

# 2022

## Handleiding Hypothek Wijzigen

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



VRIJ LEVEN HYPOTHEEK

## Hoofdelijk ontslag

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>De meeste hypotheeklen worden door twee personen afgesloten. Het kan gebeuren dat de relatie stopt en dat een van beide verhuist en de ander in de woning blijft wonen en de hypotheek zelf gaat betalen. In zo'n geval zal degene die gaat verhuizen niet meer aansprakelijk willen zijn voor de hypotheek op de gezamenlijke woning. Het weghalen van die verantwoordelijkheid noemen we hoofdelijk ontslag. Natuurlijk willen we daar aan mee werken als het kan. De hypotheek moet volgens de regels van de geldverstrekker dan wel betaald kunnen worden door de achterblijvende partner. We zullen dan ook een inkomenstoets uitvoeren. Als het nodig is kunnen we ruimer toetsen omdat we in bepaalde situatie toetsen op de zogenaamde NHG beheer toets.</p> <p>Op <a href="http://hypotrust.nl/formulieren">hypotrust.nl/formulieren</a> vind je het formulier dat je, samen met jouw adviseur, kunt invullen om het hoofdelijk ontslag aan te vragen.</p>	<p>Ja, advies is verplicht</p>	<p>Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen.</p>	<p>Je kunt het verzoek via een adviseur indienen. Hij weet wat je hiervoor moet doen en welke informatie je moet aanleveren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De looptijd mag niet verlengd worden (alleen in heel bijzondere situaties kan hiervan afgeweken worden).</li> <li>▶ De hypotheek mag maximaal 50% aflossingsvrij zijn of worden.</li> <li>▶ Gelijktijdig hoofdelijk ontslag en een vervolghypotheek aanvragen is niet mogelijk. Overleg met je adviseur of met ons wat de beste volgorde is.</li> <li>▶ Hoofdelijk ontslag is geen reden om meer dan 10% zonder vergoeding te mogen aflossen.</li> </ul>

## Toevoegen schuldenaar

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

## Risicoklasse wijzigen

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
De rente die je voor jouw hypotheek betaalt hangt onder andere af van de verhouding tussen het door jou geleende bedrag en de waarde van de woning. Hoe meer je leent ten opzichte van de waarde van de woning, hoe hoger het risico voor de geldverstrekker is en hoe meer rente je betaalt. Maar natuurlijk kan het bedrag dat je geleend hebt door (extra) aflossingen dalen of kan de waarde van jouw woning gestegen zijn. Wellicht valt jouw hypotheek dan wel in een lagere risicoklasse en hoef je misschien minder rente te betalen.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen.	Je kunt het verzoek via een adviseur indienen of via <a href="mailto:info@hypotrust.nl">info@hypotrust.nl</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Elke maand kijken wij of jouw lening door een (extra) aflossing in een lagere risicoklasse valt. Daarvoor hoef je niets te doen.</li> <li>▶ Denk je dat jouw hypotheek door een waardestijging van jouw woning in een lagere risicoklasse valt? Dan kun je altijd een gevalideerd taxatierapport aanleveren via <a href="mailto:info@hypotrust.nl">info@hypotrust.nl</a>. Het opnieuw vast laten stellen van jouw risicoklasse door middel van een taxatierapport kan altijd op de einddatum van jouw rentevastperiode of eenmaal per 5 jaar tijdens jouw rentevastperiode (voor het eerst 5 jaar na het afsluiten van jouw hypotheek).</li> </ul>

