

Algemene Voorwaarden SocioHypotheek

d.d. 1 september 2024

Voordat u begint met lezen...

Dit is een belangrijk document. Voordat u besluit om klant van SocioHypotheek BV te worden vinden wij het belangrijk om u goed te informeren over wat wij met elkaar afspreken. Daarom hebben wij ons best gedaan om onze algemene voorwaarden zo goed mogelijk in begrijpelijke taal te schrijven.

Het wel of niet afsluiten van een SocioHypotheek is een belangrijke beslissing. Onze voorwaarden zijn alleen beschikbaar in het Nederlands. Wij communiceren niet in andere talen. Ook vertalen wij geen documenten uit het Nederlands naar een andere taal.

Om u te helpen bij het lezen van onze voorwaarden hebben wij enkele vereenvoudigde (reken)voorbeelden in de tekst gebruikt. In de voorbeelden ronden wij bedragen af. U kunt aan de gebruikte voorbeelden geen rechten ontlenen. Het zijn voorbeelden om bepalingen te verduidelijken en geven een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. U moet zelf beoordelen of de voorbeelden op uw situatie van toepassing zijn. Is het voorbeeld niet op u van toepassing? Dan geldt de bepaling toch.

Als u bij ons informatie opvraagt, of een voorstel met renteaanbod ontvangt, dan gelden deze voorwaarden. Als u het voorstel met renteaanbod ondertekent, bevestigt u dat u akkoord gaat met alle afspraken, rechten, verplichtingen, voorwaarden en de inhoud van het voorstel met renteaanbod.

Lees deze algemene voorwaarden goed door!

Heeft u tijdens of na het lezen vragen? Neem dan contact op met uw adviseur. Heeft u vragen voor ons? Ons telefoonnummer is: 085-2100811.

Inhoudsopgave

BEGRIPPENLIJST	5	4.7 Hoe wordt het rentebedrag door SocioHypotheek BV berekend?	10
INLEIDING	7	4.8 Hoe betaal ik de rente?	11
1. Voorwaarden	8	4.9 Moet ik de kosten van de SocioHypotheek zelf betalen?	11
1.1 In welke documenten staan de regels (voorwaarden en bepalingen) van de SocioHypotheek?	8	4.10 Wat is mijn schuld?	11
1.2 Blijven deze algemene voorwaarden altijd hetzelfde?	8	4.11 Kan ik de kenmerken van mijn SocioHypotheek veranderen?	11
1.3 Wat als informatie tegenstrijdig is?	8	4.12 Hoelang loopt de SocioHypotheek door?	11
1.4 Wat als een bepaling niet meer geldig is?	8	5. Het verlengen van de SocioHypotheek.....	11
1.5 Welk recht is van toepassing?	9	5.1 Wat is het verschil met de uitbetalingsfase en de opbouwfase van een SocioHypotheek?	11
2. Algemene informatie	9	5.2 Kan ik altijd verlengen?	12
2.1 Kan iedereen een SocioHypotheek afsluiten?	9	Wij zullen uw SocioHypotheek, zolang u zich aan de voorwaarden houdt, altijd verlengen.	12
2.2 Wat is het recht van hypotheek?	9	5.3 Wat staat er in het verlengingsvoorstel?	12
3. De rol van de adviseur	9	5.4 Hoe berekent SocioHypotheek BV de rente bij verlengen?	12
3.1 Is hypotheekadvies verplicht bij het afsluiten van een SocioHypotheek?	9	5.5 Mag ik het rentebedrag ook uit eigen middelen betalen? Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
3.2 Kan ik een SocioHypotheek aanvragen zonder advies?	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	6. Uw woning, onze zekerheid – Wat spreken we af?	12
3.3 Voor wie werkt de hypotheekadviseur?	9	6.1 Mogen wij uw woning controleren of opnieuw taxeren of een nieuw bouwkundig onderzoek laten plaatsvinden?	12
3.4 Wat als ik verander van adviseur?	10	6.2 Wat gebeurt er als de waarde van de woning verandert?	12
4. De SocioHypotheek.....	10	6.3 Kan SocioHypotheek BV mij vragen stellen over de waarde en de staat van de woning?	12
4.1 Waar bestaat een SocioHypotheek uit?	10	6.4 Wanneer is er sprake van achterstallig onderhoud?	12
4.2 Wat is de ingangsdatum van mijn hypotheek?	10	6.5 Wat als er sprake is van achterstallig onderhoud?	13
4.3 Kan ik de afspraken in het uitbetalingsschema tussentijds aanpassen?	10	6.6 Moet u in uw woning blijven wonen?	13
4.4 Kan ik mijn uitbetalingen tussentijds verhogen?	10		
4.5 Kan SocioHypotheek BV tussentijds stoppen met het doen van uitbetalingen?	10		
4.6 Kan de rente van de SocioHypotheek tussentijds wijzigen?	10		

6.7	Moet u uw woning onderhouden?	13	8.6	Waarom berekent SocioHypotheek BV in sommige gevallen een vergoeding bij het vervroegd aflossen van de SocioHypotheek?	17
6.8	Mag u uw woning verhuren?	13	8.7	Wanneer betaalt u geen vergoeding?	18
6.9	Mag u aanpassingen doen aan uw woning?	13	8.8	Hoe berekent SocioHypotheek BV de vergoeding? Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
6.10	Wat u moet doen als u een aanschrijving van de overheid krijgt?	13	9.	De opeisbaarheid van de schuld.....	20
6.11	Welke verzekeringen moet u hebben?	14	10.	Tenaamstelling en Hoofdelijke aansprakelijkheid	22
6.12	Wat moet u doen als u schade heeft aan uw woning?	14	10.1	Kunt u de tenaamstelling van de overeenkomst gedurende de looptijd nog veranderen?	22
6.13	Zijn er bijzondere regels als er sprake is van appartementsrecht?	14	10.2	Wat is hoofdelijke aansprakelijkheid?	22
6.14	Mag u de woning overdragen of bezwaren met andere rechten of plichten?	14	10.3	Wat moet u doen als u gaat scheiden?	22
7.	De risico's van de SocioHypotheek en de restschuldgarantie.....	14	10.4	Wat als uw partner komt te overlijden?	22
7.1	Kan het zijn dat u een restschuld heeft nadat uw woning is verkocht?	14	10.5	U krijgt na het overlijden van uw partner een nieuwe partner, mag hij of zij bij u komen wonen?	22
7.2	Restschuldgarantie	14	11.	Informatieverplichting.....	22
7.3	Wie bepaalt de waarde die geldend is voor de restschuldgarantie?	15	11.1	Welke informatie kan SocioHypotheek BV aan u vragen?	22
7.4	Als uitgangspunten bij de taxatie van de woning geldt in ieder geval het volgende:	15	11.2	Waarom willen jullie weten waaraan ik de uitkeringen besteed?	23
7.5	Wat houdt de Restschuldgarantie in en wat schelden wij kwijt?	15	11.3	Vragen jullie altijd bewijs van het bestedingsdoel?	23
7.6	Wij schelden de restschuld niet kwijt als:	16	11.4	Wanneer moet u ons informeren?	23
7.7	Geldt de restschuldgarantie ook voor uw erfgenamen?	17	11.5	Wie informeert SocioHypotheek BV bij meerdere kredietnemers?	23
7.8	U wil of gaat de woning verkopen?	17	12.	Persoonsgegevens & Privacy	23
8.	Het terugbetalen van uw schuld.....	17	13.	Welke afspraken gelden er nog meer?.....	24
8.1	Ben ik verplicht om de schuld terug te betalen?	17	13.1	Wij moeten u kunnen vinden	24
8.2	Wanneer moet u uw schuld terugbetalen?	17	13.2	Welke administratie is leidend?	24
8.3	Mag u ook (een deel van) uw schuld eerder terugbetalen?	17	13.3	Aflossing en creditrente	24
8.4	Kunt u een afgelost bedrag later weer ontvangen?	17	13.4	Welke kosten komen voor mijn rekening?	24
8.5	Moet u een vergoeding betalen als ik (een deel van) uw schuld eerder terugbetaalt?	17	13.5	Wat spreekt SocioHypotheek BV af over betalingen?	24
			13.6	Mag SocioHypotheek BV kosten optellen bij uw schuld?	25

13.7 Hoe gaat de toerekening van betalingen?	25
13.10 Vragen jullie informatie op over mij bij het BKR?	26
13.11 Wat toetsen jullie allemaal?	26
13.12 Mag SocioHypotheek BV het krediet aan een ander overdragen?	26
14. Beheer, ontruiming en executie	27
15. Klachtenprocedure	28

BEGRIPPENLIJST

Hieronder vindt u een overzicht van veel gebruikte begrippen en een toelichting op wat wij daarmee bedoelen. Soms geven wij in de voorwaarden zelf uitleg over wat een begrip betekent en doen wij dat niet hieronder.

Om de leesbaarheid te vergroten gebruiken wij geen hoofdletters in de tekst voor de begrippen die hieronder worden uitgelegd.

U, onze klant: Wij gebruiken in deze voorwaarden verschillende woorden om aan te geven dat het over u, onze klant gaat. Als u in de tekst leest: (woning) eigenaar of kredietnemer dan gaat het over u, de klant. Ook als u in de tekst leest: “uw” dan hebben wij het ook over u, onze klant of uw rechtsopvolgers. Na uw overlijden bedoelen wij met u ook uw erfgenamen.

Om de tekst goed leesbaar te houden gebruiken wij alleen enkelvoud. Overal waar wij enkelvoud schrijven moet u, als dat op uw situatie van toepassing is, ook meervoud lezen. Heeft u een partner? Dan leest u overal waar wij enkelvoud gebruiken meervoud.

Zijn er meer personen klant? Dan bedoelen wij met klant alle klanten samen. Maar ook iedere klant apart.

SocioHypotheek BV: dat zijn wij. De verstrekker van uw krediet en houder van het recht van hypotheek op het onderpand of de onderpanden. Aan SocioHypotheek BV moet u uw schuld terugbetalen.

Als u “wij” of “ons” leest dan bedoelen wij SocioHypotheek BV en haar rechtsopvolgers. Soms bedoelen wij met “wij” en “ons” zowel SocioHypotheek BV als u, onze klant. De betekenis volgt uit de tekst.

SocioHypotheek: Dit is onze overwaarde hypotheek.

Groene SocioHypotheek: wanneer u een extra eerste opname heeft opgenomen voor energiebesparende maatregelen, noemen wij dit de Groene SocioHypotheek. De Groene SocioHypotheek is altijd onderdeel van de reguliere SocioHypotheek.

Overeenkomst: alle afspraken tussen u en SocioHypotheek BV over uw lening, zoals het voorstel met renteaanbod, bindend aanbod en de algemene voorwaarden.

Bepalingen: dat zijn de verschillende onderdelen uit dit document. Alle bepalingen tezamen vormen de algemene voorwaarden. Als wij schrijven “afspraken” dan bedoelen wij bepalingen.

Uw woning: wij vragen voor uw schuld aan ons een zekerheid. U geeft ons het recht van hypotheek op uw woning. U bent hypotheekgever, SocioHypotheek BV is de hypotheeknemer. Het onderpand noemen wij vaak in onze documenten, uitingen op de website, overeenkomsten en in deze algemene voorwaarden uw woning. In het voorstel met renteaanbod en in het bindend aanbod staat op welk onderpand u ons zekerheid geeft.

Onderpand: alle onroerende zaken en rechten waarop SocioHypotheek BV volgens de akte(s) en/of bepalingen een hypotheekrecht krijgt, heeft of behoort te krijgen. Het onderpand is meestal uw woning. Andere zekerheden (roerende of onroerende zaken) kunnen ook als onderpand worden gegeven of dienen. Alle digitale en fysieke documenten die erbij horen of nodig zijn om het onderpand uit te winnen, zoals garantiebewijzen, administratie, technische tekeningen en handleidingen horen ook bij het onderpand.

