

Algemene informatie Hypotheclair Krediet

INSINGERGILISSEN BANKIERS N.V.



Inhoudsopgave

Wat zijn onze gegevens	3
Wat is een Hypothecair Krediet?	3
Uit welke soort rente kunt u kiezen?	3
Wij kunnen met u afspreken dat uw variabel rentepercentage wordt gebaseerd op Euribor.	4
Kan een Hypothecair Krediet worden afgesloten in een vreemde valuta?.....	4
Voorbeeld berekening van de rente	4
Welke aflosvormen zijn er?	5
Met welke bijkomende kosten moet u rekening houden?	5
Wanneer is een taxatie verplicht?.....	6
Wat zijn de gevolgen voor het niet naleven van de aan de kredietovereenkomst verbonden verplichtingen?	6
Nevendiensten	6

Wat zijn onze gegevens

Naam:

InsingerGilissen Bankiers N.V.
Herengracht 537
1017 BV Amsterdam

+31 20 521 50 00
info@insingergilissen.nl

Handelsnamen:
InsingerGilissen
InsingerGilissen Bankiers
InsingerGilissen Services

Wat is een Hypothecair Krediet?

Een Hypothecair Krediet is een Krediet dat wordt aangewend voor de aanschaf van een woning, grond of een (te bouwen) gebouw of de verbouwing daarvan.

Welke zekerheid vraagt wij?

Als u een hypotheek bij ons afsluit, is uw huis, gebouw of grond (de “onroerende zaak”) de hypothecaire zekerheid voor het krediet. Uw onroerende zaak geeft ons zekerheid: als u uw hypotheeklasten niet meer betaalt, kunnen we de onroerende zaak verkopen. Met de verkoopopbrengst wordt uw hypotheekschuld vervolgens zoveel mogelijk afgelost. Naast dat uw onroerende zaak de zekerheid voor het krediet is, kunnen we nog andere zekerheden vragen. Bijvoorbeeld een extra onderpand of verpanding van uw spaargeld en/of effecten. Ook een extra (hoofdelijke) schuldenaar of borgstelling kan gevraagd worden. De looptijd van een hypotheek is meestal 30 jaar. In sommige gevallen is de looptijd korter in verband met het soort onderpand of het bestedingsdoel van de hypotheek.

Wij verstrekken op incidentele basis ook hypotheekleningen in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk.

Uit welke soort rente kunt u kiezen?

Wij verstrekken de lening onder twee soorten rentepercentages:

1. Vast rentepercentage
2. Variabel rentepercentage

1. Vast rentepercentage:

Bij een vast rentepercentage wordt het rentepercentage gedurende de afgesproken periode niet gewijzigd. De afgesproken korting op het rentepercentage kan alleen worden aangepast op basis van de grondslagen die zijn afgesproken.

2. Variabel rentepercentage

Bij variabel rentepercentage kan het rentepercentage tijdens de looptijd wijzigen. Het variabel rentepercentage is gebaseerd op het Euribortarief. Het variabel rentepercentage wordt automatisch door de bank vastgesteld.

De rente kan stijgen.

Over het hypotheekbedrag betaalt u rente. Bij het afsluiten van uw hypotheek bepaalt u zelf of dit een variabel rentepercentage, een vast rentepercentage of een combinatie hiervan is. Tijdens de looptijd wordt het rentepercentage op afgesproken momenten opnieuw vastgesteld. De rente wijzigt dan meestal: die kan stijgen of dalen. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten.

Kiest u voor een korte rentevaste periode, dan is het rentepercentage meestal lager dan bij een lange rentevaste periode. De kans op een rentestijging is dan wel groter. Bij een lange rentevaste periode kan de rente die u dan betaalt hoger zijn. U heeft dan langer zekerheid over het bedrag dat u maandelijks moet betalen.

Onze hypotheekrentetarieven treft u aan op onze website:

<https://www.insingergilissen.nl/rente>

Wij kunnen met u afspreken dat uw variabel rentepercentage wordt gebaseerd op Euribor.

