

Direktbank N.V. is een hypothecair financier, die uitsluitend hypotheekleningen verstrekt op woonhuizen en appartementen die bestemd zijn voor eigen bewoning. Hypothecaire leningen worden uitsluitend via professionele hypotheekadviseurs gesloten. Direktbank is gevestigd aan de Prof. J.H. Bavincklaan 3 te 1183 AT Amstelveen. Direktbank is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Het nummer in het Wfd-register is 12000037.

Een hypotheek afsluiten

Een huis kopen is behalve een emotionele, zeker ook een zakelijke beslissing. Een huis kopen doet u meestal ook niet van de ene op de andere dag. Daarvoor komt er te veel bij kijken. Vaak is het een ingewikkeld proces waarin u veel keuzes en afwegingen maakt. Het kan ook zijn dat u geen nieuw huis wilt kopen, maar iets aan uw huidige hypotheek wilt veranderen. Bijvoorbeeld omdat u verbouwingsplannen heeft. Slechts weinig mensen hebben het geld direct



beschikbaar om een huis te kopen of om een grote verbouwing uit te (laten) voeren. Meestal wordt geld geleend bij een bank. In ruil daarvoor krijgt de bank een zekerheidsrecht op uw woning: het hypotheekrecht.

De hoogte van het te lenen bedrag, het hypotheekbedrag, bepaalt in belangrijke mate hoe hoog uw woonlasten per maand worden. Vandaar dat het belangrijk is, u goed te oriënteren voordat u een hypotheek afsluit. Het gaat immers niet alleen om zekerheid voor nu, u wilt ook kunnen inspelen op veranderende omstandigheden in de toekomst.

Welke hypotheek past bij u?

Geld dat u voor een hypotheek leent, kunt u op diverse manieren terugbetalen. Welke manier het beste is, hangt af van uw huidige situatie, uw verdere plannen en vooruitzichten. Direktbank biedt een heel assortiment aan hypotheekproducten. Bij het ene hypotheekproduct lost u al af tijdens de looptijd, bij andere juist niet. Bij sommige hypotheekproducten bouwt u een kapitaal op waarmee u aan het eind van de looptijd uw hypotheek aflost. Voor vrijwel elke persoonlijke situatie is er een passend hypotheekproduct. Bij Direktbank is het mogelijk om een combinatie van verschillende hypotheekproducten te maken. De hypotheeklening wordt dan opgebouwd uit verschillende delen.

Hieronder staan per hypotheekproduct de belangrijkste kenmerken:

Hypotheekproduct	U betaalt	Aflossen tijdens looptijd	U lost af uit
Aflossingsvrije Hypotheek	Rente	Nee	-
Levenhypotheek	Rente en verzekeringspremie	Nee	Verzekering (beleggingen)
Bespaar-Direkt-Hypotheek (Sparhypotheek)	Rente en verzekeringspremie	Nee	Verzekering (sparen: gegarandeerd eindkapitaal)
Hybride Hypotheek	Rente en verzekeringspremie	Nee	Verzekering (keuze sparen, beleggen of combinatie van beide)
Direkt-Effect-Hypotheek (Beleggingshypotheek)	Rente en inleg beleggingsrekening	Nee	Beleggingsrekening
Doorloophypotheek	Rente	Ja, niet verplicht	-
Annuïteitenhypotheek	Rente en aflossing	Ja	-
Lineaire Hypotheek	Rente en aflossing	Ja	-



Aflossen tijdens de looptijd of niet?

Indien u ervoor kiest om tijdens de looptijd niet af te lossen, profiteert u (onder bepaalde voorwaarden) van maximaal belastingvoordeel. U kunt immers (onder bepaalde voorwaarden) tijdens de gehele looptijd de rente over het oorspronkelijke hypotheekbedrag aftrekken. Daarom kiezen veel mensen ervoor om tijdens de looptijd niet af te lossen.

Welke rente kiest u?

De belangrijkste beslissing daarbij is: kiest u voor variabele rente of zet u de rente voor langere tijd vast. Het voordeel van langer vastzetten van de rente is dat u zekerheid heeft dat u niet tussentijds met een hogere rente wordt geconfronteerd. De periode waarvoor u de rente vastzet, kiest u zelf, dit kan variëren van 1 jaar tot 20 jaar. Bij een variabele rente schommelt de rente afhankelijk van de renteontwikkelingen op de geldmarkt. Hierdoor kan het rentetarief voor de variabele rente dalen maar ook stijgen.