Akte: de notariële akte waarin u aan SocioHypotheek BV het recht van hypotheek op het onderpand verleent. Daaronder vallen ook andere notariële akten waarin wijzigingen en aanvullingen zijn verwerkt. In plaats van het woord akte, gebruiken wij ook wel hypotheek of

hypotheekakte. Het hypotheekrecht dat voortvloeit uit de hypotheekakte houdt in dat SocioHypotheek BV het onderpand (uw woning) mag verkopen als u uw verplichtingen niet nakomt (executie- of gedwongen verkoop).

Rentevastperiode: de periode waarvoor wij hebben afgesproken dat de rente niet zal veranderen. De rente blijft gedurende deze periode hetzelfde.

Rente: dit is de rente die u verschuldigd bent, uitgedrukt in een percentage. Tijdens de rentevastperiode verandert de rente niet.

Marktwaarde: dit is de waarde van de woning bij marktconforme- of vrijwillige verkoop. Bij marktconforme verkoop wordt de woning niet verhuurd, bewoond of gebruikt. De vaststelling van de waarde van de woning vindt plaats door een modelwaarderapport en de geldende WOZ waarde, aangevuld met een bouwkundig rapport. In sommige gevallen kan ook een gevalideerd taxatierapport worden opgevraagd. Welke van deze documenten wordt opgevraagd en welke waarde leidend is, staat in het renteaanbod.

Oorspronkelijke hoofdsom: het bedrag waarvoor u oorspronkelijk een lening heeft aangevraagd en gekregen. De oorspronkelijke hoofdsom is onderdeel van uw schuld.

Krediet: de lening waarop deze voorwaarden van toepassing zijn. Het krediet is onderdeel van uw schuld. De looptijd van het krediet is vanaf het moment van aangaan tot het moment waarop u aan al uw verplichtingen heeft voldaan.

Schuld: de som van alle bedragen die u aan ons verschuldigd bent uit hoofde van de

overeenkomst, notariële aktes, de algemene voorwaarden, wat wij verder met elkaar hebben afgesproken en al uw verplichtingen die voortkomen uit het aangaan van de SocioHypotheek. Hieronder valt de hoofdsom, rente en kosten. Maar ook alle andere bedragen die u aan ons verschuldigd kunt zijn, zoals bijvoorbeeld: verdragingsrente, bedragen die wij voor u betalen als u achterstallig onderhoud niet verhelpt, kosten die wij moeten maken om bedragen bij u te innen en kosten die wij moeten maken om ervoor te zorgen dat u de bepalingen naleeft en uw afspraken nakomt.

Looptijd: de periode vanaf het moment van aangaan van het krediet (tekenen van het bindend aanbod) totdat u aan alle verplichtingen heeft voldaan.

Uitbetalingsschema: het schema waarin de afspraken staan die wij gemaakt hebben over wanneer u welke uitbetaling ontvangt, hoeveel rente u verschuldigd bent en welke kosten onderdeel zijn van uw schuld.

Langstlevende kredietnemer: Als er twee kredietnemers zijn en er komt iemand te overlijden dan is de nog levende kredietnemer de langstlevende kredietnemer.

Schuld-marktwaarde verhouding: Dit is de hoogte van uw schuld(en) ten opzichte van de marktwaarde van uw woning.

Restschulddgarantie: Bij de SocioHypotheek geldt een restschulddgarantie. Deze restschulddgarantie biedt de zekerheid dat u of uw nabestaanden in bepaalde situaties geen restschuld overhouden. Bespreek deze risico's goed met uw adviseur.

Wij doen ons best om ervoor te zorgen dat wij steeds het juiste begrip met de omschrijving zoals hier weergegeven gebruiken in de bepalingen. Bij onduidelijkheden kijken wij naar wat uit de strekking van de bepaling blijkt. Wat had SocioHypotheek BV hier logischerwijs bedoeld te schrijven en zal een normaal denkend mens dit ook zo opmaken uit de tekst van de bepaling. Deze bepaling geldt ook als er bijvoorbeeld een verkeerde verwijzing in de tekst staat of een onbedoelde schrijf- of typefout.

INLEIDING

In deze algemene voorwaarden leest u de voorwaarden die gelden voor uw SocioHypotheek, de hypotheekakte(s), het onderpand, onze dienstverlening, de documenten die u van ons krijgt en wat wij verder nog met elkaar afspreken.

Even voorstellen, wij zijn SocioHypotheek BV

SocioHypotheek BV beschikt over een vergunning als financiële dienstverlener onder de Wet op het financieel toezicht voor het aanbieden van hypothecair krediet. Wij staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

SocioHypotheek BV is gevestigd te Groningen aan de Hooghoudtstraat 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 77687795. SocioHypotheek BV is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 12047556.

Wij zijn er voor u

Wij gaan een lange termijn relatie met elkaar aan. De SocioHypotheek heeft normaal gesproken een lange looptijd. Wij willen u helpen (een deel van) uw opgebouwde overwaarde contant te maken. Daar hoort een verantwoorde hypotheek bij. Als wij op basis informatie verkregen van het BKR vinden dat het niet verantwoord is en dus dat het afsluiten van de SocioHypotheek niet in uw belang is, dan verstrekken wij de hypotheek niet.

Onze hypotheek, de SocioHypotheek

Wij helpen u om de overwaarde van uw woning te verzilveren. Wij verstrekken u een hypotheek op basis van de WOZ-waarde van het onderpand, niet op basis van uw inkomen. De SocioHypotheek moet net als andere hypotheek wettelijk getoetst worden op betaalbaarheid. Kunnen wij binnen de wettelijke bepalingen niet verantwoorden waarom wij u een hypotheek verstrekken? Dan is het afsluiten van een SocioHypotheek niet mogelijk.

U gebruikt de overwaarde als aanvulling op uw pensioen en/of voor het doen van een eenmalige grote aankoop. U lost uw schuld af als u de woning verkoopt of wanneer de langstlevende kredietnemer komt te overlijden. Er zijn ook andere situaties denkbaar waarin de schuld moet worden afgelost, bijvoorbeeld als u het verlengingsvoorstel niet accepteert. Ook kan zich een andere situatie voordoen, waardoor u uw schuld aan ons moet aflossen. Bijvoorbeeld als u zich niet houdt aan de afgesproken voorwaarden.

Wij spreken van tevoren af hoeveel van de overwaarde u wil en mag opnemen. U kunt nu genieten van uw overwaarde zonder dat u de woning hoeft te verkopen.

U kunt onze SocioHypotheek alleen via een onafhankelijk adviseur afsluiten. Op onze website kunt u zien met welke adviseurs wij samenwerken.

1. Voorwaarden

1.1 In welke documenten staan de regels (voorwaarden en bepalingen) van de SocioHypotheek?

SocioHypotheek BV stelt u meerdere documenten beschikbaar waarin de regels staan. De volgende documenten bevatten de regels van uw SocioHypotheek:

1. Algemene Voorwaarden SocioHypotheek: U ontvangt deze voorwaarden samen met uw renteaanbod. In de voorwaarden staan de regels die voor uw SocioHypotheek gelden.
2. Het bindend aanbod: Alle afspraken die wij met u maken staan in het bindend aanbod, waaronder het uitbetalingsschema waarin de belangrijkste geldstromen zijn opgenomen en waarin de belangrijkste voorwaarden staan vermeld. Tevens staat in het bindend aanbod welke versie van het onder 1 van dit artikel genoemde document telt. Met het tekenen van het voorstel met renteaanbod bevestigt u dat u akkoord bent met alle afspraken, voorwaarden en de inhoud van het voorstel in het het renteaanbod.

1.2 Blijven deze algemene voorwaarden altijd hetzelfde?

Nee, wij mogen de voorwaarden tussentijds (gedurende de looptijd) veranderen. De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld veranderen in de volgende situaties:

- Als de SocioHypotheek moet worden verlengd.
- Als dat moet van de overheid of onze toezichthouder(s), dan passen wij de voorwaarden aan.
- Als er nieuwe wetten zijn waardoor wij onze voorwaarden moeten aanpassen.

Een SocioHypotheek heeft doorgaans een lange looptijd. In die tijd kan er veel veranderen, zoals wijzigingen in wet- en

regelgeving. Ook kan SocioHypotheek BV het door gewijzigde inzichten noodzakelijk of verstandig vinden om de voorwaarden aan te passen. Wij houden hierbij rekening met uw belangen.

Als de voorwaarden veranderen dan laten wij u dat altijd schriftelijk weten. Wij leggen uit waarom wij de algemene voorwaarden moeten veranderen en u krijgt van ons een nieuw (digitaal) exemplaar.

Wanneer informatie op onze website, in onze brochures, mondeling gegeven door onze medewerkers of brieven afwijkt van wat is beschreven in de bepalingen, dan gelden de bepalingen.

1.3 Wat als informatie tegenstrijdig is?

Staat over hetzelfde onderwerp verschillende informatie in de door ons aangeleverde stukken? Dan kan het zijn dat er tegenstrijdige informatie is. Voor uw SocioHypotheek geldt dan de onderstaande volgorde:

1. Uw overeenkomst gaat voor alle andere regels.
2. De informatie uit deze voorwaarden gaat altijd voor alle andere informatie van bijvoorbeeld onze website of uit onze brochures. Ook als een van onze medewerkers u informatie geeft die strijdig is met deze voorwaarden dan gelden de voorwaarden.

Staat er in de akte waarmee u SocioHypotheek BV het recht van hypotheek heeft gegeven iets anders dan in de voorwaarden? Dan is de akte leidend en gaat deze voor op de voorwaarden. Uw bindend aanbod is namelijk aan de akte gehecht.

1.4 Wat als een bepaling niet meer geldig is?

Dan mogen wij deze vervangen door een andere bepaling die wel geldig is. Is een bepaling ongeldig? Dat heeft dan geen gevolgen voor de andere bepalingen in de hypotheekakte en de algemene voorwaarden.

1.5 Welk recht is van toepassing?

Op deze voorwaarden (en al hetgeen daarin beschreven staat), de overeenkomst, hypotheek, aktes en al hetgeen waarmee de dienstverlening van SocioHypotheek BV verband houdt, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen met betrekking tot deze documenten of met betrekking tot al hetgeen daarmee verband houdt of daaruit voortvloeit, zullen (tenzij de wet dwingend anders voorschrijft) aan de bevoegde rechter te Groningen worden voorgelegd.

2. Algemene informatie

2.1 Kan iedereen een SocioHypotheek afsluiten?

SocioHypotheek heeft een acceptatiebeleid. Als u voldoet aan de criteria omschreven in het acceptatiebeleid kunt u een SocioHypotheek aanvragen.

2.2 Wat is het recht van hypotheek?

Wij willen zekerheid dat de schuld ook wordt terugbetaald. Daarom geeft u SocioHypotheek BV het recht van hypotheek op uw woning. De woning is het onderpand. Wij weten dan zeker dat wanneer de woning verkocht wordt uw schuld ook wordt afgelost.

Het recht van hypotheek betekent dat SocioHypotheek BV uw woning kan en mag verkopen als u:

- Uw schuld niet terugbetaalt, of
- De gemaakte afspraken met SocioHypotheek BV niet nakomt.

Na verkoop van de woning moet u met de opbrengst uw schuld aan SocioHypotheek BV aflossen. Als de verkoopopbrengst minder is dan uw schuld, dan blijft er een restschuld over. U moet de restschuld op een andere manier terugbetalen aan SocioHypotheek BV. SocioHypotheek BV kan, onder bepaalde voorwaarden, de restschuld kwijtschelden. De voorwaarden van deze restschuldgarantie vindt u in artikel 7.

In het hypotheekregister van het Kadaster staan alle hypotheekrechten op woningen in Nederland. Het door u gegeven recht van

hypotheek aan SocioHypotheek BV wordt daar ingeschreven.

3. De rol van de adviseur

3.1 Is hypotheekadvies verplicht bij het afsluiten van een SocioHypotheek?

U kunt de SocioHypotheek alleen afsluiten via een onafhankelijk adviseur.

SocioHypotheek BV geeft geen advies. Ook doen wij geen onderzoek naar de verschillende hypothecaire kredieten die worden aangeboden en waaruit mensen kunnen kiezen. Wij kijken alleen of uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden van onze hypotheek en of uw profiel daarin past.

