terug)betaalt aan Neo Hypotheken. In een dergelijk geval mogen wij de gevraagde zekerheden 'uitwinnen' (verkopen / opeisen) waarmee de uitstaande hypotheek ingelost zal worden.

7.2 Welke zekerheden verstrekt u aan Neo Hypotheken?

In de hypotheekakte staan de zekerheden die u aan ons hebt verstrekt. Deze zekerheden kunnen bijvoorbeeld zijn: een hypotheekrecht op het onderpand en een pandrecht op verzekeringspenningen en bezittingen. In de hypotheekakte geeft u ons een volmacht om namens u alle rechten en acties welke zijn verpand te verrichten en uit te oefenen.

7.3 Wat mag Neo Hypotheken met uw zekerheden?

Neo Hypotheken mag:

- Doen wat nodig is om het onderpand in stand en in goed staat te houden.
- Alle (rechts)maatregelen treffen die we voor het onderpand nodig vinden.
- De zekerheden uitwinnen en het geld te gebruiken om uw lening terug te betalen als u de lening niet terugbetaalt. Alleen Neo Hypotheken mag dus het geld krijgen. We betalen het geld alleen aan u uit als we u ook een bericht sturen waarin staat dat u het geld zult ontvangen.
- Informatie bij derden opvragen en aan derden geven over onze zekerheden. Voorbeelden: als een ander uw woning, geld van de verzekeringen of bezittingen wil hebben. De zekerheden mogen we ook overdragen aan andere partijen.

7.4 Welke informatie moet u aan Neo Hypotheken verstrekken?

U moet ons meteen informeren als er iets met u of het onderpand gebeurt dat voor de lening belangrijk kan zijn. Bijvoorbeeld als de waarde van het onderpand daalt of kan dalen.

We kunnen ook zelf contact met u opnemen met vragen over het onderpand of de pandrechten. Dan moet u die informatie meteen aan ons verstrekken. Als die informatie op bepaalde documenten staat, dan moet u die documenten aan ons verstrekken. U moet de juiste informatie verstrekken en geen (relevante) gegevens achterhouden.

7.5 Wanneer hoeft u Neo Hypotheken geen zekerheid meer te geven?

Zodra u de lening helemaal heeft afgelost, zal het hypotheekrecht ten gunste van Neo Hypotheken en voor uw rekening worden doorgehaald (geroyeerd).

7.6 Extra zekerheden

We kunnen u ook vragen om extra zekerheden aan Neo Hypotheken te verstrekken. De volgende omstandigheden zijn daar een voorbeeld van:

- Als de waarde van uw zekerheden te laag is geworden. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de waarde van uw woning is gedaald door verwaarlozing of om een andere reden. In dat geval vragen we u extra zekerheden te geven zodat de zekerheden in redelijke verhouding staan tot de verstrekte lening.
- Als u gebruikmaakt van de verhuisregeling om te zorgen dat de zekerheden weer in verhouding tot de door ons verstrekte leningen.
- Als een zekerheid (on)bedoeld is verwijderd, maar dit wel nodig is voor het behouden van de geldlening, dan hebben wij het recht om op uw kosten de zekerheid opnieuw te vestigen.

Let op! Geeft u geen extra zekerheden aan Neo Hypotheken? Dan kunnen we u vragen een extra terugbetaling, of versnelde terugbetaling te doen om de looptijd van de hypotheek in te korten.

8. Uw woning als zekerheid en het gebruik ervan

Belangrijk! Uw woning heeft een grote waarde waardoor uw woning de belangrijkste zekerheid is voor ons. Het is daarom heel belangrijk dat de woning haar waarde behoudt. We stellen daarom een aantal voorwaarden aan het gebruik van de woning.

8.1 Het onderpand

- U mag het onderpand alleen gebruiken om er zelf in te wonen.
- Het onderpand moet goed worden onderhouden en in goede staat worden gehouden.
- U moet het onderpand verzekeren tegen minimaal de herbouwwaarde. U moet het verzekeringsbewijs aan ons overhandigen als we daarom vragen.

8.2 Kosten voor het onderhoud van het onderpand

Al uw bezittingen waarop een zekerheid voor Neo Hypotheken is gevestigd, moet u zorgvuldig gebruiken, beheren en onderhouden zoals we dat wensen. Doet u dat niet? Dan moet u het herstellen. Anders zijn we bevoegd om dit herstel uit te (laten) voeren.

We zijn bevoegd om voor uw rekening aan de zaken waarop we een zekerheidsrecht hebben de nodige reparaties of onderhoudswerkzaamheden te (laten) doen. Dit bedrag dient u aan ons terug te betalen. U bent verplicht deze bezittingen voor uw rekening te vervangen als ze onbruikbaar zijn geworden of teniet zijn gegaan.

We mogen ook het door ons gefinancierde huis inspecteren of (her)taxeren als we dat nodig vinden. De kosten zijn voor uw rekening. We kiezen ook de taxateur of inspecteur alsmede de uitgangspunten voor de inspectie of taxatie. U moet ons, de inspecteur of taxateur toegang verlenen tot het onderpand en/of tot alle plaatsen waar de verpande zaken zich bevinden. Als uit het door ons aangevraagde, nieuwe taxatierapport blijkt dat de waarde van het onderpand lager is dan uw lening, dan kunnen we u vragen om nieuwe afspraken met ons te maken aangaande de lening. Bijvoorbeeld dat u een deel hiervan eerder terugbetaalt.

8.3 Welke verzekeringen heeft u nodig voor het onderpand?

- Verzeker uw woning met een opstalverzekering. Regel dit bij een in Nederland gevestigde verzekeraar die een vergunning heeft om in Nederland verzekeringen aan te bieden en die verbonden is aan het Verbond van Verzekeraars. De verzekering moet in ieder geval de schade aan de woning door brand, storm, ontploffing, water, neerslag, blikseminslag en vliegtuigschade vergoeden. Kies bij voorkeur een verzekering die eventuele schade aan uw woning volledig herstelt.
- We zijn op elk moment bevoegd om mededelingen te doen aan de verzekeraar van het pandrecht dat we hebben op verzekeringspenningen van de opstalverzekering.
- Laat de opstalverzekering uiterlijk ingaan op de dag dat de hypotheekakte passeert. Uw woning dient gedurende de looptijd van uw hypotheek verzekerd te zijn.
- Is uw woning een appartement en heeft de Vereniging van Eigenaren (VVE) voor dit appartement een verzekering afgesloten die Neo Hypotheken niet voldoende vindt? Dan is het nodig om extra verzekeringen af te sluiten. Informeer ons direct als de VVE de verzekering aanpast.
- Vaak heeft u ook een overlijdensrisicoverzekering nodig. Als het nodig is, dan moeten alle personen met wie u de lening heeft en waarvan het inkomen (gedeeltelijk) noodzakelijk is voor het aanvragen van de hypotheek, deze verzekering hebben. We krijgen een pandrecht op de overlijdensrisicoverzekering als dit volgens de voorwaarden noodzakelijk is
- Laat het ons direct weten als u van de verzekeringsmaatschappij een bericht krijgt waarin staat dat de verzekeringsmaatschappij de verzekering vermindert of stopt

- U moet de verzekeringspremies tijdens de looptijd zelf blijven betalen. Doet u dit niet dan kunnen we besluiten deze premies te betalen of een nieuwe verzekering te nemen. Premies die we betalen, betaalt u daarna alsnog aan ons terug.

