

Aegon Hypotheekgids

januari 2025

Wat is er aangepast in de hypotheekgids?

In deze nieuwe editie van de hypotheekgids zijn, ten opzichte van de editie van juli 2024, de volgende zaken aangepast:

Verschillende aanbieders en verschillende aanvraagstraten

Deze Hypotheekgids voor het label Aegon Hypotheken bevat de belangrijkste richtlijnen voor het verstrekken van nieuwe hypotheeken en het beheer van bestaande hypotheeken. De richtlijnen in de Hypotheekgids zijn van toepassing op alle hypotheeken die door Aegon Hypotheken B.V. of Aegon Levensverzekering worden of zijn verstrekt of in beheer zijn genomen. Voor de aanbieder ASR Levensverzekering N.V. is een aparte Hypotheekgids opgesteld.

Vanuit a.s.r. worden de volgende hypotheeklabels aangeboden.:

Aanbieder	Label	Doelgroep
Aegon Hypotheken B.V.	Aegon Hypotheken	Nieuwe klanten en Bestaande klanten (doorstromers en verhogingen)
ASR Levensverzekering N.V.	WelThuis hypotheek DigiThuis hypotheek	Nieuwe klanten en Bestaande klanten (doorstromers en verhogingen)
Aegon Levensverzekering N.V.	Aegon Hypotheken	Bestaande klanten (doorstromers en verhogingen)

Voor bestaande klanten die doorstromen of verhogen geldt in alle gevallen dat de aanbieder van de bestaande hypotheek ook de aanbieder zal zijn voor de nieuwe/aanvullende hypotheek.

Aanvragen voor een Aegon Hypotheek voor een nieuwe hypothecaire lening voor nieuwe klanten, zullen vanaf medio januari via het systeemlandschap van Stater worden behandeld. Aegon Hypotheken B.V. zal daarbij de aanbieder zijn. Aanvragen voor een verhoging of wijziging van deze hypotheeken of in verband met doorstromen naar een andere woning, zullen ook via het systeemlandschap van Stater behandeld worden.

Wat is er aangepast in de hypotheekgids? (vervolg)

Aanvragen voor klanten die een Aegon Hypotheek hebben die niet in het Stater systeemlandschap is geadministreerd, voor een verhoging of bij doorstromen naar een andere woning, zullen via het systeemlandschap van Aegon worden behandeld.

De processen en de communicatie verschillen tussen de beide aanvraagstraten. Daar waar er wat de acceptatierichtlijnen betreft verschillen zijn, worden die in deze Hypotheekgids expliciet benoemd. Aanvragen zullen in beide gevallen beoordeeld worden door Acceptanten van Aegon. Voor de uitvoering van mutaties in Beheer geldt dat er, met name procesmatig, verschillen kunnen zijn. In alle gevallen staat centraal dat op een juiste wijze uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst met de klant.

a.s.r. streeft voor de klanten van alle drie de labels naar een optimale, specifieke oplossing. Omdat iedere situatie verschillend is, zijn deze richtlijnen niet uitputtend en kan de behandelaar besluiten van de richtlijnen af te wijken wanneer dit in het belang van de klant en/of a.s.r. noodzakelijk wordt geacht.

Wanneer de acceptant hiertoe besluit zal de afwijking goed beargumenteerd worden vastgelegd in het dossier. Waar nodig zal de afwijking voor advies worden voorgelegd aan Credit Risk Management (CRM). Volgende update is uiterlijk 01-07-2025, tenzij er aanleiding is om dit eerder te doen.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:

3.1.3 Annuleringskosten

Voor aanbiedingen die via de Stater aanvraagstraat worden uitgebracht geldt dat er sprake kan zijn van annuleringskosten. In dat geval wordt dit vermeld in het renteaanbod en/of bindend aanbod.

4.2

De aanvrager(s) mogen (gezamenlijk) maximaal 3 panden¹ in eigendom hebben.

4.2.2

Op de ontruimingsverklaring geeft de medebewoner toestemming voor het uitvoeren van een BKR-toets.

1. Niet zijnde een bij de eigen woning behorende garagebox.

Wat is er aangepast in de hypotheekgids? (vervolg)

4.6 Risicovolle activiteiten

Om de bewustwording te vergroten wordt explicieter aandacht besteed aan de Wwft en worden voorbeelden vermeld van sectoren die mogelijk een verhoogd risico met zich meebrengen i.h.k.v. de voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering.

5.1.3

Voor een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, uitzendkrachten (met of zonder intentie), oproepkrachten en flexwerkers wordt het toetsinkomen via de IBL vastgesteld.

5.1.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector

Voor aanvragers die de opleiding tot basisarts hebben afgerond wordt expliciet aangegeven hoe het toetsinkomen kan worden vastgesteld.

5.1.5 Bijzondere inkomensvormen

In navolging van NHG heeft Aegon Hypotheken het beleid t.a.v. het vaststellen van het toetsinkomen bij 'bijzondere inkomensvormen' herzien.

5.2.2 Arbeidsmarktscan

Deze wordt ook bij aanvragen voor hypotheek zonder NHG geaccepteerd.

5.3.1

Vaste inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring worden meegenomen bij bepaling van het toetsinkomen. Hiertoe behoren:

- Bruto jaarsalaris;
- Vakantietoeslag;
- Vaste 13e maand uitkering;
- Vaste, gegarandeerde eindejaarsuitkering;
- Vaste ploegentoeslag.

Wat is er aangepast in de hypotheekgids? (vervolg)

5.3.2 Variabele inkomenscomponenten (op de werkgeversverklaring)

Voor variabele inkomenscomponenten waarvoor voetnoot 4 van de model werkgeversverklaring van NHG van toepassing is, en die maandelijks/4 wekelijks worden uitgekeerd, kan het bedrag over de afgelopen 12 maanden worden aangehouden bij het bepalen van het toetsinkomen. Voor overige variabele inkomensbestanddelen moet het ontvangen bedrag over de afgelopen 3 jaar worden aangetoond.

5.5 Inkomen uit onderneming

Voor aanvragen waarbij tenminste één toetsinkomen (deels) bestaat uit inkomen uit onderneming bedraagt de LTV limiet 100 procent (was 90 procent) voor hypotheek zonder NHG.

5.5.1

De voorwaarden voor combinaties van inkomen uit loondienst en inkomen uit onderneming zijn verduidelijkt.

5.7.5 Huurinkomsten

Huurinkomsten worden niet meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen, maar mogen onder voorwaarden worden gesaldeerd met de financiële verplichtingen van het verhuurde pand.

6.2

De financiële verplichting uit een Aflopend krediet (AK) wordt berekend op basis van de werkelijke lasten. Deze lasten worden zowel bij NHG als niet NHG berekend door het kredietbedrag te delen door de looptijd in maanden.

6.4.4 Leen/schenkconstructies

Van het bedrag dat van een derde wordt geleend t.b.v. de aankoop van de woning wordt getoetst of deze lening ook door Aegon Hypotheken binnen de reguliere normen kan worden gefinancierd.

6.4.7. Aandachtspunten (BKR registraties)

Ook wanneer sprake is van twijfelachtig BKR-gedrag wordt de aanvraag afgewezen.

Wat is er aangepast in de hypotheekgids? (vervolg)

6.5.3 Studieschulden

Het beleid is in overeenstemming (gebracht) met de wijzigingen in de Trhk.

6.5.6

Voor een Rekening Courant (RC) geldt dat als deze hoger is dan € 17.500,-, deze als een lening bij de eigen onderneming wordt gezien.

7.2 Courantheid

Aegon hypotheken accepteert ook de Hybride Waardering van de NRV.T.

7.6 Nieuwbouw

Projectbouw en Individuele bouw kunnen gefinancierd worden op voorwaarde dat sprake is van een waarborg(certificaat).

Voor verbouwingen in eigen beheer (niet zijnde via een onafhankelijke aannemer) geldt dat deze niet worden gefinancierd wanneer de bouwkosten meer bedragen dan 25% van de marktwaarde voor verbouwing.

7.7.5, 7.7.6 en 7.7.7

Voor externe bijgebouwen, in- of aanpandige ruimtes en woonboerderijen zijn concrete (aanvullende) criteria vastgesteld.

8.2

Voor de depotverplichting voor directe kosten (direct noodzakelijk onderhoud) zijn minimale bedragen vastgesteld. Ook voor noodzakelijk onderhoud op middellange termijn moet budgettaire ruimte zijn.

8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt maximaal 20% aan meerwerk meegenomen, waarbij volume vermeerderend meerwerk buiten beschouwing wordt gelaten. Anders moet de marktwaarde worden aangetoond d.m.v. en gevalideerd taxatierapport.

Wat is er aangepast in de hypotheekgids? (vervolg)

9.3.5. Zuiver oversluiten

Zuiver oversluiten is ook mogelijk met NHG. De aanvullende voorwaarden voor Zuiver oversluiten zijn gewijzigd; voor niet-NHG is een LTV limiet vastgesteld en zijn enkele andere voorwaarden komen te vervallen.

9.9

Scheningen van derden, niet zijnde de (groot)ouders, boven de standaard schenkingsvrijstelling van € 2.658,- (2024) worden bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

9.10 Voorwaarden bouwdepot

De looptijd van een bouwdepot bij nieuwbouw is verlengd naar 30 maanden. Een restant bouwdepot kleiner dan € 2.500,- wordt bij niet-NHG uitbetaald aan de klant. De duur van de rentevergoeding is gelijk aan de standaard duur van het bouwdepot. Wanneer een bouwdepot wordt verlengd, vervalt de vergoeding over het depot.

9.12.1 Vaststellen verkoopresultaat en maximale overbruggingskrediet

Als de oude woning is verkocht wordt standaard rekening gehouden met 2 procent verkoopkosten, waarmee de limiet op 98 procent van de verkoopkosten (excl. roerende zaken) komt. Als wordt aangetoond dat de daadwerkelijke verkoopkosten lager zijn, kan daarmee gerekend worden.

9.12.6

Het is mogelijk de overwaarde van 1 woning te overbruggen.

9.12.7 Zekerheid (overbruggingskrediet)

Voor hypotheek verstrekking via de Stater aanvraagstraat geldt dat het recht van hypotheek voor het volledige bedrag van de hypothecaire lening + het overbruggingskrediet wordt ingeschreven op zowel de nieuwe woning als op het overbruggingspand.

9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop (ook bekend als bankgarantie)

Het maximum is gesteld op 10% van de koopsom. Een garantie voor borgsom bij aankoop is niet meer mogelijk bij nieuwbouw.

Wat is er aangepast in de hypotheekgids? (vervolg)

12

De achterblijvende schuldenaar/partner mag na het overlijden van de andere schuldenaar binnen 12 maanden na het overlijden de hypotheek kosteloos aflossen uit eigen middelen of omzetten naar de marktrente.

16.2

De looptijd van een overbruggingskrediet bij nieuwbouw is verlengd naar 24 maanden. Een overbruggingskrediet kan met 6 maanden verlengd worden, zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw.

20.1

Het rentetype 'Passeerrente is de laagste van offerterente of de rente op passeerdatum' wordt niet meer aangeboden bij aanvragen voor een nieuwe (aanvullende) lening.

Inhoud

- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
- 11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 12. Hulp na overlijden
- 13. Aanpassen tariefklasse
- 14. Rentewijziging
- 15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
- 16. Bereiken einddatum lening
- 17. Wijzigen aflosvorm
- 18. Overige beheeronderwerpen
- 19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. Onze aanpak
- 21. Over ons

Bijlage

1. Inleiding

De Aegon Hypotheekgids bevat de belangrijkste acceptatiecriteria die Aegon Hypotheken hanteert bij het beoordelen van aanvragen voor het verstrekken of verhogen van een hypotheek. Daarnaast bevat zij de belangrijkste richtlijnen bij het beheer van bestaande hypotheeken. In een specifiek klant dossier kan het voorkomen dat wij afwijken van de criteria in deze gids of dat wij aanvullende voorwaarden stellen.

De meest actuele versie van onze Hypotheekgids vindt u op ons Aegon Intermediair Portaal.

Onze dienstverlening aan u en onze klanten

Wij geloven in een goede service en samenwerking met u. Zo kunnen we onze gezamenlijke klanten optimaal van dienst zijn. En dat alles op een gemakkelijke en toegankelijke manier.

- Betrouwbare partner: wij willen een betrouwbare en solide partner voor u zijn. Onze focus ligt op digitaliseren, met oog voor de menselijke maat. Dit maakt onze dienstverlening beter, efficiënter en persoonlijker.
 - Met voorspelbare verwerkingstijden
 - Met persoonlijk contact. Ieder moment staan we voor u klaar! Virtuele assistent 24/7 en tijdens kantooruren via chat en telefoon.
 - Voor vragen over een specifiek dossier kunt u rechtstreeks contact opnemen met de behandelende acceptant.
- Perfecte digitale dienstverlening: we digitaliseren steeds meer en dat biedt kansen om de dienstverlening slimmer, beter bereikbaar en persoonlijker te maken. Wij bieden een zeer compleet Aegon Intermediair Portaal waarop u 24/7 alle actuele informatie inziet en makkelijk dingen zelf regelt.
 - Advieskansen: u krijgt inzicht in de advieskansen. Zo zit u altijd op het juiste moment bij uw klant aan tafel.
 - Innovatie op data: uw hypotheekaanvraag kunt u met gebruik van brondata bij ons indienen. Daarnaast lopen wij in de markt voor op het gebied van data sharing. Wij delen altijd actuele contractdata (via AIP en HDN) met u. En kunt u data van uw hypotheekportefeuille downloaden.
- Slim samenwerken: door samen te werken worden we slimmer, efficiënter en beter; één team! We bieden webinars, nieuwsbrieven en campagnemateriaal via het MarketingPlein Hypotheken op het Aegon Intermediair Portaal.

Waarom kiest uw klant voor Aegon?

- Onze klanten hebben altijd online inzicht in de hypotheek.

Inhoud

- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
- 11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 12. Hulp na overlijden
- 13. Aanpassen tariefklasse
- 14. Rentewijziging
- 15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
- 16. Bereiken einddatum lening
- 17. Wijzigen aflosvorm
- 18. Overige beheeronderwerpen
- 19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. Onze aanpak
- 21. Over ons

Bijlage

- Handige selfservices: Selfservice Extra aflossen, Selfservice renteherziening, Selfservice Bouwdepot.
- Begrijpelijke producten: een product begrijpen en duidelijk zijn over wat we van elkaar verwachten vinden wij belangrijk. We schrijven daarom het renteaanbod, het bindend aanbod, de algemene voorwaarden, brieven en webpagina's in begrijpelijke taal. Op Aegon.nl staat algemene informatie over onze producten en diensten en in Mijn Aegon/MijnHypotheek staat meer klant specifieke informatie.

Onze doelstelling

Aegon Hypotheken verstrekt hypothecair krediet op in Nederland gelegen woningen die de aanvrager(s) en zijn gezin permanent zelf (gaan) bewonen. De doelgroep per producten hebben we uitgewerkt in de productwijzer. Op www.aegon.nl/voor-adviseurs/downloads staat deze gepubliceerd.

Rol van de adviseur

Aegon Hypotheken geeft geen advies aan klanten. We vinden het wel belangrijk dat klanten zich bij een verstrekking, verhoging of een complexe/ impactvolle beslissing laten ondersteunen door een financieel adviseur. Ook wijzen we een klant bij een aanvraag voor een minder complexe wijziging op het belang van het bespreken van de voorgenomen wijziging met zijn eigen bemiddelaar/adviseur. Daarmee vergroten wij de kans dat de klant goed geïnformeerde en weloverwogen beslissingen neemt en beter passende keuzes maakt over zijn Aegon Hypotheek.

Voor iedere verstrekking stellen wij advies verplicht door een hypotheekadviseur die een aanstelling heeft bij Aegon. Voor het verlenen van ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA) op een Aegon Hypotheek stellen wij hypotheekadvies ook verplicht vanwege de (fiscaal) zeer complexe aard daarvan.

Nationale Hypotheek Garantie

Voor hypotheken die verstrekt worden met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), worden minimaal de Voorwaarden en Normen van NHG in acht genomen. Raadpleeg hiervoor de gids 'Voorwaarden en Normen NHG' die wordt gepubliceerd op www.nhg.nl.

Wij hebben de Voorwaarden en Normen van NHG zorgvuldig beoordeeld en daar waar Aegon Hypotheken een mogelijkheid van NHG niet aanbiedt of op onderdelen strenger beoordeeld dan NHG, is dat beschreven bij het betreffende onderwerp. Ook zijn deze afwijkingen in de bijlage Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen beschreven.

Inhoud

1. Inleiding
- 2. Visie
 - 2.1 Doelgroep
 - 2.2 Advies en bemiddeling
 - 2.3 Begrijpelijke producten
 - 2.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst
 - 2.5 Lening(deel)
 - 2.6 Leennormen en maatwerk
3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
4. **Klant**
5. **Inkomen**
6. **Financiële verplichtingen**
7. **Onderpand**
8. **Waardebepaling onderpand**
9. **De financiering**
10. **Wettelijk maatwerk en explain**
11. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.**
12. **Hulp na overlijden**
13. **Aanpassen tariefklasse**
14. **Rentewijziging**
15. **Tussentijds aflossen/terugbetalen**
16. **Bereiken einddatum lening**
17. **Wijzigen aflosvorm**
18. **Overige beheeronderwerpen**
19. **Onze hulp bij geldzorgen**
20. **Onze aanpak**
21. **Over ons**

Bijlage

2. Visie

Aegon Hypotheken wil klanten de mogelijkheid bieden een passende woonruimte te kopen, door de klant te voorzien van een eerlijke en betaalbare hypotheek, met transparante voorwaarden. Daarnaast biedt Aegon Hypotheken de klant de mogelijkheid de woning te verduurzamen, een bestaande hypotheek te herfinancieren of (een deel van) de overwaarde op te nemen.

Bij het verstrekken en beheren van hypotheeken hecht Aegon Hypotheken veel waarde aan een duurzame relatie met de klant. Aegon Hypotheken wil haar klanten helpen financieel zelfredzaam te zijn en om hun wensen en behoeften, voor nu en in de toekomst, financieel mogelijk te maken. Aegon Hypotheken realiseert dit met voor de klant begrijpelijke producten.

Gedurende de looptijd van een hypotheek geeft Aegon Hypotheken de klant inzicht in het hypotheekproduct en wat de impact kan zijn van persoonlijke veranderingen op de financiële situatie en het hypotheekproduct van de klant. Aegon Hypotheken heeft daarvoor naast de algemene informatie op de website en in de MijnHypotheek omgeving van de klant ook enkele tools ontwikkeld, waaronder een algemene hypotheekcheck, waarin de klant de betaalbaarheid van de hypotheek gedurende de looptijd kan checken en een tool voor aflossingsvrije leningen. Indien nodig (en mogelijk) biedt Aegon Hypotheken haar klanten gedurende de looptijd van de hypotheek handelingsperspectief. Dit houdt in dat het mogelijk is om de hypotheek aan te passen aan de gewijzigde situatie.

Uitgangspunt zijn de afspraken met de klant die vastliggen in:

- Het bindend aanbod (inclusief het ESIS¹); en
- De algemene voorwaarden; en
- De hypotheekakte.

In het laatste door de klant geaccepteerde bindend aanbod (nieuwe hypotheek of verhoging) of offerte/voorstel (voorheen en bij mutaties) staat welke versie van de Algemene voorwaarden van toepassing zijn. Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle lening(del)en binnen het contract (op onderpandniveau).

1. European Standardized Information Sheet.

Inhoud

1. Inleiding
- 2. Visie
 - 2.1 Doelgroep
 - 2.2 Advies en bemiddeling
 - 2.3 Begrijpelijke producten
 - 2.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst
 - 2.5 Lening(deel)
 - 2.6 Leennormen en maatwerk
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Wanneer de klant in betalingsproblemen komt, zal Aegon hypotheke de klant zo goed mogelijk bijstaan. Hierbij volgt Aegon hypotheke het protocol voor betalingsachterstanden van het Verbond van Verzekeraars. Aegon hypotheke informeert de klant - onder meer via de MijnHypotheek/Mijn Aegon omgeving - over de mogelijkheden, maakt duidelijke afspraken met de klant en biedt waar mogelijk passende ondersteuning waarbij Aegon hypotheke er nadrukkelijk naar streeft dat de klant in de woning kan blijven wonen. Indien nodig stuurt Aegon Hypotheken de klant door naar gespecialiseerde hulpverleners.

2.1 Doelgroep

Aegon Hypotheken verstrekt hypotheke aan natuurlijke personen met een eigen woning in Nederland, waarbij de woning dient als hoofdverblijf voor eigen gebruik². Hierbij sluit Aegon Hypotheken op voorhand geen klantgroepen uit. Wel zijn enkele activiteiten benoemd, waarmee Aegon Hypotheken op grond van wet- en regelgeving of ethische normen en waarden niet geassocieerd wil worden en daardoor een grond (kunnen) zijn om de gevraagde lening af te wijzen.

2.2 Advies en bemiddeling

Een hypotheek is een complex en adviesgevoelig product, dat een grote impact heeft op het leven van de klant. Aegon Hypotheken vindt het daarom belangrijk dat een klant correct en volledig wordt geïnformeerd en zo nodig wordt geadviseerd over de hypotheek in het algemeen en/of specifieke wijzigingen. Omdat Aegon Hypotheken zelf geen advies geeft, biedt Aegon Hypotheken haar hypotheekproducten alleen aan op basis van advies en bemiddeling door een (onafhankelijk) adviseur³, afgestemd op de wensen en behoeften van de klant. Ook bij adviesgevoelige mutaties tijdens de looptijd van de hypotheek wordt de klant voor advies verwezen naar een adviseur, zie bijlage 2.

2.3 Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting met Aegon Hypotheken aan. Daarom vindt Aegon Hypotheken het belangrijk dat een klant het product begrijpt en weet wat hij van Aegon Hypotheken kan verwachten en wat Aegon Hypotheken van hem verwacht. Daarom zijn het renteaanbod, het bindend aanbod, de algemene voorwaarden en overige correspondentie geschreven in begrijpelijke taal.

2. Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

3. Aegon Advies geldt voor Aegon Hypotheken als een onafhankelijke tussenpersoon, in de zin dat de dienstverlening aan (de klanten van) Aegon Advies niet afwijkt van die aan andere tussenpersonen.

Inhoud

1. Inleiding
- 2. Visie
 - 2.1 Doelgroep
 - 2.2 Advies en bemiddeling
 - 2.3 Begrijpelijke producten
 - 2.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst
 - 2.5 Lening(deel)
 - 2.6 Leennormen en maatwerk
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Wij streven ernaar dat de informatie die wij verstrekken volledig, correct en begrijpelijk is. De adviseur kan deze informatie waar nodig toelichten en indien nodig contact met ons opnemen als zaken niet duidelijk zijn.

2.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst

Aegon Hypotheken heeft zich geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De richtlijnen sluiten daarnaast aan op de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' en op de voorwaarden & normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG). De richtlijnen zijn er op gericht overkreditering te voorkomen. Mocht de klant in de toekomst de financieringslasten toch niet meer kunnen betalen, zal Aegon Hypotheken alles in het werk stellen om een passende oplossing te bieden. Hiervoor beschikt Aegon Hypotheken over een breed scala aan middelen, waarbij het uitgangspunt is dat de klant in zijn woning kan blijven wonen.

Wanneer een structurele oplossing niet voorhanden is, zal de klant worden geassisteerd bij de verkoop van de woning. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van een onderhandse verkoop. Een executieveiling van het onderpand zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

2.5 Lening(deel)

Een lening is een bedrag dat de aanvrager van Aegon Hypotheken leent en waarvoor afzonderlijke afspraken worden gemaakt m.b.t. de kenmerken van de desbetreffende lening. Het gaat altijd om een hypothecaire lening c.q. een hypothecair krediet. De kenmerken van de lening betreffen de hoofdsom (het geleende bedrag), de product-of hypotheekvorm (de aflossing), de looptijd en de contractrente/rentevaste periode. Een hypotheek kan bestaan uit verschillende leningen: de leningdelen.

In het bindend aanbod worden per lening(deel) de overeengekomen kenmerken benoemd.

Voor Aegon hypotheekleningen wordt aan bestaande klanten (verhogingen, meeneemregeling, gekoppeld opbouwproduct) geldt een maximum van 8 leningdelen.