## Wijzigen rente

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
Als je de hypotheek afsluit kies je voor een rente en rentevastperiode die het beste bij jou passen. Maar jouw situatie, jouw wensen en de rente op de markt kunnen veranderen. Het kan dus best voorkomen dat je jouw rente of rentevastperiode wilt veranderen. Meer informatie kun je vragen bij jouw adviseur of lezen op <a href="https://hypotrust.nl/situatie/rente-aanpassen/">hypotrust.nl/situatie/rente-aanpassen/</a> .	Nee, advies is niet verplicht maar raden we wel aan. Een verandering van de rentevastperiode kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid en flexibiliteit in de toekomst of bij bepaalde gebeurtenissen.	Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen. Kies je voor rentemiddeling? Dan moet je hiervoor € 250 administratiekosten betalen.	Een verzoek kun je indienen via de <a href="#">Mijn Hypotrust</a> omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Rentemiddeling is mogelijk. Hiervoor moet je € 250 administratiekosten betalen. Na rentemiddelen moet je tenminste 3 maanden wachten voordat je weer rentemiddelen mag toepassen.</li> <li>▶ Bij het omzetten van je rente naar actuele rente betaal je een vergoeding als er een rentenadeel voor de geldverstrekker is.</li> <li>▶ 3 maanden voor het einde van jouw rentevastperiode krijg je een aanbod van de geldverstrekker. De aangeboden rentes veranderen niet meer. Als je geen keuze doorgeeft kiezen we de rentevastperiode die je nu ook hebt. Dit geldt niet als jouw huidige rentevastperiode langer is dan de restant looptijd van jouw hypotheek. In dat geval kiezen we de eerstvolgende kortere rentevastperiode.</li> </ul>

## Verhuur

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>Stel dat je tijdelijk in het buitenland gaat werken of dat je al een nieuwe woning hebt maar de verkoop van de huidige woning lukt niet. In die gevallen kan het verhuren van de woning een oplossing zijn. Onder bepaalde voorwaarden is dit mogelijk. Het is belangrijk dat je ervoor zorgt dat je, voordat je een verhuurcontract tekent, zeker weet dat en onder welke voorwaarden dit mag van de geldverstrekker. Neem dus altijd vooraf contact met ons op, bijvoorbeeld om te weten welke eisen aan de verhuurovereenkomst gesteld worden.</p> <p>Let op, verhuur je jouw woning zonder toestemming? Dan mag de geldverstrekker de woning verkopen. Als de verhuurde woning te weinig opbrengt om jouw hypotheek af te lossen blijf je een restschuld houden.</p>	Nee, advies is niet verplicht. We raden het echter wel aan.	Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen.	Je kunt het ingevulde formulier mailen naar <a href="mailto:info@hypotrust.nl">info@hypotrust.nl</a> . Het formulier vind je op <a href="http://hypotrust.nl/formulieren">hypotrust.nl/formulieren</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Alleen tijdelijke verhuur is mogelijk.</li> <li>▶ Verhuur via een professioneel bureau, zoals bijvoorbeeld <a href="http://overbruggingsverhuur.nl">overbruggingsverhuur.nl</a>, <a href="http://huisover.nl">huisover.nl</a> of <a href="http://tijdelijktweewoning.nl">tijdelijktweewoning.nl</a>, is niet verplicht maar raden we wel sterk aan.</li> <li>▶ Reden voor de tijdelijke verhuur is verhuur is op basis van de leegstandswet. De woning moet leeg staan, er mogen geen betalingsachterstanden zijn, toestemming voor maximaal 3 jaar, toestemming kan daarna jaarlijks verlengd worden als aan de eisen voldaan wordt.</li> <li>▶ Reden voor tijdelijke verhuur is werken in het buitenland: toestemming en periode werken in het buitenland is maximaal 3 jaar, verlenging van de periode voor toestemming is niet mogelijk.</li> </ul>