8.4 Wat mag u niet met het onderpand?

Het is expliciet verboden om de woning schade toe te brengen en/of de woning te veranderen op een wijze dat de waarde van het onderpand verminderd. In een aantal situaties kan waardevermindering van het onderpand worden toegestaan, indien hiervoor door ons schriftelijke toestemming is gegeven, te weten:

- Het onderpand verhuren, verpachten of hier op een andere manier personen in laten wonen. Heeft u deze toestemming, dan mag u de voorwaarden voor verhuur pas wijzigen na onze toestemming. We kunnen u vragen om de huurovereenkomst te sturen. Zorg dus dat u die altijd beschikbaar heeft
- Het onderpand (gedeeltelijk) afbreken, verbouwen met waardevermindering tot gevolg, splitsen in 2 of meer woningen of appartementen, of samenvoegen met een andere woning of een stuk grond.
- Verminderen van de rechten die bij het onderpand horen (zoals erfdiensbaarheden). Denk dan bijvoorbeeld aan het weggeven van het recht op overpad.
- Wijzigen van de bestemming van het onderpand en hoe u deze gebruikt. Voorbeeld: wijzigen van de bestemming van wonen naar bijvoorbeeld een winkel.
- Giftige, brandbare, ontplofbare of andere gevaarlijke stoffen opslaan in het onderpand.
- Vestigen van een opvolgend hypotheekrecht (bijvoorbeeld tweede hypotheek).

8.5 Wat moet u doen als er iets gebeurt met het onderpand?

- Gebeurt er iets met uw woning, bezittingen of verzekering en is dat van invloed op de zekerheid van Neo Hypotheken (bijvoorbeeld schade), breng ons dan binnen 8 dagen vanaf het moment dat u weet van de schade, op de hoogte. Doe dit tegelijkertijd met uw schademelding aan de verzekeringsmaatschappij.
- Dekkt de verzekering achteraf niet de volledige schade, dan betaalt u het overige gedeelte zelf. Doet de verzekeringsmaatschappij u een voorstel om de schade af te handelen, leg deze dan altijd eerst voor aan Neo Hypotheken. We moeten namelijk eerst akkoord gaan voordat u het voorstel kunt accepteren.
- Keert de verzekeringsmaatschappij geld aan u uit dan kan Neo Hypotheken besluiten dit geld te gebruiken om de schade te herstellen, of (een deel van) uw lening terug te betalen. Regel de reparatie via een door Neo Hypotheken erkend bedrijf. Blijft er na de reparatie geld over dan kunnen we besluiten om (een deel van) uw lening terug te betalen.
- Betaalt de verzekeringsmaatschappij niet uit bij schade dan is dat een zaak tussen u en de verzekeraar. Neo Hypotheken is daarvoor niet verantwoordelijk en het verandert niets aan de afspraken met Neo Hypotheken. U moet dan toch de lening helemaal aan Neo Hypotheken terugbetalen. Het bedrag dat u zou moeten krijgen van de verzekeringsmaatschappij, kunt u dus niet in mindering brengen op uw lening.
- Komt er binnen 4 maanden na het ontstaan van de schade geen regeling met de verzekeraar tot stand waar Neo Hypotheken haar formele goedkeuring aan geeft? Dan heeft Neo Hypotheken het recht de regeling van de schade van u over te nemen en naar eigen inzicht af te wikkelen en waar nodig daarover te procederen. U geeft Neo Hypotheken hiervoor een definitieve volmacht. Kosten verbonden aan de afwikkeling betaalt u altijd zelf

9. Het terugbetalen van uw lening

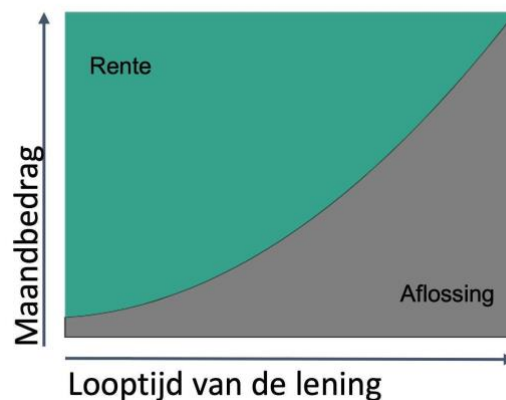
9.1 Hoe betaalt u de lening terug?

Aflossen

Het terugbetalen van uw lening noemen we ook wel aflossen. Hoe u terugbetaalt hangt af van het type hypotheek dat u kiest. We bieden 3 soorten hypotheeken: een annuïtaire-, lineaire- en een aflossingsvrije hypotheek. Met de annuïtaire- en de lineaire hypotheek lost u de (deel)lening helemaal af. U doet dit in maximaal 30 jaar. Aflossen gebeurt periodiek, behalve over een lening of leningdeel dat aflossingsvrij is.

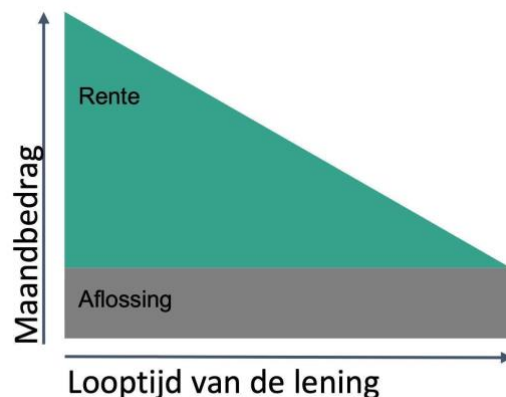
Annuïtair

U betaalt in principe iedere maand hetzelfde bedrag bij de annuïtaire hypotheek. Dit geldt voor de maanden dat het rentepercentage gelijk blijft. Verandert het rentepercentage in de toekomst, dan berekenen we uw maandbedrag opnieuw. Het vaste maandbedrag dat u betaalt, bestaat uit 2 delen: aflossing en rente. Uw lening daalt iedere maand door aflossing te betalen. De hoeveelheid rente die u betaalt, daalt dus ook elke maand. Het voordeel hiervan is dat u elk jaar meer aflost. Een nadeel kan zijn dat u ieder jaar minder rente van de belasting mag aftrekken. Netto betaalt u dus elk jaar meer. Laat u hierover goed adviseren door uw adviseur. De eerste jaren bestaat uw maandbedrag vooral uit rente, aan het eind lost u vooral uw lening af.



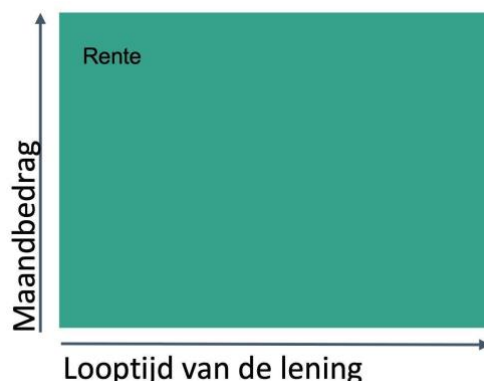
Lineair

Bij de lineaire hypotheek betaalt u elke maand minder. Dat werkt zo: iedere maand betaalt u een gelijkblijvend deel van de lening terug. Daarover betaalt u ook rente. Omdat het bedrag dat u aflost op de lening elke maand hetzelfde is, daalt uw lening elke maand met een vast bedrag. Elk jaar betaalt u daardoor minder rente. Let wel op: omdat u elk jaar minder rente betaalt, mag u elk jaar minder rente van de belasting aftrekken. Netto kan het dus voorkomen dat u meer gaat betalen. Laat u daarom goed adviseren door uw adviseur.



