

In deze informatiewijzer leest u alle informatie die u moet weten voordat u hypothecaire lening of een consumptief krediet bij SNS Regio Bank afsluit.

Uw aanvraag

SNS Regio Bank biedt haar producten uitsluitend aan via zelfstandige adviseurs (intermediairs) die onder toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Deze intermediairs zijn specialisten die u adviseren op het gebied van bank- en verzekeringsproducten. Dit advies is gebaseerd op uw wensen, persoonlijke omstandigheden en financiële mogelijkheden.

Bureau Krediet Registratie (BKR)

Bij de beoordeling van uw kredietaanvraag vragen wij informatie op bij Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Dit is een wettelijke verplichting om te voorkomen dat mensen teveel krediet opnemen met financiële problemen tot gevolg. BKR legt diverse soorten overeenkomsten (zoals persoonlijke lening, doorlopende kredieten, credit cards en winkelpassen) vast. Bij het beoordelen van uw aanvraag wordt rekening gehouden met lopende en afgeloste financieringen, eventuele betalingsachterstanden of andere onregelmatigheden.

Uw Doorlopend Krediet en Persoonlijke Lening melden wij bij BKR. Dat geldt ook voor een betalingsachterstand van meer dan 2 termijnen en als de kredietlimiet minimaal 2 maanden is overschreden. Een hypothecaire lening wordt alleen aangemeld als er sprake is van een betalingsachterstand. De registratie bij BKR kan van invloed zijn op een volgende kredietaanvraag.

Kijk
voor meer
informatie op
bkr.nl.

Voorwaarden

Op al onze producten zijn bepaalde voorwaarden van toepassing. Deze ontvangt u tegelijk met de offerte. In die voorwaarden leest u over te vestigen zekerheidsrechten, vervroegde opeisbaarheid van de geldlening en (volledige of gedeeltelijke) vervroegde aflossing. Vraag uw intermediair meer informatie over onze voorwaarden of kijk op snsregiobank.nl.

SNS Regio Bank Hypotheken

Hypotheek- en rentevormen

U heeft keuze uit een ruim assortiment aan hypotheekvormen; Aflossingsvrije Hypotheek, Spaarhypotheek, Levenhypotheek, Annuïteitenhypotheek, Lineaire Hypotheek en een Beleggingshypotheek. Afhankelijk van de hypotheekvorm kunt u kiezen uit verschillende rentevormen; van een variabele rente tot rentevaste perioden tot en met 20 jaar. Daarnaast bieden wij u een woonlastenverzekering (Hypotheek -op-Zeker). Hiermee beschermt u zich tegen de financiële gevolgen van werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De woonlastenverzekering kan zowel met als zonder SNS Regio Bank Hypotheek worden afgesloten.

Waarop wordt uw hypotheekaanvraag beoordeeld?

Uw hypotheekaanvraag wordt beoordeeld op basis van een aantal criteria:

- ⊙ Beschikt u over voldoende inkomen om de rente en aflossing van uw hypotheek te kunnen dragen?
- ⊙ Is uw onderpand courant en is de staat van onderhoud voldoende? Heeft het onderpand ook voldoende waarde in verhouding tot de gevraagde hypotheek?
- ⊙ Bent u kredietwaardig (BKR toetsing)? Aanvullende zekerheden kunnen gevraagd worden voor de aflossing en/of overlijdensrisico.

Het is belangrijk dat uw maandelijkse lasten verantwoord zijn ten opzichte van uw inkomen.

Dekkingsverplichtingen

Op het onderpand vestigt SNS Regio Bank een hypotheekrecht. Daarnaast kan ook een zekerheidsrecht (pandrecht) gevestigd worden op polissen, beleggingsverzekeringen en effecten. Naast of in plaats van de verpanding, kan ook de bank als begunstigde van de polis worden aangewezen. Aflossingsvrije leningen worden verstrekt tot maximaal 75% van de executiewaarde; de waarde van een huis als dat gedwongen verkocht zou moeten worden. Als de gevraagde financiering hoger is, dan dient het gedeelte boven deze 75% tijdens de looptijd van de lening te worden afgelost (of ineens aan het einde van de looptijd in het geval van een Spaar-, Leven- of Beleggingshypotheek).