Voor (hypotheek)advies kunt u terecht bij uw onafhankelijk (hypotheek)adviseur. De adviseur wordt door u ingeschakeld en is in de basis uw contact persoon tijdens het aanvraagproces. Uw adviseur is onafhankelijk van SocioHypotheek BV.

De beslissing om de overwaarde uit uw huis te halen kan aanzienlijke gevolgen hebben. Het is een grote stap. Het is daarom belangrijk dat u over de juiste kennis en informatie beschikt, zodat u een goede en weloverwogen beslissing kunt nemen en u alle gevolgen goed overziet. De beslissing om uw overwaarde op te nemen heeft voordelen, maar ook nadelen en risico's. Wij adviseren u om het afsluiten van een SocioHypotheek te bespreken met uw erfgenamen.

3.2 Voor wie werkt de hypotheekadviseur?

U schakelt zelf een onafhankelijke adviseur in. De adviseur werkt voor u en niet voor SocioHypotheek BV. Uw adviseur zal door SocioHypotheek BV altijd worden beschouwd als uw vertegenwoordiger. Uw adviseur mag namens u spreken en handelen. Alles wat uw adviseur tegenover SocioHypotheek BV doet, of juist nalaat te doen, zullen wij beschouwen alsof u dat zelf heeft gedaan. SocioHypotheek BV is nooit aansprakelijk voor wat uw adviseur doet of laat.

Een onafhankelijke adviseur moet over de juiste vergunningen beschikken en onder

toezicht staan van de AFM. Niet iedere adviseur kan onze producten afsluiten.

3.3 Wat als ik verander van adviseur?

U bent er zelf verantwoordelijk voor om de overstap goed te regelen. U moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat uw nieuwe adviseur uw dossier krijgt van uw oude adviseur. Laat ons wel weten dat u een nieuwe adviseur heeft.

4. De SocioHypotheek

4.1 Waar bestaat een SocioHypotheek uit?

De SocioHypotheek bestaat uit 2 fases:

- 1) De uitbetalingsfase. Deze fase staat gelijk aan uw eerste rentevast periode. In deze fase ontvangt u jaarlijks een uitbetaling. Tijdens deze fase worden de rentekosten jaarlijks vooraf van uw uitbetaling ingehouden.
- 2) De opbouwfase. Deze fase gaat in als u uw SocioHypotheek verlengt. In deze fase worden uw rentekosten jaarlijks vooraf opgeteld bij uw schuld.

4.2 Wat is de ingangsdatum van mijn hypotheek?

De ingangsdatum van uw SocioHypotheek is de datum aangegeven in het bindend aanbod.

Op deze datum wordt de jaarlijks verschuldigde rente berekent, welke wordt opgeteld bij de schuld. Wanneer er eerder dan de 1^e van de maand wordt gepasseerd bij de notaris zullen wij de daarmee verband houdende rente afzonderlijk bij u in rekening brengen. Dit noemen we dagrente.

4.3 Kan ik de afspraken in het uitbetalingsschema tussentijds aanpassen?

De afspraken die wij maken en vaststellen in de overeenkomst staan vast. U kunt het uitbetalingsschema in onze overeenkomst niet tussentijds aanpassen. Wel kunt u (een deel van) uw hypotheek eerder terugbetalen. Hoe dit werkt en wat de voorwaarden zijn vindt u in artikel 8 van deze voorwaarden.

4.4 Kan ik mijn uitbetalingen tussentijds verhogen?

Het is niet mogelijk om het afgesproken uitbetalingsschema te wijzigen. Het is dus ook niet mogelijk om tussentijds een hogere uitbetalingen aan te vragen. Wilt u minder opnemen of de uitbetalingen stopzetten? Neem dan contact met ons op.

4.5 Kan SocioHypotheek BV tussentijds stoppen met het doen van uitbetalingen?

SocioHypotheek BV is gerechtigd om met onmiddellijke ingang te stoppen met het doen van uitbetalingen als:

- a. De schuld-marktwaarde verhouding op een moment in een jaar hoger is dan 80% of hoger wordt met de uitbetaling van dat jaar.
- b. Als een hertaxatie hier naar het oordeel van SocioHypotheek BV aanleiding toe geeft.
- c. Als de lening opeisbaar is.
- d. Als de opgebouwde schuld het bedrag van de hypotheekinschrijving overschrijdt.
- e. Wanneer u de Groene SocioHypotheek heeft afgesloten en u de energiebesparende maatregelen niet heeft uitgevoerd.

4.6 Kan de rente van de SocioHypotheek tussentijds wijzigen?

De rente van de SocioHypotheek blijft gedurende de rentevastperiode gelijk. Het is niet mogelijk om door aflossingen of andere aanpassingen de rente gedurende de rentevastperiode te laten wijzigen.

4.7 Hoe wordt het rentebedrag door SocioHypotheek BV berekend?

Wij berekenen de rente per jaar. Elk jaar is het bedrag aan rente: rentepercentage x schuld. Voor elk nieuw jaar berekenen wij de rente op het moment van uitbetaling. Wij berekenen de rente per jaar vooraf. SocioHypotheek berekent de dagrente door de jaarrente te delen door het aantal dagen per jaar.

Vereenvoudigd voorbeeld: U leent € 10.000 bij SocioHypotheek met een rentepercentage van 6%. De rente bedraagt dan € 600 per jaar. Bij de eerste uitbetaling ontvangt u € 9.400, omdat de rente van € 600 vooraf wordt ingehouden. Voor elk jaar en elke uitbetaling staan de rentekosten gespecificeerd in uw uitbetalingsschema.

4.8 Hoe betaal ik de rente?

Het bedrag dat u ieder jaar aan rente verschuldigd bent, houdt SocioHypotheek BV in van uw jaarlijkse uitbetaling gedurende de uitbetalingsfase. Hierdoor weet u bij het aangaan van de SocioHypotheek precies wat u ontvangt en betaalt gedurende de rentevast periode van de uitbetalingsfase. In de opbouwfase telt SocioHypotheek BV de verschuldigde rente op bij uw schuld. SocioHypotheek BV berekent het rentebedrag per jaar over uw opgebouwde schuld.

Vereenvoudigd Voorbeeld:
U ontvangt 15 jaar lang € 9.400,- euro per jaar met een rente van 6%.

Het eerste jaar heeft u een schuld van €10.000,- en is het rentebedrag dat wordt ingehouden is €600.

Het tweede jaar is uw schuld € 20.638,29. Dit bedrag bestaat uit de schuld van jaar 1 (€10.000), de uitbetaling van € 9.400 en de in te houden rente van €1.238,29. U ziet deze bedragen ook op uw uitbetalingsschema.

U kunt zelf het rentebedrag als volgt bereken:
 $\text{€ "schuld begin van het jaar + uitbetaling" } \times (\text{rentepercentage \%} / (1 - \text{rentepercentage \%})) = \text{€ "verschuldigde rente van dat jaar"}$

4.9 Moet ik de kosten van de SocioHypotheek zelf betalen?

Als u een SocioHypotheek wilt afsluiten dan moet u bepaalde kosten zelf betalen. Denk hierbij aan de kosten voor een bouwkundig rapport, het modelwaarder rapport, de afsluitkosten van de SocioHypotheek, notariskosten of de advieskosten van uw

adviseur. U kunt ervoor kiezen om deze kosten te betalen met uw eerste uitbetaling.

4.10 Wat is mijn schuld?

Uw totale schuld op een bepaald moment bestaat uit:

- Het bedrag dat u netto heeft ontvangen.
- De rente en kosten die SocioHypotheek BV heeft ingehouden op de uitbetaling of toegevoegd aan de schuld als er geen uitbetalingen zijn.
- Kosten die SocioHypotheek BV heeft toegevoegd aan uw schuld.

4.11 Kan ik de kenmerken van mijn SocioHypotheek veranderen?

U kunt de kenmerken van uw SocioHypotheek meestal niet veranderen. Wel kunt u er voor kiezen om de uitbetalingen te laten stoppen of de hypotheek af te lossen. In artikel 8 leest u meer over het vervroegd terugbetalen van uw schuld.

4.12 Hoelang loopt de SocioHypotheek door?

Uw lening loopt door tot op het moment dat de schuld volledig is terugbetaald. Dit is dus afhankelijk van wanneer u de woning verkoopt en/of hoe oud u wordt.

5. Het verlengen van de SocioHypotheek

5.1 Wat is het verschil met de uitbetalingsfase en de opbouwfase van een SocioHypotheek?

De fase na uw uitbetalingsfase heet de opbouwfase. In deze fase krijgt u geen uitbetalingen meer. Wij kunnen de verschuldigde rente dus ook niet meer op uw uitbetalingen inhouden. Zodra u geen uitbetalingen meer ontvangt tellen wij de rentekosten op bij uw schuld. SocioHypotheek BV berekent het rentebedrag per jaar over uw opgebouwde schuld (dat is dus inclusief de rente). De hoogte van het rentebedrag dat u moet betalen, neemt daarom ook toe tijdens de looptijd van uw SocioHypotheek. Dit wordt het 'rente-op-rente effect' genoemd.

Als u verlengt krijgt u een nieuwe rentevaste periode. Binnen deze periode weet u van te voren hoe uw schuld zich gaat ontwikkelen.

Let op: De hoogte van uw totale schuld op het moment van terugbetalen is onzeker. Dit komt omdat het einde van de looptijd niet bekend is bij het aangaan van de lening. Als u heel oud wordt en vaak wil verlengen dan kan de schuld groter zijn dan de marktwaarde van uw woning. Er kan dan een restschuld ontstaan. SocioHypotheek biedt, onder bepaalde voorwaarden, een restschuldggarantie aan (zie hiervoor artikel 7).

5.2 Kan ik altijd verlengen?

Als u zich aan de afspraken heeft gehouden krijgt u altijd een verlengingsvoorstel van ons.

5.3 Wat staat er in het verlengingsvoorstel?

In het verlengingsvoorstel wordt u geïnformeerd over uw mogelijkheden en hoe u uw keuze aan ons kunt doorgeven.

5.4 Hoe berekent SocioHypotheek BV de rente bij verlengen?

Als u een nieuwe rentevast periode aangeboden krijgt in een verlengingsvoorstel is deze gebaseerd op de dan geldende rente die nieuwe klanten ook geoffreerd krijgen.

6. Uw woning, onze zekerheid – Wat spreken we af?

6.1 Mogen wij uw woning controleren of opnieuw taxeren of een nieuw bouwkundig onderzoek laten uitvoeren?

Ja, dat mag als wij hier een reden voor hebben. Bijvoorbeeld omdat wij denken dat uw woning in waarde is gedaald. Of om te kijken of een verbouwing goed is uitgevoerd. Het is voor ons belangrijk om te weten wat ons risico is. U moet hieraan meewerken en toegang geven tot uw woning als dit nodig is. U betaalt de kosten van de taxatie of bouwkundige keuring.

Wij mogen dit één keer in de 5 jaar van u vragen. SocioHypotheek BV heeft het recht om een taxateur of bouwkundige aan te wijzen. Als u deze kosten niet zelf betaalt, telt SocioHypotheek BV deze kosten op bij uw schuld.

6.2 Wat gebeurt er als de waarde van de woning verandert?

Als er veranderingen of gebeurtenissen zijn waardoor de waarde van uw woning kan dalen, dan moet u dit aan ons melden.

SocioHypotheek BV kan er voor kiezen om niet over te gaan tot een uitbetaling conform artikel 4.5.

Als de waarde van de woning verminderd omdat het onderhoud onvoldoende is, kunnen wij u opdragen om uw woning op te knappen. Zie hiervoor artikel 6.5 achterstallig onderhoud.

6.3 Kan SocioHypotheek BV mij vragen stellen over de waarde en de staat van de woning?

SocioHypotheek BV mag u periodiek vragen om de meest recente WOZ-beschikking aan te leveren. Op deze manier heeft SocioHypotheek BV inzage in de waardeontwikkeling van uw woning. Ook zal SocioHypotheek BV u periodiek een enquête sturen, waarin bijvoorbeeld wordt gevraagd naar de staat van de woning of de bewoning. Als SocioHypotheek BV u om deze informatie vraagt, moet u deze aan SocioHypotheek BV verstrekken. Het desgevraagd niet verstrekken van deze informatie is in strijd met deze voorwaarden.