Aflossingsvrij

U betaalt gedurende de looptijd alleen rente en geen aflossing. Hierdoor liggen de lasten lager dan bij andere hypotheekvormen. Er wordt geen vermogen opgebouwd om de lening mee af te lossen. Aan het einde van de looptijd kunnen we de lening opeisen. U heeft dus wel de verplichting om de lening aan het einde van de looptijd af te lossen. Neo Hypotheken stelt een maximum aan het aflossingsvrije deel van uw lening.



Aflossen overbruggingslening

Als u naast uw lening een overbruggingslening afsluit dan vestigen we een tweede (of volgende) hypothecaire inschrijving op het onderpand dat u verkoopt. Ook verhogen we de eerste inschrijving op de nieuwe woning met het bedrag uit de overbruggingslening. De overbrugging heeft een korte looptijd en lost u af zodra uw oude woning wordt geleverd. Mocht deze levering onverhoopt niet doorgaan dan bent u verplicht om het bedrag dat u van de (beoogde) koper heeft ontvangen (bijvoorbeeld een boetebedrag) te gebruiken om de overbruggingslening (gedeeltelijk) af te lossen. De overbruggingslening loopt maximaal 30 maanden. U moet het bedrag dus altijd binnen dat termijn hebben terugbetaald. We hanteren een apart rentetarief voor overbruggingsleningen. U vindt dit tarief op www.neohypotheke.nl/actuele-hypotheekrente

Let op!

Neo Hypotheken geeft geen (belasting)advies en is niet verantwoordelijk voor de fiscale behandeling van uw lening. Deze hangt namelijk af van uw persoonlijke situatie. De overheid kan besluiten dat u de betaalde rente niet meer mag aftrekken van de belastingen.

9.2 Kunt de hypotheekvorm veranderen?

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van uw leningdeel te veranderen. Als u dat wilt, neem dan contact op met uw financieel adviseur of met de klantenservice van Neo Hypotheken op nummer 033-4509234 of via het emailadres info@neohypotheke.nl. Neo Hypotheken zal beoordelen of de hypotheekvorm gewijzigd kan worden. Voor het uitvoeren van het veranderen van de hypotheekvorm, brengen we kosten van €250 in rekening.

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

Ja, u mag uw lening eerder terugbetalen. Het kan wel zijn dat u hiervoor een vergoeding betaalt. We gaan uit van de afspraken die we in het bindend hypotheekaanbod gemaakt hebben en rekenen op rente-inkomsten gedurende de gehele rentevaste periode. Wanneer u eerder aflost, lopen we deze inkomsten mis. Ter compensatie van deze gemiste inkomsten vragen we een vergoeding. Wilt u de lening eerder geheel of gedeeltelijk terugbetalen? Laat dit ons dan 14 dagen van tevoren via een e-mail of het consumenten portaal weten. Neo Hypotheken berekent dan of u een vergoeding moet betalen. We sturen hierover een bericht met de aflosnota in het consumenten portaal. In de aflosnota staat hoe hoog de vergoeding is en wanneer u deze uiterlijk moet betalen. Lukt het u niet te betalen voor de datum in de aflosnota? Geen probleem, de aflosnota verloopt

dan, maar u kunt gewoon een nieuwe aanvragen. In het geval van een bouwdepot verrekenen we het eventueel openstaande saldo met de resterende hoofdsom van uw lening.

9.4 Mag ik extra aflossen?

Ja, u mag extra aflossen maar als u meer dan 25% per jaar van de oorspronkelijke hoogte van uw lening extra wil aflossen dan moet u daarvoor een vergoeding betalen. Als u al eerder in het kalenderjaar een terugbetaling gedaan heeft waarbij een deel van uw jaarlijkse vergoedingsvrijepercentage van 25% is gebruikt, dan wordt dat bedrag in mindering gebracht op uw maximale vergoedingsvrije terugbetaling van dat kalenderjaar.

Een rekenvoorbeeld en uitleg over een volledige terugbetaling kunt u vinden onder paragraaf 6.12. In dit rekenvoorbeeld gaat Neo Hypotheken ervan uit dat de terugbetaling met geleend geld gedaan wordt en er 25% vergoedingsvrij terugbetaald kan worden. Als de aflossing plaatsvindt met eigen geld, dan zal er rekening gehouden worden met een vergoedingsvrijepercentage van 100%.

9.5 Mag u extra terugbetalen zonder dat u een vergoeding moet betalen?

Als u de lening (gedeeltelijk) terugbetaalt met geleend geld, dan is het vergoedingsvrije percentage 25% van de oorspronkelijke hoofdsom. De vergoedingsvrije terugbetaling geldt per kalenderjaar. Als u de lening (gedeeltelijk) terugbetaalt met eigen geld, mag u per jaar 100% vergoedingsvrij terugbetalen. Dat betekent dat het geld aan Neo Hypotheken moet worden overgemaakt vanaf de bij ons bekende rekening, waar ook maandelijks uw rente en/of aflossing automatisch van af wordt geboekt. Het extra terugbetalen van uw lening kan vanaf € 500,-. Naast de 100% vergoedingsvrije terugbetaling vanuit eigen, niet elders geleend, geld, kan er ook in de volgende situaties volledig vergoedingsvrij worden ingelost:

- Verkoopt u uw woning dan betaalt u de lening volledig terug. Dit kost u niets als u de gehele woning verkoopt, levert en alle leningnemers verhuizen.
- Op de dag dat de rentevaste periode van een leningdeel afloopt, mag u dit deel terugbetalen zonder vergoeding.
- Overlijdt u of de persoon met wie u de lening heeft afgesloten, dan mag de lening binnen 12 maanden na overlijden zonder vergoeding worden terugbetaald. Bijvoorbeeld met de uitkering van een overlijdensrisicoverzekering.
- Als uw woning volledig is verwoest, mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding. Dit geldt alleen als u de lening geheel aflost binnen 12 maanden na de gebeurtenis die tot de verwoesting heeft geleid. Denk bij verwoesting aan bijvoorbeeld brand of ontploffing.
- U betaalt geen vergoeding als u een deel van de lening terugbetaalt met geld uit uw bouwdepot.

10. Betalen

10.1 Wat moet u aan Neo Hypotheken betalen?

U moet het volgende aan Neo Hypotheken betalen:

- U betaalt elke maand (achteraf) aflossing van en rente voor de lening. Hoeveel u elke maand betaalt aan aflossing en rente berekenen we voor u.
- U betaalt ons in euro's.
- U geeft Neo Hypotheken toestemming om het bedrag iedere maand automatisch van uw bankrekening af te mogen schrijven. We mogen ook iemand anders aanwijzen om dit namens ons te doen.
- U heeft ons pas betaald als het geld op de bankrekening van Neo Hypotheken staat en u het daar niet meer af kunt halen.
- Het bedrag dat u aan Neo Hypotheken moet betalen schrijven we op de een na laatste werkdag van de betreffende maand automatisch van uw bankrekening af. Zorg daarom dat er altijd genoeg geld op uw bankrekening staat. Kan Neo Hypotheken het bedrag niet afschrijven? Dan moet u het openstaande bedrag vóór de vervaldatum aan ons overmaken. Als incasso niet mogelijk is omdat er onvoldoende saldo op uw rekening staat of om andere redenen, dan heeft Neo Hypotheken het recht om nogmaals het verschuldigde bedrag van uw rekening af te schrijven.
- Ook eventuele andere bedragen die u moet betalen, haalt Neo Hypotheken automatisch van uw bankrekening af. Dit doen we de een na laatste werkdag van de betreffende maand.
- Kosten die u maakt om Neo Hypotheken (op tijd) te betalen, betaalt u zelf. Bijvoorbeeld bij een spoedbetaling.