Bij SNS Regio Bank is het afdekken van het overlijdensrisico niet verplicht. Als uw inkomen nodig is voor het krijgen van de hypotheek, raden wij u aan het overlijdensrisico te verzekeren. Uw intermediair kan u daarin adviseren (zie voorbeeld 2).

Tijdens de looptijd van de hypotheek bent u verplicht het onderpand bij een verzekeringsmaatschappij te verzekeren tegen brand- en stormschade (op basis van herbouwwaarde). Raadpleeg uw adviseur voor de dekking.

Voorbeeld 1:

Stel, u heeft een inkomen van € 35.000. De maximale maandlast die u dan aan hypotheeklasten mag hebben is € 933 (norm 1-1-2005). Stel, u heeft een doorlopend krediet van € 10.000. Uw maandelijkse verplichting is € 200 (2% van € 10.000). Dit betekent dat u maximaal nog € 733 aan hypotheeklasten mag uitgeven.

Voorbeeld 2:

Uw pand heeft een executiewaarde van € 200.000. U vraagt om € 240.000 hypotheek. U bent niet verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Indien u dit wel wenst, bent u vrij in de keuze van de verzekeraar. Voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gelden andere normen. NHG is een garantie van de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op basis waarvan de bank zeker weet dat de lening wordt terugbetaald. Kijk op www.nhg.nl voor meer informatie.

Taxatie

De woning waarvoor u de hypotheek neemt, dient als onderpand voor de lening. SNS Regio Bank vraagt vooraf om een waardebeoordeling door een erkende makelaar. De taxatiewaarde moet opwegen tegen het geleende bedrag. De taxatie moet worden uitgevoerd door een beëdigd taxateur, die aangesloten is bij een makelaarsvereniging, zoals bijvoorbeeld NVM, VBO of LMV.

Offerte

Onze offertes worden uitgebracht onder voorbehoud van inkomens-, BKR-, taxatiegegevens en eventuele toetsing aan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Een offerte is 14 dagen geldig. Nadat wij de getekende offerte en alle relevante stukken hebben ontvangen en beoordeeld, kunnen wij de aanvraag beoordelen. Als de aanvraag positief is, wordt een bevestiging gestuurd aan u en de notaris. De notaris maakt een afspraak met u voor het passeren van de hypotheekakte.

Wat kost een lening?

In onderstaande tabel geven wij u 4 voorbeelden van hypotheekbedragen met bijbehorende kenmerken. Uitgangspunt bij de berekeningen zijn een man (34 jaar) en vrouw (32 jaar). In de eerste 3 voorbeelden gaat het om een hypotheekverstrekking onder NHG-condities. Voorbeeld 4 gaat om een tweede hypotheek (de eerste hypotheek loopt ook bij SNS Regio Bank) met een totale financiering tot 75% van de executiewaarde. Bij de berekeningen wordt uitgegaan van een gelijkblijvende rente tijdens de hele looptijd van de hypotheek.

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Kreditsom	€ 240.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 25.000
Soort	Spaarhypotheek	Beleggingshypotheek	Aflossingsvrij	Aflossingsvrij
Renteperiode	10 jaar rentevast	Variabel	6 jaar rentevast	1 jaar rentevast
Rente nominaal	4,0%	3,0%	3,7%	3,1%
Effectieve rente* op jaarbasis	4,2%	3,1%	3,8%	3,2%
Maandbedrag:				
Rente	€ 800	€ 500	€ 463	€ 65
Premie	€ 444	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 1.244	€ 500	€ 463	€ 65
Looptijd	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar
Totale kosten o.b.v. de looptijd	€ 447.786	**	€ 166.500 (+ krediet som)	€ 23.250 (+ krediet som)

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

**) De totale kosten bedragen: € 180.000 + netto storting(en) + eventueel restant krediet som. Netto storting op basis van 7% netto rendement: eerste storting van € 26.472 of periodieke inleg van € 166 per maand. Bij een gemiddeld netto rendement van 7% gaan we er van uit, dat de krediet som geheel wordt gehaald en behoeft deze dus niet bij de totale kosten gerekend te worden. Bij een lager netto rendement kan er een restant krediet som zijn, die invloed heeft op de totale kosten.

