

Prospectus Hypotheeken

RegioBank biedt hypotheeken aan door bemiddeling van Adviseurs. Wij raden u aan voor een hypotheek altijd advies in te winnen bij een deskundig adviseur. Het advies is gebaseerd op uw wensen, waarbij rekening gehouden wordt met uw persoonlijke omstandigheden en financiële mogelijkheden. Als u dit wilt dan brengen wij een Hypotheek Uitgangspunten (HUP) uit. Dit onder voorbehoud van inkomens-, BKR- en taxatiegegevens. En eventuele toetsing aan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Een HUP is 14 dagen geldig. Nadat wij de getekende HUP en alle relevante documenten hebben ontvangen, kunnen wij de bindende offerte naar u toesturen. Als deze acceptatie positief is, sturen wij uw Adviseur en de notaris een bevestiging. De notaris kan dan een afspraak met u maken voor het passeren van de hypotheekakte.

Beoordeling

RegioBank beoordeelt aan de hand van een aantal criteria of u in aanmerking komt voor de gevraagde hypotheek. Zo moet u over voldoende inkomen beschikken om de hypotheeklast te kunnen dragen. De onderhoudstoestand van het onderpand moet minimaal voldoende zijn, het onderpand moet courant zijn en over voldoende waarde beschikken in verhouding tot de gevraagde hypotheek. Uw kredietwaardigheid wordt getoetst. Daarbij maken wij gebruik van het Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. Verder kunnen wij zekerheden vragen ten behoeve van aflossing en/of overlijdensrisico.

Voorbeeld Stel u heeft een inkomen van €35.000. De maximale maandlast die u hierbij aan hypotheeklasten mag besteden is €853,33 (norm 1-1-2016). Stel u heeft een doorlopend krediet gesloten ter grootte van €10.000. In de toetsing nemen wij een maandverplichting mee van €200 (2% van €10.000), of minder als de werkelijke verplichting minder is dan 2% van de kredietssom.

Dit betekent dat u maximaal nog €619,71 aan hypotheeklasten mag uitgeven en een lagere hypotheek krijgt.

BKR-toets

RegioBank toetst uw kredietwaardigheid bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. De doelstelling van het BKR is het bevorderen van een maatschappelijk verantwoorde dienstverlening op financieel terrein. Het BKR legt diverse soorten overeenkomsten (zoals persoonlijke lening, doorlopende kredieten, credit cards en winkelpassen) vast. RegioBank toetst elke hypotheekaanvraag bij het BKR. Daarbij vernemen wij niet alleen het aantal en de inhoud van de contracten die u gesloten heeft, maar krijgen wij ook informatie over eventuele betalingsachterstanden of andere onregelmatigheden. RegioBank meldt niet aan het BKR dat u een hypothecaire lening bent aangegaan, alleen als er sprake is van een achterstand op het betalen van de maandtermijnen.

Hypotheekvormen

RegioBank heeft een breed assortiment hypotheekvormen waaronder een annuïteitenhypotheek, lineaire hypotheek en aflossingsvrije hypotheek.

RegioBank heeft diverse rentevarianten, waaronder variabele rente en rentevast perioden van 1 tot en met 20 jaar.

Algemene voorwaarden

Op al onze hypotheeken zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De algemene voorwaarden vindt u op www.regiobank.nl. In deze voorwaarden vindt u informatie terug over onder andere te vestigen zekerheidsrechten, vervroegde opeisbaarheid van de geldlening en volledige of gedeeltelijke vervroegde aflossing. Meer informatie over de algemene voorwaarden kunt u verkrijgen via uw Adviseur.

Dekkingsverplichtingen/ zekerheden

Er wordt een hypotheekrecht op het te financieren onderpand gevestigd ten behoeve van RegioBank. Daarnaast kan onder andere een pandrecht worden gevestigd op polissen, beleggingsrekeningen en effecten. Naast of in plaats van de verpanding kan ook RegioBank als begunstigde van de polis worden aangewezen.

Aflossingsvrije leningen verstrekken wij, conform de GHF, tot maximaal 50% van de marktwaarde. Als de gevraagde financiering hoger is dan 50% van de marktwaarde, dan moet u het gedeelte boven 50% van de marktwaarde tijdens de looptijd van de lening aflossen.

Is de hypotheek nieuw afgesloten na 1-1-2013? Dan is de rente die u betaalt over de aflossingsvrije hypotheek niet fiscaal aftrekbaar.

U bent verplicht gedurende de looptijd van de hypotheek het onderpand op basis van herbouwwaarde te verzekeren tegen brand- en stormschade (opstalverzekering) bij een solide verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie gelden andere normen. Raadpleeg hiervoor de NHG-normen. Zie ook www.nhg.nl.