Daarnaast biedt Direktbank rentebedenktijd waarbij u in de rentebedenktijd flexibel bent om op enig moment een nieuwe rentevastperiode te kiezen met de op dat moment geldende rente.

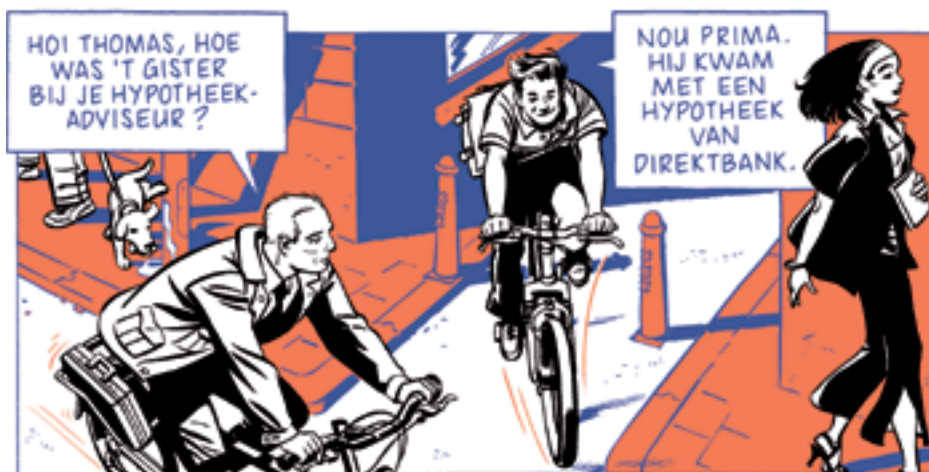
-  Rentebedenktijd vooraf: als u een hypotheek afsluit, heeft u hiermee gedurende het eerste jaar de mogelijkheid de rente vast te zetten op het moment dat u dat wenst en voor de periode die u dan kiest.
-  Rentebedenktijd achteraf: bij een rentevastperiode van 7, 12 of 15 jaar kunt u in de laatste twee jaar (dus resp. in het 6e en 7e jaar of in het 11e en 12e jaar of in het 14e en 15e jaar) zelf het moment bepalen waarop u de rente wilt vast zetten voor een nieuwe, op dat moment te kiezen rentevastperiode.

Rente en aflossing worden aan het eind van de maand door Direktbank van uw rekening geïncasseerd. Premies voor de verzekering van de Bespaar-Direkt-Hypothek worden aan het begin van de maand door Direktbank geïncasseerd. Premies en/of inleg voor andere verzekeringen worden door de betrokken verzekeringsmaatschappij bij u geïncasseerd.

Uw tussenpersoon kan u informeren over de actuele rentepercentages van Direktbank. In de hypotheekofferte van Direktbank vindt u zowel het nominale als het effectieve rentepercentage.

Hoeveel kunt u lenen?

Hoeveel u kunt lenen is afhankelijk van meerdere zaken zoals uw inkomen, de waarde van het hypotheekair te verbinden onderpand en de leningen die u al heeft lopen. Verder wordt er onderscheid gemaakt tussen hypothecaire leningen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). NHG is de garantie van de Stichting Waarborg Fonds Eigen Woningen voor het kopen of verbouwen van uw woning. Of u hiervoor in aanmerking komt hangt onder an-



dere af van uw inkomen, de koopsom van de woning en eventuele kosten voor kwaliteitsverbetering. Met NHG betaalt u een lagere hypotheekrente. En mocht u door omstandigheden onverhoopt gedwongen worden tot de verkoop van uw woning en zou er dan een restschuld overblijven, dan wordt deze onder voorwaarden kwijtgescholden door het Waarborg Fonds Eigen Woningen.

Met NHG

Indien u voor een woonhuis of appartement een hypothecaire lening kiest met NHG, dan hanteert Direktbank de verstrekingsnormen van NHG. Meer informatie hierover kunt u op www.nhg.nl vinden.