2.6 Leennormen en maatwerk

In de Hypotheekgids is het standaard beleid vastgelegd voor acceptatie en beheer. Uitgangspunt daarbij zijn de standaard leennormen, inclusief de in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) beschreven verruimingen.

Inhoud

1. Inleiding

→ 2. Visie

- 2.1 Doelgroep
- 2.2 Advies en bemiddeling
- 2.3 Begrijpelijke producten
- 2.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst
- 2.5 Lening(deel)
- 2.6 Leennormen en maatwerk

3. Algemene kenmerken hypothecproces

- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
- 11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 12. Hulp na overlijden
- 13. Aanpassen tariefklasse
- 14. Rentewijziging
- 15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
- 16. Bereiken einddatum lening
- 17. Wijzigen aflosvorm
- 18. Overige beheeronderwerpen
- 19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. Onze aanpak
- 21. Over ons

Bijlage

Het kan echter voorkomen dat de standaard leennormen niet aansluiten bij de specifieke situatie van de klant. In dat geval mag volgens de Trhk onder voorwaarden worden afgeweken van de richtlijnen (= Maatwerk)

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11 Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13 Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

3. Algemene kenmerken hypotheekproces

3.1. Renteaanbod

Na een positieve initiële toetsing doet Aegon Hypotheken de klant een renteaanbod. In het renteaanbod staat beschreven welke hypotheekrente de klant betaalt en welke documenten Aegon Hypotheken nodig heeft om de aanvraag te beoordelen. Na het uitbrengen van het renteaanbod heeft de aanvrager een acceptatietermijn van 15 dagen om het getekende renteaanbod te retourneren.

3.1.1 De rente afspraak

Het moment van ontvangst van de aanvraag is bepalend voor het rentebericht dat wordt gehanteerd.

Binnen de acceptatietermijn van het renteaanbod kan één keer op basis van het rentetarief van het eerdere renteaanbod een nieuw renteaanbod uitgebracht worden voor hetzelfde onderpand. De totale hoofdsom mag daarbij niet meer dan € 50.000,- toenemen ten opzichte van het eerder uitgebrachte renteaanbod.

Als een renteaanbod is geaccepteerd staat vast welk rentebericht toegepast wordt. Bij het uitbrengen van het bindend aanbod kunnen eventuele wijzigingen (niet zijnde het rentebericht) worden verwerkt. Als sprake is van een ander onderpand, dan moet een nieuwe aanvraag worden ingediend.

Dat geldt ook als de hoofdsom⁴ met meer dan € 50.000,- wordt verhoogd en de actuele rente hoger is dan de rente in het renteaanbod. Voor de nieuwe aanvraag geldt het op het moment van ontvangst van toepassing zijnde rentebericht.

Als de hoofdsom met meer dan € 50.000,- wordt verhoogd en de actuele rente lager is dan de rente in het renteaanbod, dan wordt het geaccepteerde rente- of bindend aanbod aangepast. Het daarop van toepassing zijnde rentebericht geldt dan ook voor het bedrag van de verhoging.

4. Het gaat hier om de hoofdsom exclusief overbruggingskrediet.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11 Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13 Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Als van een eerder uitgebracht renteaanbod de acceptatietermijn of de geldigheidstermijn is verlopen, of het uitgebrachte renteaanbod is in een eerder stadium afgewezen, dan geldt bij een nieuwe aanvraag voor een renteaanbod het rentebericht op het moment van de nieuwe aanvraag.

De huidige tariefstructuur⁵ kent 2 tabellen voor 2 productgroepen. Beide tabellen kennen 8 tariefklassen. Eén voor hypotheek met borgstelling door NHG en 7 tariefklassen voor hypotheek zonder NHG. De tariefklassen voor hypotheek zonder NHG zijn gebaseerd op de verhouding tussen het bedrag van de lening en de marktwaarde van de woning. Dit wordt Loan-to-value of LTV genoemd. Het rentepercentage is afhankelijk van:

- De gekozen productvorm; en
- De tariefklasse (gebaseerd op de netto lening⁶); en
- De gekozen rentevast periode.

3.1.2 Rentetypen

De rente die de klant betaalt is de geoffreerde rente in het renteaanbod/bindend aanbod (passeerrente is offerterente). Na akkoord met het renteaanbod kan de klant niet binnen de geldigheidstermijn switchen van een vast tarief naar het variabele tarief. Van de ene vaste rentevaste periode naar een andere rentevaste periode is (binnen hetzelfde rentebericht) wel mogelijk. Ook kan geswitcht worden van variabele rente naar vaste rente binnen hetzelfde rentebericht.

Aandachtspunten

- Voor variabele rente geldt altijd de dagrente op het moment van passeren.

3.1.3 Geldigheid renteaanbod

Na ontvangst door Aegon Hypotheken blijft het renteaanbod geldig tot 90 dagen na dagtekening van het geaccepteerde renteaanbod. Deze termijn wordt door Aegon Hypotheken automatisch eenmalig met 270 dagen verlengd op het moment dat de oorspronkelijke geldigheid verstrijkt. De aanvrager wordt daarover geïnformeerd in het renteaanbod en bindend aanbod.

5. De tariefstructuur is in de loop der tijd gewijzigd en blijkt uit het van toepassing zijnde rentebericht.

6. De netto lening is de hoofdsom verminderd met de waarde van de gekoppelde vermogensopbouwproducten.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11. Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13. Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Bereidstellingskosten

Aegon Hypotheken brengt bereitstellingskosten in rekening voor het (automatisch) verlengen van de geldigheidsduur van de aangeboden rente als de dagrente op het moment van passeren bij de notaris hoger is dan de rente in het bindend aanbod. De bereitstellingskosten worden berekend per verlengde dag en bedragen 0,005% per dag over het leningbedrag. De bereitstellingskosten worden verrekend bij het passeren door middel van een inhouding op de hoofdsom. Er worden geen bereitstellingskosten in rekening gebracht voor een overbruggingskrediet, een lening met variabele rente of over leningdelen waarop de verhuisregeling van toepassing is.

Annuleringskosten

Als de klant een aanvraag annuleert nadat hij het bindend aanbod heeft geaccepteerd (getekend geretourneerd), om een andere reden dan dat de koop van de woning niet doorgaat, dan brengt Aegon Hypotheken 1% annuleringskosten in rekening.

Voor Aegon hypotheekleningen wordt aan bestaande klanten (verhogingen, meeneemregeling, gekoppeld opbouwproduct) staat in het renteaanbod en bindend aanbod niet de bepaling inzake annuleringskosten. In dat geval worden geen annuleringskosten in rekening gebracht.

3.2 Opvragen extra stukken

Wanneer een behandelaar over onvoldoende informatie beschikt om de gevraagde hypotheek of het wijzigingsverzoek te beoordelen, worden aanvullende stukken opgevraagd. Deze aanvullende informatie vormt een onlosmakelijk onderdeel van het beoordelingsproces.

3.3 Toetsmoment

De behandelaar beoordeelt of de ontvangen documenten voldoen aan de vormvereisten en sluit de informatie in het acceptatiesysteem aan op de informatie in de documenten. Alle ingediende stukken dienen in het Nederlands of in het Engels te zijn (of in opdracht van de klant naar het Nederlands of Engels te zijn vertaald). Het toetsmoment is het moment waarop het bindend aanbod wordt uitgebracht. Voorafgaand aan het moment van uitbrengen van het bindend aanbod toetst Aegon Hypotheken of aan de richtlijnen is voldaan. Wanneer een nieuw bindend aanbod moet worden uitgebracht wordt de aanvraag opnieuw getoetst op basis van de dan geldende richtlijnen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11. Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13. Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

3.4 Bindend aanbod

Na het beoordelen en goedkeuren van alle stukken doet Aegon Hypotheken een bindend aanbod met het definitieve European Standard Information Sheet (ESIS), of wijst Aegon Hypotheken de aanvraag af. In het bindend aanbod stelt Aegon Hypotheken geen voorbehouden meer ten aanzien van de kredietwaardigheid van de klant en het te financieren onderpand. Handmatige aanpassingen op een bindend aanbod zijn niet toegestaan. In dat geval moet een nieuw bindend aanbod worden opgemaakt en door de klant worden getekend. Bijvoorbeeld als een eerder aangeboden overbruggingskrediet niet meer nodig is⁷. Dit geldt niet voor correcties van of aanvullingen op een e-mailadres en/of een telefoonnummer. Bij het ondertekenen van het bindend aanbod, dient de klant het Burgerservicenummer (BSN) op te geven.

Door ondertekening van het bindend aanbod verklaart de aanvrager dat de aangeleverde gegevens en documenten juist en compleet zijn. Ook verklaart de aanvrager wijzigingen of veranderende omstandigheden die van invloed zijn op de aanvraag van de hypotheek tijdig voor het afgeven van het bindend aanbod door te hebben gegeven. Vanaf de dagtekening van de ondertekening van het bindend aanbod geldt een wettelijke bedenktijd van 14 dagen.

Door het accepteren van het bindend aanbod verklaart de klant dat:

- Alle aangeleverde gegevens en documenten juist en compleet zijn;
- Dat als er wijzigingen of veranderde omstandigheden zijn die van invloed zijn op de aanvraag voor deze hypotheek, hij dit tijdig aan ons laat weten.

Aegon Hypotheken heeft het recht om de verstrekte offerte in te trekken, de al gesloten overeenkomst van geldlening te ontbinden en de al verstrekte lening op te eisen als blijkt dat:

- De gegevens bewust niet juist zijn verstrekt; en/of
- De stukken bewust niet juist en volledig zijn aangeleverd; en/of
- Een wijziging in de gegevens voor het afgeven van de bindende offerte bewust niet tijdig is doorgegeven.

3.5 Geldigheid stukken

De geldigheid van de stukken wordt bepaald aan de hand van de datum waarop het bindend aanbod is uitgebracht. Op het moment van het uitbrengen van een bindend aanbod mogen de werkgeversverklaring, de salarisstroom, het “mijn pensioen overzicht”, een schuldenoverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en het bericht van

⁷. Voor Aegon hypotheekleningen verstrekt aan bestaande klanten geldt dat voor het vervallen van een overbruggingskrediet het addendum op AIP gebruikt kan worden.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11. Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13. Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV) niet ouder zijn dan 3 maanden. De inkomensverklaring, de perspectiefverklaring en het taxatierapport mogen niet ouder zijn dan 6 maanden en een bouwkundig rapport niet ouder dan 12 maanden.

Wanneer er geen indicatie is van een wijziging in een lopende pensioenuitkering mag de acceptant bij een lening zonder NHG uitgaan van een pensioenoverzicht van maximaal 12 maanden oud.

Een werkgeversverklaring dient digitaal te worden ingevuld. Het actuele model werkgeversverklaring is beschikbaar op de website van NHG (www.nhg.nl).

3.6 Afrekenen en passeren

Bij het uitbrengen van het bindend aanbod worden de benodigde stukken naar de notaris gestuurd. De notaris vraagt tijdig voor passeren de benodigde gelden op. Hij stuurt daartoe een concept van de hypotheekakte en een concept nota van afrekening in. De afrekening van de notaris wordt aangesloten met de afrekening in het systeem en de hypotheekakte wordt gecontroleerd. De definitieve bedragen worden via een afrekening doorgegeven aan de notaris en het bedrag wordt overgemaakt naar de derdengeldenrekening van de notaris. De notaris verzoekt de klant om het benodigde bedrag aan eigen middelen tijdig voor passeren over te maken op de derdengeldenrekening.

Na passeren stuurt de notaris de definitieve hypotheekakte en bevestigt de inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster.

3.7 Digitale handtekening

Daar waar een handtekening van de klant is vereist, is ook een digitale handtekening toegestaan⁸. Onder een digitale handtekening wordt verstaan:

- Een scan van een met pen geschreven handtekening;
- Een geavanceerde elektronische ondertekening, door middel van een versleutelde code (volgens de basisregels van de Europese verordening voor elektronische identificatie);
- Een gekwalificeerde elektronische handtekening, waarbij het bericht is beveiligd met een gekwalificeerd certificaat.

8. Het is mogelijk dat de notaris de digitale handtekening niet accepteert.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11. Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13. Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

3.8 Regulier of administratief beheer

Onder regulier of administratief beheer wordt verstaan alle administratieve werkzaamheden gedurende de gehele looptijd van een hypotheek (inclusief de administratieve afhandeling van een eventuele restschuld). De beheerwerkzaamheden starten direct na finaal akkoord door de acceptant met het notaristraject en de uitbetaling van de lening en duren voort tot en met de volledige aflossing van de lening en royement van het hypotheekrecht. Het administratief beheer van de hypotheekportefeuille is door Aegon Hypotheken gedeeltelijk uitbesteed aan Stater. Aegon Hypotheken ziet erop toe dat Stater het beheer uitvoert conform de richtlijnen. Eventuele afwijkingen op de richtlijnen kunnen door Stater worden voorgelegd aan het Team Operational Performance Management van Aegon Hypotheken. Dit team beoordeelt de afwijking en zal binnen 2 werkdagen aan Stater reageren.

3.9 Wet- en regelgeving

In de hypotheekgids wordt rekening gehouden met de verschillende wettelijke kaders, waaronder:

- Wet op het financieel toezicht (Wft);
- Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo);
- Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft);
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF);
- Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk);
- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- Sanctiewet 1977
- Regeling toezicht Sanctiewet 1977
- Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële instellingen

Indien sprake is van verschillen geldt de meest stringente wet- en regelgeving, tenzij dit vanuit wet- en regelgeving is uitgesloten.

Aegon Hypotheken sluit zoveel mogelijk aan bij de door European Banking Authority (hierna EBA) voorgeschreven richtlijnen: de EBA-Guidelines. Voor een beschrijving van de definities en verantwoordelijkheden wordt verwezen naar het separate beleidsstuk.

3.10 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor financieringen met NHG wordt verwezen naar de actuele Voorwaarden en Normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De richtlijnen van Aegon Hypotheken gaan vóór de normen van NHG, met

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11. Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13. Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. **Financiële verplichtingen**
7. **Onderpand**
8. **Waardebepaling onderpand**
9. **De financiering**
10. **Wettelijk maatwerk en explain**
11. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.**
12. **Hulp na overlijden**
13. **Aanpassen tariefklasse**
14. **Rentewijziging**
15. **Tussentijds aflossen/terugbetalen**
16. **Bereiken einddatum lening**
17. **Wijzigen aflosvorm**
18. **Overige beheeronderwerpen**
19. **Onze hulp bij geldzorgen**
20. **Onze aanpak**
21. **Over ons**

Bijlage

als uitgangspunt dat de strengste voorwaarden gelden. Indien een lening onder Voorwaarden en Normen van NHG verstrekt kan worden, maar er volgens de Aegon Hypotheken richtlijnen redenen zijn om de aanvraag of het wijzigingsverzoek af te wijzen, wordt de lening afgewezen of het verzoek geweigerd. Wanneer de behandelaar op grond van de onderbouwing het (binnen de Voorwaarden en Normen van NHG) verantwoord acht de financiering alsnog te verstrekken, legt de behandelaar de afwijking voor advies aan CRM voor.

3.11 Tussentijdse richtlijnen

Aegon Hypotheken kan besluiten om tussentijds (al dan niet tijdelijk) aanvullende richtlijnen te stellen. Deze aanvullende richtlijnen worden apart gecommuniceerd en overstijgen de richtlijnen beschreven in dit document.

3.12. Privacy

3.12.1. Verwerking van persoonsgegevens

Op de verwerking van de persoonsgegevens zijn het Privacy beleid a.s.r. Nederland en de Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële Instellingen van toepassing, zie asr.nl/privacy.

Aegon Hypotheken gaat zorgvuldig om met de persoonsgegevens van haar klanten en houdt zich hierbij aan de Europese privacywetgeving: Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Aegon Hypotheken deelt met NHG alleen de noodzakelijke gegevens. Indien bijzondere persoonsgegevens worden uitgewisseld met het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) dan dient in het dossier een door de klant ondertekend toestemmingsformulier aanwezig te zijn waarin expliciet beschreven is wat het doel is van de verwerking van deze gegevens door WEW (bijvoorbeeld 'beoordelen aanspraak op de kwijtscheldingsregeling' of 'beoordelen mogelijkheid tot woningbehoud'). Een standaard toestemmingsformulier is verkrijgbaar op de website⁹ van WEW.

3.12.2 Burger Service Nummer (BSN)

Het Burger Service Nummer wordt pas verwerkt na ondertekening van het bindend aanbod.

3.12.3 Bewaartermijnen

Aegon Hypotheken heeft de wettelijke verplichting om na het volledig aflossen van de lening en het royeren van de hypothecaire inschrijving het dossier van de klant 7 jaar te bewaren. Wanneer na verkoop van de woning sprake is van een restschuld wordt de bewaartermijn verlengd tot 7 jaar na het volledig aflossen of kwijtschelden van de restschuld.

9. www.nhg.nl/privacy.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
- 3. **Algemene kenmerken hypotheekproces**
 - 3.1. Renteaanbod
 - 3.2. Opvragen extra stukken
 - 3.3. Toetsmoment
 - 3.4. Bindend aanbod
 - 3.5. Geldigheid stukken
 - 3.6. Afrekenen en passeren
 - 3.7. Digitale handtekening
 - 3.8. Regulier of administratief beheer
 - 3.9. Wet- en regelgeving
 - 3.10. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
 - 3.11. Tussentijdse richtlijnen
 - 3.12. Privacy
 - 3.13. Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

De bewaartermijn voor niet doorgegangene aanvragen is 2 jaar vanaf de datum van afleggen van de aanvraag. Wanneer sprake is van fraude wordt een afwijkende bewaartermijn gehanteerd.

De bewaartermijnen zijn vastgelegd in het bewaartermijnen beleid van Aegon Hypotheken.

3.13 Uitbrengen renteaanbod via de juiste tussenpersoon

Een Aegon hypotheek wordt uitsluitend verstrekt via advies en bemiddeling door een (onafhankelijk) tussenpersoon. Aegon Hypotheken geeft zelf geen advies.

Het is belangrijk dat het renteaanbod via de juiste tussenpersoon wordt uitgebracht.

Wanneer van verschillende tussenpersonen een aanvraag wordt ontvangen voor dezelfde aanvrager, zal de aanvrager moeten verklaren welke tussenpersoon bevoegd is om namens hem de aanvraag in te dienen.

Als een renteaanbod is uitgebracht, waarna een andere tussenpersoon een nieuwe aanvraag doet voor dezelfde aanvrager, is ook een verklaring benodigd. Er hoeft geen verklaring te worden opgevraagd wanneer het eerder uitgebrachte renteaanbod:

- niet geaccepteerd is binnen de geldigheid van 2 weken;
- wel geaccepteerd is, maar de geldigheid van 90 dagen is verlopen (de automatische verlenging beïnvloedt deze termijn niet).

Bij Aegon Hypotheken wordt bij een aanvraag voor een verhoging de totale lening (contract) automatisch op het intermediair dat de aanvraag indient gezet. Eventuele doorlopende provisie loopt, uiterlijk totdat de lening is afgelost, door bij het oude intermediair.

Wanneer de tussenpersoon van de bestaande hypotheek bij Aegon Hypotheken een andere is dan de tussenpersoon van de hypotheekaanvraag voor de aankoop van een nieuwe woning, is geen intermediairswijziging benodigd.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. **Klant**
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

4. Klant

4.1 Klantonderzoek

Voordat Aegon Hypotheken een zakelijke relatie met een klant aan gaat, doet Aegon Hypotheken een klantonderzoek. Hiermee brengt Aegon Hypotheken niet alleen de financiële draagkracht en het bijbehorende kredietrisico in kaart, maar ook integriteitsrisico's zoals witwassen, terrorismefinanciering, corruptie en fraude. Dit stelt Aegon Hypotheken in staat een juiste afweging te maken of Aegon Hypotheken de klant wil accepteren.

4.2. Klantacceptatie

Een klant kan door Aegon Hypotheken worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- Er is sprake van maximaal twee aanvragers;
- Elke aanvrager is een natuurlijk persoon (Voor rechtspersonen kan geen financiering worden aangevraagd);
- Elke aanvrager moet (gaan) beschikken over een eigen woning in Nederland, bestemd voor eigen gebruik¹⁰;
- Elke aanvrager dient in de (te financieren) woning te gaan wonen. Aegon Hypotheken verstrekt geen hypotheek op basis van hoofdelijke medeschuldenaarstelling van niet inwonende derden;
- Elke aanvrager moet beschikken over een IBAN-rekening binnen de Single Euro Payments Area (SEPA) waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen wordt geïncasseerd;
- Elke aanvrager is handelingsbekwaam, meerderjarig en staat niet (al dan niet vrijwillig) onder curatele, bewindvoering of budgetbeheer;
- Wanneer sprake is van een gekoppelde kapitaalverzekering eigen woning (KEW) of spaarrekening eigen woning (SEW) en de aanvrager is mede belastingplichtig in een ander land dan Nederland of de VS, dan moet Aegon Hypotheken het document 'Formulier bepalen fiscaal inwonerschap' ontvangen.

Overige voorwaarden:

- De aanvrager(s) mogen (gezamenlijk) maximaal 3 panden¹¹ in eigendom hebben;

10. Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

11. Niet zijnde een bij de eigen woning behorende garagebox.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

4.2.1 Nationaliteit en identiteitsbewijs

Elke aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek dient te beschikken over de Nederlandse nationaliteit of;

- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of;
- De nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of;
- Een andere nationaliteit dan genoemd. In dit geval moet er uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker blijken dat sprake is van:
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of;
- Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of;
- Een document “Duurzaam verblijf in de Unie”, of;
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Type verblijfsvergunning	Toelichting	Debiteur toegestaan?
I	Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een niet tijdelijk verblijfsdoel	Ja
	Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een tijdelijk verblijfsdoel	Ja, maar het inkomen wordt niet meegenomen*
II	Verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd	Ja
III	Verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd	Nee
IV	Verblijfsvergunning asiel voor onbepaalde tijd	Ja
V	Verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene	Ja
EU/EER	Verblijfsdocument voor gemeenschapsonderdaan	Ja
Familieleden EU/EER	Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan	Ja
Type Article 50	Verblijfsdocument voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement	Ja, maar alleen als uit het verblijfsdocument blijkt dat er sprake is van permanent/duurzaam verblijf

Wanneer de verblijfsvergunning op het moment van beoordelen binnen 3 maanden verloopt, dient de verlenging daarvan te worden aangetoond. Wanneer de verlenging niet kan worden aangetoond, wordt het inkomen van de desbetreffende aanvrager niet meegenomen in het toetsinkomen¹².

12. Door middel van een nieuwe verblijfsvergunning of een bevestigingsbrief van IND.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Let op: Met het aankopen van een woning is het mogelijk dat één van de voorwaarden van een verblijfsvergunning met een niet-tijdelijk doel vervalt. De verblijfsvergunning wordt dan gezien als een vergunning met een tijdelijk doel. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer de niet-tijdelijke verblijfsvergunning gekoppeld is aan de woonsituatie van de aanvrager.

4.2.2 Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner

Iedere eigenaar van het onderpand (ongeacht de omvang van het aandeel) moet de woning (gaan) bewonen en zowel het bindend aanbod als de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar ondertekenen. Er worden geen uitzonderingen gemaakt op leningdeel niveau.

Personen die geen (mede)eigenaar en bewoner zijn (of worden), zullen niet worden aangemerkt als schuldenaar. Het inkomen van deze personen wordt bij de beoordeling niet meegenomen in de inkomenstoets.

Familieverbanden (bijvoorbeeld: ouder en kind of samenwonende broers en zussen) zijn toegestaan, maar alleen wanneer alle aanvragers zowel eigenaar, schuldenaar als bewoner zijn of worden.

In geval van een verzoek tot hoofdelijk ontslag binnen 36 maanden na verstrekking zal bij familieverbanden de lening worden getoetst op basis van de dan geldende normen voor nieuwe hypotheek.

Let op: Een inwonende persoon die geen eigenaar is of wordt, ondertekent een ontruimingsverklaring van Aegon Hypotheken¹³ en verleent hiermee tevens toestemming voor een BKR- toets (inclusief aanvullende integriteitstoetsen). Wanneer Aegon Hypotheken de ontruimingsverklaring niet getekend retour ontvangt, kan geen BKR-toets worden uitgevoerd en wordt de aanvraag afgewezen.