Euribor is een afkorting van Euro Interbank Offered Rate, die de leenkosten voor banken op de ongedekte geldmarkt aangeeft. Er bestaan Euribor tarieven voor 8 looptijden, van 1 week tot 12 maanden. De officiële Euribor rentes worden 1 keer per werkdag rond 11:00 uur (Central European Time) vastgesteld en gepubliceerd. De rentes op vrij toegankelijke websites worden met een vertraging van 24 uur bijgewerkt als gevolg van wettelijke verplichtingen.

De beheerder van Euribor is EMMI. EMMI is een afkorting van European Money Markets Institute (EMMI), vroeger geheten Euribor-EBF, opgericht onder Belgisch recht. Een beheerder is verantwoordelijk voor het vaststellen en publiceren van de benchmark.

Voor meer informatie over EMMI verwijzen wij naar de website:

www.emmi-benchmarks.eu/emmi/about-us

Euribor wordt gebruikt om het variabel rentepercentage voor uw krediet vast te stellen. Dalingen en stijgingen van de Euribor rentes kunnen daardoor gevolgen hebben voor de hoogte van de door u betaalde kredietrente. Uw maandlasten kunnen dus sterk dalen of stijgen. U moet de maandlasten ook kunnen blijven betalen bij sterke stijging van de maandlasten. Als Euribor fundamenteel wijzigt of stopt zullen wij een alternatieve benchmark aanwijzen die zal worden gebruikt voor het vaststellen van de rente. Indien u niet akkoord bent met het gebruiken van deze alternatieve benchmark, kunt u het krediet zonder kosten aflossen.

Kan een Hypothecair Krediet worden afgesloten in een vreemde valuta?

U kunt met ons afspreken dat u een Hypothecair Krediet opneemt in een vreemde valuta. Daarmee bedoelen wij dat het Hypothecair Krediet:

- wordt uitgedrukt in een andere valuta dan die waarin u uw inkomen ontvangt of de activa aanhoudt waaruit u het Hypothecair Krediet moet aflossen; of
- wordt uitgedrukt in een andere valuta dan die van de lidstaat van de Europese Economische Ruimte waarin u verblijft.

Loopt u een wisselkoersrisico? Laat het ons dan weten. Wij zullen samen kijken welke maatregelen wij kunnen nemen om dat risico te beperken.

Heeft u het recht om uw Hypothecair Krediet om te zetten in een andere valuta? Dan zal de omrekening plaatsvinden tegen de wisselkoers die van toepassing is op de dag waarop de omzetting wordt aangevraagd, tenzij wij in de Kredietovereenkomst iets anders hebben afgesproken.

Wij zullen u als u Consument bent regelmatig waarschuwen indien de waarde van de Schuld of de waarde van de afbetalingstermijn afwijkt van de waarde die zou gelden als u niet een Hypothecair Krediet in vreemde valuta zou hebben gehad. U wordt als u Consument bent in ieder geval door ons gewaarschuwd op het moment dat deze afwijking meer dan 20% bedraagt. Wij zullen u daarbij informatie sturen over de stijging van het totale bedrag dat u moet betalen en het recht dat u heeft om op grond van dit artikel de valuta om te zetten met de daarbij behorende voorwaarden. Daarnaast zullen wij u uitleg geven over de maatregelen die openstaan om het wisselkoersrisico te dekken.

Voorbeeld berekening van de rente

Tenzij wij in de kredietovereenkomst anders afspreken, wordt bij berekening van rente elke maand op het daadwerkelijke aantal dagen voor die maand en elk jaar op 360 dagen gesteld. Wat betekent dit?

