

Productkaart voor bestaande Robuust klanten

Wat als je je Robuust hypotheek wil aanpassen?



ROBUUST

Uit elkaar

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Heb jij samen met jouw partner een hypotheek? Dan moet je plotseling veel regelen als jullie uit elkaar gaan. Als één van jullie verhuist en de ander blijft in de woning wonen, wil degene die gaat verhuizen vaak niet meer aansprakelijk zijn voor de hypotheek op de gezamenlijke woning. Het weghalen van die verantwoordelijkheid noemen we hoofdelijk ontslag. We kijken dan of de blijvende partner de hypotheek wel kan blijven betalen. Op robuusthypotheeken.nl/formulieren vind je het formulier dat je, samen met jouw adviseur, kan invullen om het hoofdelijk ontslag aan te vragen.	Ja, advies is verplicht behalve in de volgende situatie: ▶ Is de klant die de woning wil verlaten na het afsluiten van de lening automatisch eigenaar van de woning en schuldenaar van de lening geworden door te huwen in gemeenschap van goederen of door het aangaan van een geregistreerd partnerschap? ▶ En is de vertrekkende klant niet bekend bij ons als schuldenaar? Dan kunnen wij zonder (bijvoorbeeld) opnieuw naar het inkomen te kijken hoofdelijk ontslag verlenen.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Je geeft de aanpassing door via jouw adviseur. Hij of zij weet wat je hiervoor moet doen en welke informatie je moet opsturen.	▶ Het is onder voorwaarden toegestaan om de looptijd van een leningdeel te verlengen tot maximaal 30 jaar. Dit wordt per situatie beoordeeld. ▶ De hypotheek mag maximaal 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij zijn of worden. ▶ Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht als: - a Je 70 jaar of ouder bent - b En jouw inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek - c En als er een hypotheek wordt aangevraagd boven 80% van de marktwaarde zonder NHG. De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend, lineair of gelijk-blijvend zijn. De dekking moet voor de hele looptijd voldoende te zijn. ▶ Je mag het bedrag waarmee je de hypotheek noodzakelijk moet verlagen vergoedingsvrij terugbetalen als dit nodig is voor de betaalbaarheid van de hypotheek. ▶ Om te bepalen of je de kosten van je huidige hypotheek kan blijven betalen, maken wij gebruik van de zogenaamde beheertoets van NHG. Deze toets is soepeler dan de toets die wij gebruiken voor nieuwe klanten en vergroot de kans dat je in je woning kan blijven wonen.

Rente aanpassen

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Bij het afsluiten van je hypotheek heb je voor een rente en rentevaste periode die het beste bij jouw situatie past gekozen. Maar jouw situatie, jouw wensen en de rente op de markt kunnen veranderen. Het kan dus best voorkomen dat je jouw rente of rentevaste periode wilt veranderen.	Nee, advies is niet verplicht.	Ja, hiervoor betaal je eenmalig €250.	Je geeft de aanpassing door via Mijn Robuust .	▶ Rentemiddeling is mogelijk. ▶ Bij een rentenadeel voor ons betaal je een vergoeding. ▶ Tenminste drie maanden voor het einde van jouw rentevaste periode krijg je van ons een aanbod. De aangeboden rentes veranderen niet meer. Als je geen keuze doorgeeft kiezen wij de rentevaste periode die je nu ook hebt. Dit geldt niet als jouw huidige rentevaste periode langer is dan de rest van de looptijd van jouw hypotheek. In dat geval kiezen we de rentevaste periode die gelijk is aan de rest van de looptijd van jouw hypotheek.

Risicoklasse aanpassen

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
De risicoklasse wordt bepaald door de verhouding tussen het geleende bedrag voor je woning en de marktwaarde van je woning. Dit bepaalt in welke risicoklasse je hypotheek valt. Bij Robuust werken we in totaal met tien risicoklassen. Hoe meer je leent ten opzichte van de waarde van de woning, hoe hoger het risico voor ons dat jij je lening niet kan terugbetalen. Hoe hoger het risico, hoe hoger de rente is die je betaalt. Het bedrag dat je hebt geleend kan door (extra) terugbetalingen dalen. Of de waarde van je woning kan gestegen zijn. Misschien valt jouw hypotheek hierdoor in een lagere risicoklasse en hoef je misschien minder rente te betalen.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Een renteverlaging door (extra) terugbetalen gaat automatisch. Je risicoklasse verlagen met een recente taxatie- of WOZ-waarde geef je door via jouw adviseur of via hallo@robuusthypotheek.nl.	▶ Elke maand kijken wij of jouw lening door een (extra) terugbetaling in een lagere risicoklasse valt. Daarvoor hoef jij niets te doen. Is dit het geval? Dan passen we jouw rente automatisch aan. ▶ Is je woning meer waard geworden en kom je daardoor in aanmerking voor een lagere risicoklasse? Dan mag je ons een taxatierapport dat voldoet aan de eisen van NHG sturen. ▶ Let op: de aanpassing gaat pas in op de begindatum van je nieuwe rentevaste periode.