Berekening totale kosten

- (hypotheekbedrag * rentepercentage) * looptijd
+ krediet som
+ storting(en) in polis of op beleggingsrekening

Totale kosten

Vergoeding bij vervroegde aflossing

Bij vrijwel alle hypotheekvormen heeft u elk jaar de mogelijkheid een deel van de hypotheek boetevrij af te lossen. Indien u uw hypothecaire lening vervroegd wilt aflossen, dan is soms een vergoeding verschuldigd. Welke vergoeding u verschuldigd bent, is afhankelijk van de voorwaarden.

Bij hypothecaire leningen met een vaste rente is de boete gelijk aan de contante waarde van het renteverskil, berekend over de resterende rentevast periode. De contante waarde is de huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode beschikt. Het uitgangspunt voor de berekening van de contante waarde is het rentepercentage dat wij op moment van vervroegde aflossing hebben voor nieuwe leningen. Voordat de boete wordt bepaald, wordt eerst het boetevrije bedrag (franchise) op de restschuld in mindering gebracht. Voor nieuwe leningen bedraagt deze franchise in een kalenderjaar 15% van de lening of het leningdeel.

Voorbeeld

U betaalt 6,5% (10 jaar vast) en u wilt na 5 jaar de lening aflossen. De actuele rente voor 10 jaar vast op is op dat moment 4,5%. De bank verliest dan als het ware 2% (6,5% - 4,5%) over 5 jaar. De boete wordt 2% * 5 jaar = 10% over het af te lossen bedrag. In werkelijkheid zal de boete iets lager zijn, omdat rekening wordt gehouden met het boetevrije bestanddeel en de contante waarde.

Vergoeding bij achterstallige betaling

Maandelijks wordt het afgesproken bedrag geïncasseerd van uw bank- of girorekening. Mocht u een keer niet betaald hebben, dan ontvangt u een herinnering. Als u tijdig reageert, is er niets aan de hand. Indien u nalatig blijft, dan is een vergoeding verschuldigd. De hoogte van deze vergoeding is afhankelijk van de voorwaarden.

Vervroegde opeisbaarheid

In een aantal gevallen kan SNS Regio Bank de hypotheek vervroegd opeisen. Bijvoorbeeld bij betalingsachterstand, faillissement/schuldsanering, beslaglegging, teniet gaan van het onderpand, overlijden van de schuldenaar of fraude. Kijk in de voorwaarden.

SNS Regio Bank Consumptief krediet

U kunt kiezen uit een Doorlopend Krediet en een Persoonlijke Lening.

- ⊙ Een Doorlopend Krediet geeft u een financiële reserve. U gebruikt het krediet wanneer het u uitkomt. U bepaalt zelf, tot aan de kredietlimiet, hoeveel geld u opneemt. Maandlijks lost u een deel van het opgenomen bedrag af. U betaalt alleen rente over het opgenomen bedrag. De afgeloste bedragen kunt u gewoon weer opnemen.
- ⊙ Bij een Persoonlijke lening ontvangt u in één keer een bedrag en start u direct met aflossen. De looptijd, het rentepercentage en de maandelijkse aflossing staan vast. U weet precies waar u aan toe bent.

Waarop wordt uw leningaanvraag beoordeeld?

Uw maandelijkse woonlasten en overige vaste lasten worden van uw totale netto maandinkomen afgetrokken. Vervolgens worden de kosten van levensonderhoud in mindering gebracht. Hiervoor hanteren wij een vaste norm: 50% van het totale netto maandinkomen, met de volgende minimumbedragen:

- ⊙ Alleenstaand/thuiswonend € 500 per maand.
- ⊙ Alleenstaand met kind(eren) € 640 per maand.
- ⊙ Gehuwd/samenwonend € 680 per maand.