Stel dat wij aan u op 1 januari 2019 een bedrag van € 100.000 hebben geleend tegen een rente van 5%. De hoofdsom hoeft u pas over drie jaar terug te betalen, maar de rente over de hoofdsom moet per kwartaal aan ons worden betaald. Bij de berekening van de rente stellen wij ieder jaar op 360 dagen en iedere maand op het daadwerkelijke aantal dagen voor die maand. De rente die u ons over het eerste kwartaal van 2019 moet betalen wordt dan als volgt berekend (alle bedragen zijn afgerond op twee decimalen):

- januari 2019: $5\% * (31/360) * 100.000 = € 430,56$
- februari 2019: $5\% * (28/360) * 100.000 = € 388,88$
- maart 2019: $5\% * (31/360) * 100.000 = € 430,56$

Totaal aan verschuldigde rente over het eerste kwartaal van 2019 is dus in het voorbeeld hierboven: € 1.250.

Jaarlijks kostenpercentage

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) geeft aan wat u jaarlijks aan kosten betaalt voor uw Hypothecair Krediet als percentage van het totale krediet. Om het JKP te berekenen, worden de totale kosten van het Hypothecair Krediet bepaald.

Welke aflosvormen zijn er?

Er zijn drie verschillende aflosvormen.

1. Lineaire Hypotheek

Bij de Lineaire Hypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De maandelijkse aflossing is een vast bedrag. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) lost u elke maand dus $\frac{1}{360}$ deel van uw hypotheekschuld af. Op deze manier daalt uw hypotheek elke maand met hetzelfde bedrag (=lineair). Behalve aflossing betaalt u ook maandelijks rente, over het bedrag dat u nog niet heeft afgelost. Omdat uw hypotheekschuld elke maand daalt, betaalt u binnen een rentevaste periode steeds minder rente. Uw maandtermijn wordt hierdoor ook lager, de maandtermijn is de optelsom van het (vaste) aflossingsbedrag en het (dalende) rentebedrag. Ook uw eventuele fiscale renteaftrek wordt lager. Na afloop van uw rentevaste periode wordt het rentepercentage opnieuw afgesproken. Als het rentepercentage stijgt wordt de totale maandtermijn hoger. Aan het eind van de looptijd is de Lineaire Hypotheek helemaal afgelost.

2. Annuïteitenhypotheek

Bij de Annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Dit bedrag noemen we de maandannuïteit. De maandannuïteit wordt berekend aan de hand van het rentepercentage en de looptijd van de lening. Zolang het rentepercentage niet verandert, is de maandannuïteit een vast bedrag. Als de rente wijzigt, berekenen wij een nieuw maandbedrag. In het begin bestaat de maandannuïteit uit veel rente en weinig aflossing, maar dit verandert tijdens de looptijd. Omdat u elke maand een bedrag aflost, betaalt u elke maand minder rente en meer aflossing. Naarmate de tijd verstrijkt, wordt binnen de maandannuïteit het bedrag dat u aflost steeds groter en het rentebedrag steeds kleiner. Dit betekent dat uw eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het eind van de looptijd is de Annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

3. Aflossingsvrije Hypotheek

Bij de Aflossingsvrije Hypotheek wordt tot aan het einde van de looptijd niet afgelost op de hypotheek of op een andere manier een kapitaal opgebouwd. Daarom bestaat het maandelijks te betalen bedrag alleen uit rente. Houdt u er wel rekening mee dat de hypotheek aan het einde van de looptijd in een keer moet worden afgelost. Bijvoorbeeld met uw spaargeld of door uw huis te verkopen of uit een kapitaalverzekering.

Mogelijkheid vervroegd aflossen

In de volgende gevallen mag het Hypothecair Krediet altijd zonder vergoeding aan ons worden terugbetaald:

- als u met ons een Rentevaste periode heeft afgesproken op de laatste dag van een Rentevaste periode van het Krediet;
- als u met ons een variabele rente heeft afgesproken;
- als u overlijdt en het krediet wordt binnen één jaar na de datum van overlijden aan ons terugbetaald;
- als u vrijwillig uw onder te zetten onroerende za(a)k(en) verkoopt, gevolgd door juridische levering aan derden.