Wanneer een inwonende persoon geen schuldenaar is of wordt, wordt geen kopie identiteitsbewijs in het dossier vastgelegd.

4.2.3 (Echt)scheiding

Indien sprake is van een echtscheidingsprocedure dan dient dit bij het indienen van een aanvraag of wijzigingsverzoek aan Aegon Hypotheken te worden gemeld. Bij een (echt)scheiding kan pas een bindend aanbod worden uitgebracht nadat de (echt)scheiding is ingeschreven in het register van de Burgerlijke Stand. Uit de echtscheidingsbescheiden moet blijken dat de alimentatie vaststaat en de echtscheidingsovereenkomst moet door beiden ondertekend zijn.

13. Wanneer de woning valt binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen dienen beide eigenaren ook schuldenaar te worden.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Echtscheidingsstukken moeten worden opgevraagd tot en met 12 jaar na echtscheiding. Na 12 jaar zal bij NHG aanvragen in plaats van het echtscheidingsconvenant en de echtscheidingsbeschikking alleen de meest recente aangifte IB worden opgevraagd om vast te stellen of er nog sprake is van een alimentatieplicht. Indien nodig kan de klant de echtscheidingsstukken bij de rechtbank opvragen. Naast alimentatie zal hier ook de verdeling, vorderingen en pensioenverevening uit blijken. Wanneer de echtscheiding minimaal 12 jaar geleden is ingeschreven, wordt bij aanvragen zonder NHG ervan uitgegaan dat er geen partneralimentatie meer verschuldigd is. In dat geval wordt alleen om een bewijs van inschrijving bij de gemeente opgevraagd (uitdraai mijnoverheid.nl) waaruit scheidingsdatum blijkt.

Bij beëindigen van samenwonen waarbij sprake was van een eigen woning moet een notariële levering of verdeling aangeleverd worden.

Scheiding van tafel en bed (wel of niet ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand) wordt gezien als een op handen zijnde echtscheiding.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand¹⁴
- Notariële akte van levering
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring (incl. toestemming BKR-toets)
- IB-aangifte (ingeval van een echtscheiding > 12 jaar)
- Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding.

14. Met uitzondering van de DigiThuis hypotheek. De inschrijving blijkt uit het Octo Data Model (ODM).

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

4.3. Identificatie en verificatie

De basis voor het klantonderzoek door Aegon Hypotheken is de identificatie en verificatie van de identiteit van de klant. Deze beide onderdelen zijn verplicht voor Aegon Hypotheken en vormen de basis voor diverse kredietwaardigheid- en integriteitstoetsen en voor de toetsing aan de sanctie- en terrorismelijsten.

4.3.1 Verificatie van de identiteit

De identiteit van een klant wordt geverifieerd aan de hand van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare en onafhankelijke bron, met inbegrip van, voor zover beschikbaar, elektronische identificatiemiddelen. Documenten waarvan de betrouwbaarheid niet is vast te stellen, worden in geen geval geaccepteerd.

Aegon Hypotheken ziet de klant nooit face-to-face, waardoor een zelfstandige identificatie en verificatie, bijvoorbeeld door het verifiëren van de identiteit aan de hand van fysieke documenten zoals een kopie paspoort of ID-bewijs, niet mogelijk is. Aegon Hypotheken heeft op dit moment ook geen mogelijkheid voor elektronische identificatie en verificatie, bijvoorbeeld via DigiD. Daarom maakt Aegon Hypotheken gebruik van afgeleide identificatie en verificatie.

4.3.2 Afgeleide identificatie/ verificatie

Aegon Hypotheken verkoopt haar producten uitsluitend via door Aegon Hypotheken aangestelde (on)afhankelijke adviseurs en/of bemiddelaars. De adviseur zal op grond van eigen beleid, en op basis van de Wwft vereisten, de klant identificeren en de identiteit van de klant verifiëren.

Aegon Hypotheken vraagt via de adviseur de minimaal benodigde identificerende gegevens conform de Wwft op bij de klant. Deze kan de klant aanleveren middels de volgende documenten/bronnen:

1. Een kopie van een geldig identiteitsbewijs;
 - een geldig Nederlands paspoort of identiteitskaart;
 - een geldig EU- of EER paspoort, identiteitskaart;
 - een geldig vreemdelingendocument conform de ANL CDD Standaard;
2. Brondata uit het BRP, bijvoorbeeld via Ockto of iWize.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Daarnaast ontvangt Aegon Hypotheken de identificerende gegevens altijd in de hypotheekaanvraag via de adviseur. In sommige situaties ontvangt Aegon Hypotheken de identificerende gegevens rechtstreeks van de klant, zonder tussenkomst van een adviseur. Dit kan gelden bij de volgende processen:

1. Binnen de werkstroom Service op Maat (indien daar een nieuwe klant wordt geaccepteerd).
2. Bij het proces Overlijden (identificatie en verificatie van erven).

De verificatie van de identiteit vindt altijd plaats bij een notaris (op grond van art. 4 lid 5 Wwft) die door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) is erkend, middels een hypotheekakte of overige notariële akte. Aegon Hypotheken controleert daarbij of de identificerende gegevens in de notariële akte overeenkomen met de gegevens die door de klant, al dan niet via de adviseur, zijn aangeleverd aan Aegon Hypotheken. De datum van verificatie van de identiteit is de datum waarop de notaris de identiteit van de klant heeft geverifieerd. Over het algemeen is dit de passeerdatum van de hypotheekakte.

Indien de identificerende gegevens in de notariële akte afwijken van de gegevens die de klant, al dan niet via de adviseur, heeft aangeleverd doet Aegon Hypotheken nader onderzoek of de klant daadwerkelijk de klant is. Indien de notariële akte met een volmacht is getekend dan doet Aegon Hypotheken nader onderzoek naar de gevolmachtigde die namens de klant de notariële akte heeft getekend.

4.3.3 Verificatie aan de hand van andere gegevens

Aanvullend op het identiteitsbewijs kan verificatie van de identiteit ook plaatsvinden aan de hand van andere documenten, mits deze afkomstig zijn uit een betrouwbare en onafhankelijke bron. Een loonstrook of koopakte volstaat daarom niet. Documenten die wel volstaan zijn bijvoorbeeld een uitdraai van www.mijnuwv.nl met echtheidscertificaat, een originele brief van de belastingdienst of gerechtelijke gegevens.

Wanneer de verificatie van de identiteit op deze wijze plaatsvindt, hoeft de adviseur niet aan te geven dat hij de identiteit heeft vastgesteld. De adviseur moet wel kunnen beargumenteren dat het gerechtvaardigd was om op andere documenten, gegevens of inlichtingen af te gaan.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

4.4 Screening

Screening van aanvragers vindt plaats bij:

Kredietrisico:

- Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR);
- Kadaster;
- Kamer van Koophandel.

Integriteitsrisico:

- Verificatie Informatie Systeem (VIS);
- Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH);
- Europese sanctielijsten en de sanctielijst van de Verenigde Naties (VN-Sanctielijst);
- Nationale terrorismelijst;
- Office of Foreign Assets Control/Specially Designated Nationals-lijst (OFAC/SDN-lijst)¹⁵;
- Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP).

4.5 Herkomst vermogen

Aegon Hypotheken doet in het kader van de Wwft risico-gebaseerd onderzoek naar de bron van middelen en/of herkomst van vermogen. Aegon Hypotheken moet achteraf kunnen aantonen wie of wat die bron is en dat het onderzoek adequaat is uitgevoerd.

Wanneer uit hoofde van het onderzoek naar herkomst van de middelen een kopie identiteitsbewijs wordt opgevraagd, legt de behandelaar dit niet vast in het dossier.

Wel legt de behandelaar de uitkomst van het onderzoek vast in het dossier. Aegon Hypotheken zal vervolgens beoordelen of gezien het profiel, inkomen en/of leeftijd het aannemelijk is dat een klant over de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen beschikt.

Wanneer onduidelijk is wat de herkomst van het vermogen is, vraagt Aegon Hypotheken aanvullende stukken op.

¹⁵. Tot de invoering hiervan wordt periodiek het hypotheekbestand gescreend.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

4.6 Risicovolle activiteiten

Op basis van de verplichtingen voor Aegon Hypotheken op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) doet Aegon Hypotheken risico gebaseerd klantonderzoek naar de bron van middelen. Dit betekent dat hoe groter het risico is (op bijvoorbeeld witwassen), hoe diepgaander het klantonderzoek is om te bepalen of het risico acceptabel is.

Aegon Hypotheken sluit op voorhand geen activiteiten en sectoren uit, tenzij deze evident niet legitiem zijn. Van bepaalde activiteiten en sectoren heeft Aegon Hypotheken echter beoordeeld dat er een verhoogd risico geldt, dat om extra aandacht vraagt. Niet alleen bij acceptatie van de hypotheek, maar ook tijdens de looptijd. Dit zijn bijvoorbeeld sectoren waar veel contant geld wordt gebruikt (cash-intensief zijn) of waar een verhoogd risico bestaat op witwassen of financieren van terrorisme.

Enkele voorbeelden zijn (niet limitatief):

- Coffeeshops;
- Nagelstudio's;
- Handel in (verhuurd) onroerend goed (commercieel vastgoed);
- Gokhallen;
- Tweedehands autohandel;
- Kunstgalleries;
- Paardenhandel;
- Wasserettes;
- Belhuizen/gsm-shops;
- Exploitanten van relaxbedrijven of seksindustrie;
- Juweliers en diamantairs;
- Professionele sportbeoefening;
- (Impresariaat/managers van) artiesten;
- Handel in cryptocurrencies;
- Geldwisselkantoren / Money transfer-kantoren.

Aegon Hypotheken doet daarom ten aanzien van zelfstandig ondernemers altijd onderzoek naar de Standaard Bedrijfsindelingscode (SBI-code), die voor ondernemingen zijn vastgelegd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Daarnaast doet Aegon Hypotheken onderzoek of de feitelijke activiteiten van de onderneming

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
- 4. Klant
 - 4.1 Klantonderzoek
 - 4.2 Klantacceptatie
 - 4.3 Identificatie en verificatie
 - 4.4 Screening
 - 4.5 Herkomst vermogen
 - 4.6 Risicovolle activiteiten
 - 4.7 Bestendig inkomen
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

overeenkomen met deze SBI-code. Bij een indicatie van een verhoogd risico doet Aegon Hypotheken verscherpt klantonderzoek. Ook een loondienstverband in een zogenoemde verhoogd risico-sector kan aanleiding zijn voor nader (verscherpt) onderzoek.

De behandelaar maakt een inschatting van de bestendigheid van het inkomen en doet een inventarisatie van mogelijke risico's op witwassen en terrorismefinanciering. Bij het signaleren van een risico-indicator wordt er verscherpt klantonderzoek gedaan door een Customer Due Dilligence (CDD)-analist. Het kan zijn dat Aegon Hypotheken hierdoor nadere vragen stelt, bijvoorbeeld over omgang met contant geld, handel met het buitenland en/of de structuur van de onderneming als deze onnodig complex lijkt. Wanneer het onderzoek door de CDD-analist is afgerond en de conclusie is dat het risico acceptabel is, dan draagt de CDD-analist het dossier weer over aan de behandelaar van het acceptatiedossier. Deze zal de aanvraag vervolgens verder beoordelen.

4.7 Bestendig inkomen

De behandelaar maakt een inschatting van de bestendigheid van het inkomen. De behandelaar stelt vast of het inkomen al meer dan 2 jaar wordt genoten en of het aannemelijk is dat de aanvrager gedurende de looptijd van de hypotheek voldoende inkomen kan verdienen om de hypotheeklasten te kunnen voldoen. Zo zal een topsporter normaliter niet gedurende langere tijd op het hoogste niveau kunnen blijven presteren, zijn de inkomsten uit een pop-up store doorgaans tijdelijk en is het lastig in te schatten of de successen van een artiest blijvend zijn. Wanneer de behandelaar twijfelt aan de bestendigheid van het inkomen, zal het inkomen uit de desbetreffende activiteit niet worden meegenomen in het toetsinkomen en de aanvraag eventueel worden afgewezen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5. Inkomen

5.1. Inkomen uit loondienst

Aegon Hypotheken accepteert de volgende soorten dienstverbanden:

- Vaste en kortlopende dienstverbanden;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring (voor onbepaalde tijd);
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- Uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers;
- Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector.

5.1.1 Vaste en kortlopende dienstverbanden

Het inkomen kan worden aangetoond middels:

- Een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstroom¹⁶;
- Een Inkomensbepaling Loondienst.

Wanneer het toetsinkomen wordt bepaald door middel van de Inkomensbepaling Loondienst, downloadt de klant het verzekeringsbericht van UWV. Dit verzekeringsbericht wordt door Aegon Hypotheken gebruikt om het toetsinkomen te bepalen via de daarvoor beschikbare rekentool. Er is dan geen werkgeversverklaring benodigd. Wel dient een salarisstroom te worden aangeleverd¹⁷.

Bij het bepalen van het toetsinkomen wordt de (door de klant betaalde) eigen pensioenbijdrage in mindering gebracht op het toetsinkomen. Een eigen bijdrage mag alleen in de Inkomensbepaling Loondienst worden meegenomen als de bijdrage blijkt uit de salarisstroom. Het toetsinkomen is een vast gegeven en kan niet worden gewijzigd.

Let op: Het uitvoeren van een Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk wanneer de aanvrager minimaal 3 maanden in loondienst werkt (arbeidsverleden). Bij een dienstverband bij partner of in de familiesfeer dient het dienstverband (en het daarbij behorende inkomen) minimaal 6 maanden te worden aangetoond.

16. Bij twijfel over de bestendigheid of stabiliteit van het inkomen vraagt de behandelaar aanvullend een UWV-verzekeringsbericht op.

17. Dit geldt niet voor de DigiThuis hypotheek, tenzij een pensioenbijdrage noodzakelijk is voor het bepalen van het toetsinkomen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Een nieuw dienstverband moet blijken uit het verzekeringsbericht van het UWV. Het UWV-bericht mag geen Burger Service Nummer bevatten.

5.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Er kan pas een inkomen worden vastgesteld als de proeftijd van het dienstverband is verlopen.

Bij sommige (overheids-) instanties kan een langere proefperiode (dan maximaal 2 maanden) zijn overeengekomen.

In dat geval wordt het inkomen uit het UWV Verzekeringsbericht gehanteerd.

Het inkomen kan worden aangetoond conform de Inkomensbepaling Loondienst of door middel van een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstroom.

Wanneer na het moment van afgeven van het bindend aanbod blijkt dat de afgegeven intentieverklaring niet wordt nagekomen, blijft het bindend aanbod van kracht.

Wanneer de intentieverklaring binnen één maand na het moment van uitbrengen van het bindend aanbod afloopt, wordt voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht de werkgever gebeld om navraag te doen of het dienstverband daadwerkelijk omgezet gaat worden in een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Wanneer blijkt dat het contract niet zal worden verlengd, of niet wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd, wordt dit inkomen buiten beschouwing gelaten.

Wanneer Aegon Hypotheken twijfelt aan de bestendigheid van het actuele inkomen, wordt een nadere onderbouwing gevraagd.

5.1.3 Tijdelijk dienstverband¹⁸ zonder intentieverklaring, uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

Voor een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, uitzendkrachten (met of zonder intentie), oproepkrachten en flexwerkers wordt een uitdraai van www.uwv.nl (UWV verzekeringsbericht) opgevraagd. Het toetsinkomen wordt vastgesteld conform de Inkomensbepaling Loondienst.

Let op: Een uitzendcontract in fase C is een uitzondering hierop, omdat in fase C de uitzendkracht werkzaam is op basis van een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Hiervoor geldt de bepaling in 5.1.1.

18. Waar gesproken wordt over tijdelijke dienstverbanden wordt ook bedoeld dienstverbanden voor bepaalde tijd. Een intentie voor bepaalde tijd moet worden behandeld als tijdelijk dienstverband zonder intentie.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5.1.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector

In de medische sector is het gebruikelijk om specialisten in opleiding een tijdelijk dienstverband aan te bieden.

Hierbij kan sprake zijn van:

- Een intentie tot (tijdelijke) verlenging van de arbeidsovereenkomst op einddatum;
- Een voorwaardelijke intentie, waarbij de verlenging is gekoppeld aan het succesvol doorlopen en/of afronden van de opleiding tot medisch specialist;
- Een tijdelijk contract zonder intentie.

Bij een intentie tot een onvoorwaardelijke verlenging van de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt het inkomen zoals vermeld op de salarisstroom/ werkgeversverklaring gehanteerd.

Wanneer sprake is van een voorwaardelijke intentie of een tijdelijk contract zonder intentie wordt het inkomen zoals vermeld op de salarisstroom/ werkgeversverklaring gehanteerd, als de klant voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De opleiding tot basisarts is afgerond;
- De klant is ingeschreven in het register voor Beroepen in de Individuele Gezondheidszorg (BIG-register);
- Er is geen sprake van een NHG-borgstelling.

In alle gevallen wordt gerekend met het huidige inkomen. Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt geen rekening gehouden met toekomstperspectieven¹⁹.

5.1.5 Bijzondere inkomensvormen

In de praktijk komen bijzondere inkomensvormen voor waarbij de aanvrager niet als ondernemer staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel, maar ook niet in loondienst werkzaam is. Hierbij kan worden gedacht aan geloofsfunctionarissen, gekozen overheidsfunctionarissen, deelvisers, loodsen of roeiers.

In dat geval wordt het inkomen als volgt vastgesteld:

- Wanneer sprake is van een (semi-)loondienst situatie wordt de Inkomensbepaling Loondienst aangehouden (of indien deze niet representatief is, het salaris op basis van de salarisstroom en de werkgeversverklaring);

19. Met uitzondering van de reguliere bepaling inzake inkomensverhoging.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Indien sprake is van een (semi-)zelfstandige waarbij de onderneming is ingeschreven in de Kamer van Koophandel, wordt gerekend met een Inkomensverklaring Zelfstandigen opgesteld door een door Aegon Hypotheken geaccepteerde rekenexpert;
- Wanneer geen Inkomensbepaling Loondienst of een Inkomensverklaring Zelfstandigen kan worden afgegeven, wordt het inkomen vastgesteld aan de hand van de aangiften Inkomstenbelasting van de afgelopen 3 jaar. Hierbij geldt dat de aanvrager gedurende de laatste 3 kalenderjaren maximaal 1 jaar geen inkomen mag hebben gehad. Het rekenkundig gemiddelde wordt vastgesteld door het totale verdiende inkomen in de afgelopen 3 jaar te delen door 3. Vervolgens geldt als toetsinkomen het laagste van dit gemiddelde en het inkomen gedurende de laatste 12 maanden.

5.2. Soorten inkomensverklaringen

5.2.1 Perspectiefverklaring

Indien een aanvrager een uitzendcontract heeft met perspectiefverklaring is het mogelijk om het inkomen op de werkgeversverklaring als toetsinkomen aan te houden. Dit kan onder de voorwaarde dat er minimaal 26 weken is gewerkt bij hetzelfde uitzendbureau. De perspectiefverklaring wordt op basis van een arbeidsmarktscan en het oordeel van een perspectieftaxateur vastgesteld. De perspectiefverklaring wordt aangevraagd bij het betreffende uitzendbureau. De perspectiefverklaring is geldig voor een periode van 6 maanden. Een werkgeversverklaring mag om deze reden in combinatie met de perspectiefverklaring ook maximaal 6 maanden oud zijn. De perspectiefverklaring wordt gebruikt bij aanvragen met en zonder borgstelling van NHG.

5.2.2 Arbeidsmarktscan

De arbeidsmarktscan wordt uitgevoerd bij aanvragers met een flexibel inkomen die in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 weken maanden hebben gewerkt en waarbij de standaardregeling en perspectiefverklaring niet kunnen worden toegepast. Met de arbeidsmarktscan wordt de verdien capaciteit van een aanvrager vastgesteld. Het uiteindelijke toetsinkomen is de berekende verdien capaciteit. Wanneer het inkomen op de werkgeversverklaring lager is, wordt dit bedrag aangehouden. De score in de arbeidsmarktscan dient minimaal 70 te zijn. De arbeidsmarktscan is geldig voor een periode van 6 maanden. De arbeidsmarktscan wordt gebruikt bij aanvragen met en zonder borgstelling van NHG.

Let op: De arbeidsmarktscan kan niet worden gebruikt bij uitzendkrachten.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Voor speciale doelgroepen kent NHG een maatwerkvariant op de arbeidsmarktscan. Aegon Hypotheken ondersteunt deze maatwerkvariant niet. Ook niet voor leningen met een borgstelling van NHG.

5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring

5.3.1 Inleiding

Uitgangspunt zijn de inkomenscomponenten zoals aangegeven op de werkgeversverklaring. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar vaste en variabele componenten.

Vaste componenten worden meegenomen bij bepaling van het toetsinkomen. Hiertoe behoren:

- Bruto jaarsalaris;
- Vakantietoeslag;
- Vaste 13e maand uitkering;
- Vaste, gegarandeerde eindejaarsuitkering;
- Vaste ploegentoeslag.

5.3.2 Variabele componenten

Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel moet de hoogte van het inkomen worden vastgesteld dat als structureel inkomen kan worden meegenomen in het toetsinkomen. Daarbij worden twee situaties onderscheiden:

Vaste periodieke uitkering:

Als het inkomenscomponent maandelijks of (4) wekelijks wordt uitgekeerd, gebruikelijk is in de bedrijfstak en ook naar de toekomst te verwachten is, wordt gerekend met het uitgekeerde bedrag over de laatste 12 maanden.

Overige uitkeringen:

Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel met een lagere frequentie dan maandelijks of (4) wekelijks, wordt het gemiddelde inkomen genomen over de laatste 36 maanden met een maximum van het laatste kalenderjaar.

Hierbij kan worden gedacht aan een onregelmatigheidstoeslag (ORT), een vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB) of een Wet Uniformering Loonbegrip (WUL)

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. Inkomen
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Het variabele inkomen dient te worden aangetoond door middel van een inkomensverklaring loondienst (IBL). Wanneer deze niet beschikbaar of representatief is, moet de uitkering worden aangetoond door middel van jaaropgaven of salarisstroken²⁰.

5.3.3 Vrij besteedbaar budget

Naast het vaste inkomen en andere variabele inkomensbestanddelen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget of Individueel Keuze Budget (IKB). Een (deel van het) budget wordt meegenomen in het toetsinkomen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan²¹:

1. Het budget moet als onvoorwaardelijk zijn opgenomen in de arbeidsvoorwaarden. Het budget mag bijvoorbeeld niet winstafhankelijk zijn;
2. Het budget moet blijken uit de werkgeversverklaring en zijn aangemerkt als structureel flexibel, vrij besteedbaar en in geld uitkeerbaar;
3. Er mag geen sprake zijn van een doelbestemming.

Let op: Inkomen uit een levensloopregeling wordt niet meegeteld bij het toetsinkomen.

5.3.4 Onkostenvergoedingen

Onkostenvergoedingen²² worden niet meegenomen bij bepaling van het toetsinkomen. Denk hierbij aan:

- Telefoonvergoedingen;
- Veronderstelde aanvullingen i.v.m. sociaal minimum;
- Auto-/fietsregelingen;
- Aanvullende pensioenbijdrage;
- Pensioencompensatie;
- Overige onkostenvergoedingen.

5.4. Bijzonderheden bij inkomen

5.4.1 Loonbeslag of looncessie

Wanneer er sprake is van loonbeslag of looncessie is financiering niet mogelijk.

20. Bij een dienstverband langer dan 1 jaar maar korter dan 3 jaar, wordt de totale ontvangen uitkering sinds aanvang van het dienstverband gedeeld door 3. Ook nu geldt een maximum van het laatste jaar.

21. Dit geldt voor leningen met én zonder borgstelling van NHG.

22. Dit geldt ook voor compensatieregelingen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5.4.2 Loonbetaling per kas

Aegon Hypotheken accepteert geen inkomens waarbij sprake is van loonbetaling per kas.

5.4.3 Proeftijd

Een werkgeversverklaring wordt enkel geaccepteerd als de proeftijd succesvol is doorlopen en dit door de werkgever schriftelijk is bevestigd, of als de werkgeversverklaring is afgegeven na het verstrijken van de proeftijd.