10.2 Waar gebruikt Neo Hypotheken het bedrag voor?

Neo Hypotheken bepaalt zelf waar zij het bedrag voor gebruikt dat u betaalt. Het bedrag wordt in elk geval in de volgende volgorde gebruikt:

- eerst de rente die u ons moet betalen inclusief eventuele vergoedingsrente bij achterstanden en eventuele achterstallige rente;
- vervolgens betalen we de vervroegde aflossingsvergoeding als hiervan sprake is;
- en als laatste betalen we (een deel van) de lening terug.

10.3 Betaalt Neo Hypotheken een bedrag voor u?

Betalen we een bedrag voor u, of hebben we recht op een bedrag, dan moet u dit bedrag direct aan ons betalen. Tenzij we hierover met u andere afspraken hebben gemaakt.

10.4 Betaalt u op eigen initiatief een bedrag aan Neo Hypotheken?

Heeft u verschillende leningdelen en boekt u een bedrag aan Neo Hypotheken over op eigen initiatief dan betalen we met dat geld de bedragen op de leningdelen zoals omschreven in artikel 10.2. U kunt vooraf ook specifieke leningdelen aangeven. Doet u dat niet dan lossen we evenredig af op de leningdelen. Ook kosten berekenen we dan evenredig. In elk geval gelden deze regels:

- Bij kosten of achterstallige termijnen op meerdere leningdelen, verdelen we het door ons ontvangen bedrag gelijk over alle leningdelen.
- Bedragen waar het leningnummer of de leningnemer ontbreekt, boeken we terug. We

- storten dit op het rekeningnummer waar de bedragen vandaan kwamen.
- Mochten we het toch kunnen herleiden, dan verwerken we de bedragen wel.
- Boekt u, of is er namens u te veel overgeboekt voor het terugbetalen van de lening na uitwinning of verkoop, dan storten we dit terug op het bij ons bekende rekeningnummer.

10.5 Krijgt u een nota van Neo Hypotheken?

U krijgt niet iedere maand een nota van Neo Hypotheken. U krijgt wel jaarlijks een overzicht. Hierin staat het resterende bedrag van uw lening en wat we bij u in rekening hebben gebracht aan aflossing en rentebetalingen.

10.6 Welke kosten moet u zelf betalen?

Alle kosten in verband met de lening die u krijgt en de zekerheden die u geeft, betaalt u zelf. Hieronder vallen:

- Kosten van uw onafhankelijk financieel adviseur.
- Kosten om de lening aan u te geven of te veranderen.
- Kosten van de zekerheden die u geeft, bijvoorbeeld notariskosten.
- Kosten om te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u voldoet aan de gemaakte afspraken. Denk aan incassokosten, deurwaarderskosten, kosten die Neo Hypotheken moet betalen voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
- Kosten om uw woning te onteigenen en uw bezittingen uit de woning te halen.
- Kosten (voor rechtsbijstand) die Neo Hypotheken maakt in verband met mogelijke conflicten die u heeft met derden. Zoals eventuele kosten als derdenbeslag leggen op uw woning.
- Alle overige kosten en belastingen die te maken hebben met de lening, de hypotheek, uw relatie met ons en de woning. Een voorbeeld van overige kosten is erfpachtcanon.
- Kosten die Neo Hypotheken moet maken als gevolg van een onderzoek naar mogelijke fraude.
- Kosten voor het herstellen van de vervallen zekerheden.
- Heeft u kosten niet betaald die u had moeten betalen, dan kan Neo Hypotheken besluiten om deze kosten te betalen. We vragen u geen goedkeuring om deze kosten te mogen maken. U betaalt deze kosten wel aan ons terug en betaalt hier rente over. De hoogte van deze rente staat in de wet en noemen we de 'wettelijke rente'.
- De (extra) kosten die we maken om bovengenoemde bedragen bij u te incasseren betaalt u ook.

Om duidelijk overzicht te houden, boeken we de kosten altijd op het eerste leningdeel (als u meerdere leningdelen heeft). In deze meest voorkomende administratieve handelingen betaalt u de volgende kosten:

- wijzigen hoofdelijke aansprakelijkheid € 250,-;
- omzetten van de hypotheekvorm € 250,-;
- tussentijdse wijziging van de rentevaste periode € 250,-.

Neo Hypotheken kan de hoogte van de kosten veranderen. De actuele kosten en een uitgebreider overzicht van mogelijke administratieve handelingen rondom uw hypotheek kunt u vinden op www.neohypotheken.nl/actuele-hypotheekrente

Let op!

Bij het kopen van de woning kunnen ook andere kosten worden gemaakt die buiten Neo Hypotheken als geldverstrekker om lopen, zoals:

- *kosten voor een woonhuisverzekering (opstalverzekering);*
- *belasting waterschappen;*
- *onderhoudskosten voor de woning;*
- *eigenwoningforfait.*

10.7 Kan ik mijn bankrekeningnummer wijzigen?

Ja, dat kan via MijnHypotheekOnline onder 'Mijn gegevens'. Daar ziet u de huidige betaalgegevens voor uw lening en kunt u een wijziging van uw IBAN bankrekening nummer aanvragen. Hiervoor dient wel een nieuw SEPA-incassocontract door u te worden ondertekend. Het is daarvoor noodzakelijk dat het nieuw opgegeven bankrekeningnummer van binnen de EU is, want van rekeningnummers van banken buiten de EU kan niet automatisch worden geïncasseerd en dat accepteren wij derhalve niet. U kunt over dit onderwerp eventueel ook contact opnemen met Neo Hypotheken op: telefoonnummer 033-4509234 op werkdagen tussen 9:00-17:00 uur of per mail via info@neohypotheken.nl.

11. Wat als u zich niet aan de afspraken houdt?

U houdt zich niet aan de afspraken als u bijvoorbeeld de maandtermijn niet meer (volledig) betaalt. We mogen dan een aantal dingen doen. We doen pas iets nadat we u daarover hebben geïnformeerd.

11.1 Wat mag Neo Hypotheken doen als u niet op tijd betaalt?

- Heeft u nog niet het hele bedrag van de lening van ons gekregen dan mogen we besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.
- Heeft u nog gelden in een bouwdepot staan en dient u een declaratie in, dan mogen we besluiten de declaratie niet uit te betalen.
- We mogen een wettelijk rente in rekening brengen.
- We mogen uw woning en sommige bezittingen verkopen die u als zekerheid heeft gegeven (zogenoeten Pandrecht ook op niet huis gerelateerde goederen).
- We mogen de rechter vragen of hij de woning van u afneemt.
- We kunnen eisen dat u de lening direct helemaal of voor een deel terugbetaalt.