U mag per kalenderjaar altijd zonder vergoeding maximaal 10% van het beginbedrag van het Krediet terugbetalen met eigen middelen.

In alle overige gevallen moet u ons een vergoeding betalen als u het Krediet helemaal of voor een deel eerder terugbetaalt. Hoe hoog deze vergoeding is, kunt u lezen in artikel 30 van onze Algemene Kredietvoorwaarden.

Indien u tijdens de looptijd en aan het einde van de looptijd aan alle voorwaarden heeft voldaan betekent dat niet altijd dat het krediet is afgelost aan het einde van de looptijd.

U moet naast het bedrag van de lening ook de rente en eventuele andere kosten betalen. Deze bedragen vormen samen de totale kosten van uw Hypothecair Krediet.

Met welke bijkomende kosten moet u rekening houden?

- Advieskosten
- Behandelingskosten
- Taxatiekosten
- Notariskosten
- Verzekeringskosten

Wanneer is een taxatie verplicht?

De waarde van de onroerende zaak is mede bepalend voor de maximale hypotheek. Hierbij gaan we uit van de marktwaarde. Er zijn wettelijke regels hoe de marktwaarde bij een hypotheekaanvraag moet worden vastgesteld. Deze regels betekenen onder andere dat bij de aankoop van een bestaande woning een taxatie bij ons altijd verplicht is. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning kan meestal de koop/aanneemsof worden gebruikt. Voor herfinanciering of verbouwing kan soms de WOZ-beschikking gebruikt worden. De taxatiekosten zijn voor uw rekening. Uw adviseur weet of in uw situatie een taxatie nodig is en welke eisen wij aan het rapport stellen.

U moet, als wij daarom vragen, een actueel taxatierapport van de onroerende zaak aan ons geven van een taxateur die door ons is goedgekeurd. De taxateur mag in het taxatierapport de aansprakelijkheid tegenover de bank niet beperken. Wij mogen ook andere eisen stellen aan het rapport. U moet ons dit taxatierapport geven binnen de termijn die wij daarvoor stellen.

Als wij dat nodig vinden, mogen wij de onroerende zaak laten inspecteren en/of de waarde van het onderpand laten vaststellen. Wij mogen ook het energielabel van het onderpand laten vaststellen.

Wat zijn de gevolgen voor het niet naleven van de aan de kredietovereenkomst verbonden verplichtingen?

Als u niet of niet tijdig voldoet aan het naleven van de aan de kredietovereenkomst verbonden verplichtingen mogen wij, los van ons recht tot verhaal van het verschuldigde op een andere wijze, overgaan tot het te gelde maken van de onroerende zaak waarop de hypotheek rust. Wij noemen dit ook wel een executie. Kort gezegd houdt een executie een openbare veilingverkoop in van de onroerende zaak waarbij de opbrengsten worden gebruikt tot betaling van de schuld en de kosten van de executie. Wij kunnen ervoor kiezen om de onroerende zaak geheel te executeren, of slechts een gedeelte ervan. Wij kunnen daarnaast de rechter om toestemming vragen om de onroerende zaak op een andere wijze te verkopen, namelijk dat de verkoop niet door middel van een openbare veiling plaats vindt maar dat de verkoop plaats vindt op basis van een koopovereenkomst die wij aan de rechter ter goedkeuring zullen voorleggen.

Meer afspraken over de gevolgen van het niet-naleven van de kredietovereenkomst staan in onze algemene kredietvoorwaarden in de artikelen 36H tot en met 36J.

Nevendiensten

Onze dienstverlening richt zich primair op beleggingsdiensten en het enkel en alleen verstrekken van kredieten past niet in dat kader. Wij zullen daarom, in het geval u op enig moment besluit om uw beleggingsportefeuille over te boeken, het aan u op dat moment verstrekte Hypothecair Krediet heroverwegen. Deze heroverweging kan inhouden dat wij nadere voorwaarden aan het Hypothecair Krediet zullen stellen of dat wij het Hypothecair Krediet beëindigen.