5.4.4 Inkomensverhoging of-daling

Een inkomensverhoging mag alleen worden meegenomen wanneer deze onvoorwaardelijk vaststaat en binnen 6 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod in gaat. Dit geldt voor loondienst inkomen op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd met een intentie voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken en bij reeds ingegaan pensioeninkomen.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Een door de werkgever onvoorwaardelijk toegezegde en schriftelijk aangetoonde inkomensstijging.

De salarisverhoging wordt doorgerekend op de vakantietoeslag en/of de eindejaarsuitkering;

- Een vastgestelde cao-verhoging²³;
- Een onvoorwaardelijk vaststaande verhoging van een uitkering, waaronder een pensioenuitkering of
- Een AOW-uitkering. De uitkering mag niet tijdelijk of onderhevig aan herkeuringen zijn.

Let op: Wanneer de inkomensstijging niet passend is bij de huidige functie of het arbeidsverleden, vraagt de acceptant een onderbouwing van de inkomensstijging. Wanneer de inkomensstijging niet of onvoldoende wordt onderbouwd, neemt de acceptant de inkomensstijging niet mee in de bepaling van het toetsinkomen. Wanneer de lening ingaat vóór de ingangsdatum van de salarisverhoging, dient de betaalbaarheid voor de te overbruggen periode te worden vastgesteld (bijvoorbeeld door een toetsing op werkelijke lasten of door het aantonen van voldoende eigen middelen).

Het inkomen van de aanvragers moet voldoende zijn om de maandlasten van de hypotheek tijdens de gehele looptijd van de hypotheek te betalen. Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, dan moet hiermee rekening worden gehouden bij het bepalen van het toetsinkomen. Er moet zekerheid zijn dat het resterende inkomen op het moment

23. De cao-verhoging moet door de klant worden aangetoond en vastgelegd in het dossier. Wanneer de cao-verhoging kan worden vastgesteld op een algemeen toegankelijke website mag hiernaar door de acceptant worden verwezen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

van inkomensdaling voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen. Daarvoor kan de aanvrager een deel van de lening versneld aflossen tot het bedrag dat op basis van het toekomstige lagere inkomen kan worden geleend.

5.4.5 Tijdelijk daling van het inkomen

Het inkomen van de aanvragers moet voldoende zijn om de maandlasten van de hypotheek gedurende de gehele looptijd van de hypotheek te betalen. Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, dan moet hiermee rekening worden gehouden bij het bepalen van het toetsinkomen. Op het moment van inkomensdaling moet worden aangetoond dat het resterende inkomen op het moment van inkomensdaling voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen. In dat geval kan de aanvrager ervoor kiezen (een deel van) de lening versneld af te lossen tot het bedrag dat op basis van het toekomstige lagere inkomen kan worden geleend.

Wanneer sprake is van een tijdelijke daling van het inkomen (bijvoorbeeld wanneer sprake is van ouderschapsverlof), wordt gerekend met het structurele (hogere) inkomen, zolang de klant aantoont de lasten gedurende de te overbruggen periode uit eigen middelen en op basis van de werkelijke lasten te kunnen opvangen. De toets dient te worden vastgelegd in het dossier. Wanneer dit niet kan worden aangetoond zal worden gerekend met het lagere inkomen.

5.4.6 Toekomstige dienstverbanden

Inkomen uit een nog te starten dienstverband wordt niet meegenomen. Tenzij sprake is van een nog op te starten dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd, aangetoond middels een ondertekende arbeidsovereenkomst. Hierbij kan worden gedacht aan het omzetten van een detacheringscontract in een vast contract bij de desbetreffende werkgever.

5.4.7 Dienstverband(en) van meer dan 40 uur

Indien een aanvrager één of meerdere dienstverbanden²⁴ heeft voor een totaal van meer dan 40 uur per week, wordt het totale inkomen gerekend tot het toetsinkomen, als de aanvrager aantoont dat hiervan al minimaal 24 maanden sprake is. Wanneer dit niet kan worden aangetoond, geldt het inkomen uit het UWV verzekeringsbericht of wordt het totale inkomen gemaximeerd op 40 uur per week.

Bij een Inkomensbepaling Loondienst wordt gerekend met het inkomen uit het UWV verzekeringsbericht.

²⁴. Zie voor de combinatie dienstverband en zelfstandig inkomen hoofdstuk 5.5.1.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5.4.8 Buitenlands inkomen

Winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden afkomstig van een buitenlandse onderneming²⁵ wordt niet meegenomen bij de inkomenstoets.

Inkomen uit een dienstverband

- Inkomen bij een niet in Nederland gevestigde werkgever kan uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen:
- Het moet gaan om een werkgever gevestigd in de Eurozone; en
- Er moet sprake zijn van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd; en
- Het inkomen wordt alleen in de toetsing opgenomen als de werkgever werkt met een payrollbedrijf in Nederland of een ander administratiekantoor in Nederland voor de belasting en sociale premies. Dit geldt niet voor inkomen uit de landen België en Duitsland.

Buitenlands pensioeninkomen

Het buitenlands pensioen mag uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:

- Het pensioeninkomen is afkomstig uit België of Duitsland; en
- Het gaat om werkgeverspensioen, overheidspensioen, wettelijk pensioen en/of al ingegane lijfrente-uitkeringen; en
- Het gaat om pensioeninkomen dat levenslang periodiek uitkeert, dan wel uitkeert tot het moment dat de lening is afgelost.

De inkomenstoets wordt in beide gevallen uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is (box 3), tenzij het in Nederland belaste toetsinkomen van de andere aanvrager voldoende is om gebruik te kunnen maken van de hypotheekrente aftrek.

5.4.9 30% regeling

Indien de werkgever 30% van het loon (inclusief vergoeding) belastingvrij verstrekt, hanteert Aegon Hypotheken het loonbedrag voordat de 30%-regeling is toegepast, waarbij wordt gekeken naar de reguliere woonquote tabel.

25. Onder een buitenlandse onderneming wordt verstaan een onderneming die niet staat ingeschreven bij de (Nederlandse) Kamer van Koophandel.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Voor inkomen dat niet in Nederland belast wordt, wordt de woonquote gehanteerd voor leningen waarvan de rente niet aftrekbaar is. Indien de partner een in Nederland belastbaar inkomen geniet, wordt op het partnerinkomen de reguliere woonquote toegepast.

5.4.10 Uitbetaling

Het salaris moet volgens de salarisspecificatie worden uitbetaald in euro's op een IBAN-rekening²⁶ binnen de SEPA-zone. Het salaris moet worden uitbetaald op de rekening van de betreffende aanvrager.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Werkgeversverklaring
- Salarisstroom
- Arbeidsovereenkomst
- Perspectiefverklaring
- UWV verzekeringsbericht
- Arbeidsmarktscan
- Opgave eigen middelen

5.5. Inkomen uit onderneming

5.5.1 Inkomensverklaring Zelfstandigen

Voor de inkomstenstoets van zelfstandige ondernemers en directeurs/ grootaandeelhouders wordt gewerkt met een inkomensverklaring. Deze kan de klant alleen aanvragen bij een van de gespecialiseerde partijen waarmee Aegon Hypotheken samenwerkt:

- Raadhuys Tax Legal Accounting, www.raadhuys.eu;
- Pentrax, www.pentrax.nl;
- Overviewz, www.overviewz.nl;
- Zakelijk Inkomen www.zakelijkinkomen.nl.

De inkomensverklaring geldt voor zowel NHG als niet-NHG. Bij NHG dient de verklaring te zijn opgesteld conform de Voorwaarden en Normen van NHG. Bij niet-NHG dient de verklaring te zijn opgesteld conform de Aegon Hypotheken richtlijnen of de Voorwaarden en Normen van NHG.

26. Als het (volledige) IBAN Nummer niet blijkt uit de salarisstroom zal een rekeningafschrift worden opgevraagd.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

De criteria waarmee deze partijen het ondernemersinkomen vaststellen, zijn afgestemd op de richtlijnen van Aegon Hypotheken. Het bespreken van deze voorwaarden kan (uitsluitend) rechtstreeks met de betreffende gespecialiseerde partij.

Indien een aanvrager zelfstandig inkomen heeft naast een vast dienstverband, wordt vastgesteld of deze combinatie gedurende onbepaalde tijd kan worden voortgezet. In dat geval wordt gerekend met het totale inkomen. Bij een fulltime loondienstverband (of een parttime loondienstverband van 80% of meer) mag het inkomen uit de onderneming niet meer bedragen dan 30% van het loondienstinkomen op jaarbasis.

Wanneer het langdurig voortzetten van de onderneming naast het vaste dienstverband niet aannemelijk is, zal alleen het hoogste inkomen als toetsinkomen worden meegenomen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de aanvrager een (arbeidsintensieve) onderneming combineert met een full-time dienstverband.

Wanneer de aanvrager en/of de partner van de aanvrager eigenaar is van een onderneming, waarbij het inkomen niet wordt meegenomen in het toetsinkomen, dient een door Aegon Hypotheken geaccepteerde rekenexpert opgestelde beoordelingsverklaring te worden aangeleverd om de financiële situatie van de onderneming vast te stellen. De beoordelingsverklaring kan achterwege blijven wanneer uit het meest recente jaarrapport of uit de IB-aangifte blijkt dat sprake is van een slapende onderneming, of een kleinschalige onderneming (zonder investeringsverplichtingen).

5.5.2 DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

Indien het aandelenbelang minimaal 5% is, is een inkomensverklaring van de specialistische partijen verplicht.

5.6. Uitkeringen

Uitkeringen worden als inkomen meegenomen indien de uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend. Of de uitkering blijvend is, wordt vastgesteld op basis van het toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Wanneer de uitkering niet blijvend is toegekend wordt de uitkering meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering²⁷. De hoogte mag niet afhankelijk zijn van andere uitkeringen of een onzekerheid zoals bijvoorbeeld een herkeuring.

²⁷. De uitkering wordt ook als vast en bestendig beschouwd als deze wordt opgevolgd door een AOW-uitkering of pensioen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5.6.1 Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten (WGA)

De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijke of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. Alleen bij een WGA loongerelateerde uitkering, waarvan de duur van de uitkering bij aanvang is vastgesteld, mag de uitkering worden meegenomen voor de duur van de uitkering.

Bij de overige WGA-uitkeringen is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt de uitkering niet als inkomen meegenomen.

5.6.2 Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)

De IVA-uitkering is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten (80%-100%). Deze uitkering kan worden meegenomen als blijvende uitkering. Extra inkomen uit dienstverband of winst uit onderneming naast een IVA uitkering wordt niet meegenomen.

5.6.3 Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO) en Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen (WAZ)

Een WAO en een WAZ-uitkering worden als blijvende uitkeringen beschouwd.

5.6.4 Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten (Wajong)

Een Wajong uitkering wordt als blijvende uitkering meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

5.6.5 Uitgesloten uitkeringen

De volgende uitkeringen mogen niet meegenomen worden:

- Bijstandsuitkering;
- Ontvangen Persoonsgebonden budget (PGB) ten behoeve van de inkoop van zorg;
- Ontvangen PGB ten behoeve van de verlening van zorg aan de partner of binnen de familiekring.

5.6.6 Persoonsgebonden Budget (PGB)

Het ontvangen persoonsgebonden budget ten behoeve van het verlenen van zorg is een inkomensbron. Dit inkomen wordt meegenomen in het toetsinkomen wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De zorgverlener moet staan ingeschreven in de Kamer van Koophandel;
- Er moet een inkomensverklaring ondernemer zijn uitgebracht;
- De zorgverlener moet structureel zorg verlenen aan meerdere zorgontvangers;
- Een vergoeding voor het verlenen van zorg aan een familielid en/of partner wordt niet meegerekend.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. Inkomen
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5.6.7 Tijdelijke uitkering

Een tijdelijke uitkering kan niet worden meegenomen als inkomen. Wanneer de (tijdelijke) uitkering gegarandeerd over gaat in een (vaste) AOW- en/of pensioenuitkering en de lening op basis van het pensioeninkomen betaalbaar is, wordt rekening gehouden met het pensioeninkomen, mits de lasten in de tussenliggende periode kunnen worden gedragen.

De klant dient de lasten op basis van de werkelijke lastentoets te kunnen dragen of over voldoende (vrij te besteden) eigen middelen te beschikken. De te overbruggen periode mag maximaal 12 maanden zijn.

5.7. Overige inkomensbronnen

Naast inkomen uit loondienst, zelfstandig inkomen en uitkeringen worden ook de in deze paragraaf vermelde inkomstenbronnen meegenomen bij de bepaling van de maximale leencapaciteit:

5.7.1 Pensioeninkomen

Als de klant al met pensioen is, bestaat het toetsinkomen uit alle pensioeninkomsten die de klant ontvangt. Voor nog niet ingegane pensioenen wordt de door de overheid vastgestelde AOW-gerechtigde leeftijd²⁸ als ingangsdatum aangehouden. Pensioeninkomsten moeten in euro's worden uitgekeerd. Als de klant op het moment van het bindend aanbod binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde bereikt, wordt er bij het bepalen van de maximale leencapaciteit rekening gehouden met een inkomenswijziging bij pensionering.

Het pensioeninkomen wordt getoetst aan de woonquote van een AOW-gerechtigde. Voor de verstrekking van de lening dient ook deze toets positief te zijn. Daarnaast moet worden vastgesteld of de lasten kunnen worden gedragen gedurende eventuele overbruggingsperiodes door het verschuiven van de AOW-gerechtigde leeftijd en de pensioendatum.

Wanneer sprake is van meerdere pensioenen kan de ingangsdatum variëren. Wanneer de ingangsdatum van de pensioenuitkeringen valt binnen een periode van 12 maanden na de ingangsdatum van de AOW-uitkering, wordt bij de beoordeling uitgegaan van de AOW-gerechtigde leeftijd als datum van pensionering. Wanneer de ingangsdatum van de verschillende pensioenuitkeringen buiten een periode van 12 maanden ligt, zal moeten worden aangetoond dat de klant de lasten gedurende de te overbruggen periode kan voldoen. Dit kan door het aantonen van voldoende (vrij te besteden) eigen middelen of van extra inkomen gedurende de overbruggingsperiode²⁹.

28. Als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet (= pensioengerechtigde leeftijd).

29. Voor de richtlijnen inzake een tijdelijk tekort, wordt verwezen naar hoofdstuk 9.4.4.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Wanneer het pensioen in eigen beheer is opgebouwd, worden de pensioeninkomsten alleen meegenomen als deze zijn afgestort bij een verzekeringsmaatschappij.

Voor buitenlands pensioeninkomen zie 5.4.8.

5.7.2 Nabestaanden pensioen

Een reeds lopende uitkering uit een nabestaanden pensioen wordt meegenomen in het toetsinkomen voor de duur van de uitkering.

5.7.3 Inkomen uit lijfrente³⁰

Dit inkomen kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Voor de restant duur van de uitkering;
- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen als de uitbetaling is ingegaan, in euro's is en nog minimaal 5 jaar wordt voortgezet;
- Het gedeelte van de lening dat na het wegvallen van de lijfrente niet binnen de norm past, dient (aantoonbaar) uiterlijk op de einddatum van de lijfrentebetalingen te zijn afgelost³¹;
- De lijfrenten dienen uitgekeerd te worden door een verzekeringsmaatschappij die in Nederland is gevestigd, die beschikt over de vereiste vergunning voor het aanbieden van levensverzekeringsproducten overeenkomstig het bepaalde in de WFT en die onder toezicht valt van een Nederlandse toezichthouder;
- Voor bankspaarproducten gelden dezelfde voorwaarden.

5.7.4 Alimentatie

Partneralimentatie wordt onder de volgende voorwaarden als toetsinkomen meegenomen:

- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen gedurende de resterende periode waarvoor de betaling van de alimentatie vaststaat;
- Wanneer sprake is van een indexatie van de alimentatie wordt rekening gehouden met indexatie tot het moment van de hypotheekaanvraag;
- De alimentatie is gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte;

Kinderalimentatie mag niet worden meegenomen bij het bepalen van het inkomen.

30. Een uitkering uit een stamrecht wordt alleen meegenomen als deze is afgestort bij een verzekeraar.

31. Alleen het voornemen of een toezegging om extra af te lossen is niet voldoende.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

5.7.5 Huurinkomsten

Wanneer sprake is van een verhuurpand (niet zijnde de eigen woning) dan neemt Aegon Hypotheken de huurinkomsten niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen. De huurinkomsten van het verhuurpand mogen onder voorwaarden in mindering worden gebracht op de eventuele financieringslasten. Met betrekking tot het meenemen van huurinkomsten maakt Aegon Hypotheken onderscheid tussen leningen met en zonder borgstelling van NHG:

Leningen met borgstelling van NHG

De lasten van een financiering van een ander pand dan de eigen woning (het onderpand) worden berekend op 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de financiering. Hiervan mag worden afgeweken als de werkelijke financieringslasten op het andere pand aantoonbaar lager zijn en deze lasten gedurende de gehele looptijd vast staan.

Leningen zonder borgstelling van NHG

Wanneer sprake is van een verhuurpand (niet zijnde de eigen woning) dan worden onder de volgende voorwaarden de financieringslasten gecompenseerd met de huurinkomsten:

1. De huur moet reeds zijn ingegaan. Dit moet worden aangetoond door middel van een recente bijschrijving van de huur;
2. Er moet sprake zijn van een huurcontract voor onbepaalde tijd. Bij een tijdelijk contract mogen de lasten niet worden verrekend;
3. De huuropbrengsten mogen voor maximaal de financieringslasten worden meegenomen en dienen te worden aangetoond middels een huurcontract.

De financieringslasten van een ander pand dan de eigen woning (het onderpand) worden berekend op 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de financiering. Hiervan mag worden afgeweken als de werkelijke financieringslasten op het andere pand aantoonbaar lager zijn. De financieringslasten worden in dat geval vastgesteld op basis van de toetsrente en de werkelijke aflossingsverplichting, waarbij de looptijd van de lening wordt gemaximeerd op 30 jaar.

Wanneer de lening voor het verhuurde pand niet bij BKR staat geregistreerd, zal de acceptant de aanvrager vragen om de goedkeuring van de verhuur door de huidige geldgever aan te tonen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
- 5. **Inkomen**
 - 5.1. Inkomen uit loondienst
 - 5.2. Soorten inkomensverklaringen
 - 5.3. Inkomenscomponenten op de werkgeversverklaring
 - 5.4. Bijzonderheden bij inkomen
 - 5.5. Inkomen uit onderneming
 - 5.6. Uitkeringen
 - 5.7. Overige inkomensbronnen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Wanneer een klant een nieuwe woning koopt en bij Aegon Hypotheken financiert en voornemens is de huidige eigen woning te gaan verhuren en de verhuur nog niet is ingegaan, dient een getekende huurovereenkomst te worden verstrekt. waaruit een verhuur voor onbepaalde tijd blijkt. Indien de verhuurde woning de bestaande door Aegon Hypotheken gefinancierde woning betreft, moet worden aangetoond dat de lopende financiering wordt overgesloten naar een andere geldverstrekker.

5.7.6 Overig inkomen uit vermogen

Overig inkomen uit vermogen neemt Aegon Hypotheken niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Pensioen
 - Totaaloverzicht van Mijnpensioenoverzicht.nl of
 - Uitkeringsbesluit in combinatie met een maandspecificatie
- Uitkeringen
 - Uitkeringsbesluiten + maandspecificatie
- Echtscheiding
 - Echtscheidingsbeschikking
 - Inschrijving in burgerlijke stand
 - Echtscheidingsconvenant (als deze is opgemaakt)
- Pand(en) naast de eigen woning
 - Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd
 - Recente bijschrijving van de huurinkomsten
 - Saldo opgave hypotheek
 - Verschuldigde rente- en aflossing
- Lijfrentes
 - Uitkeringsbesluit lijfrente
- Belasting
 - Aangifte Inkomstenbelasting

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. **Financiële verplichtingen**
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

6. Financiële verplichtingen

6.1 Inleiding

Aegon Hypotheken wint informatie in over de financiële positie van iedere klant en een (eventuele) partner en beoordeelt of het aangaan van een (hypothecaire) lening verantwoord is. Zo toetst Aegon Hypotheken de klant onder andere bij het Bureau voor Krediet Registratie (BKR).

Daarnaast is Aegon hypotheek als aangesloten geldgever verplicht een achterstand op een overeenkomst te melden bij het BKR. Voordat Aegon Hypotheken overgaat tot registratie van een achterstand ontvangt de klant hiervoor een aankondiging, zodat de klant nog de gelegenheid heeft de registratie te voorkomen.

De lasten uit alle financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Deze lasten blijken uit de BKR-toetsing, de aangeleverde stukken en/of de opgave van de aanvrager(s). Aanvragers zijn verplicht om alle financiële verplichtingen te melden bij het aanvragen van een hypotheek.

Als de klant tegelijkertijd een krediet elders aanvraagt, voor hetzelfde of een ander bestedingsdoel, dan moet dit in de aanvraag worden vermeld.

6.2 Leningen geregistreerd bij BKR

De volgende verplichtingen dienen als volgt in de beoordeling te worden meegenomen:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Aflop krediet (AK)	Deze kredieten worden berekend op basis van de werkelijke lasten. Deze lasten worden zowel bij NHG als niet NHG berekend door het kredietbedrag te delen door de looptijd in maanden.
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet
Verzendhuiskrediet (VK)	2% per maand van de kredietlimiet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet
(Operational) Lease (OA)	Werkelijke lasten mits wordt aangetoond dat de rente gedurende de resterende looptijd van de lening vast staat waardoor sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd.
Soort krediet	Mee te nemen lasten

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Zakelijk Krediet (ZK)	Positieve registratie. Rentelast is reeds in mindering gebracht op resultaat. De aflossing moet kunnen worden betaald uit de cashflow ³² .
Zakelijk overige financiële verplichtingen (ZO)	Negatieve toetsing. Er is sprake van een achterstand. Aanvraag dient te worden afgewezen.
Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	Positieve registratie, toetsing 2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat. Voor leningen zonder borgstelling van NHG mogen de lasten worden gecompenseerd met eventuele huurinkomsten, mits sprake is van een huurcontract voor onbepaalde tijd, waarvan de huur reeds is ingegaan. Let op: Bij leningen met NHG mogen de huurinkomsten niet worden gecompenseerd! Als de werkelijke last van de hypotheek elders lager is en de financiële verplichting gedurende de resterende looptijd niet meer kan veranderen, mag zowel bij leningen met als zonder NHG worden gerekend met de werkelijke last.
Hypothecair Krediet (HY)	Negatieve registratie. Financiering is niet toegestaan.

Een financiële verplichting wordt buiten beschouwing gelaten als de aanvrager deze op moment bindend aanbod heeft afgelost en een bewijs van aflossing wordt verstrekt.

Wanneer de noodzakelijke aflossing van de financiële verplichting bij de notaris plaatsvindt, moet worden aangetoond dat voldoende eigen middelen aanwezig zijn voor de aflossing hiervan. De notaris zal worden gevraagd toe te zien op de daadwerkelijke aflossing.

Wanneer sprake is van een zakelijk krediet (ZK) zonder inkomen uit onderneming, dient de leningovereenkomst te worden opgevraagd.

6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets

Voor een leasefiets geldt dat de verplichtingen hiervan alleen hoeven te worden meegenomen, wanneer sprake is van een BKR registratie. In dat geval worden de lasten vastgesteld op 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom.

6.4 Restschuld met herfinanciering

Wanneer sprake is van herfinancieren van de restschuld kent het BKR 3 situaties:

- Directe herfinanciering in een nieuwe hypotheek. Een registratie voor deze financiering is niet van toepassing;
- Directe herfinanciering onder een nieuw contract. Afhankelijk van het soort contract wordt deze financiering conform de geldende BKR-regels geregistreerd. Zie hiervoor de kredietsoortcode Aflopende Kredietovereenkomst (AK);

32. Dit moet blijken uit de Inkomensverklaring zelfstandigen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Geen directe herfinanciering. Als de herfinanciering al wel in gang is gezet, maar nog niet volledig is afgerond binnen een termijn van 4 weken, wordt de restschuld geregistreerd onder de RH code. Deze RH code wordt bij afronding van de herfinanciering bij het BKR afgemeld middels het plaatsen van een Praktisch Laatste Aflossing (PLA) gelijk aan de ingangsdatum van de AK.

Aangezien Aegon Hypotheken geen “Aflopende Kredieten” verstrekt zal de 2e situatie alleen van toepassing zijn wanneer deze restschulden elders gefinancierd worden. Bij de laatste situatie zal Verliesbeperking zorgdragen voor de plaatsing van een PLA zodra de restschuld is ingelost.