Extra schuldenaar toevoegen

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Je hebt een eigen woning en hiervoor zelf een hypotheek afgesloten. Jouw (nieuwe) partner wil ook eigenaar worden van de woning en samen met jou aansprakelijk zijn voor de hypotheek. Wij kunnen jouw partner toevoegen als schuldenaar. Daarmee zijn jullie samen, en ieder apart, verantwoordelijk voor alle betalingen die voor de hypotheek gedaan moeten worden. We vragen om een kopie van het identiteitsbewijs van de nieuwe schuldenaar en doen altijd een BKR-toets en een kadastertoets. Ook kijken we naar het inkomen van de nieuwe schuldenaar, als dat inkomen noodzakelijk is om de hypotheek te kunnen betalen.	Ja, advies is verplicht omdat wij het belangrijk vinden dat een adviseur de gevolgen voor de oude en de nieuwe schuldenaar in kaart brengt.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Je geeft de aanpassing door via jouw adviseur. Hij of zij weet wat je hiervoor moet doen en welke informatie je moet opsturen.	▶ Er kunnen niet meer dan twee schuldenaren zijn voor een hypotheek. ▶ De nieuwe schuldenaar moet tenminste 18 jaar oud zijn, in Nederland wonen en niet onder curatele of onder bewind staan. ▶ Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht als: - a Je 70 jaar of ouder bent - b En jouw inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek - c En als er een hypotheek wordt aangevraagd boven 80% van de marktwaarde zonder NHG. De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend, lineair of gelijkblijvend zijn. De dekking moet voor de hele looptijd voldoende zijn.

Verhuur

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Er zijn twee mogelijkheden waarbij wij het verhuren van jouw huis toestaan: ▶ Je wordt door je werkgever in Nederland tijdelijk voor werk uitgezonden naar het buitenland. ▶ Je doet een beroep op de Leegstandswet. De woning staat leeg, staat ook in de verkoop en je hebt dubbele woonlasten door het aankopen van een nieuwe woning. Neem altijd vooraf contact met ons op, bijvoorbeeld om te weten welke eisen aan de verhuurovereenkomst gesteld worden. Verhuur je jouw woning zonder toestemming? Dan mogen wij de woning verkopen.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Je geeft de aanpassing door via het formulier op robusthypotheek.nl/formulieren .	▶ Alleen tijdelijke verhuur is mogelijk. De aanvraag wordt door ons beoordeeld. ▶ We raden verhuur via een professioneel bureau, zoals overbruggingsverhuur.nl, huisover.nl of tijdelijktweewoningen.nl sterk aan. Dit is niet verplicht. ▶ Reden voor de tijdelijke verhuur is verhuur op basis van de leegstandswet. De woning moet leeg staan, er mogen geen betalingsachterstanden zijn, toestemming wordt gegeven voor maximaal 2 jaar en de toestemming kunnen wij daarna jaarlijks verlengen tot maximaal 5 jaar als je aan de eisen voldoet. ▶ Reden voor tijdelijke verhuur is werken in het buitenland. Toestemming en periode van werken in het buitenland is maximaal 2 jaar. Verlenging van deze periode is niet mogelijk.

Bouwdepot

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Je wilt jouw woning verbouwen en/of verduurzamen en daarvoor heb je geld geleend. Dit geld staat in een bouwdepot. Misschien veranderen je verbouwingsplannen of heb je meer tijd nodig. Hiervoor kan je aanpassingen van het bouwdepot aanvragen.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Je geeft de aanpassing door via Mijn Robuust .	▶ Na de oorspronkelijke einddatum van het bouwdepot kan je de looptijd van het bouwdepot met 6 maanden verlengen. Tijdens deze verlengingsperiode krijg je geen rentevergoeding meer over het bedrag in het bouwdepot. ▶ Wil je jouw verbouwplan aanpassen? Het kan verplicht zijn om een extra verklaring van dezelfde taxateur met de nieuwe waarde van je woning op te sturen. Dit is afhankelijk van de aanpassing en hoeveel geld al is uitbetaald uit het bouwdepot. Let op: deze verklaring moet worden gemaakt door dezelfde taxateur die het oorspronkelijke taxatierapport heeft gemaakt. De waarde van jouw woning mag niet minder zijn de waarde die deze taxateur eerder heeft vastgesteld. ▶ Wil je weten wat wij wel en niet uit het bouwdepot uitbetalen? Check dan de bouwdepotkaart op www.robusthypotheek.nl/bouwdepot