## Bouwdepot

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

## Hypotheek verhogen

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

## Overlijden

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>Hoewel je er liever niet over na wilt denken, kan het gebeuren dat jij of jouw partner plotseling komt te overlijden. Er zijn in het geval van overlijden een aantal zaken die je moet regelen met betrekking tot je hypotheek.</p>	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen.	Het overlijden kun je melden via het formulier 'Melden Overlijden'. Deze kun je vinden in de <a href="#">Mijn Hypotrust</a> omgeving of op de website: <a href="http://hypotrust.nl/situatie/overlijden/">hypotrust.nl/situatie/overlijden/</a> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als jij of jouw partner is overleden, kan er zonder vergoeding worden afgelost als: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aflossing binnen 12 kalendermaanden na het overlijden plaatsvindt.</li> <li>• (een deel van) de lening wordt afgelost met een uitkering die wordt gedaan in verband met het overlijden.</li> </ul> </li> <li>▶ Als er sprake is van renteverlies voor de geldverstrekker, is het niet mogelijk om vergoedingsvrij de rentevaste periode te wijzigen.</li> <li>▶ Zijn er enkel erfgenamen? Dan hoeft er geen inkomenstoets uitgevoerd te worden. Is nog een schuldenaar in leven en wil deze in de woning blijven wonen? Dan wordt er een inkomenstoets uitgevoerd. Dan zullen onze afdeling Bijzonder Beheer en de geldverstrekker met de overgebleven schuldenaar kijken of en hoe aan de wens(en) voldaan kan worden.</li> </ul>

## Vergoedingsvrij aflossen

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>Los je (gedeeltelijk) af op je hypotheek? Dan kan het zijn dat je een vergoeding voor het renteverlies moet betalen. Als dat zo is, houden we rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we hebben afgesproken.</p>	<p>Nee, advies is niet verplicht. Meer informatie vind je op <a href="https://www.hypotruster.nl/situatie/extra-aflossen/">hypotruster.nl/situatie/extra-aflossen/</a>.</p>	<p>Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten aan ons te betalen.</p>	<p><b>Extra aflossen:</b> via <a href="#">Mijn Hypotruster</a></p> <p><b>Algehele aflossing:</b> Neem contact met ons op voor een definitieve aflosnota.</p> <p><b>Pro forma aflosnota:</b> Een pro forma aflosnota is een voorlopige aflosnota. Hierin staat hoe hoog je hypotheekschuld op dat moment is. Deze kun je zelf opvragen via <a href="#">Mijn Hypotruster</a>. Let op, dit is is geen definitieve aflosnota. Deze kan alleen door de notaris worden opgevraagd. De bedragen in de definitieve aflosnota kunnen afwijken van de bedragen in de voorlopige aflosnota.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Als er sprake is van een algehele of extra aflossing van de lening dan is er in de volgende situaties geen vergoeding verschuldigd:</li> <li>▶ Als je lening wordt afgelost in verband met verkoop van je woning. De woning moet worden verkocht aan een derde (niet zijnde je partner);</li> <li>▶ De aflossing plaatsvindt op de laatste dag van de rentevastperiode van het leningdeel;</li> <li>▶ De aflossing plaatsvindt op de overbruggingshypotheek;</li> <li>▶ De aflossing plaatsvindt met het restantsaldo van het bouwdepot;</li> <li>▶ Jij of jouw partner overlijdt en de lening afgelost wordt met een uitkering uit een overlijdensrisicoverzekering die wordt gedaan in verband met dat overlijden;</li> <li>▶ Jij of jouw partner overlijdt, mits de aflossing binnen 12 kalendermaanden na het overlijden plaatsvindt;</li> <li>▶ De lening afgelost wordt met een uitkering van een schadeverzekering, die wordt gedaan in verband met schade aan de woning;</li> <li>▶ De woning is tenietgegaan, bijvoorbeeld door brand of ontploffing, mits de aflossing binnen een kalenderjaar na het tenietgaan van de woning plaatsvindt.</li> </ul>