11.2 Hoe kan de lening of een leningdeel eindigen?

Wanneer moet u de lening direct helemaal, of voor een deel aan ons terugbetalen? Dan wel mogen we besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt? In de volgende situaties:

- U betaalt een bedrag niet op tijd aan ons.
- U doet iets wat niet mag op grond van het bindend hypotheekaanbod, de hypotheekakte of de Algemene Voorwaarden.
- U doet iets met de woning wat niet mag op grond van de wet, overeenkomsten of andere regels van de overheid.
- U doet iets waar we u geen toestemming voor heeft gegeven terwijl u daarvoor wel toestemming had moeten krijgen zoals het verhuren van de woning.
- We vragen u om zekerheid te geven, maar u doet dat niet of niet zoals we wensen.
- U verandert de zekerheid of de rangorde van de zekerheden zonder dat we u daarvan tevoren formele toestemming voor hebben gegeven.
- De looptijd van uw lening is voorbij.
- We vinden dat onze relatie met u een gevaar is of kan zijn voor de integriteit of de reputatie van de financiële sector of ons. Bijvoorbeeld bij een vermoeden van fraude of als onze goede naam wordt aangetast of kan worden aangetast. Of als u ons daarover geen informatie geeft als we u daarom vragen.
- U voldoet niet aan sanctiewet of -regelgeving zoals vastgesteld door:
 - de Verenigde Naties;
 - de Europese Unie;
 - het Verenigd Koninkrijk;
 - de Verenigde Staten, of;
 - een andere partij die volgens de wet, verdrag of op een andere manier bevoegd is zulke regels op te stellen. We bepalen wat sanctiewet of -regelgeving is en ook of de betreffende partij daartoe bevoegd is.
- U vraagt uitstel van betaling, surseance van betaling, faillissement of schuldsaneringsregeling aan (of dit wordt uitgesproken), of een ander vraagt dit aan bij de rechter.
- U wordt onder bewind gesteld en/of u verliest het beheer, de beschikking of het bestuur over uw vermogen.
- U overlijdt, woont niet meer in Nederland en/of bent vermist of het vermoeden bestaat dat u bent overleden.
- U vraagt de rechter of u zich niet aan afspraken hoeft te houden die met uw lening te maken hebben, of regelt op een andere manier dat u zich niet aan afspraken hoeft te houden.
- De waarde van de woning daalt doordat u de woning niet goed onderhoudt, of geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken (bijvoorbeeld door brand).
- De rechter of de overheid verklaart dat de woning onbewoonbaar is.
- Er is beslag gelegd op uw woning of uw bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- Iemand anders krijgt rechten op het onderpand of de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Of er komt op een andere manier verandering in de rechtstoestand van het onderpand (bijvoorbeeld artikel 6:252 BW en artikel 3:88 BW).

- De overheid onteigend de woning.
- De overheid besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door ruilverkaveling. Of u moet de woning van de overheid verbouwen.
- Er klopt iets niet met het hypotheekrecht of pandrechten die u aan ons als zekerheid ten behoeve van de lening hebt verstrekt. U bent bijvoorbeeld niet langer eigenaar van de woning of van de bezittingen die als zekerheid dienden.
- We eisen een andere door ons aan u verstrekte lening op.
- Een tot zekerheid door u aan ons in pand gegeven vordering wordt opgeëist.
- Het onderpand wordt onbewoonbaar verklaard, bebouwd, verbouwd of hersteld, in conservatoir, revindicatoir of executoriaal beslag genomen of wordt op een monumentenlijst geplaatst
- Oneigenlijk gebruik van de woning zoals het kweken van hennep.
- Een verzekering moet aan ons worden verpand en:
 - deze verzekering is niet afgesloten op het moment dat we met u hebben afgesproken;
 - deze verzekering voldoet niet aan de voorwaarden die we aan deze verzekering stellen;
 - deze verzekering is niet op tijd aan ons verpand, of;
 - ons pandrecht is niet eerste in rang.
- Een verzekering is aan ons verpand en:
 - de premie is niet of niet op tijd betaald;
 - deze verzekering eindigt;
 - de verzekeringsmaatschappij past de voorwaarden aan, of;
 - de noodregeling of het faillissement van de verzekeringsmaatschappij wordt uitgesproken.

11.3 Kan Neo Hypotheken aan de rechter vragen om de woning in beheer te nemen?

- We kunnen aan de rechter vragen of we uw woning in beheer mogen nemen. Als de rechter dat goedvindt, gaan we de woning beheren en eventueel onder ons nemen. We kunnen dan doen wat we nodig is met als doel het verkoopproces te bevorderen of om onwenselijke situaties ongedaan te maken. De kosten hiervoor betaalt u. We kunnen nadien besluiten de woning weer aan u ter beschikking te stellen zodat u de woning weer zelf kunt gaan beheren.
- Eventuele schade die u heeft doordat we de woning gaan beheren is uw eigen verantwoordelijkheid. We betalen deze schade niet.

11.4 Welke regels gelden voor de verkoop van uw woning door Neo Hypotheken?

Houdt u zich niet aan de gemaakte afspraken, dan mogen wij uw woning verkopen, bijvoorbeeld via een veiling. Dit wordt Uitwinning genoemd. We hanteren dan de volgende regels:

- U werkt mee als we uw woning verkopen.
- U laat potentiële kopers binnen in uw woning en laat toe dat de gebruikelijke berichten worden geplaatst dat uw woning te koop staat.
- Woont er niemand in uw woning, dan mogen we (na toestemming van de rechter) naar binnen en doen wat nodig is voor de verkoop van de woning.
- We mogen bepalen dat uw woning voor een deel wordt verkocht. Ook mogen we de rest van de woning later verkopen.
- We bepalen hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden we de woning en de bezittingen verkopen. We bepalen ook op welke wijze en tegen welke prijs we de woning verkopen.
- We brengen verkoopkosten bij u in rekening (zoals veilingkosten) en bepalen wanneer de verkoop begint, stopt en opnieuw begint.
- Vindt u dat we uw woning niet mogen verkopen via een veiling? Meld dit ons voor de veiling start. We bekijken dan of we aan uw verzoek kunnen voldoen.
- We kunnen erfdiensbaarheden vestigen, bijvoorbeeld door uw buurman/vrouw het recht te geven om over uw grond te lopen.
- We bepalen wanneer de leveringsakte wordt getekend bij de notaris.
- We ontvangen de opbrengst van de verkoop en lossen hiermee de openstaande kosten, rentes en lening (gedeeltelijk) af.
- Als de koper zich niet houdt aan de afspraken dan kunnen we bepalen dat de verkoop niet doorgaat, eventueel door tussenkomst van een rechter.
- Bij verkoop van de woning via een notaris, geeft u deze alle benodigde informatie.

- Voordat we uw woning verkopen, mogen we alles met uw woning doen wat we op dat moment nodig vinden om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken. Denk aan de woning splitsen of rechten die u heeft te veranderen. De kosten hiervan betaalt u.
- Als we de woning hebben verkocht, moet u al uw bezittingen (en eventuele bezittingen van andere personen) uit de woning halen. Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels van de woning krijgt, zijn al uw bezittingen (en eventuele bezittingen van andere personen) uit de woning verwijderd. Als u uw bezittingen niet uit de woning heeft gehaald dan kunnen we dat (laten) doen. We kunnen ook eisen dat u uw bezittingen op een eerder tijdstip uit de woning haalt. Deze kosten en de kosten voor gerechtelijke maatregelen betaalt u zelf.
- We mogen doen wat we nodig vinden om de woning in stand te houden. Bijvoorbeeld de woning bewaken of nieuwe sloten op de deuren zetten. Ook deze kosten betaalt u zelf.
- Als u schade heeft omdat we uw woning verkopen dan bent u hier zelf verantwoordelijk voor. Ook voor betaling van reparatie kosten die hiermee gepaard gaan.

11.5 Specifieke afspraken bij opstal of erfpacht

Als de woning op grond staat van een ander (recht van opstal of recht van erfpacht) dan staan hieronder de concrete situaties waarin we van u mogen vragen de lening direct helemaal, of voor een deel terug te betalen. Of we mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.