6.4.1 Registratie overige gegevens met of zonder aanspraak op NHG

Naast persoonsgegevens worden de volgende gegevens geregistreerd:

- Soortcode;
- Nettobedrag;
- Overeenkomstnummer;
- Deelnemer nummer;
- Eerste aflossingsdatum;
- Theoretisch laatste aflossingsdatum.

6.4.2 Restschuld met aanspraak op NHG (RN)

Een Restschuld NHG Hypotheek (RN) is een restschuld die is ontstaan na verkoop van de eigen woning, die niet wordt geherfinancierd en waarbij wel aanspraak wordt gemaakt op NHG.

In de BKR is dit zichtbaar gemaakt door het plaatsen van een RN-codering.

De melding van een RN wordt op verzoek van Verliesbeperking door Stater uitgevoerd.

Mits wordt voldaan aan de reguliere richtlijnen en acceptatienormen en de klant door NHG voor de restschuld finaal is gekweten (codering RN3), kan aan de klant zowel onder NHG als niet onder NHG een financiering worden verstrekt tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning, mits middels een schrijven van NHG wordt aangetoond dat geen sprake was van een achterstand.

De RN wordt als eerste gemeld waarna er aanspraak wordt gemaakt op NHG.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

De eerste aflossingsdatum is het moment van passeren van de notariële akte van verkoop van de eigen woning. Als daarbij sprake was van een HY-registratie is de PLA gelijk aan de eerste aflossingsdatum van de RN.

Het nettobedrag is de restantschuld (zonder toekomstige rente) die de klant heeft op het moment van het notarieel passeren van de akte van verkoop van de woning. Wanneer de RN overeenkomst afloopt wordt een PLA gemeld. Wordt de restschuld alsnog geherfinancierd dan wordt er een PLA gemeld die gelijk is aan de ingangsdatum van de AK. Hierbij geldt:

- Een aanvraag waarbij sprake is van een RN2-codering mag niet worden geaccepteerd. Er is dan wel sprake geweest van een betalingsachterstand;
- Een aanvraag waarbij sprake is van een RH-codering (restschuld zonder NHG) wordt uitsluitend geaccepteerd wanneer is aangetoond dat er geen sprake is geweest van betalingsachterstanden en dat de lasten voortvloeiend uit de restschuld met positief resultaat in de toetsing betrokken worden.

Let op: Bij de oude HY2-codering moet de Praktisch Laatste Aflosdatum zijn ingevuld en gelijk zijn aan de eerste aflosdatum. Wanneer deze data niet zijn ingevuld, accepteert Aegon Hypotheken de aanvraag niet.

6.4.3 Hypotheek zonder aanspraak op NHG (RH)

Een Restschuld Hypotheken zonder NHG (RH) is een restschuld ontstaan na verkoop van de eigen woning die niet wordt geherfinancierd en waarbij geen aanspraak wordt gemaakt op NHG. De melding van een RH wordt op verzoek van Verliesbeperking door Stater uitgevoerd.

De eerste aflossingsdatum is het moment van passeren van de notariële akte van verkoop van de eigen woning. Als daarbij sprake was van een HY-registratie is de PLA gelijk aan de eerste aflossingsdatum van de RH.

Het nettobedrag is de restantschuld (zonder toekomstige rente) die de klant heeft op het moment van het notarieel passeren van de akte van verkoop van de woning.

Wanneer de RH overeenkomst afloopt wordt een PLA gemeld. Wordt de restschuld alsnog geherfinancierd dan wordt er een PLA gemeld die gelijk is aan de ingangsdatum van het aflopend krediet (AK).

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. **Financiële verplichtingen**
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

6.4.4 Leen/schenkconstructies

Aegon Hypotheken accepteert geen constructies waarbij ouders of derden hoofdelijk medeschuldenaar maar geen eigenaar en/of bewoner worden.

Wanneer sprake is van een constructie waarbij een lening door derden wordt verstrekt en de verschuldigde rente wordt terug geschonken aan de klant, wordt getoetst of deze lening ook door Aegon Hypotheken binnen de reguliere normen kan worden gefinancierd. Ook wordt nader onderzoek gedaan naar de legitimiteit van de constructie in het kader van fraude en/of witwassen.

Indien sprake is van een hypothecaire geldlening verstrekt door een derde, moet worden getoetst op basis van een annuïtaire maandlast gedurende de (resterende) looptijd van deze hypotheek met een maximum van 30 jaar tegen een reële marktrente. Wanneer sprake is van een hypothecaire inschrijving moet deze zijn ingeschreven achter de inschrijving van Aegon Hypotheken. Voor een consumptieve geldlening (niet zijnde een hypothecaire geldlening) wordt rekening gehouden met een last van 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.

Voor een lening verstrekt door derden (niet zijnde een kredietinstelling) geldt dat de lening niet direct opeisbaar mag zijn of dat de lening pas opgeëist kan worden nadat Aegon Hypotheken schriftelijk akkoord heeft gegeven.

Ook een lening bij een werkgever mag bij beëindiging van het dienstverband niet (automatisch) opeisbaar zijn.

6.4.5 Niet acceptabele BKR-coderingen

De volgende BKR-coderingen worden niet geaccepteerd³³:

- RN2-codering;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering;
- Een hypotheekachterstand (HY);
- Schuldhulp (SH);
- Een saneringskrediet (SK);
- Een rekening overstand (RO);
- Coderingen (A)1 t/m 5.

33. Hierin wijkt a.s.r. af van de Voorwaarden en Normen NHG.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

6.4.6 Uitzonderingen

- Een A-codering als gevolg van een juridische procedure wordt alleen goedgekeurd indien de klant aantoonbaar de achterstand op advies van diens advocaat is ontstaan;
- Wanneer sprake is van een A-codering bij een nieuw toe te voegen medeschuldenaar;

Aan klanten die het WSNP-traject met een schone lei hebben doorlopen, kan na 1 jaar een hypotheek worden verstrekt met waarborg van NHG, ongeacht de eerdere BKR-codering(en).

6.4.7 Aandachtspunten

De volgende zaken verdienen extra aandacht:

- Klanten die de afgelopen 12 maanden een achterstand op een lopende hypotheek bij Aegon Hypotheken hebben gehad worden niet gefinancierd, tenzij sprake is van een neutraal advies van het Team Operational Performance Management³⁴;
- Ook wanneer sprake is van twijfelachtig BKR-gedrag wordt de aanvraag afgewezen. Van twijfelachtig BKR-gedrag is sprake wanneer bijvoorbeeld geldleningen meerdere malen zijn overgesloten en/of verhoogd (stapelgedrag), of een groot aantal leningen is afgesloten. De acceptant mag hier alleen van afwijken, wanneer de klant een plausibele verklaring voor het gedrag geeft op basis waarvan de acceptant concludeert dat het gedrag niet leidt tot een verhoogd risico.

6.4.8 BKR-buitenland

Een buitenlandse toetsing is van toepassing indien de aanvrager:

- Grensarbeider is (wanneer de klant niet in het buitenland woont of de buitenlandse nationaliteit heeft zal hij niet zijn registreert bij BKR buitenland en kan de toetsing achterwege blijven);
- Woonachtig is in België, Duitsland, Oostenrijk, Italië³⁵;
- De nationaliteit bezit van België, Duitsland, Oostenrijk, Italië.

Voor de toetsing dient de klant een opgave te geven van de laatst bekende verblijfplaats in dat land, waarna de volgende toetsing³⁶ wordt verricht:

34. Indien sprake is van een lopende achterstand op de Aegon hypotheek adviseert het Klantteam.

35. Alleen deze landen kennen een systeem voor kredietregistratie.

36. Wanneer de toets niet door Aegon Hypotheken kan worden verricht, dient de klant de toetsingsuitslag zelf aan te leveren.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Land	Toets
België	NBB-toets
Duitsland	Schufa-toets
Oostenrijk	KSV-toets
Italië	CRIF-toets

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Finale kwijting NHG
- Verklaring goed betaaldedrag vorige geldgever
- Aflosbewijs of (voorlopige) aflosnota geldgever
- Rekeningoverzicht
- Contracten/schuldopgaves

6.5. Overige verplichtingen

6.5.1 Algemeen

De adviseur stelt vast of - naast de financieringen die zijn geregistreerd bij het BKR - sprake is van overige verplichtingen. Hierbij moet worden gedacht aan een erfpachtcanon, partneralimentatie, zorgkosten, studieschulden, startersleningen, private-lease verplichtingen en overige zakelijke financieringen. Deze verplichtingen dienen te worden aangegeven in het aanvraagformulier. Ook de huur van een verwarmingsketel, of de lease kosten voor een warmtepomp of zonnepanelen tellen mee als financiële verplichting.

6.5.2 Financiële verplichtingen

Een financiële verplichting wordt buiten beschouwing gelaten als de aanvrager deze op het moment van bindend aanbod heeft afgelost. In dat geval moet worden aangetoond dat er voldoende eigen middelen aanwezig zijn voor de aflossing en wordt een bewijs van aflossing gevraagd.

Lasten uit de financiële verplichting worden ook buiten beschouwing gelaten als deze uiterlijk bij passeren van de hypotheekakte, of door middel van de onderhandse verhoging, wordt afgelost uit de hypothecaire lening bij Aegon Hypotheken. In dat geval wordt de pro-forma aflosnota opgevraagd. Bij passeren zorgt de notaris dat de financiële verplichting wordt afgelost.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Voor de resterende looptijd van de financiële verplichting wordt 2% van de totale oorspronkelijke krediet- of leensom per maand in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

Als een financiële verplichting gedurende de resterende looptijd niet verandert, worden minimaal de werkelijke kosten in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

In het geval het een lening betreft gelden als voorwaarden dat de rente gedurende de gehele looptijd vaststaat en de lening op de einddatum is afgelost door contractuele aflossingen.

6.5.3 Studieschulden

Bij het vaststellen van de overige verplichtingen dient ook rekening te worden gehouden met verplichtingen uit studieschulden. Daarvoor moet in alle gevallen een actueel schuldoverzicht van het DUO worden aangeleverd. Voor het bepalen van de verplichtingen uit een studieschuld wordt onderscheid gemaakt in drie fasen:

- De opbouwfase
- De aanloopfase
- De aflossingsfase

Voor het bepalen van de verplichtingen uit een studieschuld is relevant in welke fase de hypotheek wordt aangevraagd. Dat moment is bepalend voor de berekening van de verplichtingen.

De opbouwfase

Tijdens de opbouwfase dient een reële inschatting te worden gemaakt van de verwachte rente- en aflossingsverplichtingen na afronding van de studie. Hiervoor wordt de uiteindelijke hoofdsom van de studielening gesteld op het bedrag vermeld op het actueel schuldoverzicht, vermeerderd met de resterende studietijd in maanden x de maandelijkse onttrekking. De berekende studieschuld dient te worden verhoogd met de rentelast gedurende de aanloopfase (van maximaal 2 jaar), vervolgens dient de maandlast te worden berekend conform de aflossingsfase.

De aanloopfase

Wanneer de studie is afgerond, start de aanloopfase van maximaal 2 jaar, waarin alleen rente verschuldigd is. Voor het bepalen van de totale studieschuld dient het opgebouwde saldo te worden verhoogd met de conform de Trhk verschuldigde rente over een periode van 2 jaar. Vervolgens kan de maandtermijn tijdens de aflossingsfase worden berekend met behulp van de volgende tool: duo.nl/particulier/rekenhulpen/rekenhulp-maandbedrag-studieschuld.jsp

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. **Financiële verplichtingen**
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

De aflossingsfase

Wanneer de aflossingsfase is gestart, worden de lasten bepaald op basis van de termijnbedragen die de klant volgens de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) moet betalen voor rente en aflossing van een studielening, gebruteerd met de opslag volgens artikel 3a lid 2 Trhk. De aflossingsduur staat vermeld op het schuldoverzicht van DUO.

In de aflossingsfase kan sprake zijn van één van de volgende bijzonder situaties:

Er is sprake van een aflossingsvrije periode.

De hoogte van het termijnbedrag wordt berekend op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening (het wettelijke termijnbedrag). Er wordt geen rekening gehouden met de tijdelijk aflossingsvrije maandlast.

Er is sprake van een verlaagd termijnbedrag als gevolg van een draagkrachtmeting.

De hoogte van het termijnbedrag wordt berekend op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening (het wettelijke termijnbedrag). Er wordt geen rekening gehouden met het verlaagd termijnbedrag (werkelijke last).

Er is sprake van een vrijwillig hogere maandlast

Als uit het DUO bericht blijkt dat de aanvrager vrijwillig een hoger maandbedrag betaalt, dan moet het wettelijke termijnbedrag worden berekend. Het hoogste van de beide bedragen wordt als verplichting aangehouden.

6.5.4 Erfpachtcanon

De periodieke lasten van de erfpacht (erfpachtcanon) worden als rentelast opgenomen in de maximale hypotheekberekening. Hierbij wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van de erfpacht(canon). Bij een oplopende erfpachtcanon wordt het gemiddelde van het totaalbedrag dat betaald dient te worden over de periode dat de canon oploopt, gehanteerd. Bij het bepalen van het gemiddeld bedrag wordt uitgegaan van het moment van aankoop. Indien de canon binnen 12 maanden na uitbrengen van het renteaanbod wijzigt of wordt herzien, zal door de klant de nieuwe maandlast moeten worden aangetoond.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Leningen geregistreerd bij BKR
 - 6.3 Verplichtingen inzake een leasefiets
 - 6.4 Restschuld met herfinanciering
 - 6.5 Overige verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

6.5.5 Partneralimentatie

Het bedrag van de alimentatieverplichting aan de ex-partner wordt, voor de resterende periode, in mindering gebracht op het inkomen. De alimentatieverplichting dient te worden geïndexeerd op basis van het door het Landelijk Bureau Inning Onderhoudsbijdragen (LBIO) gepubliceerde percentage, tenzij door de voormalige partners nadrukkelijk is afgesproken dat geen indexatie van toepassing is.

Als de overeengekomen partneralimentatie voortijdig is of wordt stopgezet, moet dit met een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst worden bekrachtigd. Hierbij moet ook zijn vastgelegd dat de verplichting niet meer kan worden herroepen.

6.5.6 Zakelijke verplichtingen

Met alle zakelijke verplichtingen moet rekening worden gehouden bij het opstellen van de inkomensverklaring Ondernemer. Voor alle overige verplichtingen gelden de richtlijnen van 6.5.2.

Dit geldt ook wanneer na de periode waarover de inkomensverklaring is afgegeven een nieuwe zakelijke lening is aangegaan (of een bestaande zakelijke lening is verhoogd).

Lening bij de eigen onderneming en Rekening courant

Een lening bij de eigen onderneming drukt op de inkomsten van de ondernemer in privé en moet daarom conform de hoofdregels worden betrokken in de inkomstenstoets. Voor een Rekening Courant (RC) geldt dat als deze hoger is dan € 17.500,-, deze als een lening bij de eigen onderneming wordt gezien (zie ook [Verschil tussen lening en rekening-courant \(belastingdienst.nl\)](#)). Op de Inkomensverklaring staat of er sprake is van een RC.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Contracten/schuldopgaves/(voorlopige) aflosnota's
- Mijn DUO-overzicht/Studieschuld-opgave (oorspronkelijke hoofdsom, rente en looptijd)
- (Af)koopakte/erfpachtovereenkomst (vaak bijlage in het taxatierapport)
- Echtscheidingsconvenant (als deze niet is opgemaakt, de echtscheidingsbeschikking)
- Inkomensverklaring (t.b.v. de zakelijke verplichtingen)

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. **Onderpand**
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

7. Onderpand

7.1 Onderpanden algemeen

Een (door Aegon Hypotheken te financieren) onderpand dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvragers van de financiering (en eventueel hun inwonende kinderen)³⁷;
- Gebouwd op een niet verplaatsbare fundering.
- Gelegen in Nederland;
- Vrij van huur;
- Uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek economisch en juridisch eigendom van de geldnemer.

7.2 Courantheid

Aegon Hypotheken verstrekt alleen hypothecaire kredieten op courante onderpanden. De courantheid van een onderpand blijkt uit:

- Het gevalideerde taxatierapport. Een onderpand is courant als de taxateur de verwachte verkooptijd inschat op maximaal 6 maanden. Wanneer de werkelijke verkooptermijn langer was dan 12 maanden, zal de taxateur worden gevraagd om een toelichting te geven op zijn inschatting. Het oordeel van de taxateur is daarbij leidend. De verklaring van de taxateur zal worden toegevoegd aan het dossier;
- Hybride waardering van Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- Een Calcasa Desktoptaxatie³⁸. Een onderpand is courant als het confidence level minimaal 5 is. Bij een lagere confidence level is alsnog een taxatierapport nodig.

Aanvullend dient rekening te worden gehouden met:

- Onderpanden met een marktwaarde < € 125.000,- worden alleen met NHG gefinancierd;

7.3 Bouwkundige staat

De bouwkundige staat (na verbouwing) moet redelijk of goed zijn. Als het onderhoud op één of meer onderdelen matig of slecht is, dan moet uit het taxatierapport blijken dat de kwaliteit van het desbetreffende onderdeel wordt verbeterd.

37. Er moet sprake zijn van een bestemming wonen of woongebied

38. Alleen voor de Levensrente hypotheek kan gebruik worden gemaakt van de Calcasawaarde.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Een bouwkundig- en/of funderingsrapport moet worden opgevraagd indien:

- de taxateur de algehele bouwkundige staat als 'slecht' beoordeelt, of;
- de kosten voor direct noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaarde bedragen, of;
- de taxateur daartoe adviseert.

Als uit een bouwkundig- of funderingsrapport rapport direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden blijken, dan moeten die altijd worden uitgevoerd. Het daarvoor benodigde bedrag wordt in een bouwdepot gestort. Voor noodzakelijke herstelwerkzaamheden binnen 5 jaar geldt dat het benodigde bedrag aan eigen middelen aangetoond moet worden of moet binnen de toegestane financieringslast voldoende ruimte zijn om deze te kunnen financieren.

7.4 Model Koopovereenkomst

In artikel 6.3 van de model koopovereenkomst verklaart de verkoper dat de woning de feitelijke eigenschappen bezit voor een normaal gebruik als woning. Als dit artikel is doorgehaald en/of als aanvullende bepalingen zijn opgenomen in de koopovereenkomst waardoor de koper geen zekerheid heeft over de geschiktheid voor gebruik als woning, dan moet de geschiktheid voor gebruik als woning blijken uit een gevalideerd taxatierapport.

7.5 Uitgesloten onderpanden

De volgende onderpanden worden op grond van de aard, de ligging, de bestemming, het gebruik of bijzondere kenmerken uitgesloten voor financiering:

Aard:

- Woonwagen/ Stacaravan;
- Woonwagen-/ Stacaravanstandplaats;
- Woonboot;
- Ligplaats;
- Waterwoning;
- Kluspanden³⁹;
- Slooppanden⁴⁰;
- (Plezier) vaartuigen;

39. Onderpanden die door de makelaar, taxateur en/of bouwkundige als kluspannd worden aangemerkt of waarbij sprake is van (groot) achterstallig onderhoud (indicatie: meer dan 25% van de marktwaarde voor verbouwing).

40. Onderpanden die worden gesloopt en worden herbouwd.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. **Onderpand**
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Houten chalets;
- Serviceflats;
- Uitsluitend grond, zonder concreet bouwplan;
- Zelfbouw;
- Onderpanden met grote inpandige ruimtes of externe bijgebouwen, waarvan de oppervlakte groter is dan het woonoppervlak.
- Onderpanden met een perceel van meer dan 1 hectare.

Ligging:

- Woningen op of direct naast bedrijven- of industrieterrein;
- Woningen op een recreatiepark.

Bestemming:

- Bedrijfspanen, waaronder winkelpanden, kantoren en praktijkruimten;
- Combinatie-panden*, (woon-/winkelpanden en woon-/praktijkpanden);
- Beleggingspanden, waaronder ontwikkelings- of handelspanden;
- Panden met een (gedeeltelijke) andere bestemming dan wonen, waaronder een agrarische bestemming.

* De samenhang van de vereisten aan het onderpand maakt dat bij een gemengde bestemming kritisch moet worden gekeken naar het (mogelijke/vereiste) gebruik van het onderpand. Vastgesteld moet worden dat enkel bewoning door (het gezin van) de aanvrager(s) is toegestaan en beoogd is. Dit laatst blijkt uit de koopovereenkomst en het taxatierapport.

Gebruik:

- Verhuurd onroerend goed (incl. kamerverhuur);
- (Voormalige) recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat);
- Onderpanden geschikt voor en/of bewoond door meerdere huishoudens of woongroepen;
- Kraak- en antikraakpanden.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. **Onderpand**
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6. Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7. Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8. Wijziging juridische status
 - 7.9. Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Overige aspecten:

- Appartementen zonder actieve Vereniging van Eigenaren (VvE); Van een actieve VVE is sprake wanneer de VVE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel én periodiek aan de VVE een bijdrage wordt betaald. De hoogte van de bijdrage moet in verhouding zijn met de staat van het onderhoud en het onderhoudsfonds.
- Afwijkende onderpanden, waarbij de incourantheid bijvoorbeeld blijkt uit tijd dat de woning te koop heeft gestaan.
- Er mag geen sprake zijn van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging), beklemrecht of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Als een situatie van vruchtgebruik ontstaat als gevolg van het overlijden van een schuldenaar op een bestaande hypotheek, dan is dat wel acceptabel.

7.6. Richtlijnen Nieuwbouw

Bij het financieren van nieuwbouw maakt Aegon Hypotheken onderscheid in projectbouw, individuele bouw en zelfbouw.

Projectbouw

Bij projectbouw worden door een aannemer meerdere woningen voor meerdere huishoudens tegelijkertijd gebouwd. Hierbij kan worden gedacht aan rijtjeswoningen, twee-onder-één kap woningen of vrijstaande woningen behorend tot één bouwplan.

Individuele bouw

Bij individuele bouw wordt door een (onafhankelijke) aannemer een individuele woning gebouwd. De woning is bestemd voor één huishouden, bijvoorbeeld een vrijstaande woning. De aanneemovereenkomst wordt afgesloten met één hoofdaannemer, die eventueel aannemers inschakelt voor de uitvoering.

Zelfbouw

Bij zelfbouw wordt de woning door de aanvrager zelf of door een gelieerde aannemer of verschillende (onder) aannemers ontworpen en gebouwd.

Aegon Hypotheken financiert alleen nieuwbouwwoningen op basis van projectbouw of individuele bouw (geen zelfbouw) wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een niet aan de koper verbonden aannemer;

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6. Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7. Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8. Wijziging juridische status
 - 7.9. Verhuur
 - 7.10. Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Er dient sprake te zijn van een waarborgcertificaat (inclusief afbouwgarantie);
- De betaling geschiedt in vooraf vastgestelde bouwtermijnen;
- De koop-/aanneemsom staat bij het uitbrengen van het bindend aanbod vast. Het prijsrisico mag door de aannemer niet (voor een deel) worden afgewenteld op de klant.

Zelfbouw wordt door Aegon Hypotheken niet gefinancierd⁴¹.

Bij NHG geldt tevens dat wanneer de aanvrager het meerwerk wil betalen uit eigen middelen of uit een aanvullende lening zonder NHG, dit mogelijk is mits het bedrag van de aankoop van de woning inclusief de kosten voor meerwerk de NHG-kostengrens voor woningen niet overstijgt. In deze situatie dienen de lasten van de aanvullende lening zonder NHG in de toetsing te worden meegenomen als een overige financiële verplichting.

Let op: Ook in deze gevallen dient het volledige bedrag van de kosten voor de aankoop van de woning, inclusief meerwerk, in depot te worden gehouden bij Aegon Hypotheken. Wanneer een deel van de verbouwing uit eigen middelen wordt voldaan, moeten de eigen middelen als eerste worden aangewend.

In alle gevallen geldt dat de nieuwbouwwoning binnen 36 maanden uitbrengen van het bindend aanbod moet worden opgeleverd. Als uit de koop/aanneemovereenkomst blijkt dat de oplevering later plaatsvindt, dan wordt de aanvraag afgewezen.