## Wijzigen looptijd

Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>Vaak sluit je een nieuwe lening af voor 30 jaar. Misschien heb je bij het aangaan van de lening gekozen voor een kortere looptijd, maar wil je nu toch je looptijd verlengen. Dit is echter in principe niet mogelijk. De hypotheek moet na maximaal 30 jaar in zijn geheel afgelost zijn. In uitzonderlijke situaties kan hier, op basis van individuele beoordeling van afgeweken worden.</p>	<p>Nee, advies is niet verplicht.</p>	<p>Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen.</p>	<p>Je kunt het verzoek voor het verlengen of verkorten van de looptijd van jouw lening per <a href="#">e-mail</a> bij ons indienen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het verlengen van de looptijd is in principe niet mogelijk.</li> </ul>

## Meeneemregeling

Meeneemregeling				
Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>Als jouw oude woning wordt verkocht en je hebt een nieuwe woning gekocht, dan kan je gebruik maken van de meeneemregeling.</p> <p>Dit houdt in dat je de rente, datum einde looptijd en de aflosvorm van je oude lening meeneemt naar de nieuwe lening.</p>	<p>Ja, advies is verplicht</p>	<p>Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten aan ons te betalen.</p>	<p>Stuur ons minimaal 30 dagen voordat je de oude woning verkoopt en de lening terugbetaalt per <a href="#">e-mail</a> een bericht dat je gebruik wilt maken van de meeneemregeling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De restant rentevastperiode, datum einde looptijd en de aflosvorm worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal de restantschuld van de oude lening.</li> <li>▶ Er kan per leningdeel gebruik worden gemaakt van de meeneemregeling.</li> <li>▶ De nieuwe lening dient binnen 6 maanden na aflossing van de oude lening te passeren.</li> <li>▶ De meegenomen aflosvorm mag worden gewijzigd, maar het is niet toegestaan om de aflossingsvorm te wijzigen naar aflossingsvrij.</li> <li>▶ Ben je gescheiden en zijn jij en je ex-partner eigenaar van de te verkopen of verkochte woning? Dan kan je gebruik maken van de meeneemregeling. Echter dient jouw ex-partner afstand te doen van de rechten op een meeneemregeling. Er mag slechts één schuldenaar gebruik maken van de meeneemregeling.</li> </ul> <p style="margin-top: 10px;"><b><u>Goed om te weten:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De verhouding tussen de marktwaarde en de nieuwe lening kan ertoe leiden dat er een andere op- of afslag van toepassing is en hierdoor het meegenomen rentepercentage wijzigt.</li> <li>▶ Als er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, wordt op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevastperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevastperiode van 1 jaar. De geldende rentelijst op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gehanteerd. De aflosvorm en looptijd wijzigen niet.</li> </ul>

## Omzetting

Omzetting				
Toelichting	Advies verplicht?	Administratiekosten	Hoe kan ik een verzoek indienen?	Belangrijkste regels
<p>Als je de hypotheek afsluit kies je voor een aflosvorm (annuïteit, lineair en aflossingsvrij) die het beste bij jou past. Maar jouw situatie en jouw wensen kunnen veranderen. Het kan dus best voorkomen dat je de aflosvorm van jouw hypotheek wilt veranderen.</p>	<p>Advies is enkel verplicht als je de hypotheekvorm wilt omzetten naar aflossingsvrij.</p>	<p>Nee, hiervoor hoeft je geen administratiekosten te betalen.</p>	<p>Je kunt via <a href="#">Mijn Hypotruster</a> een verzoek indienen voor het wijzigen van de aflosvorm.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Je kan jouw lening omzetten naar annuïteit, lineair en aflossingsvrij.</li> <li>▶ Het aflossingsvrije deel mag nooit meer worden dan 50% van de marktwaarde.</li> <li>▶ De lening moet voldoen aan de acceptatievoorwaarden van dat moment.</li> </ul>

# Contact

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

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



088 - 205 1580



[info@hypotrust.nl](mailto:info@hypotrust.nl)



[www.hypotrust.nl](http://www.hypotrust.nl)



[www.hypotrust.nl/mijn-hypotrust/](http://www.hypotrust.nl/mijn-hypotrust/)

## Disclaimer

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

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