Zonder NHG

De standaard verstrekingsnorm van een hypothecaire lening zonder NHG is bij Direktbank tot maximaal 125% van de executiewaarde van het hypotheekair te verbinden onderpand als dat een woonhuis is. Executiewaarde is de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop van het onderpand. Is het onderpand een appartement dan is de maximale verstrekking 115% van de executiewaarde. Voor andere onderpanden gelden afwijkende regels.

Overige producten

Bouwdepot

Aan een bouwdepot zijn geen kosten verbonden. De rente die Direktbank over uw hypotheeklening in het bouwdepot vergoedt, is gelijk aan de rente die u over het hypotheekbedrag betaalt. Bij een combinatie van hypotheekproducten wordt voor de vergoeding over het leningbedrag in het bouwdepot het gewogen gemiddelde berekend.

Verhuiskrediet

Een verhuiskrediet (overbruggingskrediet) stelt u in staat een nieuw huis te kopen, terwijl de huidige woning nog niet is verkocht. Wie een ander huis wil kopen, sluit in het algemeen een nieuwe hypotheek af en brengt daarnaast eigen geld in. Maar dit eigen geld zit vaak in de overwaarde van het huidige huis. Direktbank kan dit voor u oplossen met een verhuiskrediet. Aan het afsluiten van een verhuiskrediet zijn kosten verbonden. Over het opgenomen bedrag uit het verhuiskrediet betaalt u rente.

Bankgarantie

Het is gebruikelijk dat bij de aankoop van een woning de verkoper een aanbetaling van 10% van de koopsom verlangt. In plaats van de aanbetaling kan ook een bankgarantie worden gesteld. Direktbank kan voor u een bankgarantie afgeven, dat wil zeggen Direktbank stelt zich garant voor een bedrag ter grootte van het bedrag van de aanbetaling. Aan het afgeven van een bankgarantie door Direktbank zijn kosten verbonden. Het afsluiten van de hypotheek bij Direktbank is voor het afgeven van een bankgarantie geen voorwaarde!

Handig om te weten

Een huis kopen, wat kost dat?

- ✚ u een huis gaat kopen, dan betaalt u niet alleen de prijs voor het huis. Er komen meestal ook nog andere kosten bij:
- ✚ makelaarskosten;
- ✚ taxatiekosten;
- ✚ notariskosten;
- ✚ afsluitkosten van de hypotheek: bij Direktbank in principe 1% van het hypotheekbedrag; overdrachtsbelasting (bij de aankoop van een bestaande woning).

Uw hypotheek en de fiscus

De rente die u betaalt voor uw hypotheek is onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar gedurende maximaal 30 jaar. De belangrijkste voorwaarde is dat u de hypotheekgelden gebruikt voor aankoop of verbetering van uw woning. Als u geld van uw hypotheek gebruikt voor andere doeleinden, dan is de rente over dat bedrag niet aftrekbaar.

Kosten die u maakt voor het kopen van een huis zijn vaak aftrekbaar. Denk bijvoorbeeld aan taxatiekosten en notariskosten. Als u gaat verhuizen, dan bent u volgens de wet verplicht om bij de aankoop van een nieuw huis rekening te houden met de overwaarde van uw oude huis. Er wordt vanuit gegaan dat u de overwaarde gebruikt voor de aankoop van uw nieuwe huis. Als u toch een volledige hypotheek op uw nieuwe huis sluit, kunt u alleen de rente aftrekken van de hypotheekschuld verminderd met het bedrag van de overwaarde.

Vervroegd aflossen

Elke vervroegde (gedeeltelijke) aflossing dient tenminste één maand tevoren schriftelijk aan Direktbank gemeld te worden. Een vervroegde aflossing op een datum anders dan op de einddatum van de rentevastperiode, is vergoedingsvrij toegestaan voor maximaal 15% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Over het meerdere bent u aan Direktbank een vergoeding verschuldigd indien de door u betaalde rente hoger is dan de vergelijkingsrente van Direktbank. Vergelijkingsrente is de rente die Direktbank hanteert voor nieuw af te sluiten, soortgelijke leningen en behorend bij de resterende rentevastperiode (of naastlagere rentevastperiode) met een minimum van 1 jaar. Deze tarieven zijn op te vragen bij uw tussenpersoon.

Er wordt berekend hoeveel rente Direktbank misloopt door het vroegtijdig beëindigen van (een deel van) de hypotheek. Dit bedrag wordt - contant gemaakt - bij u in rekening gebracht. Het te vergoeden bedrag is tenminste gelijk aan een bedrag ter grootte van drie maanden rente, berekend over het vervroegd af te lossen bedrag tegen het voor de lening geldende rentepercentage.