6.4 Wanneer is er sprake van achterstallig onderhoud?

Er is sprake van achterstallig onderhoud als uit het taxatierapport of bouwkundig rapport blijkt dat een of meer van de volgende situaties van toepassing is:

- Het onderhoud binnen of buiten of de bouwkundige constructie zijn 'slecht' of 'matig'.

- Het rapport geeft aan dat er gebreken zijn die de waarde van uw woning kunnen beïnvloeden.
- De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde.
- De taxateur heeft de indruk dat er aanleiding is voor een bouwkundig onderzoek.
- Er blijkt uit het bouwkundig onderzoek dat er achterstallig onderhoud is.
- Het rapport spreekt van ernstige gebruiksschade.

6.5 Wat als er sprake is van achterstallig onderhoud?

Het is belangrijk dat u de woning goed onderhoud. Dat hebben wij zo met elkaar afgesproken.

Als wij over informatie beschikken dat er onderhoud aan uw woning nodig is dan nemen wij contact met u op. Als SocioHypotheek BV daarom vraagt, dan moet u binnen een redelijke termijn het achterstallige onderhoud oplossen. Wij vragen u dan ook om bewijs op te sturen van het uitvoeren of laten uitvoeren van het onderhoud. Bijvoorbeeld een factuur van de schilder of aannemer, een betaalbewijs en foto's van uw huis.

Onderneemt u geen actie om het achterstallig onderhoud op te lossen? Dan mag SocioHypotheek BV opdracht geven om het onderhoud alsnog uit te voeren. De kosten hiervan komen voor uw rekening. Als u de kosten niet betaalt dan zullen wij deze toevoegen aan de schuld of op u verhalen. Alle kosten daarvan komen, voor zover wettelijk toegestaan, voor uw rekening.

Als er sprake is van veel achterstallig onderhoud of andere grote gebreken dan kunnen wij u ook vragen om een bouwkundig rapport en/of nieuwe taxatie. U moet daarvoor de kosten betalen.

6.6 Moet u in uw woning blijven wonen?

U (de oorspronkelijke kredietnemer) moet duurzaam in de woning verblijven. Daarmee bedoelen wij dat u daar zelf moet wonen.

6.7 Moet u uw woning onderhouden?

U moet uw woning goed onderhouden. Als er schade ontstaat of dreigt te ontstaan aan uw woning, dan moet u proberen de schade zo klein mogelijk te houden. Dit geldt zolang uw lening niet is beëindigd en de schuld nog niet is afgelost.

6.8 Mag u uw woning verhuren?

U mag (een deel van) uw woning nooit verhuren of verpachten zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.

Reeds bestaande huur-, pacht-, of gebruiksovereenkomsten mag u nooit verlengen of wijzigen zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.

6.9 Mag u aanpassingen doen aan uw woning?

U mag zaken veranderen aan de woning. Zolang het maar een verbetering is. Bijvoorbeeld: oude ramen en deuren vervangen, een nieuwe dakkapel plaatsen of de tuin opknappen.

Alles wat u toevoegt aan de woning mag u er niet meer afhalen of wegnemen. Die zaken vormen vanaf dat moment onderdeel van de woning en behoren dan tot het onderpand, waarop een recht van hypotheek rust.

Zonder onze schriftelijke voorafgaande toestemming mag u niet iets veranderen aan de woning als daardoor de waarde van de woning kan verminderen. Denk vooraf goed na voordat u begint met veranderen. Als u twijfelt, neem dan contact met ons op.

6.10 Wat u moet doen als u een aanschrijving van de overheid krijgt?

De overheid kan u aanschrijven over uw woning. Bijvoorbeeld om verbeteringen aan te brengen aan uw woning of bepaalde voorzieningen te treffen. U moet hieraan meewerken. Als u een aanschrijving ontvangt, moet u ons hiervan op de hoogte stellen.

6.11 Welke verzekeringen moet u hebben?

Een opstalverzekering is verplicht.

- De opstalverzekering moet een uitgebreide opstalverzekering zijn. U moet bijvoorbeeld verzekerd zijn tegen gebruikelijke zaken zoals: brand, stormschade, blikseminslag, vliegtuig-schade en ontploffing.
- Het verzekerd bedrag moet steeds hoog genoeg zijn om uw woning opnieuw te laten bouwen (herbouwwaarde).
- Het bedrag dat u verzekert moet dus meestijgen en geïndexeerd zijn.
- U moet de opstalverzekering afsluiten bij een bekende en solide verzekeraar in Nederland (aangesloten bij het Verbond van Verzekeraars).
- U moet de opstalverzekering behouden zolang u de schuld nog niet helemaal heeft afgelost.
- U moet de premie van de verzekering op tijd betalen.
- Als het onderpand niet of onvoldoende is verzekerd dan bent u aansprakelijk voor de schade die SocioHypotheek BV daardoor lijdt.
- Woont u in een appartement en/of is er sprake van een vereniging van eigenaren? Dan moet u ervoor zorgen dat (indien van toepassing) de opstalverzekering die de vereniging van eigenaren heeft aan de verplichtingen uit deze bepaling voldoet.
- Gaat er iets mis? Ontstaat er schade? Bent u niet meer verzekerd? Dan moet u ons daarover informeren.

6.12 Wat moet u doen als u schade heeft aan uw woning?

Als u schade heeft aan uw woning, dan moet u dit aan ons melden. Ook moet u de schade (laten) repareren.

U mag zonder onze toestemming geen uitbetalingen of vorderingen die in de plaats treden van het onderpand of schikkingen van de verzekeringsmaatschappij voor schade accepteren.

6.13 Zijn er bijzondere regels als er sprake is van appartementsrecht?

Als u een appartement heeft houdt er dan rekening mee dat:

- U moet voldoen aan alle afspraken die volgen uit de wet, het splitsingsreglement en besluiten van de VvE die gelden voor uw woning.
- Wij namens u mogen deelnemen aan vergaderingen van de VvE. Wij mogen ook stemmen over besluiten.
- U ervoor moet zorgen dat de VvE onze belangen niet schaadt.

6.14 Mag u de woning overdragen of bezwaren met andere rechten of plichten?

U mag de woning niet zonder onze toestemming verkopen of overdragen aan iemand anders. Ook mag u niet zonder onze toestemming:

- De woning splitsen.
- De woning met enig beperkt recht of kwalitatieve verplichting bezwaren.
- Op een andere manier het gebruik van uw woning veranderen of de zekerheden van SocioHypotheek BV beperken.

7. De risico's van de SocioHypotheek en de restschuldggarantie

7.1 Kan het zijn dat u een restschuld heeft nadat uw woning is verkocht?

Als u uw woning verkoopt, moet u uw schuld terugbetalen. Als de verkoopopbrengst lager is dan uw schuld, blijft er een restschuld over. U moet die restschuld dan op een andere manier aan SocioHypotheek BV terugbetalen. SocioHypotheek BV biedt u onder voorwaarden een restschuldggarantie aan.

7.2 Restschuldggarantie

Als u de woning verkoopt en ons moet terugbetalen, kan het zijn dat de verkoopopbrengst lager is dan de schuld. Er ontstaat dan een restschuld. Onder voorwaarden schelden wij (een deel van) deze restschuld kwijt. Om voor kwijtschelding in aanmerking te komen, dient u voor verkoop in samenwerking met SocioHypotheek uw woning te laten taxeren. De taxatie dient voor de verkoop van de woning schriftelijk goedgekeurd te zijn door SocioHypotheek.

7.3 Wie bepaalt de waarde die geldend is voor de restschuldggarantie?

SocioHypotheek BV heeft het recht een onafhankelijke taxateur aan te wijzen om een taxatierapport op te stellen. Dit taxatierapport is leidend. U bent verplicht aan deze taxatie mee te werken. De kosten voor deze taxatie zijn voor rekening van SocioHypotheek BV.

7.4 Als uitgangspunten bij de taxatie van de woning geldt in ieder geval het volgende:

De marktwaarde van het onderpand wordt getaxeerd in onbewoonde, onbezwaarde en in vrij opleverbare staat. Dit betekent dat de nieuwe eigenaar direct en zonder problemen de woning in kan/zou kunnen betrekken. Dit betekent bijvoorbeeld dat de woning niet verhuurd wordt.

Bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken (anders dan die roerende zaken die worden geacht deel van het onderpand uit te maken) buiten beschouwing.

Als u het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde geldt de klachtenprocedure.

Indien u in aanmerking komt voor de restschuldggarantie en u heeft gepland de woning aan iemand te verkopen dient u de woning voordat u de woning verkoopt aan een derde, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden te koop aan te bieden aan SocioHypotheek.

7.5 Wat houdt de Restschuldggarantie in en wat schelden wij kwijt?

Voor de SocioHypotheek geldt onder voorwaarden de restschuldggarantie bij een restschuld.

Die restschuldggarantie houdt het volgende in:

De woning wordt verkocht voor de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop. Als u gebruik wilt maken van de restschuldggarantie bij restschuld, dan moet u eerst, samen met SocioHypotheek BV uw woning laten taxeren. Er wordt dan een getaxeerde marktwaarde vastgesteld op het moment dat u wilt terugbetalen. Is de totale schuld op de datum dat u terugbetaalt hoger dan de getaxeerde marktwaarde? De restschuldggarantie bij restschuld houdt in dat

als uw woning wordt verkocht voor minimaal de getaxeerde marktwaarde, SocioHypotheek BV de eventuele restschuld kwijtscheldt.

Voorbeeld 1

Schuld op datum aflossing €250.000

Getaxeerde marktwaarde €230.000

Verkoopopbrengst €230.000

In dit voorbeeld is de woning verkocht voor de getaxeerde marktwaarde. De schuld is op de datum van aflossing hoger dan de verkoopopbrengst. U heeft dan een restschuld (€20.000), maar die hoeft u niet terug te betalen. Het verschil van €20.000 valt namelijk onder de restschuldggarantie.

De woning wordt verkocht boven de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop.

Het kan ook zo zijn dat de verkoopopbrengst hoger is dan de getaxeerde marktwaarde, maar lager dan de totale schuld op de datum van aflossing.

Voorbeeld 2

Schuld op datum aflossing €250.000

Getaxeerde marktwaarde €230.000

Verkoopopbrengst €240.000

In dit voorbeeld is de woning verkocht voor een hoger bedrag dan de getaxeerde marktwaarde, maar voor een lager bedrag dan de schuld op datum van aflossing. Er blijft een restschuld van €10.000 over. U betaalt €240.000 aan SocioHypotheek BV. De restschuld van €10.000 scheldt SocioHypotheek BV u kwijt.

De verkoopopbrengst is lager dan de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop en de marktwaarde is lager dan de schuld.

Een andere mogelijkheid is dat de verkoopopbrengst lager is dan de getaxeerde marktwaarde en lager dan de totale schuld aan het einde van de looptijd. In dat geval scheldt SocioHypotheek BV een restschuld tot de getaxeerde marktwaarde kwijt. Dat betekent dat u het verschil tussen de schuld en de getaxeerde marktwaarde niet hoeft terug te

betalen. Wel moet u het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de daadwerkelijke verkoopopbrengst terugbetalen.

Voorbeeld 3

Schuld op datum aflossing €250.000

Getaxeerde marktwaarde €230.000

Verkoopopbrengst €220.000

In dit voorbeeld verkoopt u de woning niet voor de getaxeerde marktwaarde. De restschuldggarantie bij restschuld geldt alleen voor het verschil tussen de schuld op datum aflossing en de getaxeerde marktwaarde. SocioHypotheek BV scheldt een bedrag van €20.000 kwijt. Het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de verkoopopbrengst valt niet onder de restschuldggarantie bij restschuld. In dit voorbeeld betaalt u €220.000 aan SocioHypotheek BV. Er resteert een restschuld van €10.000 die u op een andere manier aan SocioHypotheek BV moet terugbetalen.

De verkoopopbrengst is lager dan de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop, maar de marktwaarde is hoger dan de schuld.