- U betaalt het geld voor de opstal of de erfpacht niet. Of houdt zich niet aan de afspraken van de opstal of de erfpacht.
- U mag of kunt de grond niet langer gebruiken. Bijvoorbeeld bij stop zetten erfpacht of opstal.
- De erfpacht- of opstalvoorwaarden vervallen of veranderen (inclusief canonwijziging of retributiewijziging). Voorbeeld: de rechter of een ander verandert deze voorwaarden.

11.6 Specifieke afspraken bij een appartement

Is de woning een appartement dan staan hieronder de situaties waarin we van u mogen vragen om de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen. Of we mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.

- De regels veranderen in het reglement dat geldt voor het appartement, de regels in de splitsingsakte veranderen, of de regels van het reglement of splitsingsakte gelden niet meer.
- Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.
- U doet iets met het appartement wat niet mag volgens de wet, andere regels van de overheid, het bindend hypotheekaanbod, de hypotheekakte of de Algemene Voorwaarden.

11.7 Afspraken voor als u de woning met toestemming van Neo Hypotheken heeft verhuurd

Verhuurt u de woning met onze formele toestemming? Dan staan hieronder de situaties waarin we van u mogen vragen de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen of we mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.

- U heeft toestemming van de overheid of de rechter om de bestemming van de woning te veranderen.
- Iemand anders mag van de rechter de woning huren.
- U verlaagt de huurprijs of de pachtprijs.

11.8 Wanneer brengt Neo Hypotheken een vergoeding in rekening?

Betaalt u een bedrag niet op tijd of niet volledig dan bent u de wettelijke rente aan ons verschuldigd. Als u betalingen niet nakomt, mag de vergoeding nooit hoger zijn dan nodig is voor de compensatie van de schade die we hierdoor hebben geleden. Willen we meer kosten in rekening brengen, dan moeten we aantonen dat de kosten hoger zijn dan de schade. We kunnen de vergoedingsbedragen steeds aan het einde van een maand bij de hoogte van de openstaande lening optellen. De betaling van de vergoeding en de betaling van het maandelijks bedrag gebeurt via automatische incasso. U machtigt Neo Hypotheken om de verschuldigde bedragen automatisch van uw bankrekening af te schrijven door het digitaal ondertekenen van een SEPA-machtiging die u vindt bij het hypotheekaanbod. Voor de berekening van de vergoeding rekenen wij met een maand van 30 dagen en een jaar van 360 dagen.

12. Welke informatie hebben we van u nodig?

12.1 Persoonlijke gegevens

U geeft aan Neo Hypotheken de volgende gegevens:

- Uw naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, e-mailadres.
- Uw geboortedatum.
- Uw Burgerservicenummer (BSN) (dit verkrijgen we pas van u via het ondertekenen van het bindend hypotheekaanbod!).
- Bent u getrouwd of woont u samen met een partner dan geeft u de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap aan ons door.
- Als u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, dan geeft u ook zijn of haar persoonlijke gegevens zoals hierboven staat.
- Alle benodigde persoonsgegevens via Ockto of andere geaccepteerde en erkende bronnen
- Aanvullende stukken die niet in digitale bronnen voorhanden zijn, zoals bijvoorbeeld een echtscheidingsconvenant, aantonen eigen middelen en een taxatierapport.
- Identificatiegegevens via de Basisregistratie Personen (BRP) of klassieke identificatie / legitimatie documenten in combinatie e-authenticatie via Idin Ondertekenen (<https://www.idin.nl/consumenten/hoe-werkt-het/>)
- Digitale handtekening op het bindend hypotheekaanbod en de SEPA-incasso machtiging.

Als we u niet kunnen bereiken op de bij ons bekende communicatiekanalen (mail en telefoon) of uw huisadres dan kunnen we uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte heeft getekend, of naar een ander bij ons bekend adres.

Als u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, dan sturen we alle digitale informatie en fysieke post naar respectievelijk het mail- en huisadres dat bij het afsluiten van de lening is verkregen.

12.2 Overige gegevens

Ontvangt u documenten die met de woning te maken hebben, stuur ons dan binnen 14 dagen na ontvangst een kopie van deze documenten. Breng ons ook op de hoogte als iemand anders toestemming van u krijgt om zaken over uw lening met Neo Hypotheken te regelen. Voor deze persoon gelden dezelfde voorwaarden en afspraken over het regelen van uw zaken met ons als voor u. Het is uw verantwoordelijkheid om deze persoon daarover te informeren. Ook is het uw verantwoordelijkheid dat deze persoon zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt. Breng ons direct op de hoogte als er iets verandert in de toestemming van deze persoon. Bijvoorbeeld als u of een ander (de rechter) de toestemming intrekt. In sommige gevallen hebben we van u extra informatie of gegevens nodig. Bijvoorbeeld als we vragen hebben over uw werk of waarom u de lening wilt, of als u een deel van de koopsom of verbouwing uit eigen middelen betaalt.

12.3 Wat doet u als uw gegevens of omstandigheden veranderen?

Veranderen uw gegevens of uw persoonlijke omstandigheden die met de lening te maken hebben, geef deze informatie dan zo snel mogelijk aan ons door. Zoals de volgende veranderingen:

- Veranderingen van uw persoonlijke gegevens of de persoonlijke gegevens van degene met wie u samen verantwoordelijk bent voor de lening.
- Als u ergens anders gaat wonen of als u uw post ergens anders wilt krijgen.
- Uw rechten veranderen, bijvoorbeeld wanneer u zelf geen handtekeningen onder overeenkomsten meer mag zetten.
- U gaat scheiden of er verandert iets in uw huwelijkse voorwaarden / partnerschap.
- Als er iets verandert in uw situatie, waardoor Neo Hypotheken u mag vragen de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen.
- Als er iets verandert of beschadigt aan uw woning of de bezittingen die u ons in zekerheid heeft gegeven. Of er verandert iets anders waardoor de waarde daalt van de woning of de bezittingen die u ons in zekerheid heeft gegeven.
- Als uw rechten op de woning of bezittingen veranderen.
- Als een verzekering verandert die te maken heeft met de woning of de lening.

- Als iemand bij de rechter uw faillissement aanvraagt of het faillissement aanvraagt van degene met wie u samen verantwoordelijk bent voor de lening.
- Als u of degene met wie u samen verantwoordelijk bent uitstel voor de lening, uitstel van betaling, of schuldsanering vraagt.

12.4 Taal

Informatie die u geeft aan Neo Hypotheken is in het Nederlands. U betaalt zelf de kosten als het nodig is hiervoor gegevens of informatie te vertalen. Regel dit altijd met een beëdigd vertaler.

12.5 Mag Neo Hypotheken gesprekken met u opnemen?

We mogen gesprekken met u opnemen en doen dit om de volgende redenen:

- Kwaliteit te verbeteren of als we dit nodig vinden om ons werk goed te doen.
- Criminaliteit te bestrijden.

12.6 Bescherming van uw persoonlijke gegevens

Neo Hypotheken en andere partijen met wie Neo Hypotheken samenwerkt, verwerken uw persoonsgegevens altijd zorgvuldig en in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Waarvoor we uw persoonsgegevens verwerken, wat met uw persoonsgegevens wordt gedaan en welke rechten u heeft, kunt u lezen in onze privacyverklaring op onze website <https://www.neohypotheken.nl/privacy-statement>.