7.6.1 Renteverlies

Het renteverlies is afhankelijk van de rentestand en de duur van de bouw en mag worden meegefinancierd tot maximaal 4% van de koopsom+aanneemsom+meerwerk. Het bedrag aan renteverlies tijdens de bouw dat wordt meegefinancierd wordt meegeteld bij de stichtingskosten en het bepalen van de marktwaarde. Het meegefinancierde bedrag wordt getoetst in box 3.

7.6.2 Zekerheidstellingen bij nieuwbouw

Voor projectbouw en individuele bouw dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een door Stichting Garantie Woning goedgekeurde instelling. Het keurmerk dient te blijken uit de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst. De keurmerkhouders staan op: www.garantiewoning.nl.

⁴¹. Dit geldt ook voor verbouwingen in eigen beheer (niet zijnde via een onafhankelijke aannemer) waarvan de bouwkosten meer bedragen dan 25% van de marktwaarde voor verbouwing.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6. Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7. Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8. Wijziging juridische status
 - 7.9. Verhuur
 - 7.10. Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Wanneer sprake is van een aankoop van een nieuwbouwwoning die al is afgebouwd, is het alleen mogelijk om deze als nieuwbouw te behandelen als het waarborgcertificaat is opgenomen in de koop-/ (aanneem)overeenkomst. Dit geldt ook voor vernieuwbouw constructies waarbij een bestaand object wordt omgebouwd tot een woning.

Wanneer sprake is van een koopovereenkomst (zonder aanneemovereenkomst) wordt het onderpand beschouwd als een bestaande woning.

7.6.3 Maandtermijnen bouwdepot

De klant betaalt het volledige aflossingsdeel en de gesaldeerde rente.

Let op: Het is niet mogelijk om dubbele lasten en/of renteverlies vanuit het bouwdepot te onttrekken, in dat geval dient dit uit eigen middelen te worden voldaan of consumptief te worden bij geleend.

7.6.4 (Her-)financieren tijdens de bouw

Het is niet mogelijk een financiering voor een nieuwbouwwoning tijdens de bouw over te sluiten naar Aegon Hypotheken. Dit geldt ook wanneer de nieuwbouwwoning tijdens de bouw wordt gekocht van een particulier (de eerdere koper).

7.7. Bijzondere onderpanden of constructies

7.7.1 Duurzaam wonen

Wanneer sprake is van de bouw van een duurzame woning (bio based) gelden de voorwaarden voor een reguliere nieuwbouw woning. Er moet een waarborgcertificaat (inclusief afbouwgarantie) zijn afgegeven.

Bij de verbouw van een bestaande woning met biobased materialen gelden de voorwaarden voor een bestaande woning. Bij zowel nieuwbouw als verbouw geldt dat zelfbouw door Aegon Hypotheken niet wordt gefinancierd.

7.7.2 Erfpacht

De erfpacht dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (Rijk, gemeente, provincie, waterschappen), een woningbouwcorporatie of door a.s.r. vastgoed;
- Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken;
- Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Voor de verdere voorwaarden met betrekking tot erfpacht wordt verwezen naar de voorwaarden van NHG.

7.7.3 Koopconstructies

Kortingsconstructies/erfpachtconstructies waarbij sprake is van een korting in enige vorm zijn niet acceptabel. In het verleden heeft Aegon Hypotheken wel kortings- en erfpachtconstructies gefinancierd met NHG. Als een bestaande klant zijn lening wil verhogen dan gelden daarvoor de voorwaarden in de koop (aanneem)overeenkomst en NHG. In het geval van Regionaal Grondbezit moet NHG expliciet toestemming verlenen

7.7.4 ABC- en ABA-constructie

Bij een ABC-constructie, een AB/BC constructie of een vergelijkbare constructie beoordeelt de acceptant of mogelijk sprake is van witwassen. Denk hier bijvoorbeeld aan een niet marktconforme prijsontwikkeling zonder plausibele verklaring van de aanvrager of de adviseur. Bij twijfel zal het verzoek worden voorgelegd aan een Customer Due Dilligence (CDD) analist. De ABC-constructie wordt hieronder toegelicht:

Partij A verkoopt een object aan partij B en vervolgens wordt het object binnen 12 maanden doorverkocht aan partij C.

Let op: Aegon Hypotheken werkt ook niet mee aan een zogenaamde ABA-constructie. Hiervan is sprake wanneer een pand (op papier) verandert van eigenaar en binnen 12 maanden weer terug wordt geleverd, met als enig doel de contante waarde bij oversluiten te vermijden.

Aegon Hypotheken geeft nooit toestemming voor het werken met een sleutelverklaring.

7.7.5 Extern bijgebouw

De totale oppervlakte van het externe bijgebouw mag niet groter zijn dan de omvang van het woongedeelte.

7.7.6 In- of aanpandige ruimte

Als de oppervlakte van een in- of aanpandige ruimte (niet zijnde woonverblijf) groter is dan die van het woongedeelte, dan mag de totale financiering maximaal 85% van de marktwaarde bedragen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

7.7.7 Woonboerderij

Aegon Hypotheken accepteert enkel boerderijen waarvan de agrarische bestemming in het bestemmingsplan is verdwenen (zie hierna), en die uitsluitend gebruikt kunnen worden als woonhuis. Voor een woonboerderij gelden de volgende voorwaarden:

- De waarde dient altijd te worden aangetoond aan de hand van een gevalideerd taxatierapport;
- Totale omvang van het perceel is maximaal 1 hectare;
- Er mag geen sprake zijn van een (gedeeltelijke) agrarische bestemming, tenzij de agrarische bestemming betrekking heeft op een stuk grond van maximaal 0,3 hectare (3.000 m²) of sprake is van meerdere kadastrale nummers. In dat geval dient de waarde van de omliggende gronden apart in het taxatierapport te worden vermeld en wordt alleen een lening verstrekt op basis van de waarde van het woonhuis (incl. tuin, erf). De hypothecaire inschrijving vindt plaats op alle kadastrale nummers.

7.7.8 Recht van opstal

Een recht van opstal wordt door Aegon Hypotheken niet gefinancierd.

Een recht van opstal ten behoeve van een derde partij is toegestaan zolang dit het vrije gebruik van de woning in praktische zin niet belemmert. Daarbij kan gedacht worden aan een recht van opstal in verband met nutsvoorzieningen (stroomkabels, riolering), een niet verstorend gebruik door burens (een parkeerplaats of berging die (gedeeltelijk) op de grond van het onderpand staat, of de aanleg van zonnepanelen in het kader van een Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking (SCE). Als er twijfel bestaat over de impact van het recht van opstal voor het vrije gebruik van het volledige onderpand door de aanvrager(s), dan moet een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd waarin wordt beschreven wat de impact van het recht van opstal is en wat de invloed daarvan is op de marktwaarde van het onderpand.

7.7.9 Anti-speculatiebeding of kettingbeding

Anti-speculatiebedingen of kettingbedingen zijn alleen toegestaan indien sprake is van:

- Een anti-speculatiebeding dat uitsluitend inhoudt dat de woning voor een periode van maximaal 3 jaar niet mag worden doorverkocht, of
- Een beding dat aan de verkoper gedurende een periode van maximaal 3 jaar na aankoop een voorkeursrecht toekent, of
- Een beding waarvan uit de koop-/aanneemovereenkomst blijkt dat de voorwaarde niet van toepassing is in het geval van verkoop door middel van een executieverkoop.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

7.8. Wijziging juridische status

7.8.1 Monumentenpanden

De aankondiging dat het hypotheccair ingeschreven onderpand onder monumentenzorg komt te vallen, wordt schriftelijk aan Aegon Hypotheken medegedeeld. Meestal komt deze aankondiging van de gemeente. Het Team Operational Performance Management stelt op basis van de feitelijke omstandigheden vast of het onder monumentenzorg plaatsen van de woning gevolgen heeft voor de courantheid van de woning. In dat geval wordt een verklaring gevraagd van een taxateur.

7.8.2 Recht van erfpacht wordt eigendom

Het is mogelijk dat het recht van erfpacht komt te vervallen en de grond in eigendom wordt verkregen. Wanneer hiervoor een koopsom wordt betaald, zal de eventuele financiering worden beoordeeld conform de dan geldende richtlijnen. Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Het recht van erfpacht komt te vervallen;
- Het hierop gevestigde recht van hypotheek vervalt daardoor ook;
- Er zal derhalve een nieuwe hypotheekakte moeten passeren bij de notaris voor minimaal de pro resto Hoofdsom vermeerderd met een eventuele financiering van de koopsom van de grond waarbij de gewijzigde onderpand-omschrijving in de akte wordt opgenomen;
- Nadat de geregistreerde akte voor de nieuwe inschrijving is ontvangen, wordt roeyement verleend voor de oorspronkelijke hypotheek op het recht van erfpacht.

7.8.3 Heruitgifte erfpachtrecht, niet in combinatie met appartementsrecht

Wanneer sprake is van erfpacht, heeft de hypotheekhouder een hypotheekrecht gevestigd op dit erfpachtrecht. Bij heruitgifte van het recht van erfpacht wordt de hypotheekhouder op de hoogte gesteld.

Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Het recht van erfpacht komt te vervallen⁴²;
- Het hierop gevestigde recht van hypotheek vervalt daardoor ook;
- Er zal een nieuwe hypotheekakte moeten passeren bij de notaris waarbij de gewijzigde onderpandomschrijving in de akte wordt opgenomen;

⁴². Bij afkoop van de erfpacht is een nieuwe hypotheekakte niet vereist.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Nadat de geregistreerde akte voor de nieuwe inschrijving is ontvangen, wordt roeyement verleend voor de oorspronkelijke hypotheek op het oude erfpachtrecht.

7.8.4 Heruitgifte erfpacht, in combinatie met appartementsrecht

Indien er sprake is van erfpacht in combinatie met appartementsrecht, is het niet noodzakelijk dat het hypotheekrecht opnieuw gevestigd en ingeschreven wordt. Voorwaarde hiervoor is wel dat alle betrokken appartementseigenaren bereid zijn tot beëindiging van het oude erfpachtrecht onder gelijktijdige heruitgifte van het nieuwe erfpachtrecht. Dit wordt door de notaris getoetst.

Indien er geen sprake is van een aansluitende c.q. gelijktijdige vestiging van een nieuw erfpachtrecht zoals hiervoor omschreven, dienen de bestaande hypotheekrechten wel opnieuw te worden ingeschreven. Een afschrift van de hypotheekakte dienen wij na passeren te ontvangen.

7.8.5 Langlopende erfpachtcontracten

Wanneer sprake is van erfpacht, moet de lening worden afgelost voor de einddatum van het erfpachtcontract. Dit geldt ook bij een eventuele verlenging van de looptijd van een lening.

7.8.6 Wijziging splitsing/samenvoeging appartementsrecht

Wijziging van het appartementsrecht kan zich voordoen bij:

- Een groot appartementencomplex waarbij een deel van de grond wordt verkocht;
- Splitsing van één naar twee appartementsrechten;
- Samenvoeging van twee appartementsrechten naar één appartementsrecht.

De waarde na samenvoeging of splitsing moet worden aangetoond middels een recent taxatierapport op basis van de nieuwe situatie. Er wordt geen toestemming gegeven voor de wijziging als de LTV > 100% wordt.

7.8.7 Toestemming 2e of 3e hypotheek elders

Wanneer een notaris een overbruggingshypotheek wil vestigen op een onderpand uit onze portefeuille wordt een akkoord aan Aegon Hypotheken gevraagd. De volgende situaties kunnen zich voordoen:

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Eerste hypotheek betreft gemeentegarantie.
De regeling is niet voor alle gemeentes hetzelfde. De informatie staat in het oorspronkelijke Gemeentegarantie besluit. Indien de gemeente zelf de toetsing uitvoert, geeft de gemeente aan wat de procedure gaat worden.
- Er is sprake van een betalingsachterstand.
Bij betalingsachterstanden of slecht betalingsverloop moet eerst toestemming worden gevraagd aan het Klantteam. Van slecht betalingsverloop is sprake wanneer de klant gedurende de afgelopen 12 maanden een of meer achterstanden heeft gehad. Het advies van het Klantteam is leidend.
- Er is sprake van een lopend overbruggingskrediet.
Indien sprake is van een nog lopend overbruggingskrediet wordt het totale kredietrisico opnieuw beoordeeld op basis van de dan geldende acceptiecriteria, tenzij de gevraagde lening wordt gebruikt voor het aflossen van het overbruggingskrediet. Wel dient gekeken te worden of er nog andere leningen lopen en/of wellicht een positief/negatieve hypotheekverklaring ten behoeve van Aegon Hypotheken is afgegeven.

7.9. Verhuur

7.9.1 Permanente of langdurige verhuur

Iedere vorm van verhuur (permanent of tijdelijk, geheel of gedeeltelijk) van de woning is niet toegestaan. Wanneer verhuur van de woning wordt vastgesteld zonder dat Aegon Hypotheken hiervoor toestemming heeft verleend, wordt de lening aangemeld bij het team Klantintegriteit en wordt de risicoclassificatie van de klant (in Estate) aangepast naar hoog.

7.9.2 Tijdelijke verhuur bij (potentiële) betalingsproblemen

Toestemming voor tijdelijke verhuur wordt alleen verleend door het Team Operational Performance Management als aantoonbaar sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. Wanneer het Team Operational Performance Management besluit tijdelijke verhuur toe te staan gelden de volgende voorwaarden:

- De verhuur dient te worden begeleid door een erkende NVM of VBO makelaar of een bemiddelingsbureau;
- Er dient een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te worden opgesteld, waarvan de looptijd niet langer mag zijn dan 2 jaar, waarna de overeenkomst automatisch wordt beëindigd. Deze termijn mag niet worden verlengd.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
 - 7.1 Onderpanden algemeen
 - 7.2 Courantheid
 - 7.3 Bouwkundige staat
 - 7.4 Model Koopovereenkomst
 - 7.5 Uitgesloten onderpanden
 - 7.6 Richtlijnen Nieuwbouw
 - 7.7 Bijzondere onderpanden of constructies
 - 7.8 Wijziging juridische status
 - 7.9 Verhuur
 - 7.10 Schade
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Ook kan tijdelijk gedeeltelijke verhuur worden ingezet in combinatie met verkoop van de woning als onderdeel van Verliesbeperking.

Indien sprake is van een borgstelling onder NHG moet naast de richtlijnen van Aegon Hypotheken ook worden voldaan aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Raadpleeg hiervoor de Voorwaarden en Normen NHG.

7.10 Schade

Wanneer schade ontstaat aan het onderpand (bijvoorbeeld als gevolg van noodweer of brand) zal de uitkering van de verzekering worden gebruikt voor het herstel van het onderpand. Voor schade aan een onderpand waarvan de lening onder NHG-borgstelling is verstrekt dienen de schadepeningen in depot te worden opgenomen. Herstelkosten van het onderpand worden uit het depot betaald aan de hand van de onderliggende facturen. Voor leningen zonder borgstelling van NHG dienen de schadepeningen ter dekking van de materiële schade vanaf een bedrag van € 25.000,- in depot te worden gehouden⁴³. De schadepeningen moeten blijken uit het uitkeringsbesluit dat bij de klant of de schadeverzekeraar wordt opgevraagd.

43. Dit moet blijken uit het uitkeringsbesluit van de schadeverzekeraar.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
- 8. **Waardebepaling onderpand**
 - 8.1 Taxatierapport
 - 8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud
 - 8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw
 - 8.4 Taxateur
 - 8.5 Hybride taxatie
 - 8.6 Bouwkundig rapport
 - 8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

8. Waardebepaling onderpand

8.1 Taxatierapport

De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld door middel van een taxatie (tenzij er een taxatievrijstelling van toepassing is). Het taxatierapport dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Geaccordeerd door het validatie-instituut dat is aangesloten op Hypotheek Data Netwerk (HDN) en de systemen van Stater;
- Er moet sprake zijn van een origineel taxatierapport conform het geldende 'model taxatierapport woonruimte', zoals beheerd door de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Het doel van de taxatie moet zijn 'verkrijging of wijziging van de lening (met NHG)'.
- Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden.

Getaxeerde marktwaarde na verbouw

Wanneer het nodig is om de getaxeerde marktwaarde na verbouwing te hanteren, dan moet het voor kwaliteitsverbetering of energiebesparende voorzieningen bestemde bedrag blijken uit het taxatierapport. Het in het taxatierapport vermelde bedrag moet in zijn geheel in bouwdepot en/of energiedepot worden gehouden.

Enkel de expliciet als zodanig in de Trhk vermelde zaken worden als energiebesparende voorziening aangemerkt.

Het is niet mogelijk om de marktwaarde na verbouw aan te houden wanneer Aegon Hypotheken het in het taxatierapport vermelde verbouwingsbedrag niet volledig in bouwdepot kan houden. Kwaliteitsverbeteringen die uit eigen middelen worden betaald, moeten niet in het taxatierapport worden vermeld.

8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud

- Wanneer uit een taxatierapport of bouwkundig rapport blijkt dat sprake is van direct noodzakelijk onderhoud (ook wel directe kosten) binnen een jaar, dient het aangegeven bedrag in depot te worden gehouden;
- Voor leningen zonder borgstelling van NHG mag een bedrag tot en met € 2.500,- buiten depot worden gelaten. Wanneer de direct noodzakelijke kosten hoger zijn, dient het gehele bedrag in depot te worden gehouden;

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
- 8. **Waardebepaling onderpand**
 - 8.1 Taxatierapport
 - 8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud
 - 8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw
 - 8.4 Taxateur
 - 8.5 Hybride taxatie
 - 8.6 Bouwkundig rapport
 - 8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Wanneer noodzakelijk onderhoud wordt verwacht binnen een periode van 1 tot 5 jaar, stelt de acceptant vast of de klant dit onderhoud kan betalen uit eigen middelen of uit de positieve lastenruimte na financiering⁴⁴.

8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde als volgt berekend:

De som van:

- De koopsom of waarde van de grond, inclusief de eventuele kosten voor het bouwrijp maken daarvan (waaronder exploitatiekosten). Gespecificeerde sloop- en/of saneringskosten mogen daar niet bij worden opgeteld
- De aanneemsom (dan wel de kosten volgens de gespecificeerde bouwbegroting van een bouwkundig bedrijf), inclusief kosten voor toezicht en kosten onroerende installaties;
- Honorarium voor architecten, bouwkundig tekenaars en constructeurs;
- Legeskosten;
- De kosten voor nutsvoorzieningen;
- Bouwrente (het bedrag in de koop-/aanneemovereenkomst);
- Renteverlies tijdens de bouw;
- Omzetbelasting;
- Meerwerk (tot 20% van de koop/aanneemsom).

Wanneer echter een taxatierapport is aangeleverd geldt de waarde uit het taxatierapport.

Bij nieuwbouw is een taxatierapport noodzakelijk wanneer het meerwerk meer bedraagt dan 20% van de koop-/aanneemsom (hierbij wordt volume vermeerderend meerwerk door een opbouw/uitbouw niet meegerekend).

Wanneer de acceptant op basis van de ontvangen informatie twijfelt of berekende marktwaarde een goed beeld geeft van de waarde van het onderpand wordt alsnog een gevalideerd taxatierapport opgevraagd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de bouw of de locatie van het te financieren onderpand mogelijk een negatieve invloed heeft op de courantheid (en daarmee de waarde) van het onderpand, of als sprake is van eeuwigdurende afkoop van de erfpacht.

44. Hierbij mag voor leningen zonder NHG in combinatie met de direct noodzakelijke kosten een bedrag van maximaal € 10.000,- buiten beschouwing worden gelaten

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
- 8. **Waardebepaling onderpand**
 - 8.1 Taxatierapport
 - 8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud
 - 8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw
 - 8.4 Taxateur
 - 8.5 Hybride taxatie
 - 8.6 Bouwkundig rapport
 - 8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

De kosten van de grond

Als de grond los van de bouw van de woning wordt gekocht, dan is de waarde van de grond gelijk aan de prijs in de koopovereenkomst (voor de grond). Als de grond al in eigendom is en is er geen koopakte van de grond, dan moet de waarde van de onbebouwde grond worden vastgesteld met een gevalideerd taxatierapport. Voor NHG geldt dat wanneer de grond al in bezit is (de eigendom is al overgedragen), het niet mogelijk is dit deel te (her)financieren met NHG.

Verhoging en nieuwbouwwoning nog niet opgeleverd

Als voor oplevering een aanvraag wordt gedaan voor een verhoging van de hypotheek om aanvullende kosten van meerwerk te financieren, dan moet een taxatierapport worden aangeleverd om de marktwaarde vast te stellen. Voor aanvragen voor een hypotheek zonder NHG geldt dat als de verhoging kleiner of gelijk is aan € 10.000,- er geen taxatierapport hoeft te worden aangeleverd. De marktwaarde wordt in dat geval vastgesteld door de oorspronkelijke stichtingskosten te verhogen met het aanvullende bedrag voor meerwerk.

8.4 Taxateur

Voor het opstellen van een taxatierapport moet de taxateur voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Onafhankelijk, zoals beschreven in onderdeel F (Verantwoording en aansprakelijkheid) van het 'model taxatierapport woonruimte';
- Blijkens onderdeel A (Opdracht) van het 'model taxatierapport woonruimte' ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), en
- Lid van één van de volgende brancheverenigingen:
 - VastgoedPRO;
 - De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
 - De Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
 - De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

De taxateur dient te beschikken over voldoende kennis en ervaring met betrekking tot het taxateren van vastgoed in de plaats en de categorie waarin het desbetreffende onderpand valt. De taxateur kan zijn plaatselijke bekendheid aantonen door in het taxatiedossier duidelijk vast te leggen op welke wijze deze ervaring is verkregen. Een voorbeeld van een dergelijke uitleg is dat de taxateur zich conformeert aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woningen. In dat geval gelden de volgende richtlijnen:

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
- 8. **Waardebepaling onderpand**
 - 8.1 Taxatierapport
 - 8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud
 - 8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw
 - 8.4 Taxateur
 - 8.5 Hybride taxatie
 - 8.6 Bouwkundig rapport
 - 8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Objectplaats	Vestigingsplaats taxateur
De gemeente Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht	Op maximaal 10 kilometer van het object
De provincie Groningen, Friesland, Zeeland of de Waddeneilanden	Op maximaal 30 kilometer van het object
Elders	Op maximaal 20 kilometer van het object

De vestigingsplaats van de taxateur wordt als volgt bepaald:

- Alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen komen in aanmerking als vestigingsadres;
- Een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Of een taxateur voldoet aan deze voorwaarden wordt vastgesteld door Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

Wanneer de taxateur niet voldoet aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woning, wordt de taxateur in staat gesteld de kennis en ervaring met betrekking tot de locatie op een andere wijze aan te tonen. NWWI zal de bewijslast toetsen en het rapport wel of niet valideren. Bij ontvangst van een door NWWI gevalideerd rapport, gaat de behandelaar ervan uit dat de ervaring door NWWI is vastgesteld.

8.5 Hybride taxatie

Bij bestaande bouw wordt in plaats van een taxatierapport volstaan met een hybride taxatie. Een hybride taxatie is een taxatievorm waarbij de taxateur een modelwaarde beoordeelt, evalueert en goed- of afkeurt.

Voor het gebruik van de hybride taxatie gelden zowel voor NHG als niet NHG-leningen de volgende voorwaarden:

- De hybride taxatie is toegestaan bij nieuwe aanvragen, oversluitingen en aanvullende leningen;
- De hybride taxatie is ook bij een verbouwing toegestaan (de waarde voor verbouw wordt aangehouden);
- De verstrekking bedraagt niet meer dan 90% van de vastgestelde marktwaarde;
- Het onderpand is geen woonboerderij;
- De hybride taxatie moet zijn opgemaakt volgens de richtlijnen van NHG (voor hypotheken op basis van NHG) of Aegon Hypotheken (voor hypotheken zonder borgstelling van NHG). De acceptant mag akkoord gaan met een hybride taxatie opgemaakt voor een andere geldverstrekker;
- Een hybride taxatie is niet mogelijk als de koopovereenkomst onvoldoende informatie biedt over de geschiktheid van het onderpand voor bewoning.
- Een hybride taxatie is niet mogelijk bij afkoop van erfpacht.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
- 8. **Waardebepaling onderpand**
 - 8.1 Taxatierapport
 - 8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud
 - 8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw
 - 8.4 Taxateur
 - 8.5 Hybride taxatie
 - 8.6 Bouwkundig rapport
 - 8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Aegon Hypotheken accepteert de volgende hybride taxaties:

- Een Calcasa Desktoptaxatie, beoordeeld door een taxateur of expert aangesloten bij Calcasa.
- De Hybride waardering van de NRVt.