Hypotheek verhogen

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Er zijn veel redenen waarom je tijdens de looptijd je hypotheek wilt verhogen. Het verhogen van jouw hypotheek is een vergroting van het risico voor ons. We kijken bij een verhoging of je de extra hypotheek wel kan betalen. We vragen dan bijna dezelfde gegevens op als bij het afsluiten van de eerste hypotheek. Meestal moet je voor het verhogen van de hypotheek naar de notaris. Alleen als je nog ruimte hebt in de hypothecaire inschrijving, kan je de hypotheek verhogen zonder dat je naar de notaris hoeft.	Ja, advies is verplicht.	Nee, hiervoor hoef je geen administratiekosten te betalen.	Je geeft de aanpassing door via jouw adviseur.	▶ Verhogen van je hypotheek is mogelijk tot en met maximaal 100% van de marktwaarde van je woning, of 106% van de marktwaarde in combinatie met een Energiebespaarbudget (EBB) of Energiebesparende voorzieningen (EBV). ▶ Je mag een verhoging van de hypotheek met of zonder NHG aanvragen. Is je verhoging met NHG? Dan moet de eerste hypotheek ook met NHG zijn. Is je eerste hypotheek met NHG? Dan mag de verhoging niet meer dan 20% van het oorspronkelijke NHG-hypotheekbedrag zijn. ▶ De verhoging beoordelen wij volgens de dan geldende acceptatievoorwaarden. ▶ Je kunt geen verhoging aanvragen als: - a Je nog een actief bouwdepot hebt. - b Je de afgelopen 6 maanden een betalingsachterstand of onregelmatige betalingen hebt (gehad) op jouw hypotheek.

Overlijden

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Hoewel je er liever niet over nadenkt, 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.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Je geeft een overlijden door via Mijn Robuust of via het formulier 'Overlijden melden' Op de website: robuusthypotheeken.nl/formulieren.	▶ Als jij of jouw partner (schuldenaar) overlijdt, mag je als nabestaande(n) de hypotheek zonder vergoeding terugbetalen als: - a De terugbetaling binnen 12 kalendermaanden na het overlijden gebeurt. - b (Een deel van) de lening wordt terugbetaald met een uitkering die wordt gedaan in verband met het overlijden. ▶ Als jij of jouw partner (schuldenaar) overlijdt, kan binnen 12 kalendermaanden na het overlijden vergoedingsvrij gekozen worden voor een nieuwe rentevaste periode tegen de op dat moment geldende dagrente.

Vergoedingsvrij terugbetalen

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Betaal je de hypotheek helemaal of voor een deel terug? 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.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Extra terugbetalen: Via Mijn Robuust. Helemaal terugbetalen: Neem contact met ons op voor een definitieve aflosnota. Proforma aflosnota: Deze vraag je op via Mijn Robuust.	Je betaalt in de volgende situaties geen vergoeding voor het (extra) terugbetalen van je hypotheek: ▶ Je betaalt niet meer dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek terug in het lopende kalenderjaar, met geld dat niet van jou is (bijvoorbeeld geleend geld). ▶ Je betaalt de hypotheek terug met eigen geld. ▶ Je betaalt een lening(deel) met variabele rente terug. ▶ Je betaalt de hypotheek terug met de opbrengst van de verkoop van je huis. De woning moet worden verkocht aan een derde (niet je partner). ▶ De terugbetaling gebeurt op de laatste dag van de rentevaste periode van het leningdeel. ▶ De terugbetaling gebeurt op de overbruggingshypotheek. ▶ De terugbetaling gebeurt met het overgebleven bedrag van het bouwdepot. ▶ Jij of jouw partner overlijdt en de lening wordt terugbetaald met een uitkering uit een overlijdensrisicoverzekering. ▶ Jij of jouw partner (medeschuldenaar) overlijdt en de lening wordt binnen 12 kalendermaanden na het overlijden terugbetaald. ▶ De lening wordt terugbetaald met een uitkering van een schadeverzekering in verband met schade aan de woning. ▶ De woning is verloren gegaan door bijvoorbeeld brand of ontploffing en de terugbetaling gebeurt binnen een kalenderjaar na het verloren gaan van de woning. ▶ De rente voor dezelfde hypotheek bij ons is hoger dan de rente die je nu betaalt.