12.7 Stichting Bureau Krediet Registratie

Neo Hypotheken is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. Neo Hypotheken heeft de verplichting op zich genomen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van 3 maandtermijnen te melden bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag.

BKR verwerkt de gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) ten behoeve van het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's voor de aangesloten instellingen en het voorkomen en beperken van overkreditering van betrokken kredietnemers, en ook ten behoeve van het leveren van een bijdrage aan het voorkomen van problematische schuldsituaties. Deze gegevens worden in het kader van de eerdergenoemde doelstellingen door BKR ter beschikking gesteld aan de aangesloten instellingen, hetgeen mogelijk is in feitelijke en statistisch bewerkte vorm. Kijk voor actuele, of meer informatie over BKR op www.bkr.nl. U vindt daar ook actuele informatie over onze meldingsplicht.

12.8 Stichting Waarborgfonds Eigen Woning

We verstrekken uw lening mogelijk met een garantie van de Stichting WEW. In dat geval sturen we uw gegevens daarom ook naar de Stichting WEW.

12.9 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken

Neo Hypotheken is aangesloten bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Neo Hypotheken mag uw persoonlijke gegevens geven en vragen aan het incidentenwaarschuwingssysteem van de SFH. Als u fraude pleegt of probeert te plegen dan moet Neo Hypotheken dit melden aan het SFH.

Let op: Andere aangesloten organisaties mogen ook in het incidentenwaarschuwingssysteem kijken.

12.10 Fraudebestrijding

We vinden vertrouwen zeer belangrijk. Als dit vertrouwen geschaad wordt, bijvoorbeeld doordat er sprake is van fraude, zullen we de overeenkomst met u beëindigen. Neo Hypotheken vindt fraude onacceptabel en wil als betrouwbare partij op geen enkele wijze betrokken zijn bij of meewerken aan criminele activiteiten. We houden ons aan de geldende wet- en regelgeving. Neo Hypotheken verstaat onder fraude onder andere misleiding, bewust onjuiste opgave van informatie, een verkeerde voorstelling van zaken geven, bewust achterhouden van informatie. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een valse identiteit, meer inkomen op te geven dan daadwerkelijk genoten wordt, een fictief dienstverband op te geven of door het weglaten van relevante gegevens voor een correcte kredietbeoordeling. Welke maatregelen kan Neo Hypotheken nemen bij (vermoedelijke) fraude? Neo Hypotheken is aangesloten bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. Neo Hypotheken is aangesloten bij en houdt zich aan het Protocol Incidenten-waarschuwingssysteem Financiële Instellingen (PIFI) zodat fraude informatie wordt vastgelegd en met andere deelnemers uitgewisseld mag worden.

Voorbeelden van maatregelen:

- Melding in de daarvoor bestemde frauderegisters.
- Opnemen persoonsgegevens in het interne incidentenregister van Neo Hypotheken.
- Opeisen van eventuele andere leningen en/of contracten.
- Weigeren van nieuwe contracten of andere vormen van financiële dienstverlening.
- Terugvorderen van gemaakte onderzoekskosten.
- Terugvorderen van uitbetaalde bedragen.
- Aangifte bij politie van vastgestelde fraude of ernstige vermoedens van fraude.

Als u fraudeert, sturen we u een aangetekende brief waarin we aangeven welke gegevens zijn vastgelegd en in welk registratiesysteem deze gegevens vastliggen. In deze brief staat ook wat u kunt doen als deze gegevens niet juist zijn of als u het er niet mee eens bent.

13. Welke informatie krijgt u van Neo Hypotheken?

13.1 Informatie die u van ons krijgt:

Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een opgave via ons consumenten portal waarin staat hoe hoog de lening op 31 december van het vorige jaar was. Dit noemen we de nog uitstaande hoofdsom van de lening. In deze opgave ziet u ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u Neo Hypotheken betaalde of verschuldigd was in dat jaar.

13.2 Controleer de informatie, opdrachten en gegevens

- Controleer direct of de informatie die we sturen klopt en of we uw opdrachten goed hebben uitgevoerd. Klopt er iets niet, of zijn opdrachten niet naar uw wens uitgevoerd, laat ons dit dan zo snel mogelijk weten.
- Ontdekken we zelf dat informatie niet klopt, of opdrachten niet goed zijn uitgevoerd, dan herstellen we dit zo snel mogelijk. Dit doen we zonder uw toestemming. We sturen u hierover uiteraard wel een bericht hetzij per mail of via ons consumenten portal MijnHypotheekOnline.
- Verwacht u informatie van ons, maar krijgt u die niet? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten

13.3 Uw gegevens en de administratie van Neo Hypotheken

- Sturen we u informatie/ berichten/ emails op basis van de informatie uit onze administratie dan moet u doen wat in die berichten staat, tenzij:
 - U de informatie gecontroleerd heeft en u ontdekt dat de informatie niet goed is of dat we iets niet goed doen en u laat dat binnen 30 dagen aan ons weten.
 - U ontdekt na controle van de informatie een rekenfout en laat ons dit weten.
 - U bewijst dat de informatie in de administratie van Neo Hypotheken niet klopt.
- We bewaren onze administratie niet langer dan de wet eist.
- We zijn niet verplicht om u bij elke reguliere of vervroegde aflossing een bewijs daarvan te sturen.
- We mogen een andere organisatie vragen de administratie van de lening voor haar te doen. Regelen we de administratie via een andere organisatie, stuur uw gegevens en informatie dan aan deze organisatie. Dit geldt ook voor alle documenten en berichten die u aan ons zou sturen. Doet de andere organisatie iets waardoor u schade heeft, neem dan direct met deze organisatie contact op. We zijn dan niet voor die schade verantwoordelijk. Hebben we iets met opzet gedaan, of juist niet gedaan dan betalen we uiteraard wel de schade.

14. Wat te doen als u niet tevreden bent over Neo Hypotheken?

14.1 Interne klachtprocedure

Heeft u een klacht? Stuur dan een e-mail naar ons via klachten@neohypotheke.nl of gebruik het klachtenformulier op www.neohypotheke.nl/contact en in de consumenten portal. Ontvangen we uw klacht niet via e-mail of het klachtenformulier, dan kunnen we de klacht niet inhoudelijk behandelen.

14.2 Wat kunt u doen als u niet tevreden bent over de afhandeling van uw klacht?

U kunt het volgende doen als we uw klacht niet naar tevredenheid afhandelen:

- Ontvangt u geen reactie (meer) van ons, dan kunt u uw klacht voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) vanaf:
 - 6 weken na ontvangst van de ontvangstbevestiging van Neo Hypotheken.
 - 8 weken na het indienen van uw klacht bij Neo Hypotheken.
- Ontvangt u wel reactie van ons:
 - Doorloop dan eerst de interne klachtenprocedure van Neo Hypotheken.
 - Leidt deze tot een definitieve afwijzing waarmee u het niet eens bent? Dien de klacht dan in bij het KiFiD binnen een jaar nadat u de klacht heeft voorgelegd aan ons. Of binnen 3 maanden na datum van de brief waarin we ons standpunt over uw klacht hebben overgebracht. De termijn die nog het langst loopt, geldt.

Bij het consumentenloket kunt u uw klacht gratis indienen en de behandeling van uw klacht door de Geschillencommissie van Kifid is ook gratis. Wanneer u tegen een uitspraak van de Geschillencommissie in beroep gaat, betaalt u voor de klachtbehandeling bij de Commissie van Beroep 500 euro. U kunt uw klacht ook voorleggen aan de rechter.