Nog een mogelijkheid is dat de getaxeerde marktwaarde hoger is dan de totale schuld aan het einde van de looptijd. De daadwerkelijke verkoopopbrengst kan echter lager uitvallen dan de getaxeerde marktwaarde en ook lager dan de schuld. De woning wordt namelijk voor minder verkocht dan de getaxeerde marktwaarde. In dat geval scheldt SocioHypotheek BV geen restschuld kwijt. Dat betekent dat u het verschil tussen de schuld en de daadwerkelijke verkoopopbrengst moet terugbetalen.

Voorbeeld 4

Schuld op datum aflossing €250.000

Getaxeerde marktwaarde €260.000

Verkoopopbrengst €240.000

In dit voorbeeld is de woning niet verkocht voor de getaxeerde marktwaarde. Het verschil tussen de totale schuld aan het einde van de looptijd en de verkoopopbrengst valt niet

onder de garantie bij marktwaarde. In dit voorbeeld betaalt u €240.000 aan SocioHypotheek BV. Er resteert een restschuld van €10.000 die u op een andere manier aan SocioHypotheek BV moet terugbetalen.

Voorbeeld 5:

Schuld op datum aflossing €320.000

Getaxeerde marktwaarde €300.000

Verkoopopbrengst €290.000

SocioHypotheek BV scheldt dan €20.000 van uw restschuld kwijt, het restant van €10.000 bent u nog aan ons verschuldigd.

7.6 Wij schelden de restschuld niet kwijt als:

- De woning niet binnen 9 maanden nadat de langstlevende kredietnemer is overleden is verkocht of als de woning niet is verkocht binnen 9 maanden vanaf de dag dat de woning niet meer bewoond wordt door de kredietnemer.
- Als de woning door verwaarlozing of nalatigheid aanmerkelijk in waarde is verminderd.
- Als er sprake is van achterstallig onderhoud.
- Als de woning onbewoonbaar wordt verklaard of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld.
- Als de woning geheel of gedeeltelijk tenietgaat of ernstig is beschadigd
- Als de woning onderverzekerd of niet verzekerd is.
- Als u bij de aanvraag van de SocioHypotheek onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, op een manier dat SocioHypotheek BV anders de SocioHypotheek niet of niet op dezelfde voorwaarden zou hebben verstrekt.
- Bij executie- of gedwongen verkoop van de woning.
- Wanneer u een Groene SocioHypotheek heeft afgesloten en de energiebesparende maatregelen niet heeft uitgevoerd.

Is de verkoopopbrengst lager dan de totale schuld aan het einde van de looptijd? En maakt u gebruik van de restschuldgarantie? In dat geval ontvangt SocioHypotheek BV altijd de gehele verkoopopbrengst.

7.7 Geldt de restschuldgarantie ook voor uw erfgenamen?

Uw erfgenamen kunnen op dezelfde manier gebruik maken van de restschuldgarantie als u. Houdt er wel rekening mee dat de woning tijdig verkocht moet worden (zie artikel 7.6, eerste punt).

7.8 U wilt of gaat de woning verkopen?

Als u voornemens bent om de woning te verkopen dan moet u ons dat vooraf laten weten. Als de verwachte verkoopopbrengst lager is dan uw schuld dan heeft u onze toestemming nodig voordat u de woning te koop zet. Wij zullen onze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

8. Het terugbetalen van uw schuld

8.1 Ben ik verplicht om de schuld terug te betalen?

U bent verplicht om de schuld terug te betalen. U mag hier geen bedragen van aftrekken of uw betaling uitstellen. Ook mag u, als u een vordering op ons heeft, deze niet verrekenen met het bedrag dat u aan ons moet betalen.

8.2 Wanneer moet u uw schuld terugbetalen?

- U moet uw schuld uiterlijk op de einddatum van de looptijd van de SocioHypotheek helemaal aan SocioHypotheek BV hebben terugbetaald.
- Bij overlijden van de langstlevende kredietnemer moet de schuld uiterlijk binnen 9 maanden nadat de langstlevende kredietnemer is overleden zijn terugbetaald.
- Bij het niet langer permanent bewonen van de woning door u moet de schuld uiterlijk binnen 9 maanden vanaf de dag dat de woning niet meer bewoond wordt door u worden terugbetaald.

- Als SocioHypotheek BV de lening opeisbaar stelt moet u de schuld binnen 6 maanden terugbetalen.

8.3 Mag u ook (een deel van) uw schuld eerder terugbetalen?

U mag altijd (een deel van) uw schuld eerder terugbetalen. Het kan wel zijn dat u hier een vergoeding over moet betalen. Het minimum bedrag om af te lossen is €5.000,- per kalenderjaar.

Heeft u naast de SocioHypotheek nog een andere hypotheek? Uw adviseur kan u helpen om te bekijken bij welke van de twee hypotheeken de extra aflossing de meeste voordelen voor u heeft.

Na het ontvangen van de extra aflossing is uw schuld minder groot en betaalt u minder rente. De te veel vooruitbetaalde rente zullen wij verrekenen met de openstaande schuld.

8.4 Kunt u een afgelost bedrag later weer ontvangen?

Het is niet mogelijk om een reeds afgelost bedrag weer op te nemen. Als u een bedrag heeft terugbetaald, dan wordt dit in mindering gebracht op uw schuld.

8.5 Moet u een vergoeding betalen als u (een deel van) uw schuld eerder terugbetaalt?

Als u uw schuld eerder terugbetaalt, kan het zijn dat u aan SocioHypotheek BV een vergoeding moet betalen. In artikel 8.7 ziet u wanneer u geen vergoeding hoeft te betalen. Voldoet u niet aan deze voorwaarden? Dan moet u een vergoeding betalen. Hoe deze vergoeding wordt berekend leest u in artikel 8.8.

8.6 Waarom berekent SocioHypotheek BV in sommige gevallen een vergoeding bij het vervroegd aflossen van de SocioHypotheek?

U moet een vergoeding betalen, omdat u bij het afsluiten van de SocioHypotheek heeft afgesproken dat een vast rentepercentage

voor een bepaalde tijd van toepassing is. Als u een deel van uw lening eerder terugbetaalt, dan ontvangt SocioHypotheek BV deze rente niet meer.

SocioHypotheek BV heeft in haar berekeningen rekening gehouden met deze rente-inkomsten van uw SocioHypotheek en hiervoor geld geleend. Daar betaalt SocioHypotheek BV rente over. Als u extra terugbetaalt, krijgt SocioHypotheek BV deze rente niet meer van u, terwijl SocioHypotheek BV deze rente wel moet betalen. SocioHypotheek BV maakt dan renteverlies.

8.7 Wanneer betaalt u geen vergoeding?

U mag uw schuld in de volgende gevallen altijd (gedeeltelijk of helemaal) kosteloos aan ons terugbetalen:

- 1) Op de laatste dag van de lopende rentevaste periode.
- 2) Als u uw schuld helemaal terugbetaalt, omdat u uw woning (het onderpand) heeft verkocht. U moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - a) U bent bij de notaris geweest om uw woning en alles wat daarbij hoort te leveren aan een ander en de notaris heeft daar een notariële akte van opgemaakt.
 - b) U verkoopt uw woning niet aan uw echtgenoot, echtgenote of geregistreerd partner.
 - c) U verkoopt uw woning niet aan een andere persoon met wie u samen een SocioHypotheek heeft afgesloten.
 - d) U verhuurt de woning niet.
 - e) U woont niet meer in uw woning.
 - f) U heeft uw woning niet verkocht aan een bedrijf of samenwerkingsverband waar u zelf (ook) in deelneemt.
- 3) Als de terugbetaling plaatsvindt binnen 9 maanden na het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Uw erfgenamen moeten voldoen aan dezelfde voorwaarden als u. Dus ook aan de voorwaarden in dit artikel.
- 4) Wanneer de kortst levende kredietnemer komt te overlijden. U moet de aflossing dan binnen 6 maanden na het overlijden van de kortst levende kredietnemer doen.

- 5) Als het aflossaldo kleiner is dan 10% van de uitstaande schuld. Is door rentebijverschrijvingen de schuld hoger geworden dan de oorspronkelijke hoofdsom? Dan hoeft u geen vergoeding te betalen als u 10% of minder per kalenderjaar terugbetaalt van de hoogte van het krediet op het moment van terugbetaling.
- 6) Als de (opstal)verzekering uitbetaalt, bijvoorbeeld omdat de woning is verwoest door brand, of onbewoonbaar is geworden na stormschade. De terugbetaling moet dan plaatsvinden binnen 9 maanden na het volledig tenietgaan van de woning.
- 7) Als de rente voor een nieuw gelijk leningdeel (de vergelijkingsrente) hoger is dan de rente die u betaalt.

8.8 Hoe berekent SocioHypotheek BV de vergoeding?

Betaalt u uw lening terug? Dan kan het zijn dat u een vergoeding moet betalen. SocioHypotheek BV berekent een vergoeding door het renteverskil over (een deel) van het terug te betalen bedrag contant te maken. Dit doet SocioHypotheek BV op de volgende manier.

De vergoeding die u moet betalen, berekent SocioHypotheek BV over het bedrag dat u wilt terugbetalen. Van dit bedrag wordt eerst het vergoedingsvrije bedrag afgetrokken (zie Artikel 8.7). Het bedrag dat u eventueel in dat jaar al heeft terugbetaald, trekken wij daarvan af. Het restant bepaalt over welk bedrag u een vergoeding moet betalen.

Vereenvoudigd voorbeeld 1:

De oorspronkelijke hoofdsom van uw hypotheek is: €125.000,-
 Saldo van uw huidige schuld is: €150.000,-
 U mag elk kalenderjaar zonder vergoeding aflossen (10%): €15.000,-
 U heeft dit kalenderjaar al extra afgelost: €10.000,-

U mag dit kalenderjaar nog zonder vergoeding aflossen: €5.000,-

Wij berekenen de vergoeding over: €145.000,- in het geval dat u de gehele schuld gaat aflossen.

Omdat u uw rente per jaar vooruitbetaalt kan het zijn dat u rente ontvangt of dat dit in mindering wordt gebracht op de openstaande schuld. Wij kijken naar de datum dat u aflost om uw actuele hypotheeksaldo te berekenen. Hierbij houden we rekening met het aantal dagen in het jaar (365 of 366) en het aantal dagen tussen de aflossing en de datum waarop de vooruit betaalde rente in rekening is gebracht. Vereenvoudigd voorbeeld:

U betaalt €600 rente in 1 jaar op 1 maart, deze wordt vooraf afgetrokken van uw uitbetaling. U wilt een half jaar na een uitbetaling (een deel van) uw lening terugbetalen op 1 september. Tussen deze twee data zitten 184 dagen.

In een jaar van 365 dagen zou het volgende van toepassing zijn:

De dagrente is € 600/365 = € 1,64

€ 1,64 x 184 dagen = € 301,76

Wij brengen € 301,76 in mindering om uw actuele hypotheekschuld te berekenen.

De vergelijkingsrente bepalen wij door te kijken naar ons huidige aanbod van rentes voor vergelijkbare hypotheekleningen met een looptijd die gelijk is (of het meest lijkt) op de periode die u nog over heeft. Vergelijkbaar is bijvoorbeeld dezelfde schuld-marktwaarde verhouding en looptijd als uw SocioHypotheek. Bieden wij niets vergelijkbaars aan? Dan gebruiken wij wat er het meest op lijkt. Wij kiezen dan de hoogst naastgelegen rente (een hogere vergelijkingsrente is voor u gunstiger, dit noemen we ook wel de naast betere rente).

Om het renteverskil te bepalen maakt SocioHypotheek BV een berekening over de rente die u nog aan SocioHypotheek BV had moeten betalen.

Het bedrag aan rente dat u nog aan SocioHypotheek BV had moeten betalen over de hiervoor genoemde periode vergelijkt

SocioHypotheek BV met het bedrag aan vergelijkingsrente over deze periode. Het verschil tussen deze twee bedragen is het renteverskil dat SocioHypotheek BV niet ontvangt.