Verhuisregeling

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Als je jouw oude woning verkoopt en je koopt een nieuw huis, dan kan je gebruik maken van de meeneemregeling. Dit houdt in dat je de rente, datum einde looptijd en de terugbetaalvorm van je hypotheek op de verkochte woning meeneemt naar de hypotheek op de nieuwe woning.	Ja, advies is verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Stuur ons minimaal 30 dagen voordat je de oude woning verkoopt en de hypotheek terugbetaalt per e-mail een bericht dat je gebruik wilt maken van de verhuisregeling.	▶ De rentevaste periode die overblijft, datum einde looptijd en de terugbetaalvorm worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal de openstaande schuld van de oude lening. ▶ Er kan per leningdeel gebruik worden gemaakt van de verhuisregeling. ▶ De nieuwe lening moet binnen 6 maanden na terugbetaling van de oude lening ingaan. Dit geldt niet als de nieuwe lening eerst ingaat voordat de oude lening is terugbetaald. ▶ De meegenomen terugbetaalvorm mag worden aangepast. ▶ 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 verhuisregeling. Er mag maar één persoon gebruik maken van de verhuisregeling. Jouw ex-partner gaat dan akkoord dat hij/zij geen recht meer heeft op de verhuisregeling. Goed om te weten: ▶ De verhouding tussen de marktwaaarde en de hoogte van de nieuwe lening kan zorgen voor een aangepast rentepercentage. Dit kan komen door een andere op- of afslag. ▶ Als er gebruik wordt gemaakt van de verhuisregeling en de oude lening is nog niet terugbetaald, dan wordt op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevaste periode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevaste periode van 1 jaar. Wij gebruiken hiervoor de rentelijst op de passeerdatum van de nieuwe lening. De terugbetaalvorm en looptijd veranderen niet. ▶ Moet je bereidstellingskosten betalen? Dan gelden deze alleen voor het nieuwe leningdeel (de verhoging).

Omzetting

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Als je de hypotheek afsluit kies je voor een terugbetaalvorm (annuïteit, lineair en/of aflossingsvrij) die het beste bij jou past. Maar jouw situatie en jouw wensen kunnen veranderen. Het kan dus best voorkomen dat je de terugbetaalvorm van jouw hypotheek wilt veranderen.	Ja, advies is verplicht bij een omzetting van annuïtair of lineair naar aflossingsvrij. Nee, advies is niet verplicht bij een omzetting van aflossingsvrij naar annuïtair of lineair. Of bij een omzetting van annuïtair naar lineair en andersom.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Omzetting naar een annuïtaire of lineaire lening: Je vraagt via Mijn Robuust een aanpassing naar deze terugbetaalvorm aan. Omzetting naar een aflossingsvrije lening: Je geeft de aanvraag door via jouw adviseur. Hij of zij weet wat je hiervoor moet doen en welke informatie je moet opsturen.	▶ Je kan een deel van een leningdeel omzetten naar een andere terugbetaalvorm. Dit noemen we afsplitsen. ▶ Je kan bij een omzetting alleen kiezen uit de terugbetaalvormen annuïteit, lineair en aflossingsvrij. ▶ Bij een omzetting staan wij niet toe dat het aflossingsvrije leningdeel van de omgezette lening meer dan 50% van de marktwaarde van de woning is. We kijken dan naar de marktwaarde die al bij ons bekend is. ▶ Heb je een hypotheek zonder NHG? Dan mag je een nieuw gevalideerd taxatierapport opsturen om een nieuwe (hogere) marktwaarde aan te tonen. Je kan onder bepaalde voorwaarden in plaats van een gevalideerd taxatierapport ook gebruikmaken van de laatst beschikbare WOZ-waarde. Dit mag als de lening kleiner is dan 90% van de WOZ-waarde.

Looptijd aanpassen

Situatie	Advies verplicht?	Administratiekosten	Aanpassing doorgeven	Belangrijkste regels
Vaak sluit je een nieuwe hypotheek af voor 30 jaar. Misschien heb je bij het afsluiten van de hypotheek gekozen voor een kortere looptijd, maar wil je nu toch je looptijd verlengen. Hier zijn mogelijkheden voor.	Nee, advies is niet verplicht.	Nee, hiervoor betaal je geen administratiekosten.	Je vraagt het verlengen of verkorten van de looptijd van jouw lening aan door een e-mail te sturen naar hallo@robusthypotheek.nl met als onderwerp 'Looptijd hypotheek aanpassen'.	▶ Het is niet toegestaan de looptijd van een leningdeel te verlengen. Alleen bij een hoofdelijk ontslag kan in sommige gevallen een uitzondering worden gemaakt. ▶ Het is toegestaan om de looptijd van een leningdeel te verkorten. Als je een annuïtaire of lineaire lening hebt, moet de nieuwe bruto maandlast lager zijn dan de bruto maandlast die je nu betaalt. Is dit niet het geval? Dan kijken wij of je inkomen voldoende is om de nieuwe maandlast te kunnen betalen. We kijken ook naar jouw BKR-registraties. ▶ Als de looptijd van de lening korter wordt dan de rentevaste periode, dan passen wij de rentevaste periode aan naar de einddatum van de hypotheek.