Het gebruik van alleen een modelwaardering (zoals de WOZ verklaring of een Calcasawaarde zonder oordeel van een taxateur) is niet langer toegestaan, met uitzondering van overbruggingskredieten.

8.6 Bouwkundig rapport

Onder 7.3 Bouwkundige staat staan de voorwaarden op grond waarvan een bouwkundig rapport aangeleverd moet worden. Ook wanneer een bouwkundig rapport om een andere reden wordt aangeleverd, geldt een depotverplichting voor de direct noodzakelijke kosten.

De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van de uitvoering door een derde partij, ook als de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden. Indien de herstelwerkzaamheden voor rekening van de VVE komen, worden het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en de actuele stand van het onderhouds- of reservefonds opgevraagd. Beoordeeld wordt of de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uit het fonds kunnen worden voldaan en of dit leidt tot een verhoging van de periodieke bijdrage aan de VVE.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Koopakte
- Gevalideerd (verbouwings-)taxatierapport
- Calcasa Desktop taxatie
- Hybride waardering van Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- Bouwkundig rapport
- Verbouwingsspecificatie
- Koop-/aanneemovereenkomst
- Waarborgcertificaat

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
- 8. **Waardebepaling onderpand**
 - 8.1 Taxatierapport
 - 8.2 Kosten noodzakelijk onderhoud
 - 8.3 Waardebepaling bij nieuwbouw
 - 8.4 Taxateur
 - 8.5 Hybride taxatie
 - 8.6 Bouwkundig rapport
 - 8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

8.7 Taxatie in opdracht van Aegon Hypotheken

Aegon Hypotheken kan besluiten zelf een taxatieopdracht te verstrekken. Er wordt dan gebruik gemaakt van een voorkeurslijst. De kosten van deze taxatie zullen voor rekening van Aegon hypotheken komen. De uitkomst van de in opdracht van Aegon Hypotheken uitgevoerde taxatie is leidend.

Binnen Bijzonder beheer kan gebruik gemaakt worden van een regulier taxatierapport en een taxatierapport bijzonder beheer. De keuze van het soort taxatierapport hangt af van het doel. Er kan worden volstaan met een regulier taxatierapport indien het een verkoop met verlies betreft ten behoeve van de declaratie bij NHG en wanneer het rapport wordt gebruikt voor de inschatting van het risico bij oplopende achterstand.

Regulier taxatierapport	Taxatierapport bijzonder beheer
Het model 'Taxatierapport financiering woonruimte' vastgesteld door het contactorgaan Hypothecair Financiers, Vastgoed PRO, NVM en VBO.	Het model 'Taxatierapport bijzonder beheer woonruimte' voldoet aan de European Valuation Standards (EVS), Belangrijkste kernwoorden zijn transparantie en (het voorkomen van) belangenverstrengeling.
	Een aantal voorbeelden hiervan zijn: <ul style="list-style-type: none">- Volledig op de hoogte zijn van de EVS en het rapport te hebben verricht conform de EVS;- Verklaring over eventuele eerdere betrokkenheid bij het taxeren object;- Verklaring van financiële onafhankelijkheid;- Rechtstreekse relatie tussen opdrachtgever en taxateur;- Beschrijving van de woningmarkt en het maken van een SWOT-analyse van het object;- Onderbouwing van de waardering.

Taxateurs dienen zich in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in te schrijven om te voldoen aan de normen, te vallen onder tuchtrecht en rekening te houden met permanent toezicht.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. **De financiering**
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

9. De financiering

9.1 Inleiding

Aegon Hypotheken verstrekt annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheeken.

Het aflossingsvrije deel van de lening mag niet meer dan 50% van de vastgestelde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. Een aflossingsvrij Box 3 deel is niet mogelijk in combinatie met NHG, tenzij het Box 3 deel is ontstaan door het vervallen van de hypotheekrenteaf trek.

Nieuwe hypotheeken met een gekoppeld opbouwproduct worden door Aegon Hypotheken niet verstrekt. Deze hypotheekvormen kunnen wel intern worden meegenomen, bij oversluiten of verhuizen/doorstromen, of worden omgezet in een andere aflosvorm of een aflossingsvrij leningdeel.

Let op: 2e of lagere inschrijvingen achter een andere geldverstrekker kunnen niet worden gefinancierd, met uitzondering van een overbruggingskrediet.

9.2 Minimale verstrekking

De minimale verstrekking bedraagt:

1. € 25.000 voor een nieuwe eerste hypotheek
2. € 10.000 voor een 2e hypotheek en/of verhoging

De minimale verstrekking voor een 2e of volgende hypotheek geldt niet voor:

- Uitkoop partner;
- Meefinancieren van kosten;
- Opname van het resterende bedrag binnen de inschrijving.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

9.3. Maximale verstrekking op inkomen

9.3.1 Berekening leencapaciteit

Bij de berekening van de leencapaciteit gelden de volgende uitgangspunten:

- De aflossing wordt maximaal berekend op basis van een 30-jarige annuïteit;
- Bij het bepalen van de maximale hypotheekberekening moet indien van toepassing rekening worden gehouden met het tussentijds vervallen van de hypotheekrente aftrek;
- Aan de hand van de door de AFM vastgestelde toetsrente en de woonquotes / financieringslastpercentages vastgesteld door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD);
- Als de hypotheek wordt verstrekt aan een alleenstaande met een toetsinkomen dat hoger is dan € 28.000,- wordt een bedrag tot €17.000,- buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast⁴⁵;
- De reguliere normen zoals vastgelegd in hoofdstuk 5;
- Bij leningen met een opbouwproduct wordt een vergelijking met een toetsing op basis van de werkelijke looptijd en de netto lening gemaakt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bruto lening, tenzij:
 - de looptijd < 30 jaar;
 - er sprake is van opgebouwde spaarwaarde (verpand);
 - indien het gelet op de voorwaarden van het hypothecair krediet en de persoonlijke omstandigheden van de consument verantwoord is.
- Afhankelijk van het energielabel wordt de leencapaciteit verhoogd (conform de Trhk 2024).
- Een aflossingsvrije lening wordt ongeacht de werkelijke resterende looptijd getoetst op basis van een 30 jarige annuïteit;
- Een aflossingsvrije lening heeft een maximale looptijd van 30 jaar.

9.3.2 Toetsrente

Als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar wordt er minimaal getoetst op de door de AFM (per kwartaal) gepubliceerde toetsrente. Wanneer de lening aan het einde van de (resterende) rentevaste periode contractueel volledig is afgelost, wordt getoetst op basis van de contractrente.

Als de rentevaste periode 10 jaar of langer is, wordt getoetst op basis van de (werkelijke) contractrente.

⁴⁵. Let op: Bij gebruik van de beheertabel voor alleenstaanden is deze vrijstelling niet van toepassing.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Bij een aanvraag voor een 2e hypotheek (en oplopend) wordt de lopende hypotheek (of hypotheken) getoetst op basis van:

- De voor die lening(en) overeengekomen hypotheekrente wanneer die nog voor een periode van meer dan 10 jaar vaststaat;
- De voor die lening(en) overeengekomen hypotheekrente wanneer die nog voor een periode van minder dan 10 jaar vaststaat met een minimum van de door de AFM gepubliceerde toetsrente geldend op de datum van aanvragen.

Let op: Indien door de verhoging van de hypotheek de rente van de bestaande hypotheek wordt verhoogd met een risico-opslag wordt de betaalbaarheid van de lening getoetst op basis van deze hogere rente.

9.3.3 Toetsing bij tweeverdieners

Bij tweeverdieners gelden de volgende richtlijnen:

- Van tweeverdieners is sprake wanneer het partnerinkomen nodig is om de hypotheeklast te kunnen dragen;
- De woonquote wordt bepaald door het hoogste inkomen + 100% van het laagste inkomen te nemen;
- Indien het 2e inkomen voor een bepaalde periode wordt meegerekend geldt dat de woonlasten die ontstaan na deze periode (van extra aflossingen) op basis van alleen het eerste inkomen betaalbaar moeten zijn;
- Indien er sprake is van tweeverdieners in twee leeftijdscategorieën (een aanvrager met recht op AOW en een aanvrager niet gerechtigd op AOW), geldt de woonquote behorend bij degene met het hoogste inkomen.

9.3.4 Oversluiten

Oversluiten met NHG

Oversluiten met NHG is bij Aegon Hypotheken ook mogelijk als er sprake is van een verbouwing (kwaliteitsverbetering), uitkoop van de partner bij echtscheiding of een verbeterde klantsituatie.

Het verbeteren van de individuele klantsituatie is van toepassing in de volgende 2 situaties:

- Het substantieel omzetten van een aflossingsvrije leningdeel of aflossingsvrije leningdelen naar een annuïtair of lineair aflossingsschema (conform de Voorwaarden en Normen van NHG);
- Het oversluiten is naar het oordeel van de geldgever nodig, gezien de specifieke klantsituatie in relatie tot woningbehoud en het vangnet dat NHG biedt.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Het is niet mogelijk om een lening van niet-NHG over te sluiten naar NHG als de woningwaarde hoger is dan de kostengrens. Daarnaast is het bij oversluiten niet verplicht om de bijkomende kosten mee te financieren. Het is toegestaan om deze uit eigen middelen te voldoen, zodat de kostengrens volledig kan worden benut voor de uitstaande lening.

Wanneer sprake is van een bestaande levensverzekering of beleggingsrekening moet de opgebouwde waarde worden afgelost op de oude lening of worden meeverbonden aan de nieuwe lening. Indien de opgebouwde waarde uiterlijk bij het passeren van de nieuwe lening wordt afgelost op de hoofdsom, mag worden uitgegaan van de lagere hoofdsom. Wanneer de waarde van de levensverzekering of beleggersrekening niet wordt vermeld in de aanvraag moet deze opgevraagd.

Oversluiten zonder NHG

Wanneer een lening wordt overgesloten zonder NHG, wordt het verzoek beoordeeld als een nieuwe aanvraag en dient te worden voldaan aan de geldende (acceptatie)richtlijnen.

9.3.5 Zuiver oversluiten

Hiervan is sprake als de aanvrager in dezelfde woning blijft wonen en de nieuwe hypotheek niet hoger is dan het bedrag voor het aflossen van de oude hypotheek, vermeerderd met de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de aflossing van de oude hypotheek. De kosten voor het aflossen van de oude hypotheek bestaan uit:

- Notariskosten;
- Taxatiekosten;
- Advies- en afsluitkosten hypotheek;
- Afloskosten.

Let op! Naast de hiervoor genoemde voorwaarden zijn de volgende criteria van toepassing:

- De nieuwe lening kan met NHG worden afgesloten of zonder NHG tot 90% marktwaarde;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening moet gelijk of lager zijn dan de toegestane financieringslast;
- Het aflossingsvrije deel mag niet worden verhoogd;
- De waarde van een levensverzekering of een spaar- of beleggingsrekening dient te worden afgelost op de hoofdsom of (volledig) worden gekoppeld aan de nieuwe hypotheek.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

9.3.6 (Toekomstig) AOW-gerechtigden

Indien bij aankoop van de woning de financiering op basis van de acceptatienormen niet mogelijk is voor een senior die op de datum bindend aanbod de AOW-gerechtigde leeftijd heeft of binnen 10 jaar bereikt, dan mag op basis van maatwerk de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten.

Let op: Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de aangegeven doelgroep en onder de volgende voorwaarden:

- De senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- De rentevast periode minimaal 20 jaar bedraagt tenzij het leningdeel na afloop van de rentevastperiode volledig is of wordt afgelost⁴⁶.

Indien de senior bij de aankoop van de woning op de datum van het bindend aanbod de AOW gerechtigde leeftijd binnen 10 jaar bereikt, dan wordt vastgesteld of de senior de werkelijke lasten kan dragen op basis van het huidige inkomen en op basis van het pensioeninkomen waarbij wordt uitgegaan van het reeds opgebouwde pensioen inkomen.

9.3.7 Senioren met een tijdelijk tekort

Wanneer sprake is van een verschil in AOW-leeftijd kan sprake zijn van een AOW-gat, ook wel tijdelijk tekort genoemd. Wanneer sprake is van twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende⁴⁷) AOW-ingangsdatum en de financiering niet haalbaar is, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW ingangsdatum bereikt, dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van de werkelijke lastentoets (in plaats van annuïtaire lasten) worden vastgesteld.

Let op: Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de aangegeven doelgroep en onder de volgende voorwaarden:

- Er mag maximaal 120 maanden worden getoetst op basis van werkelijke lasten;

⁴⁶. a.s.r. wijkt hierin af van NHG: er is geen kortere rentevast periode mogelijk.

⁴⁷. Maximaal 120 maanden voor AOW-leeftijd.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- De rentevast periode van de nieuwe leningdelen is minimaal 10 jaar⁴⁸ en duurt minimaal tot de AOW-datum van de jongste aanvrager tenzij de lening na afloop van de rentevaste periode lager is dan 50% van de marktwaaarde van de woning of wanneer het desbetreffende leningdeel na afloop van de rentevaste duur volledig is afgelost;
- De werkelijke maandlast is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast.

9.4. Maximale verstrekking op onderpand

9.4.1 Algemeen

De maximale verstrekking bedraagt € 950.000,-, inclusief overbruggingskrediet.

De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) mag maximaal 100%⁴⁹ van de marktwaaarde (bij verbouwen middels depot: de marktwaaarde na verbouwing) zijn.

Indien een verhoging leidt tot een verhoging van de schuld-marktwaaarde verhouding (LTV) worden de corresponderende renteopslagen ook toegepast op de eerder gesloten hypotheek, tenzij de bestaande lening met NHG verstrekt is, dan wordt er geen renteopslag op de bestaande lening toegepast.

Omdat de borgtochtbepaling van NHG (artikel A3) bij Aegon Hypotheken in de hypotheekakte (en niet in het bindend aanbod) is opgenomen, is een onderhandse verhoging met NHG-borgstelling op een bestaande lening zonder NHG bij Aegon Hypotheken niet mogelijk. Een verhoging kan in dat geval alleen als 2e hypotheek via de notaris verstrekt worden.

9.4.2 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is de verstrekking gemaximeerd op: de waarde zoals berekend in paragraaf 8.3.

9.5. Bestedingsdoelen en fiscaliteiten

9.5.1 Eigen woning schuld en overgangsrecht

Met de komst van de fiscale regels omtrent de eigen woning per 1 januari 2013, is er tegelijkertijd een overgangsrecht geïntroduceerd. Dit overgangsrecht bepaalt dat er eerbiedigende werking geldt voor bestaande eigen woningschulden. Of een lening kwalificeert als eigen woning schuld (omdat het fiscale overgangsrecht van

⁴⁸. Bij verhoging of doorstromen met gebruik van de verhuisregeling mag de rentevaste periode van de al lopende lening(delen) korter zijn dan 10 jaar. De lening wordt dan getoetst op de normrente.

⁴⁹. Eventueel te verhogen met een bedrag voor energiebesparende voorzieningen tot maximaal 106%.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

toepassing is) moet door de adviseur worden vastgesteld. Dit betekent dat Aegon Hypotheken uitgaat van wat de adviseur in de aanvraag aangeeft. Alleen als er gerede twijfel bestaat dat de informatie niet klopt, wordt aanvullende informatie opgevraagd. Hierbij kan worden gedacht aan een doorstromer met een hypotheekaf trek voor een bestaande lening van 360 maanden.

9.5.2 Box 3 - lening

Het is mogelijk dat een door Aegon Hypotheken verstrekte lening voor de fiscus niet kwalificeert als "eigen woning schuld". Hierbij kan sprake zijn van de volgende situaties:

- De lening is bestemd (geweest) voor de eigen woning, maar voldoet niet (meer) aan de fiscale voorwaarden om te kwalificeren als eigen woning schuld;
- De lening is bestemd voor het herfinancieren van een bestaande (hypothecaire) lening die niet voldoet aan de fiscale voorwaarden om te kwalificeren als eigen woning schuld;
- De lening is bestemd voor consumptieve doeleinden die geen verband houden met de eigen woning.

Een lening in Box 3 moet als een apart leningdeel worden aangevraagd. Ook de (aanvullende) lening, dus niet een herfinanciering, die Aegon Hypotheken verstrekt voor het doen van consumptieve bestedingen moet als een apart leningdeel worden aangevraagd.

9.5.3 Voorwaarden voor een Box 3 lening

Voor deze lening gelden de volgende voorwaarden:

- De lening moet worden getoetst aan de hand van de woonlastentabellen voor een Box 3 lening;
- De lening moet op inkomen voldoen aan de richtlijnen voor nieuwe hypotheek (geen explain);
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning.

9.5.4 Box 3 lening bestemd voor consumptieve doeleinden

De adviseur dient vast te stellen of de looptijd en de aflossingsvorm aansluiten bij het bestedingsdoel en de financiële situatie en wensen van de aanvrager(s).

Niet acceptabele consumptieve bestedingen zijn:

- Beleggen
Bijvoorbeeld om aandelen of andere financiële instrumenten (waaronder crypto) te kopen, of andere zaken met

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

het oog op het realiseren van inkomsten en/of waardestijging. Daaronder ook begrepen de aankoop van zaken met (mede) als doel deze te verhuren (buy to let).

- Zakelijke doeleinden

Aegon Hypotheken verstrekt geen zakelijk krediet. Bijvoorbeeld voor het starten van, participeren of investeren in een onderneming, voor het verbeteren van de liquiditeit en/of solvabiliteit van een onderneming en/of voor de aanschaf van goederen ten behoeve van een onderneming of het uitvoeren van werkzaamheden als zelfstandige.

- De aankoop van een 4e (of volgend) pand.

Een aanvraag voor een lening t.b.v. de financiering van een tweede/derde woning voor eigen gebruik wordt conform de hypothecaire leennormen getoetst in box 3. Een parallel afgesloten lening elders wordt meegetoetst als consumptief krediet.

Overige voorwaarden m.b.t. het financieren van consumptieve bestedingen:

- Het totaalbedrag van de lening(del)en voor consumptieve besteding(en) mag niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde van de woning.
- Als het bedrag t.b.v. consumptieve besteding > € 100.000,- is, dan moet het concrete bestedingsdoel worden aangeleverd.

9.5.5 Box 3 in combinatie met NHG

Een hypotheek verstrekt met NHG is niet mogelijk voor consumptieve bestedingsdoelen. Evenmin is het mogelijk om consumptieve leningen, welke niet aan de woning besteed zijn en daardoor fiscaal in box 3 vallen, onder NHG te (her)financieren. Desondanks is een hypotheek met NHG in bepaalde situaties mogelijk, ook als de lening of een deel daarvan in box 3 valt. Enkele voorbeelden zijn:

- Een bestaande hypotheek waarvan een gedeelte in box 3 valt, kan naar NHG worden overgesloten;
- Wanneer de eigenwoningreserve bij verkoop van een onderpand geheel of gedeeltelijk niet wordt ingebracht en dit tot een box 3 deel leidt in de NHG hypotheek;
- Wanneer voor de herfinanciering van de NHG-lening kosten gemaakt worden, dan kan hiervan een gedeelte in box 3 gefinancierd worden.

Wel dient het box 3 gedeelte als niet-aftrekbaar leningdeel getoetst te worden en dient tenminste annuïtair afgelost te worden.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

9.6 SVn Starterslening

Starters op de woningmarkt kunnen door gemeenten worden geholpen bij de financiering van de woning middels een Starterslening, verstrekt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De SVn Starterslening is een extra lening bovenop de hypotheek en wordt door de gemeente getoetst. Daarna volgt een toewijzingsbrief van SVn, onder de voorwaarde van een 2e hypotheekinschrijving. Is de offerte eenmaal uitgebracht door SVn, dan kan deze niet meer worden gewijzigd⁵⁰. De hoogte van de eerste hypotheek die wordt gesloten bij Aegon Hypotheken moet worden gebaseerd op de hoogte van de Starterslening. Er wordt door Aegon Hypotheken pas een bindend aanbod uitgebracht na ontvangst van de toezegging door SVn.

Let op:

- Startersleningen kunnen enkel met dekking van NHG worden gefinancierd;

9.7. Overige bepalingen

Daarnaast gelden de volgende bepalingen:

- De einddatum rentevast kan niet later zijn dan de looptijd/einddatum van het betreffende leningdeel;
- De hypotheek van Aegon Hypotheken luiden altijd in Euro's;
- De financieel adviseur neemt met de klant het overlijdensrisico, werkloosheidsrisico en het risico op arbeidsongeachiktheid door;
- Een opstalverzekering is vereist voor tenminste de geïndexeerde herbouwwaarde van het onderpand. Het is aan de klant, en de financieel adviseur, om dit goed te regelen.

9.7.1 Hypotheken met een gekoppeld opbouwproduct

Bestaande Aegon Hypotheken waarbij voor de aflossing vermogen wordt opgebouwd in een kapitaalverzekering of op een bankspaarrekening kunnen bij oversluiten of verhuizen worden meegenomen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- De hypotheek wordt verstrekt door de geldverstrekker die ook de oude hypotheek heeft verstrekt.
- Bestaande levensverzekeringen met garantiekapitaal en bestaande beleggingsverzekeringen kunnen aan de hypotheek verpand worden, waarbij een Leven leningdeel wordt aangemaakt ter grootte van het doelkapitaal berekend op basis van het bruto historisch fondsrendement gemaximeerd op 6%. Uitsluitend al eerder aan een

50. Mocht er toch een aanpassing plaatsvinden vraagt Aegon Hypotheken de definitieve offerte op bij SVn.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Aegon Hypotheek verpande kapitaalverzekering van Aegon of bankspaarrekening van Knab kan worden verpand. Het doelkapitaal dient te worden opgebouwd in euro's;

- Aegon Hypotgeken zal daarbij uitgaan van de door de adviseur opgestelde financieringsopzet;
- Bestaande Aegon levensverzekeringen of spaarrekeningen waarbij de opbouw plaatsvindt d.m.v. een hypotheekrentecomponent (spaarhypotheekverzekeringen, bankspaarrekeningen en de hybride verzekeringen) kunnen uitsluitend via een verhuisregeling van een lopende Aegon hypotheek worden meegenomen;
- De uitkering van de kapitaalverzekering of bankspaarrekening zal (op einddatum) worden aangewend voor aflossing op het leningdeel.

Bij verhogingsaanvragen geldt dat de bestaande lening wordt gerespecteerd. Wanneer op de bestaande lening meer dan 50% aflossingsvrij is verstrekt hoeft op deze bestaande lening geen extra aflosverplichting te worden ingevoerd.

9.8. Inbreng eigen middelen

Wanneer sprake is van inbreng van eigen middelen, stelt de behandelaar vast of er voldoende middelen voor de inbreng beschikbaar zijn.

De grenzen die hierbij gehanteerd worden zijn:

- Met NHG-borgstelling: vanaf € 1.000,-;
- Zonder NHG-borgstelling: vanaf € 15.000,-.

De eigen middelen dienen vrij beschikbaar te zijn op het moment waarop wordt verwacht dat de middelen zullen worden ingezet.

Dat betekent dat de eigen middelen op het beschikkingsmoment:

- niet mogen zijn vastgelegd in een deposito, omdat de klant op het desbetreffende moment niet over de middelen kan beschikken. Wanneer de einddatum van de deposito ligt vóór het beschikkingsmoment mogen de gelden wel worden meegenomen;
- geen deel mogen uitmaken van een beleggingsportefeuille omdat de beleggingen alsdan tegen een vooraf nog onbekende koers dienen te worden verkocht. De belegging dient derhalve direct (voor het desbetreffende deel) te worden verkocht. Wanneer sprake is van een belegging in een voldoende gespreide externe beleggingsportefeuille⁵¹ mag desgewenst worden gerekend met de waarde van de belegging met een afslag van minimaal 20%.

⁵¹. Meerdere beleggingsfondsen in meerdere branches.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Bovenstaande geldt niet voor het aantonen van eigen middelen voor dubbele lasten of voor verkoopverlies. Deze middelen moeten altijd worden aangetoond.

Wanneer de in te brengen eigen middelen (deels) afkomstig zijn uit een eigen onderneming dient de acceptant vast te stellen of de onttrekking kan plaatsvinden zonder het resultaat en de voortgang van de onderneming te schaden. Tot € 10.000,- zal de acceptant dit zelf vaststellen. Vanaf een bedrag van € 10.000,- is een onttrekkingsverklaring opgesteld door de opsteller van de IKV verplicht.