Vereenvoudigd voorbeeld 2:

Uw huidige rente is 4%

De vergelijkingsrente (actuele rentetarief SocioHypotheek) is 3%

De Schuld is op het moment van terugbetalen €150.000,-. De aflossingsvergoeding wordt berekend over € 145.000,- (zie vereenvoudigd voorbeeld 1). In de komende 5 jaar (tot het einde van de rentevaste periode) vergelijken wij de rente die u had moeten betalen (4,00%) met de huidige rente (3,00%).

	<u>Rente 4%</u>	<u>Rente 3%</u>	<u>Verskil</u>
Jaar 1	€ 6.000,-	€ 4.500,-	€ 1.500,-
Jaar 2	€ 6.293,-	€ 4.623,-	€ 1.670,-
Jaar 3	€ 6.556,-	€ 4.766,-	€ 1.790,-
Jaar 4	€ 6.829,-	€ 4.914,-	€ 1.915,-
Jaar 5	€ 7.113,-	€ 5.066,-	€ 2.047,-

De bedragen in de kolom 'verschil' worden tegen de huidige rente van 3,00% contant gemaakt en leveren een aflossingsvergoeding op van € 7.221,-.

Om de schuld totaal af te lossen moet u € 150.000,- plus de vergoeding van € 7.221,-. In totaal dus € 157.221,-.

U hoeft de vergoeding niet te betalen als u voldoet aan de voorwaarden van artikel 8.7.

9. De opeisbaarheid van de schuld

SocioHypotheek BV mag het krediet opeisen als u niet doet wat wij hebben afgesproken, u schiet dan tekort in de nakoming van uw verplichting(en) richting SocioHypotheek BV. U komt uw afspraken met SocioHypotheek BV niet tijdig, volledig en op de juiste manier na. Met verplichtingen bedoelt SocioHypotheek BV niet alleen uw krediet en de schuld die u aan SocioHypotheek BV heeft, maar ook andere verplichtingen. Als u niet doet wat u met SocioHypotheek BV heeft afgesproken dan bent u in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en mag SocioHypotheek BV het krediet opeisen. Soms kan dit direct zonder dat SocioHypotheek BV u dat van tevoren heeft laten weten. In andere gevallen laat SocioHypotheek BV u van tevoren weten dat het krediet wordt opgeëist.

Als SocioHypotheek BV het krediet opeist dan moet u de volledige schuld aan SocioHypotheek BV terugbetalen. Het krediet is onderdeel van uw schuld. Als het verzuim van weinig betekenis is dan is SocioHypotheek BV terughoudend in het opeisen van uw krediet en de schuld. Bijvoorbeeld als u niet reageert op een eenvoudig verzoek van ons dan zal SocioHypotheek BV niet meteen overgaan tot opeising, maar eerst een herinnering sturen en met u in contact proberen te treden zodat u kunt doen wat is afgesproken.

SocioHypotheek BV mag het krediet in ieder geval opeisen als een van de onderstaande situaties zich voordoet. Het gaat er hierbij om wat SocioHypotheek BV vindt, niet wat het volgens u is. U moet dan uw schuld meteen in zijn geheel aflossen.

SocioHypotheek BV zal u altijd schriftelijk informeren en uitleggen waarom uw krediet wordt opgeëist.

1. Als u zich niet aan de afspraken en bepalingen houdt zoals vastgelegd in de notariële aktes, de algemene voorwaarden, overeenkomst en wat SocioHypotheek BV verder met u heeft afgesproken en al uw verplichtingen die

voortkomen uit het aangaan van de SocioHypotheek.

2. Als er een opeisbare betalingsachterstand is ontstaan. Het verschuldigde bedrag of een deel daarvan niet op de afgesproken datum of binnen de door SocioHypotheek BV gestelde termijn is betaald.
3. U handelt in strijd met, of voldoet niet aan, een voor u of voor de woning geldende verplichting die voortvloeit uit wet- of regelgeving, reglement of andersoortige overeenkomst.
4. U ons niet tijdig informeert over hetgeen bepaald is onder artikel 11.4.
5. Als u bij de aanvraag van de SocioHypotheek dan wel op enig moment na het aangaan van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat SocioHypotheek BV bij kennis van de juiste gegevens de SocioHypotheek niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
6. SocioHypotheek BV een aannemelijk vermoeden van fraude heeft.
7. 9 maanden nadat de langstlevende kredietnemer komt te overlijden. Of in het geval van vermissing of redelijk vermoeden van overlijden.
8. Als de woning is verkocht.
9. De woning krijgt een andere bestemming volgens het bestemmingsplan en/of de bestemming en aard zo is veranderd dat SocioHypotheek BV de woning niet langer als onderpand wil accepteren.
10. Als een door SocioHypotheek BV bedongen zekerheid niet of niet op de overeengekomen voorwaarden wordt gesteld of niet rechtsgeldig (meer) blijkt of SocioHypotheek BV in strijd met hetgeen is overeengekomen een beperkt recht, kwalitatief recht of ander recht tegen zich moet laten gelden.
11. Als een door u aan SocioHypotheek BV verstrekte volmacht wordt herroepen.
12. Indien een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalst, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer u uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzegt.

13. Er sprake is van leegstand en/of de woning niet meer door u wordt bewoond.
 14. Bij een verandering in het appartementsrecht. Bijvoorbeeld als de akte van splitsing of het reglement wordt aangepast, de splitsing op te heffen of aan te passen, u het appartementsrecht niet meer mag gebruiken.
 15. Als de woning geheel of gedeeltelijk is verwoest of ernstig beschadigd.
 16. Als het onderpand of een gedeelte daarvan niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld terwijl dit wel noodzakelijk is.
 17. Als de gebruiksmogelijkheden van het onderpand of een gedeelte daarvan afnemen en hierdoor de waarde daalt.
 18. Bij iedere wijziging in de rechtstoestand van het onderpand die een negatieve invloed kan hebben op de waarde van het onderpand als zekerheid voor SocioHypotheek BV.
 19. Er (mogelijk) sprake is van onteigening van de woning, ruilverkaveling of de woning wordt op een monumentenlijst geplaatst.
 20. 9 maanden nadat het onderpand of een gedeelte daarvan in eigendom wordt overgedragen of door verjaring overgaat.
 21. Uw recht van erfpacht, ondererfpacht of recht van opstal verandert of ophoudt te bestaan. U komt uw verplichtingen die verband houden met erfpacht, ondererfpacht of opstal niet na, u betaalt bijvoorbeeld uw erfpachtcanon niet. Bij wijziging van de voorwaarden die horen bij erfpacht, ondererfpacht of opstal.
 22. Wanneer u uw andere leningen, verplichtingen en schulden niet betaalt en deze worden opgeëist en/of er wordt beslag gelegd op uw vermogen.
 23. Bij (conservatoir, revindicatoir of executoriaal) beslag op (een deel van) het onderpand of aankondiging van de openbare verkoop daarvan.
 24. Iemand oefent een retentierecht uit op uw woning.
 25. U bent niet langer handelingsbekwaam. U wordt bijvoorbeeld onder curatele gesteld of onder bewind geplaatst.
 26. Er is sprake van een persoonlijk faillissement of aanvraag daartoe, u doet boedelafstand, verzoek of toekenning moratorium, of u wordt toegelaten tot de minnelijke of wettelijke schuldsanering.
 27. Wanneer u vertrokken bent en het is onbekend waarheen. SocioHypotheek BV kan u niet bereiken en u reageert nergens op.
 28. U zich heeft uitgeschreven bij de gemeente, of SocioHypotheek BV heeft met redelijke zekerheid kunnen vaststellen dat u naar het buitenland bent vertrokken of dit van plan bent te gaan doen.
 29. SocioHypotheek BV vindt dat de relatie met u een gevaar is of kan zijn voor de integriteit of de reputatie van de financiële sector of SocioHypotheek BV. Of als SocioHypotheek BV u daarom vraagt en u ons hierover geen informatie geeft of wil geven.
 30. U bent veroordeeld voor terroristische en/of criminele activiteiten en/of uw woning wordt gebruikt voor terroristische en/of criminele activiteiten.
 31. Als u niet voldoet aan het gestelde in de bepaling van artikel 6.10.
 32. Bij elk andere omstandigheid waardoor redelijkerwijs van SocioHypotheek BV niet langer kan worden verlangd dat het krediet op de overeengekomen voorwaarden wordt voortgezet.
 33. Als de kredietnemer in gemeenschap gehuwd is en gaat scheiden.
 34. Als de kredietnemer tijdens het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt.
 35. Uw schuld is nog niet afgelost na het verstrijken van de looptijd van de SocioHypotheek. Dan is het krediet altijd direct opeisbaar. Wanneer u geen middelen heeft om uw schuld volledig af te lossen en aan al uw overige en aanvullende verplichten richting SocioHypotheek te voldoen dan kan en mag SocioHypotheek BV haar recht op hypotheek uitoefenen en wordt de woning verkocht om de schuld in te lossen. Als er nog andere zekerheden zijn gegeven dan mag SocioHypotheek BV die ook uitwinnen. SocioHypotheek biedt, onder bepaalde voorwaarden, een restschuldgarantie. Zie hiervoor artikel 7.
- Tot aan het moment waarop de schuld opeisbaar is geworden betaalt u de dan geldende overeengekomen rente. Na opeising

betaalt u verpagingsrente. De verpagingsrente is gelijk aan de laatst overeengekomen rente of de rente die wij u als laatste hebben aangeboden.

10. Tenaamstelling en Hoofdelijke aansprakelijkheid

10.1 Kunt u de tenaamstelling van de overeenkomst gedurende de looptijd nog veranderen?

Dat is niet mogelijk. Na het afsluiten kunt u de tenaamstelling van de overeenkomst en de notariële aktes niet meer wijzigen. Als u bijvoorbeeld hertrouwt dan kan uw nieuwe partner niet worden toegevoegd aan de overeenkomst. Uw nieuwe partner moet dan een ontruimingsverklaring ondertekenen. Na het overlijden van de langstlevende kredietnemer moeten uw erfgenamen de schuld terugbetalen. Als dat niet uit andere middelen kan dan moet de woning verkocht worden. Uw nieuwe partner kan dan waarschijnlijk niet in de woning blijven wonen.

10.2 Wat is hoofdelijke aansprakelijkheid?

Wanneer u samen met uw partner de SocioHypotheek afsluit dan bent u beiden voor de volledige schuld aansprakelijk. Wij mogen de schuld op u alleen, uw partner of beiden verhalen. De hoofdelijke aansprakelijkheid vervalt pas als de schuld helemaal is afgelost.

Als de langstlevende kredietnemer komt te overlijden en uw erven accepteren de erfenis, dan zijn alle erfgenamen hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld.

10.3 Wat moet u doen als u gaat scheiden?

Scheiden en uit elkaar gaan is ingrijpend en emotioneel. Er volgt een periode waarin u en uw ex-partner belangrijke beslissingen moeten nemen. Bijvoorbeeld over uw woning en hypotheek.

Als u gaat scheiden (of uw geregistreerd partnerschap beëindigen) dan kan uw onafhankelijk adviseur u helpen. Of neem contact op met een scheidingsexpert.

U zult waarschijnlijk uw vermogen moeten verdelen. De overwaarde op uw woning kan daar onderdeel van zijn. Misschien moet de

woning worden verkocht of kan een van u toch in de woning blijven wonen. Als u de woning verkoopt moet u uw schuld aan SocioHypotheek BV terugbetalen. Voor het aanpassen van het recht van hypotheek heeft u de toestemming van SocioHypotheek BV nodig. De kosten hiervan moet u betalen. Neem daarover contact met SocioHypotheek BV op en informeer uw adviseur.

10.4 Wat als uw partner komt te overlijden?

U hoeft de woning pas te verkopen als de langstlevende kredietnemer is komen te overlijden. Het overlijden van een partner is een gebeurtenis met veel gevolgen. Als een van u komt te overlijden dan moet u of uw partner dat aan SocioHypotheek BV doorgeven. Bespreek dit ook met uw adviseur.