Een klacht moet schriftelijk in de Nederlandse of Engelse taal aan het Kifid worden voorgelegd. Daarvoor moet gebruik worden gemaakt van het Kifid klachtenformulier dat u vindt op www.kifid.nl of via hun digitale omgeving <https://consument.kifid.nl/>. Het Kifid kan voor verschillende soorten klachten verschillende formulieren voorschrijven.

Het registratienummer van Neo Hypotheken bij het KiFiD is 100.000569. De klachtenprocedure van Neo Hypotheken en de regels die het KiFiD stelt, kunnen veranderen. Voor recente, of meer informatie kunt u contact opnemen met het KiFiD via:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)

Postbus 93257

2509 AG Den Haag

Website: www.kifid.nl

Telefoonnummer: 070-333 8 999.

Of onze website www.neohypotheke.nl/contact bezoeken voor meer informatie en contact details.

15. Wat spreken we nog meer met u af?

15.1 Gedragscode

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van de Verzekeraars. In deze gedragscode vindt u bijvoorbeeld wat u maximaal kunt lenen met uw inkomen en hoe Neo Hypotheken dat moet berekenen. Neo Hypotheken erkent de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. U vindt deze gedragscode op www.neohypotheken.nl/over-ons. Uw onafhankelijk financieel adviseur kan u meer vertellen over deze gedragscode.

15.2 Mag Neo Hypotheken deze Algemene Voorwaarden aanpassen?

Neo Hypotheken mag deze Algemene Voorwaarden aanpassen. Neo Hypotheken houdt voor u een inwerkingtreding termijn aan. We binden u vanaf het einde van die inwerkingtreding termijn aan de nieuwe versie van de Algemene Voorwaarden. We sturen de nieuwe versie van de Algemene Voorwaarden voor de inwerkingtreding aan u toe.

15.3 Waar kunt de Algemene Voorwaarden vinden?

De verschillende versies van de Algemene Voorwaarden staan op www.neohypotheken.nl/algemene-voorwaarden. U kunt ze ook bij Neo Hypotheken opvragen.

15.4 Wat als een bepaling in de Algemene Voorwaarden niet mag van de wet of rechter?

Een bepaling in deze Algemene Voorwaarden of in een ander document geldt niet als dit niet mag van de wet of de rechter oordeelt dat deze bepaling niet mag. Neo Hypotheken past deze bepaling dan aan. Dit heeft geen gevolgen voor de rest van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden of andere documenten.

15.5 Welk document is leidend bij NHG?

Als u een hypotheek met NHG heeft afgesloten dan zijn de voorwaarden van de Stichting WEW ook op uw hypotheeklening van toepassing. Als een bepaling in deze Algemene Voorwaarden, het bindend hypotheekaanbod of de gepasseerde hypotheekakte van Neo Hypotheken afwijkt van een bepaling in de voorwaarden van Stichting WEW dan zal de inhoud van de bepaling voorwaarden van Stichting WEW voorgaan op de bepaling in deze Algemene Voorwaarden, het bindend hypotheekaanbod van Neo Hypotheken of de gepasseerde hypotheekakte.

15.6 Welk document is leidend bij afwijkingen tussen verschillende Neo Hypotheken documenten?

De volgende volgorde moet worden gehanteerd bij het bepalen van de informatie uit welk document voorrang heeft in het geval de documenten bepalingen bevatten die met elkaar in strijd zijn:

1. De gepasseerde hypotheekakte.
2. Het bindend hypotheekaanbod.
3. Deze Algemene Voorwaarden.

15.7 Wijzigen producten Neo Hypotheken

Neo Hypotheken behoudt zich het recht voor om de rentevormen, rentevaste periodes en hypotheekvormen uit het assortiment te halen of toe te voegen.

15.8 Welk recht is van toepassing?

Op de overeenkomst (en alle verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien) tussen u en Neo Hypotheken geldt het Nederlands recht. Dit betekent dat als er een verschil van mening (geschil) tussen u en Neo Hypotheken ontstaat, het Nederlandse recht wordt toegepast.

15.9 Welke rechter is bevoegd?

Wilt u of Neo Hypotheken een verschil van mening (geschil) voorleggen aan de rechter, dan moet dit uitsluitend voorgelegd worden aan de Nederlandse rechter.

15.10 Welke taal gebruiken we?

Het bindend hypotheekaanbod, de Algemene Voorwaarden en andere informatie zijn in de Nederlandse taal.

15.11 Hoe communiceren we met u?

In principe vindt alle geschreven communicatie digitaal plaats, dus via email berichten en de online portals die wij u beschikbaar stellen (via onze [website](#) en [MijnHypotheekOnline](#) omgeving). Het is dus zaak om in het geval van een gewijzigd emailadres ons hiervan op de hoogte te brengen. Alleen wanneer het ons niet lukt telefonisch of per email en portal contact met u te leggen, kan het voorkomen dat wij een fysieke brief naar uw huisadres zenden.

15.12 Voorbeelden

In deze Algemene Voorwaarden staan voorbeelden. Deze voorbeelden zijn opgenomen om de inhoud van de bepalingen begrijpelijker te maken. De voorbeelden zijn niet toegespitst op uw persoonlijke situatie. Het voorbeeld kan voor u niet van toepassing zijn maar het artikel geldt dan toch.

15.13 Inschakeling derden

Neo Hypotheken is bevoegd om bij de uitvoering van uw opdrachten en bij de uitvoering van de tussen u en Neo Hypotheken gesloten overeenkomsten, gebruik te maken van de diensten van derden. Neo Hypotheken zal bij de keuze van die derden zorgvuldig te werk gaan. Als we aantonen dat we zorgvuldig zijn geweest in onze keuze, dan zijn we niet aansprakelijk voor tekortkomingen van die derden.

15.14 Contractoverneming

Als Neo Hypotheken haar onderneming overdraagt, mag Neo Hypotheken de rechtsverhouding met u aan die ander overdragen. Dit is inclusief alle rechten, verplichtingen en nevenrechten. We kunnen dit helemaal, of voor een deel doen. We noemen dit contractoverneming. Door het bindend hypotheekaanbod te ondertekenen geeft u nu alvast uw medewerking dat we de met u overeenkomst mogen overdragen aan een andere partij dan Neo Hypotheken wanneer Neo Hypotheken haar onderneming overdraagt. Uiteraard krijgt u van die contractoverneming bericht.

15.15 Overdracht

Neo Hypotheken mag de lening, de vorderingen die daaruit voortkomen en alle rechten (waaronder nevenrechten) en plichten die daarbij horen inclusief zekerheidsrechten, overdragen aan een andere partij. We kunnen ook de rechten en verplichtingen uit onze overeenkomsten met u verpanden of hiervoor een zogenaamde 'financiële zekerheidsovereenkomst' afsluiten.

15.16 Fusie of splitsing van Neo Hypotheken

Neo Hypotheken kan samengaan met een andere rechtspersoon. Dat heet fuseren. Neo Hypotheken kan ook in onderdelen worden opgesplitst of een onderdeel kan worden afgesplitst. Dat heet splitsen. Als Neo Hypotheken gaat splitsen of fuseren dan kunnen de rechtsopvolgers van Neo Hypotheken (i) alle rechten en plichten tegenover u uitoefenen, en (ii) al onze verplichtingen tegenover u nakomen.

15.17 Aansprakelijkheid

Neo Hypotheken is niet aansprakelijk voor enige schade in verband met de (totstandkoming van de) Leningovereenkomst en / of de executie van het Onderpand, tenzij er sprake is van opzet of grove nalatigheid.