Vervroegde opeisbaarheid

In een aantal gevallen kan RegioBank de hypotheek vervroegd opeisen. Deze gevallen staan genoemd in de Algemene Voorwaarden. Hieronder vallen in elk geval de mogelijkheid tot vervroegde opeising bij betalingsachterstand, faillissement/schuldsanering, beslaglegging, tenietgaan van het onderpand, voortijdig overlijden van de schuldenaar en fraude.

Effectieve rente

De effectieve rente op jaarbasis is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking.

Kredietsommen

Hieronder vindt u enkele voorbeelden van representatieve hypotheekbedragen aan met bijbehorende kenmerken.

Uitgangspunten: Nationale Hypotheek Garantie,
man 34 jaar en vrouw 32 jaar.

Kredietsom	€ 230.000
Soort hypotheek	annuïteitenhypotheek
Rente	10 jaar vast
Rentepercentage	4,65%
Maandbedrag	€ 1172,73
Looptijd	30 jaar
Totale kosten	Bruto € 422.183,68

Kredietsom	€ 200.000
Soort hypotheek	Aflosvrij
Rente	5 jaar vast
Rentepercentage	3,8% (effectief 4,0%)
Maandbedrag	€ 634 rente
Looptijd	30 jaar
Totale kosten	Bruto € 228.240 + kredietsom

Kredietsom	€ 150.000
Soort hypotheek	Aflossingsvrij
Rente	20 jaar vast
Rentepercentage	4,8% (effectief 5,0%)
Maandbedrag	€ 600 (alleen rente)
Looptijd	30 jaar
Totale kosten	Bruto € 216.000 (+ kredietsom)

*) Bij bovenstaande berekeningen is uitgegaan van een gelijkblijvende rente gedurende de hele looptijd van de hypotheek.

Berekeningsmethodiek totale kosten

Als het hypotheekbedrag, de looptijd en het rentepercentage bekend zijn, dan kunnen de totale kosten (die u tijdens de looptijd betaalt) berekend worden aan de hand van de volgende formule:

(Hypotheekbedrag vermenigvuldigd met de looptijd vermenigvuldigd met het rentepercentage) + de kredietsom.

Vergoeding voor het renteverlies van de bank bij achterstallige betaling

Als u de maandlasten niet betaalt, moet u een vergoeding betalen aan RegioBank. Welke vergoeding u moet betalen, is afhankelijk van de Algemene Voorwaarden die u bij de HUP krijgt. Raadpleeg daarom altijd de Algemene Voorwaarden.

Vergoeding voor het renteverlies van de bank bij vervroegde aflossing

Bij vrijwel alle hypotheekvormen heeft u de mogelijkheid om jaarlijks een deel van de hypotheek zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank af te lossen. Als u de hypothecaire lening vervroegd wilt aflossen, moet u in bepaalde gevallen een vergoeding betalen. Welke vergoeding dat is, is afhankelijk van de Algemene Voorwaarden die u bij de HUP krijgt. Raadpleeg daarom altijd de Algemene Voorwaarden.

Als artikel 16 van de Algemene Voorwaarden op u van toepassing is, dan is de vergoeding voor het renteverlies van de bank gelijk aan de contante waarde van het renteverskil, berekend over de resterende rentevaste periode. De grondslag op basis waarvan de contante waarde wordt berekend, is gelijk aan het rentepercentage dat wij op het moment van deze aflossing hanteren. Verstrekken we op het tijdstip van de aflossing geen soortgelijke leningen met gelijke rentelooptijd, dan wordt voor deze berekening uitgegaan van het rentepercentage voor soortgelijke leningen met een eerstvolgende kortere rentelooptijd die door RegioBank wordt gevoerd. Voordat de vergoeding voor het renteverlies van de bank wordt bepaald, wordt eerst het bedrag waarvoor geen vergoeding voor het renteverlies van de bank (franchise) op de restschuld in mindering gebracht. Voor nieuwe leningen bedraagt deze franchise in een kalenderjaar 20% van de lening of het leningdeel. In het onderstaande rekenvoorbeeld leest u hoe het werkt.

Een rekenvoorbeeld

U betaalt 7,5% (rente 10 jaar vast) en u wilt aflossen na 7 jaar. Stel dat de actuele rente voor 3 jaar vast op dat moment 5,5% bedraagt. RegioBank verliest als het ware 2% ($7,5\% - 5,5\%$) over 3 jaar. De vergoeding voor het renteverlies van de bank wordt $2\% \times 3 \text{ jaar} = 6\%$ over het af te lossen bedrag. In werkelijkheid zal de vergoeding voor het renteverlies van de bank iets lager zijn. Omdat onder andere rekening wordt gehouden met het bestanddeel waarvoor geen vergoeding voor het renteverlies van de bank betaald wordt en met een soort geldontwaarding (het renteverlies wordt de komende 3 jaar geleden en wordt contant gemaakt naar een bedrag 'nu ineens').