10.5 U krijgt na het overlijden van uw partner een nieuwe partner, mag hij of zij bij u komen wonen?

Ja, dat mag. U moet SocioHypotheek BV daarover wel informeren. Uw nieuwe partner moet dan een ontruimingsverklaring ondertekenen. Komt hierna de langstlevende kredietnemer te overlijden? De schuld moet dan worden afgelost. Uw nieuwe partner kan niet in het huis blijven wonen zolang de schuld niet is afgelost.

11. Informatieverplichting

11.1 Welke informatie kan SocioHypotheek BV aan u vragen?

U bent zorgvuldig tegenover ons en houdt zo goed mogelijk rekening met onze belangen. U werkt eraan mee dat wij onze dienstverlening correct kunnen uitvoeren en aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Hiermee bedoelen wij niet alleen onze verplichtingen tegenover u, maar bijvoorbeeld ook verplichtingen die wij in verband met onze dienstverlening aan u hebben tegenover toezichthouders of fiscale of andere autoriteiten. U geeft ons, als wij daarom vragen, de informatie en documentatie die wij daarvoor nodig hebben. U informeert ons ook als uw contactgegevens of bankgegevens wijzigen.

11.2 Waarom willen jullie weten waaraan ik de uitkeringen besteed?

SocioHypotheek BV vindt het belangrijk dat u verstandig met uw geld omgaat. Daarom moet het bestedingsdoel passen bij het krediet. U gebruikt uitbetalingen in beginsel om het inkomen gedurende een lange periode aan te vullen.

11.3 Vragen jullie altijd bewijs van het bestedingsdoel?

SocioHypotheek BV heeft regels voor wanneer wij een bewijs willen zien. Als SocioHypotheek BV een bewijs wil zien dan zullen wij daarom vragen.

Ook na het afsluiten van de SocioHypotheek kunnen wij u om een bewijs van het opgegeven bestedingsdoel vragen. Als u ons geen bewijs kan of wil sturen dan mag SocioHypotheek BV toekomstige uitbetalingen stopzetten of opschorten.

Als het bewijs niet (meer) overeenkomt met het opgegeven bestedingsdoel of uw situatie is gewijzigd dan kan SocioHypotheek BV om aanvullende informatie vragen. U moet die informatie aan ons verstrekken. Als wij het (gewijzigde) bestedingsdoel niet goedkeuren dan SocioHypotheek BV toekomstige uitbetalingen stopzetten of opschorten.

11.4 Wanneer moet u ons informeren?

Als u redelijkerwijs kunt aannemen of vermoeden dat informatie voor SocioHypotheek BV van belang is dan moet u ons zo spoedig mogelijk informeren en hiervan in kennis stellen. Denk daarbij aan informatie die van belang is voor het onderpand, akte(s), de zekerheden, rechten en het krediet. Als wij daarom vragen dan stuurt u ons alle relevante stukken en documenten die van belang zijn.

Vragen wij u om meer informatie of bewijsstukken? Dan moet u ons die informatie of bewijsstukken meteen geven.

Het is verstandig om ons en uw adviseur op de hoogte te houden van grote veranderingen in uw leven. In een aantal situaties, u wil bijvoorbeeld uw huis verkopen, is dat zelfs verplicht.

U laat het ons meteen weten als:

- U uw huis wil verkopen.
- Uw huis niet meer verzekerd of onderverzekerd is.
- Een van de eigenaren van de woning de woning gaat verlaten.
- U gaat scheiden of u gaat het geregistreerd partnerschap ontbinden.
- U faillissement aanvraagt of een schuldsaneringsregeling aanvraagt.
- Uw partner komt te overlijden.

Ook als er sprake is van, of u heeft een redelijk vermoeden dat er sprake zou kunnen zijn van de genoemde situaties uit de artikel 9 dan laat u ons dat meteen weten.

11.5 Wie informeert SocioHypotheek BV bij meerdere kredietnemers?

Wij informeren de verschillende kredietnemers niet individueel. Wij sturen een bericht naar het ons bekende adres of gebruiken de bij ons bekende contactgegevens. SocioHypotheek BV gaat ervan uit dat (in het geval van meerdere kredietnemers) de kredietnemer die het bericht ontvangt de andere kredietnemer zal informeren.

Tenzij SocioHypotheek BV vraagt kredietnemers dit anders te doen gaan wij ervan uit dat een (wijzigings)verzoek of instructie van één van de kredietnemers ook namens de andere kredietnemer is gedaan en dat alle kredietnemers hiermee akkoord zijn.

12. Persoonsgegevens & Privacy

Op de verwerking van uw gegevens is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van toepassing. SocioHypotheek BV is verantwoordelijk voor het verwerken van uw persoonsgegevens. Dat zijn gegevens zoals uw geboortedatum, adres, contact informatie of geslacht. Verwerken betekent bijvoorbeeld verzamelen, bewerken en bewaren van persoonsgegevens.

Wij gebruiken uw gegevens om de SocioHypotheek aanvraag te beoordelen en onze dienstverlening uit te voeren en te verbeteren. U geeft ons toestemming om uw gegevens of die van uw vertegenwoordiger (meestal uw adviseur) te gebruiken.

Wij hebben uw gegevens nodig en gebruiken deze om de overeenkomst tussen u en SocioHypotheek BV uit te voeren.

Wij slaan uw informatie op in onze administratie en in de administratie van onze investeerders. Ook gebruiken wij uw gegevens om controles uit te voeren om bijvoorbeeld te controleren of u niet bij fraude betrokken bent geweest. Hiervoor geeft u ons ook toestemming.

U geeft ons toestemming om wanneer dat nodig is gegevens uit te wisselen met uw adviseur. Ook vragen wij (soms) gegevens op bij anderen, zoals het Kadaster, Bureau Krediet Registratie (BKR) of de Kamer van Koophandel (KvK). Om te voldoen aan wettelijke verplichtingen moeten wij soms ook uw informatie delen met anderen, zoals met de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Als u bewust onjuiste informatie verstrekt bij het aanvragen van de SocioHypotheek dan moeten wij u misschien registreren bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken.

Wij mogen gegevens uitwisselen met andere bedrijven die onze aandeelhouder zijn, partijen aan wie SocioHypotheek BV uw overeenkomst of de rechten daarvan overdraagt of partijen waarmee wij samenwerken om onze dienstverlening uit te voeren of die ons helpen bij onze bedrijfsvoering of risicoanalyses te doen.

U heeft het recht om uw gegevens in te zien, te verbeteren, aan te vullen of te verwijderen. Dit kunnen wij alleen doen als de wet dat toestaat.

In onze privacyverklaring staat meer informatie over hoe wij omgaan met uw persoonsgegevens. Lees ook dat document, dat op onze website www.sociohypotheek.nl staat goed door.

13. Welke afspraken gelden er nog meer?

13.1 Wij moeten u kunnen vinden

Wij verstrekken u informatie over uw lening. Geef wijzigingen in uw bereikbaarheidsgegevens altijd direct aan ons door. Doet u dit niet, dan kunt u belangrijke informatie over uw lening missen.

SocioHypotheek BV is daarvoor niet aansprakelijk.

13.2 Welke administratie is leidend?

Onze administratie is leidend voor de lening en de afspraken die daarover gemaakt zijn. Behalve als u kunt aantonen dat onze administratie onjuist is. SocioHypotheek BV hoeft haar administratie niet langer te bewaren dan de wettelijke bewaartermijnen.

13.3 Aflossing en creditrente

Het kan zijn dat u een bedrag aflost op de lening. In dit geval heeft u over het restant van het lopende jaar over dit bedrag rente(debet) betaald. SocioHypotheek BV zal u over het restant van het jaar een even groot bedrag aan rente(credit) vergoeden.

13.4 Welke kosten komen voor mijn rekening?

De volgende kosten komen voor uw rekening, u moet deze tijdig voldoen:

- 1) De kosten van verstrekking van de lening, van de akte, van de inschrijving, wijziging, vernieuwing, verbetering en aanvulling van het recht van hypotheek alsmede de kosten van royement van de hypotheek;
- 2) De kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken waarvan de overlegging door SocioHypotheek BV mocht worden verlangd.

13.5 Wat spreekt SocioHypotheek BV af over betalingen?

- De SocioHypotheek is altijd in euro's, niet in andere valuta. Later omzetten naar een andere valuta is niet mogelijk.
- Als u iets moet betalen aan SocioHypotheek BV dan doet u dit altijd in euro's. Voorbeelden van betalingen zijn kosten, extra aflossingen of het helemaal aflossen van uw schuld.
- U mag nooit iets verrekenen met een betaling aan SocioHypotheek BV.
- U mag uw betalingsverplichtingen aan SocioHypotheek BV nooit opschorten.

- Wij geven aan hoe u de betaling moet doen.
- U doet dit binnen de afgesproken of door ons gestelde termijn. Uw betaling is pas gedaan als wij deze daadwerkelijk hebben ontvangen.

13.6 Mag SocioHypotheek BV kosten optellen bij uw schuld?

Als u kosten die u moet betalen niet betaald, dan ogen wij die kosten afzonderlijk bij u in rekening brengen en op u verhalen. Wij kunnen er ook voor kiezen om de kosten bij de schuld op te tellen. U moet daar dan de dan geldende (overeengekomen) rente over betalen.

13.7 Hoe gaat de toerekening van betalingen?

De toerekening van ontvangen bedragen doen wij als volgt:

- 1) Terugbetaling van door de ons voor u betaalde bedragen of gemaakte kosten.
- 2) Vergoedingen of andere kosten op grond van de akte verschuldigde bedragen.
- 3) Rente.
- 4) Aflossing.
- 5) Al het andere dat SocioHypotheek BV nog heeft te vorderen of te vorderen zal hebben.

13.8 Wat doet het Bureau Krediet Registratie (BKR)?

Het BKR registreert leningen en betalingsachterstanden. SocioHypotheek is (verplicht) aangesloten bij het BKR. Als u bij ons een overwaarde hypotheek wil afsluiten dan zijn wij verplicht te toetsen of u andere leningen heeft en of u betalingsachterstanden heeft (gehad).

SocioHypotheek wil voorkomen dat u in de financiële problemen komt en/of problematische schulden krijgt. Daarom toetsen wij ook bij het BKR. Zodat wij zeker weten dat het verantwoord is om u een overwaarde hypotheek te verstrekken.

Kijk voor meer informatie over wat het BKR doet op www.bkr.nl

13.9 Geven jullie informatie door aan het BKR?

SocioHypotheek is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR). Wij mogen informatie over u opvragen. Als u bij ons een overwaarde hypotheek aanvraagt dan moeten wij informatie bij het BKR over u opvragen.

Voor de aangesloten instellingen verwerkt het BKR de gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI). Met als doel het voorkomen en beperken van krediet- en betaalrisico's, overkreditering en een bijdrage te leveren aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.

Deze gegevens worden door het BKR ter beschikking gesteld aan alle aangesloten instellingen. Het opvragen van deze gegevens kan per aanvraag of op een geautomatiseerde manier.

Als u zich niet aan de afspraken houdt en u moet uw schuld eerder terugbetalen, dan melden wij dat bij het BKR. U krijgt dan een registratie voor het te laat betalen van uw overwaarde hypotheek of dat wij uw krediet hebben opgeëist en u uw schuld eerder aan ons terug moest betalen. Dat kan gevolgen hebben voor toekomstige krediet- en/of financieringsaanvragen.

Mocht er tijdens of aan het einde van de looptijd sprake zijn van een situatie die kan worden aangemerkt als een betalingsonregelmatigheid of betalingsachterstand, dan wordt dit geregistreerd bij het BKR. Voordat wij overgaan tot registratie van de onregelmatigheid of betalingsachterstand, ontvangt u een schriftelijke vooraankondiging. Zodat u de onregelmatigheid of betalingsachterstand nog kunt oplossen voordat wij tot registratie overgaan.

Wij zullen een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van meer dan 3 maanden te melden bij BKR. Dit kan gevolgen hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag.

Wij houden ons aan het reglement van het BKR. Hierin staat onder andere wanneer iemand geregistreerd wordt, wanneer iemand een bijzonderheids codering krijgt en wat een consument kan doen als hij het niet eens is met een registratie. Elke organisatie die bij het BKR is aangesloten, moet zich aan deze afspraken houden.