Het is belangrijk dat uw maandelijkse lasten verantwoord zijn ten opzichte van uw inkomen.

Het bedrag dat vervolgens overblijft, is uw maximale maandelijkse aflossingsruimte. Dit bedrag moet voldoende zijn voor uw maandelijkse betaling van uw lening. Alleen als u tussen 18 en 64 jaar bent, komt u in aanmerking voor een consumptief krediet. Bij de beoordeling van uw kredietaanvraag vragen wij informatie op bij BKR.

Voorbeeld 1

Een alleenstaande man heeft een Persoonlijke Lening van € 10.000 met een looptijd van 60 maanden en € 209,90 aflossing per maand.

Netto inkomen		€ 1.500
Uitgaven:		
⊙ Woonlasten	€ 450	
⊙ Kosten levensonderhoud (50%)	€ 750	
		€ 1.200
Maximaal bedrag voor maandtermijn		€ 300

Er is voldoende ruimte om de maandelijkse termijn van € 209,90 voor de Persoonlijke Lening te kunnen voldoen.

Voorbeeld 2

Een gezin met 2 kinderen heeft een Doorlopend Krediet met maximum kredietlimiet.

Netto inkomen man	€ 1.500	
Netto inkomen vrouw*	€ 600	
		€ 2.100
Uitgaven:		
⊙ Woonlasten	€ 650	
⊙ Kosten levensonderhoud (50%)	€ 1.050	
		€ 1.700
Maximaal bedrag voor maandtermijn		€ 400

*) Het inkomen van de partner telt mee als het gaat om een constant inkomen.

Voor de berekening van de maximale kredietlimiet op een Doorlopend Krediet gaan wij uit van een maandelijkse betaling van 2% van de kredietlimiet. 2% van de kredietlimiet is in dit voorbeeld € 400. De maximale kredietlimiet is € 20.000 (= 100%).

Wat kost een lening?

De kosten zijn afhankelijk van de geldende rente. Kijk voor de actuele rentetarieven op snsregiobank.nl

Doorlopend krediet

Kredietlimiet	Maandelijks termijnbedrag*	Effectieve rente** op jaarbasis	Effectieve rente** op maandbasis	Theoretische looptijd*** in maanden	Totale kosten**** o.b.v. de looptijd
€ 5.000	€ 100	9,5%	0,84%	64	€ 6.311,81
€ 10.000	€ 200	8,8%	0,71%	62	€ 12.374,96
€ 20.000	€ 400	8,5%	0,68%	62	€ 24.543,96
€ 30.000	€ 600	8,4%	0,67%	62	€ 36.714,34

*) Op basis van de aflosvorm van 2% van de kredietlimiet. Grotere stortingen zijn mogelijk; de looptijd wordt dan korter.

**) Rente per 22 november 2005. Rentewijzigingen voorbehouden. De effectieve rente is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking;

***) De theoretische looptijd geeft het aantal maanden aan dat u, bij de huidige tarieven, aflost als u het gehele bedrag opneemt zonder extra aflossing, bij termijnbetaling achteraf en als het uitstaande saldo alleen toeneemt door het in rekening brengen van rente. Indien u het hele Doorlopend Krediet vervroegd aflost, worden daarvoor geen extra kosten in rekening gebracht.

****) Geeft de totale kosten van het krediet bij rentebetaling achteraf, uitgaande van gelijkblijvende rente en regelmatige afwikkeling van de overeenkomst.

Persoonlijke Lening

De maandlasten en de looptijd staan vast bij een Persoonlijke Lening. In onderstaande voorbeeldtabel ziet u enkele leenbedragen en maandelijkse termijnbedragen.