Vervroegde algehele aflossing is zonder kosten toegestaan bij:

- afloop van de rentevastperiode,
- verkoop van het onderpand,
- tenietgaan van het onderpand en
- overlijden van de debiteur.

Kleine lettertjes

Direktbank onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De gedragscode is van toepassing op iedere hypothecaire lening die door Direktbank aan consumenten wordt aangeboden. De gedragscode kunt u via uw tussenpersoon aanvragen en is tevens vanaf www.direktbank.nl te downloaden.

De Voorlichtingsbrochure "Een betaalbare hypotheek – nu en straks" zoals opgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers kunt u via uw tussenpersoon aanvragen en is tevens vanaf www.direktbank.nl te downloaden.

Op alle offertes van Direktbank zijn zowel de Algemene Voorwaarden Hypothecaire Geldleningen en Kredieten als de Offerte Voorwaarden van Direktbank van toepassing. Deze voorwaarden ontvangt u bij de hypotheekofferte van uw tussenpersoon.

Bijkomende verplichtingen verbonden aan een hypothecaire lening zijn:

- De hypotheekofferte wordt uitgebracht onder voorbehoud dat het onderpand volledig door uzelf wordt/zal worden bewoond, tenzij in de offerte anders is vermeld.

- Het mee te verbinden onderpand dient op het moment van het passeren van de hypotheekakte in volle en vrije eigendom van de aanvrager(s) te zijn of te komen. Het onderpand mag niet belast zijn met hypotheek of beslag, anders dan door Direktbank toegestaan.
 - De staat van onderhoud van het onderpand dient goed te zijn.
- Voor het verkrijgen van een lening dient het onderpand getaxeed te worden. Direktbank accepteert volgens de NHG-normen uitsluitend originele taxatierapporten met foto die zijn opgemaakt door een persoon die is ingeschreven in het register van:
1. de Stichting Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), of
 2. de Stichting Vastgoed Cert, kamer Wonen/MKB, of
 3. de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM).
- Algemeen geldt dat het taxatierapport niet ouder mag zijn dan 6 maanden, dat de taxatiekosten voor uw rekening zijn en dat degene, die het taxatierapport opmaakt, plaatselijk actief moet zijn, maar niet bij de transactie betrokken mag zijn. Direktbank beschouwt een taxateur als 'plaatselijk' indien de taxateur binnen een straal van 25 kilometer tot het getaxeerde onderpand zijn kantoor houdt.
- Direktbank heeft de mogelijkheid om een hypotheeklening bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel aan te melden. Bij betalingsachterstanden heeft Direktbank de verplichting om de achterstanden aan te melden bij het BKR. Bij elke hypotheekaanvraag informeert Direktbank bij het BKR naar eventuele leningen die de aanvragers eerder zijn aangegaan.

Klachten

Klachten met betrekking tot de totstandkoming en uitvoering van uw hypotheek kunt u in eerste instantie voorleggen aan uw tussenpersoon. Deze zoekt, waar nodig in overleg met Direktbank, naar een oplossing. Indien uw tussenpersoon en/of Direktbank geen oplossing biedt, kunt u uw klacht indienen bij Direktbank. Deze klacht kan schriftelijk, onder vermelding van naam, adres en rekeningnummer, worden gericht aan Direktbank N.V., t.a.v. Directie, Postbus 306, 1180 AH Amstelveen. Wordt uw klacht niet naar tevredenheid opgelost, dan kunt u zich wenden tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.

Let op

- Bovenstaande is geen aanbod noch bedoeld als vervanging van advies. De informatie is met zorg samengesteld evenwel staat Direktbank niet in voor volledigheid en actualiteit. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u allereerst terecht bij uw tussenpersoon. Mocht u geen tussenpersoon hebben, dan kunt u aan de hand van uw postcode op www.direktbank.nl een tussenpersoon in uw buurt zoeken.

Uw hypotheekadviseur is net zo'n specialist als Direktbank. Hij geeft u persoonlijk advies dat precies is toegesneden op uw situatie, voorkeuren en mogelijkheden. Hij houdt u een spiegel voor, vindt samen met u uit wat u werkelijk wilt en kunt.