Kijk voor meer informatie over wat het BKR doet op www.bkr.nl

13.10 Vragen jullie informatie op over mij bij het BKR?

Wij moeten en mogen informatie over u opvragen bij het BKR. Wij vragen dan informatie op over uw financiële verplichtingen en of u schulden heeft. En of u uw leningen en verplichtingen op tijd heeft betaald of dat er andere zaken zijn die volgens ons van belang zijn bij het beoordelen van uw aanvraag.

De toets bij het BKR moet voor ons bevestigen dat het verantwoord is om u een overwaarde hypotheek te verstrekken. Op basis van de informatie die wij krijgen van het BKR kunnen wij besluiten om u om extra informatie te vragen of is het voor u helaas niet mogelijk om een overwaarde hypotheek bij ons af te sluiten. Als dat zo is dan zullen wij u daarover schriftelijk informeren.

Kijk voor meer informatie over wat het BKR doet op www.bkr.nl

13.11 Wat toetsen jullie allemaal?

Als u bij ons een overwaarde hypotheek aanvraagt dan doen wij een aantal toetsingen, waaronder bij het BKR. Wij beoordelen uw betrouwbaarheid, financieel gedrag en het risico. Wij doen dit omdat het wettelijk verplicht is, wij willen weten met wie we zakendoen en omdat dit verstandig is. Dit doen wij bijvoorbeeld door:

- Uw identiteit te controleren, of uw legitimatiebewijs geldig en niet vervalst is.
- Het beoordelen van bankafschriften als onderdeel van de inkomsten en lastentoets.

- Informatie en waar nodig bewijsstukken van de door u opgegeven bestedingsdoelen.
- Wij kijken in registers om te controleren of u in het verleden niet gefraudeerd heeft bij het aanvragen van leningen en kredieten.
- Of u niet op sanctielijsten staat (dan mogen wij met u geen zakendoen en zijn wij mogelijk verplicht aangifte te doen).
- Of er in het verleden sprake is geweest van een persoonlijk faillissement, (wettelijke of minnelijke) schuldhulpverlening.
- Openbare bronnen zoals sociale media en Google Streetview.

Wij voeren bovenstaande controles uit door gebruik te maken van de systemen en registers bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Meer informatie kunt u vinden op www.bkr.nl.

13.12 Mag SocioHypotheek BV het krediet aan een ander overdragen?

Ja, dat mag. Wij mogen uw krediet en/of aan het krediet gerelateerde vorderingen overdragen aan een andere partij. Er verandert dan niets aan uw SocioHypotheek, krediet of schuld. Alle rechten en plichten blijven onveranderd.

SocioHypotheek BV mag haar rechten geheel of gedeeltelijk overdragen aan, dan wel op een andere wijze over doen gaan op, een ander. SocioHypotheek BV komt uitdrukkelijk met de kredietnemers overeen dat bij overgaan van het krediet alle bijbehorende hypotheekrechten en pandrechten ook overgaan op de andere partij.

U stemt nu bij voorbaat al in met de gehele of gedeeltelijke overdracht van de rechten en plichten die SocioHypotheek BV heeft aan een ander. Omdat u hier vooraf al toestemming voor heeft gegeven mogen wij het voor- of achteraf mededelen.

Eventuele kosten van het overdragen zijn voor rekening van SocioHypotheek BV of de partij waaraan wij overdragen. Die kosten hoeft u niet te betalen.

U mag zelf de SocioHypotheek, schuld of krediet nooit overdragen aan iemand anders.

Naast overdragen kan er ook sprake zijn van een fusie en splitsing. Wij kunnen samengaan

met een ander bedrijf (rechtspersoon). Dat heet fuseren. SocioHypotheek BV kan ook in onderdelen worden opgesplitst of een onderdeel kan worden afgesplitst. Dat heet splitsen. U geeft ons voor zover noodzakelijk hiervoor nu al toestemming.

Fuseren of splitsen wij? Dan kunnen onze rechtsopvolgers zelfstandig en ieder voor het geheel alle rechten en bevoegdheden tegenover u uitoefenen en al onze verplichtingen tegenover u nakomen.

Is er sprake van overdracht, fusie of splitsing? Dan wordt met 'wij' en SocioHypotheek BV in de overeenkomst, akte en deze algemene voorwaarden ook bedoeld onze rechtsopvolgers.

14. Beheer, ontruiming en executie

14.1 Wanneer mag SocioHypotheek het beheer van uw woning overnemen?

Als u uw verplichtingen tegenover SocioHypotheek BV in ernstige mate tekortschiet, is SocioHypotheek BV bevoegd om:

1. met machtiging van de president van de rechtbank het onderpand geheel of gedeeltelijk in beheer te nemen;
2. Als dit met het oog op de executie vereist is het onderpand onder zich te nemen

14.2 Wanneer kan er sprake zijn van een executieverkoop?

De Kredietnemer moet op tijd, volledig en behoorlijk aan al zijn verplichtingen voldoen. Het kan zijn dat hij toch in verzuim is met de voldoening van een vordering waarvoor het onderpand tot zekerheid strekt. In dit geval is SocioHypotheek BV bevoegd het onderpand te verkopen en die vorderingen op de opbrengst te verhalen.

Hierbij geldt het volgende:

1. de verkoop vindt plaats in het openbaar voor een notaris. SocioHypotheek BV kan echter aan de rechter vragen een onderhandse verkoop toe te staan;
2. SocioHypotheek BV is bevoegd ten behoeve van de verkoop de veilingvoorwaarden

(waaronder de tijd, plaats en wijze van de veiling) vast te stellen, het onderpand te laten bezichtigen, in appartementsrechten te spitsen of in gedeelten onder te verdelen en tussen die appartementsrechten of gedeelten onderling erfdienstbaarheden te vestigen;

3. SocioHypotheek BV heeft het recht om de verkoop in gedeelten te laten plaats vinden, het onderpand geheel of gedeeltelijk zelf te kopen, de verkoop op te houden en deze later te hervatten;

4. het onderpand moet in ieder geval op de dag van de feitelijke levering van het onderpand leeg worden opgeleverd, behoudens rechten van derden die SocioHypotheek BV volgens dwingend recht moet respecteren. SocioHypotheek BV kan echter een eerder tijdstip vaststellen waarop ontruiming moet hebben plaatsgevonden en het onderpand laten ontruimen, ook zonder rechterlijke tussenkomst, krachtens de grosse van de Akte;

5. als het onderpand in strijd met de Akte of de Bepalingen is verhuurd, verpacht of in gebruik is (gegeven), zal overeenkomstig de wettelijke regels ontruiming kunnen plaatsvinden;

6. de Kredietnemer doet afstand van zijn recht om een afwijkende wijze van verkoop van het onderpand aan de rechter te verzoeken dan de volgens de wet geregelde openbare verkoop;

7. het onderpand kan behalve uit een onroerende zaak mede bestaan uit verpande roerende zaken. SocioHypotheek BV bedingt hierbij, voor zover dit rechtens mogelijk is, de bevoegdheid om deze roerende zaken samen met het onroerende goed te verkopen volgens de voor de hypotheek geldende regels;

8. als het onderpand onbeheerd is, zal SocioHypotheek BV zich de toegang daartoe mogen verschaffen;

9. als SocioHypotheek BV ten onrechte overgaat tot verkoop of daarmee verband houdende maatregelen, zal de Kredietnemer uiterlijk drie (3) dagen vóór de verkoop van het onderpand daarentegen in rechte

opkomen. Daarna zal hij geacht worden daarmee te hebben ingestemd. Dit betekent ook dat de Kredietnemer zich tegen de verkoop of de overdracht van het onderpand niet meer kan verzetten en geen aanspraken op schadevergoeding kan maken;

10. de executiekosten met in begrip van alle kosten verband houdend met de uitoefening van de in dit artikel bedoelde rechten en bevoegdheden van SocioHypotheek BV komen voor rekening van de kredietnemer.

15. Klachtenprocedure

KLACHTENPROCEDURE

Stap 1: Wat kunt u doen als u niet tevreden bent over onze dienstverlening?

Neem eerst telefonisch contact op met onze klantenservice. Bel ons, u kunt ons bereiken op telefoonnummer: 085-2100811. Anders kunnen wij u niet helpen en onze dienstverlening verbeteren. Of bespreek de situatie met uw onafhankelijk adviseur. Die kan u helpen om een oplossing te vinden. Wij zullen altijd ons best doen om het samen op te lossen, beloofd! Als dat nodig is sturen wij een schriftelijke bevestiging van wat wij hebben afgesproken.

Stap 2: U heeft een klacht?

Het is ons niet gelukt om (telefonisch) samen een goede oplossing te vinden? U bent het niet eens met onze oplossing? U kunt uw klacht op verschillende manieren schriftelijk aan ons doorgeven:

- Stuur een email naar:
 - klacht@sociohypotheek.nl
- Stuur een brief naar:

SocioHypotheek

T.a.v. de directie / betreft klacht

Hooghoudtstraat 2

9723 TG Groningen

Wat doen wij met uw klacht?

U ontvangt van ons een ontvangstbevestiging van uw klacht en wij geven een termijn waarbinnen wij gaan reageren. Meestal is dat

binnen een maand. Duurt het langer? Dan laten wij u dat schriftelijk weten.

Wij nemen contact met u op om de klacht op te lossen. Wij doen u dan bijvoorbeeld een voorstel of leggen uit waarom het zo is gelopen. Wij zullen u na ons contact een schriftelijke bevestiging sturen van de uitkomst.

Stap 3: Waar kunt u naartoe als u vindt dat wij uw klacht niet goed hebben opgelost?

Soms komen wij er samen niet uit. U kunt dan contact opnemen met de Stichting Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid).

De beslissing van het Kifid is bindend. Wij moeten ons daaraan houden. U moet zich er dan ook aan houden. Voordat het Kifid de klacht in behandeling neemt moeten beide partijen het er mee eens zijn of de uitspraak bindend of niet bindend is.

U moet binnen 3 maanden beslissen of u uw klacht aan het Kifid wil voorleggen. Na het verstrijken van deze termijn zal SocioHypotheek ervan uitgaan dat uw klacht is opgelost.

U kunt uw klacht op verschillende manieren aan het Kifid voorleggen:

- Een klachtenformulier downloaden via kifid.nl
- Het klachtenformulier telefonisch bij het Kifid opvragen (telefoonnummer: 070 - 333 8 999).

Uw klachtenformulier stuurt u naar: Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) Postbus 93257, 2509 AG 's-Gravenhage.

Voor meer informatie over het KiFiD kijkt u op www.kifid.nl of neemt u telefonisch contact op via telefoonnummer: 070 - 333 8 999. Heeft u een rechtsbijstandsverzekering? Dan kunnen die u misschien ook helpen.

Mag ik mijn klacht ook aan de rechter voorleggen?

Ja, dat mag. U kunt ervoor kiezen om het Kifid niet in te schakelen.

Heeft u een klacht over uw registratie bij het BKR?

Ook dan volgt u de procedure zoals wij die bij stap 1 en 2 hebben beschreven. Bent u niet tevreden over hoe wij uw klacht hebben afgehandeld? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan:

Geschillencommissie BKR, Diepenbroekstraat 54, 1077 WB te Amsterdam.

Op de website van het BKR staat meer informatie over de geschillencommissie. Ook kunt u daar een brochure inzien waarin het BKR u precies uitlegt hoe het werkt.

Onze toezichthouder

Dat is de Autoriteit Financiële Markten (AFM). U kunt bij de AFM geen klacht indienen. De AFM geeft u wel de mogelijkheid om signalen kenbaar te maken. Op de website van de AFM vindt u hierover meer informatie.

Bedankt voor het doornemen van onze algemene voorwaarden. Heeft u nog vragen? Neem contact met ons op of vraag het aan uw adviseur.

Contact informatie:

SocioHypotheek BV

Hooghoudtstraat 2

9723 TG Groningen

T 085-210 08 11

info@sociohypotheek.nl

www.sociohypotheek.nl

Copyright 2024 – SocioHypotheek BV Wijzigingen voorbehouden.