U leent (kreditsom)	Maandelijks termijnbedrag* bij			Effectieve rente** op jaarbasis	Totale kosten*** o.b.v. 48 maanden
	36 maanden	48 maanden	60 maanden		
€ 4.000	€ 128,78	€ 101,16	€ 84,69	10,3%	€ 4.855,68
€ 5.000	€ 159,68	€ 125,12	€ 104,51	9,7%	€ 6.005,76
€ 10.000	€ 315,51	€ 246,31	€ 204,99	8,8%	€ 11.822,88
€ 20.000	€ 628,44	€ 490,00	€ 407,31	8,5%	€ 23.520,00

*) Maandelijkse aflossing plus rente.

**) Rente per 22 november 2005. Rentewijzigingen voorbehouden. De effectieve rente is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking.

***) Geeft de totale kosten van het krediet bij rentebetaling achteraf, uitgaande van gelijkblijvende rente en regelmatige afwikkeling van de overeenkomst.

Voorbeeld

U sluit een Persoonlijke Lening van € 5.000 met een looptijd van 48 maanden. Hiervoor betaalt u € 125,12 per maand. De totale rente bedraagt dan:

48 maanden * € 125,12		€ 6.005,76
Leenbedrag	-/-	€ 5.000
		<hr/>
Betaalde rente*		€ 1.005,76

*) Er worden geen aanvullende kosten in rekening gebracht.

Kosteloos vervroegd aflossen

Bij extra of vervroegd aflossen worden geen kosten in rekening gebracht. Lost u een Doorlopend krediet helemaal af, dan betaalt u geen rente meer. Het kredietmaximum blijft.

Bij gedeeltelijke aflossing van een Persoonlijke Lening wordt de verschuldigde rente opnieuw berekend. U betaalt dus alleen rente over het bedrag dat u daadwerkelijk leent.

Vergoeding bij achterstallige betaling

Maandelijks wordt het afgesproken bedrag geïncasseerd van uw rekening. Mocht u een keer niet betaald hebben, dan ontvangt u een herinnering. Als u tijdig reageert, gebeurt er niets. Bij een achterstand in de betaling betaalt u, naast de rente, ook verpagingsrente. Deze verpagingsrente is even hoog als de rente van uw lening:

- ⊙ Bij een Persoonlijke Lening vindt de berekening van de verpagingsrente plaats over de achterstallige maandtermijn(en).
- ⊙ Bij een Doorlopend Krediet wordt de verpagingsrente berekend over het uitstaande saldo.

Zekerheid

Bij sommige leningen kunnen wij een zekerheidsrecht (pandrecht) vragen. Bijvoorbeeld op het product dat u met het geleende geld heeft gekocht. Het blijft uw eigendom, maar in bepaalde gevallen, wanneer u bijvoorbeeld niet meer kunt aflossen, kan SNS Regio Bank het zekerheidsrecht uitoefenen. Het verpande product kan dan in het openbaar worden verkocht. Beëindiging van het pandrecht vindt plaats bij:

- ⊙ Persoonlijke Lening wanneer meer dan $\frac{3}{4}$ deel van de krediet som is afgelost.
- ⊙ Zodra u het gedeelte van het doorlopende krediet heeft afgelost dat gelijk is aan de contante prijs van het product, verminderd met het bedrag dat eventueel contant is betaald. Gaat het verpande product teniet, dan ontstaat een pandrecht op een vordering tot vergoeding.

Opeisbaarheid van de lening door de bank

In uw overeenkomst met SNS Regio Bank staat vermeld wanneer een lening vervroegd kan worden opgeëist. Onder andere wanneer u:

- ⊙ Een te betalen termijn tenminste twee maanden niet betaalt.
- ⊙ Buiten Nederland gaat wonen (binnen enkele maanden).
- ⊙ Failliet wordt verklaard of de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen in werking treedt.
- ⊙ Bewust onjuiste informatie heeft verstrekt.

Advies over onze producten of meer informatie?

Neem contact op met uw adviseur van SNS Regio Bank of bel gratis met 0800 - 04 11.