9.8.1 Bron (herkomst) van de eigen middelen

Aegon Hypotheken heeft vanuit de Wwft ook de verantwoordelijkheid om te controleren of de in te brengen eigen middelen uit een legale bron afkomstig zijn. Hiermee wil Aegon Hypotheken voorkomen dat geld verkregen via criminele activiteiten wordt ingebracht in de hypotheek en via de hypothecaire geldlening worden witgewassen. Aegon Hypotheken controleert dit op een risico gebaseerde manier en beoordeelt hierbij of het klantprofiel waaronder de hoogte van het inkomen, de leeftijd en de (aard van) het onderpand aansluit bij de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen. Wanneer de in te brengen eigen middelen niet aansluiten bij het klantprofiel, dan vraagt Aegon Hypotheken een aanvullende verklaring en onderbouwende stukken op bij de aanvrager. Wanneer deze verklaring niet plausibel is, dan draagt de acceptant het dossier over aan het team Klantintegriteit.

9.9 Schenkingen

Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking, dan vraagt Aegon Hypotheken om dit aan te tonen aan de hand van een bankafschrift waarop zowel de schenking zichtbaar is als de naam van de schenker en omschrijving van de overboeking. Wanneer de schenking nog niet heeft plaatsgevonden zal een schenkingsovereenkomst worden opgevraagd. Aegon Hypotheken staat eigen middelen uit een schenking alleen toe wanneer deze afkomstig is van een ouder of grootouder.

De behandelaar vraagt alleen extra stukken op (waaronder een kopie legitimatiebewijs van de schenker en de schenkingsovereenkomst) wanneer de schenking ongebruikelijk is. Indicatoren hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- De schenking valt buiten het wettelijk vastgestelde vrijstellingsbedrag of de maximale leeftijd voor vrijstelling (40 jaar);
- Uit het bankafschrift blijkt dat geen sprake is van een aantoonbare familiale band tussen schenker en ontvanger.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Aegon Hypotheken vraagt in deze gevallen in ieder geval om een schenkingsovereenkomst van de schenker. In verband met onze verplichtingen vanuit de Wwft kan Aegon Hypotheken ook om informatie over de bron van de door de schenker in te brengen eigen middelen vragen. Boven een bedrag van € 15.000,- doet Aegon hypotheek dit standaard. Wanneer een legitimatiebewijs van de schenker wordt opgevraagd en ontvangen zal deze niet worden vastgelegd in het klantdossier.

Bij een schenking van ouders of grootouders dient rekening te worden gehouden met eventueel verschuldigde schenkbelasting:

- Ouders mogen kinderen jaarlijks € 6.633,- (2025) belastingvrij schenken en bij kinderen tussen 18 en 40 jaar eenmalig € 31.813 (2025)
- Grootouders mogen aan kleinkinderen jaarlijks € 2.658,- (2025) belastingvrij schenken.

Bij een hogere schenking dient op het geschonken bedrag de verschuldigde schenkbelasting in mindering te worden gebracht, tenzij uit de schenkingsovereenkomst blijkt dat de schenkbelasting door de schenker wordt voldaan of sprake is van een belastingvrije schenking vanuit het buitenland.

Schenkingen van derden, niet zijnde de (groot)ouders, boven de standaard schenkingsvrijstelling van € 2.658,- (2024) worden bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Wanneer niet op basis van de tenaamstelling kan worden vastgesteld of sprake is van een ouder of grootouder, dient de schenkingsovereenkomst te worden opgevraagd.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Notarisafrekening
- Offerte Starterslening;
- NIBUD formulier
- Bewijs eigen middelen
- Schenkingsovereenkomst
- Kopie Identiteitsbewijs van de schenkers
- Belastingaanslag

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

9.10. Bouwdepot en energiedepot/duurzaamheidsdepot

9.10.1 Inleiding bouwdepot

Indien sprake is van een nieuwbouwwoning of een verbouwing van een bestaande woning zal (een gedeelte van) de financiering in een bouwdepot worden gehouden. De hoogte van het bouwdepot wordt vastgesteld door acceptatie.

De uitbetaling vindt plaats in het beheerproces en is uitbesteed aan Stater.

Een bouwdepot is verplicht bij:

- Nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;
- Een verbouwing van de woning waarbij de marktwaaarde na verbouw wordt aangehouden;
- Het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen;
- De Verduurzamingshypotheek;
- Achterstallig onderhoud (direct noodzakelijke kosten of directe kosten).

Van een bouwdepot kan worden afgezien als het bedrag van de verbouwing in Box 3 wordt getoetst en de financiering past binnen de reguliere voorwaarden.

Indien de klant wenst af te zien van een bouwdepot, wordt de marktwaaarde voor verbouwing uit het taxatierapport of de hybride taxatie als waarde aangehouden.

Verbouwing zonder bouwdepot is bij NHG leningen niet toegestaan.

9.10.2 Voorwaarden bouwdepot

Voor het bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd bij bestaande bouw is 12 maanden⁵²;
- De maximale looptijd bij nieuwbouw is 30 maanden;
- Het volledige bedrag van de verbouwingskosten moet in depot worden gehouden;
- Het restant van het bouwdepot (alleen niet-NHG) wordt standaard uitgekeerd aan de klant indien het saldo lager is dan € 2.500⁵³. Bij een saldo hoger dan € 2.500 en/of NHG wordt het restant bouwdepot in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek;

52. Bij een Energiebesparingsbudget (EBB) dient de klant binnen 2 jaar een besteding voor de energiebesparingsvoorziening (EBV) te hebben gedaan.

53. Met uitzondering van een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen of het energie bespaar budget.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

- Het is niet mogelijk om dubbele lasten en/of renteverlies uit een bouwdepot te onttrekken. Wanneer renteverlies wordt meegefinancierd, wordt dit leningdeel behandeld als een consumptieve besteding en zal dit bedrag bij aanvang in één keer worden uitgekeerd.

9.10.3 Rentevergoeding

Over het bouwdepot is een rentevergoeding van toepassing. De rentevergoeding is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de verschillende leningdelen waarbij een eventueel overbruggingskrediet buiten beschouwing blijft. De duur van de rentevergoeding is gelijk aan de standaard duur van het bouwdepot. Wanneer een bouwdepot wordt verlengd, vervalt de vergoeding over het depot.

9.10.4 Uitbetaling bouwdepot

Uitbetalingen uit het bouwdepot vinden plaats op basis van:

- Door de geldnemer goedgekeurde facturen en bouwnota's;
- Aanvullende taxatierapporten;
- Certificaten van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
- Artikel 1c van de Trhk (energiebesparende voorzieningen).

De volgorde van uitbetalen is, zowel bij verbouw als bij nieuwbouw, als volgt:

- Inbreng van eigen middelen;
- Aanspraak op overbruggingskrediet;
- Aanspraak op depotgelden.

Bij een verzoek tot uitbetaling uit het bouwdepot toetst de behandelaar:

- Of de uitbetaling past binnen het vooraf vastgestelde schema (nieuwbouwwoning) of het vooraf vastgestelde doel van de lening (verbouwing);
- Of de uitbetaling uit het energiedepot voldoet aan artikel 1c van de Trhk;
- Of er sprake is van een betalingsachterstand (zie 9.9.7).

9.10.5 Wijzigen van verbouwplan

De klant kan tijdens de verbouwing het verzoek indienen om het verbouwplan te wijzigen. Indien sprake is van een kleine aanpassing waarbij de intentie (verbouwing van de woning) niet verandert, dient de behandelaar een

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

inschatting te maken of de aanpassing gevolgen heeft voor de waarde van de woning na verbouw. Indien de waarde na verbouw naar verwachting niet (nadelig) wordt beïnvloed kan het nieuwe verbouwplan worden geaccordeerd. Wanneer de waarde wel afneemt zal een (aanvullend) taxatierapport van de nieuw situatie worden opgevraagd.

Bij ingrijpende wijzigingen (aanpassing > € 25.000,- of meer dan 25% van de totale verbouwing) dient het verzoek te worden voorgelegd aan het Team Operational Performance Management (via het Overrule Loket).

9.10.6 Verlenging van een bouwdepot

Wanneer de looptijd van een bouwdepot is geëindigd zal de behandelaar contact opnemen met de klant. De behandelaar zal de reden van de vertraging achterhalen en vervolgens passende maatregelen treffen. Hierbij kan worden gedacht aan het verlengen (bestaande bouw met maximaal 12 maanden, nieuwbouw met maximaal 6 maanden) of beëindigen van het bouwdepot. Na verlenging wordt er geen rente meer vergoed over het saldo in het bouwdepot.

9.10.7 Opheffen bouwdepot

Wanneer een verbouwing niet doorgaat of slechts gedeeltelijk wordt uitgevoerd, zal worden beoordeeld of de resterende financiering nog voldoet aan de voorwaarden, waaronder de maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde. Hiervoor zal de (pro resto) lening worden getoetst aan de marktwaarde vóór verbouwing.

Op verzoek van de klant kan worden gerekend met de (aangepaste) marktwaarde na verbouwing. Deze waarde zal opnieuw moeten worden vastgesteld door een taxateur. Hier volstaat een update van het eerder afgegeven taxatierapport of – bij nieuwbouw – de koop-/aanneemsom na aftrek van de niet uitgevoerde werkzaamheden.

Opheffen bouwdepot met NHG

Wanneer na de verbouwing een deel van het bouwdepot resteert, zal het saldo in mindering worden gebracht op de (pro resto) hoofdsom van de lening. Het uitkeren van het resterende saldo aan de klant, zonder overleg van bouwnota's (het zogenaamde spijkergeld) is niet toegestaan.

Ook is het niet toegestaan om zonder goedkeuring van Aegon Hypotheken het restant bouwdepot te gebruiken voor een aanvullende - niet vooraf aangegeven - verbouwing.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Opheffen bouwdepot zonder NHG

Wanneer geen sprake is van een borgstelling van NHG geldt:

- Een resterend bouwdepot ≤ € 2.500,- wordt overgemaakt aan de klant, tenzij de klant aangeeft het depot in mindering te willen brengen op de hypotheek;
- Een resterend bouwdepot > € 2.500,- wordt in mindering gebracht op de hypotheek. De klant kan aangeven voor maximaal € 2.500 rechtstreeks te willen ontvangen voor kleine uitgaven aan het onderpand (spijkergeld).

9.10.8 Bouwdepot in combinatie met een achterstand

Wanneer sprake is van een achterstand op de lening is extra aandacht noodzakelijk. Het bouwdepot zal worden geblokkeerd en het dossier wordt overgedragen aan het Klantteam. Dit team zal vervolgens vaststellen of het bouwdepot alsnog (volledig) kan worden uitbetaald, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de belangen van de klant en de belangen van de geldverstrekker.

- Uitbetaling kan pas weer plaatsvinden wanneer de achterstand is ingelopen of na goedkeuring Klantteam;
- Uiteraard moet bij het alsnog uitbetalen van de nota's worden voldaan aan de reguliere richtlijnen;
- Het bouwdepot kan niet worden gebruikt om de achterstand in te lossen.

9.10.9 Overzicht

Bouwdepot	NHG	Niet NHG	Opmerking
Toetsen facturen aan de hand van de bouwspecificatie	✓	✓	
Afwijken van betaalschema	✗	✓	Bij ingrijpende aanpassingen dient dit te worden voorgelegd aan het Team Operational Performance Management (via het Overrule Lokaal):- >€ 25.000,- >25% van totale verbouwing
Spijkergeld	✗	✓	Max. € 2.500,-
Achterstand	✗	✗	Evt. voorleggen aan het Klantteam

9.10.10 Energiedepot/duurzaamheidsdepot

Het bedrag dat wordt geleend voor energiebesparende voorzieningen bewaart Aegon in een energiedepot. Uit het energiedepot kunnen uitsluitend energiebesparende voorzieningen, zoals genoemd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, worden gedeclareerd.

Het energiedepot heeft een looptijd van 24 maanden. De rentevergoeding wordt op dezelfde wijze berekend als bij een bouwdepot en geldt voor maximaal 24 maanden. Een restant in het depot wordt afgelost op de lening.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

9.11. Verduurzamen

9.11.1 Inkomenstoets

Bij het vaststellen van de financieringslast wordt -afhankelijk van het aangetoonde energielabel⁵⁴ - een bedrag buiten beschouwing gelaten. Voor een actuele opgave van dit bedrag wordt verwezen naar de Trhk of de Voorwaarden en normen van NHG.

In aanvulling hierop wordt bij het aangaan van een lening voor het treffen van energiebesparende voorzieningen (zoals vermeld in artikel 1 Trhk) in een woning een bedrag buiten beschouwing gelaten. Het maximale bedrag is afhankelijk van het definitieve energielabel⁵⁵. Voor een actuele opgave van dit bedrag wordt verwezen naar de Trhk of de Voorwaarden en Normen van NHG.

9.11.2 Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen (hierna: EBV) kunnen worden meegefinancierd tot 106% marktwaaarde.

Let op: Alleen de daadwerkelijke investeringen in EBV mogen boven 100% van de marktwaaarde worden gefinancierd. Dus niet ook nog eens de waardevermeerdering door EBV. Hierin is Aegon Hypotheken NHG volgend, voor zowel NHG als niet-NHG. Alles wat aan EBV wordt meegenomen in de financiering wordt in het bouwdepot geplaatst. Uitbetaling uit het bouwdepot geschiedt op reguliere wijze, waarbij het gedeclareerde bedrag aan de hand van nota's dient te worden aangetoond.

Als er alleen wordt geïnvesteerd in EBV, dan is de marktwaaarde van de woning, voordat de EBV zijn gerealiseerd, gelijk aan de marktwaaarde vóór de verbouwing:

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaaarde woning vóór verbouwing plus de gegeven EBV-kosten;
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaaarde ná verbouwing.

Bij een combinatie van EBV en een andere kwaliteitsverbeteringen:

- De maximale lening is dan: 100% van de marktwaaarde woning (exclusief waardevermeerdering door EBV, inclusief waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus de EBV-kosten;

⁵⁴. Om gebruik te maken van de vrijstelling moet bij nieuwbouw een voorlopig energielabel worden aangeleverd. Een brochure of een bepaling in het bouwbesluit is niet voldoende.

⁵⁵. Wanneer geen definitief energielabel kan worden overhandigd geldt een maximum bedrag van € 10.000,-.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing (inclusief waardevermeerdering door zowel EBV als andere kwaliteitsverbetering).

Voor rekenvoorbeelden zie NHG-site: www.nhg.nl/rekenhulp-hypotheek-en-verduurzaming

Voor een actueel overzicht van de voorzieningen die in aanmerking komen wordt verwezen naar de Voorwaarden en Normen van NHG⁵⁶ www.nhg.nl/faq/verduurzaming/wat-zijn-erkende-energiebesparende-maatregelen/

9.11.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget (hierna: EBB) kan de klant aanvullend een budget voor energiebesparende voorzieningen financieren, zonder dat de klant op datum bindend aanbod al weet welke voorzieningen (en welke leveranciers) dit zijn. Het maximale bedrag van het EBB is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardestijging door reguliere verbouwing). Het EBB hoeft niet te zijn opgenomen in het taxatierapport (en/of de verbouwingsspecificatie).

9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten

Wanneer de aanvrager na de aankoop van de nieuwe woning tijdelijk 2 woningen in bezit heeft of nog huur betaalt, is sprake van dubbele lasten. Vastgesteld dient te worden dat de klant gedurende de overbruggingsperiode de dubbele lasten kan voldoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een eventuele restschuld of overwaarde.

9.12.1 Vaststellen verkoopresultaat en maximale overbruggingskrediet

Voor bepaling van het verkoopresultaat (overwaarde of restschuld) en een eventuele overbrugging worden de volgende berekeningen gehanteerd:

Situatie	Formule	Opmerking
Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen	Verkoopprijs - pro resto hoofdsom – verkoopkosten = verkoopresultaat = Overbruggingskrediet (OVK)	De verkoopkosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de verkoopkosten bekend en aangetoond zijn, kan worden uitgegaan van de werkelijke kosten.
Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen	90% x verkoopprijs - pro resto hoofdsom = verkoopresultaat = OVK	
Oude woning nog niet verkocht	90% x marktwaarde - pro resto hoofdsom = verkoopresultaat = OVK	Wanneer niet de volledige overwaarde wordt ingebracht wordt het meerdere in Box 3 getoetst.

56. Zie ook: artikel 1b Trhk.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

9.12.2 Vaststellen marktwaarde van het te verkopen pand en/of overbruggingspand

De marktwaarde van het te verkopen pand en/of het te overbruggen onderpand wordt bepaald door middel van:

- Een gevalideerd taxatierapport;
- Hybride Waardering (NRVT);
- Calcasa Desktoptaxatie.

De waardebepaling dient door de klant te worden aangeleverd. Bij een Hybride Waardering van de NRVT moet de betrouwbaarheidsindicatie minimaal 'gemiddeld' zijn. Bij een Calcasa Desktoptaxatie moet de betrouwbaarheidsindicator tenminste een confidence level van 5 hebben. Een waardebepaling op basis van een verkoopopdracht van een makelaar is niet voldoende.

9.12.3 Verrekening spaarwaarde

Bij berekening van de pro resto hoofdsom van de huidige hypotheek kan rekening worden gehouden met een eventueel opgebouwde spaarwaarde. Daarbij geldt de voorwaarde dat er een schriftelijke toezegging is van de geldverstrekker dat de spaarwaarde wordt verrekend bij passeren.

Let op: Het is enkel mogelijk om op deze wijze een spaarwaarde te verrekenen, alle andere vormen van opgebouwde waardes in bijv. kapitaal- of beleggingsverzekeringen zijn uitgesloten.

9.12.4 Verkoopverlies

Wanneer de aanvrager een woning in de verkoop heeft, die met verlies zal worden verkocht, moet worden aangetoond dat dit verlies door de klant kan worden opgevangen.

Dit kan op de volgende wijze:

- Aantonen eigen middelen ter hoogte van het (fictieve) verlies;
- Aantonen beschikbare spaarwaarde (bijv. een gekoppelde verzekering of bankspaarrekening), mits er een schriftelijke toezegging is van de betreffende geldverstrekker dat deze spaarwaarde wordt verrekend met de hoofdsom;
- Aanvragen van een restschuldfinanciering, waarbij de financiering voldoet aan de normen voor nieuwe hypotheekleningen.

De berekening van het verkoopresultaat gaat op dezelfde wijze als de berekening van het aangevraagde overbruggingskrediet.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

9.12.5 Dubbele lastentoets

Bij de aankoop van een nieuwe woning kan (tijdelijk) sprake zijn van dubbele lasten. De dubbele lasten kunnen bestaan uit:

- De lasten voor de nieuwe woning;
- De lasten voor het overbruggingskrediet;
- De lasten voor de bestaande woning.

De lasten voor de nieuwe woning worden bepaald op basis van de maandtermijn (werkelijke rente- en aflossingsverplichting).

De lasten voor de bestaande woning worden als volgt bepaald:

- Bij een koopwoning wordt uitgegaan van de maandtermijn van de bestaande hypotheek (zijnde de werkelijke rente- en aflossingsverplichting)⁵⁷;
- Bij een huurwoning wordt uitgegaan van de werkelijke huurtermijn, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de huur 1 maand na oplevering van de nieuwe woning wordt opgezegd.

De lasten voor het overbruggingskrediet worden vastgesteld op basis van de werkelijke maandtermijn.

Dubbele lastentoets

De acceptant moet vaststellen of de klant de dubbele lasten gedurende een redelijke termijn kan voldoen. Dit wordt als volgt bepaald:

Als de aangetoonde dubbele woonlasten hoger zijn dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek, dan moet voor het bedrag van de overschrijding gedurende de vastgestelde redelijke termijn aantoonbaar eigen middelen beschikbaar zijn.

Bij een lening zonder NHG kunnen de dubbele lasten ook worden meefinancierd tot maximaal 100% van de marktwaarde. In dat geval kunnen de aflossingen niet uit een bouwdepot worden voldaan.

Redelijke termijn

De redelijke termijn wordt als volgt bepaald:

- 12 maanden bij bestaande bouw;

57. Wanneer de verhuisregeling is toegepast, wordt de bestaande hypotheek meegenomen tegen de werkelijke rente.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- 24 maanden bij nieuwbouw

Wanneer de huidige woning definitief is verkocht én de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, dan geldt de werkelijke periode waarin sprake is van dubbele lasten.

Indien de verkopend makelaar of de taxateur verwacht dat het verkoopproces langer zal duren dan 12 maanden wordt de langere periode aangehouden.

Bij nieuwbouw wordt een termijn van 24 maanden gehanteerd, tenzij een eerdere oplevering van de nieuwbouwwoning wordt aangetoond. Dan geldt de periode tot de (verwachte) oplevering.

9.12.6 Overbruggingskrediet

Bij een (verwachte) overwaarde na verkoop van de huidige woning is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 98% van de verkoopsom (excl. roerende zaken) van de te verkopen woning te verstrekken. Een overbruggingskrediet wordt uitsluitend verstrekt voor:

- Aankoop nieuwe woning (de overwaarde wordt conform bijleenregeling ingebracht);
- Verbouwing of (eerste noodzakelijke) inrichting van de te financieren woning;
- Aflossing van kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk);
- Uitkering van een levensverzekering of beleggingsdepot;
- Overbrugging van de dubbele rentelast.

Het overbruggingskrediet wordt alleen verstrekt in combinatie met een nieuwe hypotheek bij Aegon Hypotheken. Aegon Hypotheken verstrekt geen losse overbruggingskredieten.

Let op: Het is mogelijk de overwaarde van 1 woning te overbruggen.

Als de woning nog niet definitief is verkocht is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 90% marktwaaarde van de te verkopen woning te verstrekken. Indien er meer dan 90% van de marktwaaarde/verkoopprijs als overbruggingskrediet wordt gevraagd, moet het verschil tussen de overbrugging tegen 90% en de werkelijke overbrugging worden getoetst als permanente hypotheekverstrekking (en dient haalbaar te zijn op inkomen en maximale verstrekking), rekening houdend met een eventuele hogere risicoklasse en bijbehorend rentetarief.

Het beoordelen van een nieuw overbruggingskrediet is belegd bij de acceptatieafdeling van Aegon Hypotheken.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

9.12.7 Het Overbruggingskrediet: zekerheid

Er wordt voor het volledige bedrag van de hypothecaire geldlening (inclusief het bedrag van het overbruggingskrediet) een inschrijving gevestigd zowel op het nieuwe pand als op het overbruggingspand⁵⁸. Indien sprake is van een beslag op de woning wordt de gehele aanvraag afgewezen. Wanneer de acceptant op basis van de verklaring van de klant of de adviseur toch mogelijkheden ziet om de financiering te verstrekken, wordt de aanvraag voor advies voorgelegd aan CRM.

Bij een overbruggingskrediet te vestigen op een woning die verkocht is of wordt na beëindiging van samenwoning of echtscheiding dient de mede-eigenaar schriftelijk toestemming te geven voor het vestigen van het recht van hypotheek ten behoeve van de overbrugging.

9.12.8 Het Overbruggingskrediet: rente

Voor het overbruggingskrediet geldt een aparte overbruggingsrente. Het geldende rentetarief is te vinden in de rentetabel op de website van Aegon Hypotheken.

9.12.9 Het Overbruggingskrediet: looptijd

Een overbruggingskrediet dient te worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de bestaande woning. Het krediet heeft een looptijd van maximaal 12 maanden vanaf de transportdatum van de aangekochte woning. Voor nieuwbouw geldt een periode van 24 maanden.

De looptijd kan door Aegon Hypotheken worden verlengd voor een periode van maximaal 6 maanden indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De bestaande woning staat (nog steeds) actief te koop⁵⁹;
- De bestaande woning is verkocht, maar de oplevering vindt plaats na het aflopen van het overbruggingskrediet;
- Er is geen indicatie dat de woning wordt verhuurd zonder toestemming van Aegon Hypotheken;
- Er is geen sprake van een achterstand op de bestaande lening, het overbruggingskrediet en/of de nieuwe hypotheek.

⁵⁸. Voor verhuisregelingen en hypotheekleningen met een gekoppeld opbouwproduct op het overbruggingspand geldt dat een separaat recht van hypotheek wordt gevestigd.

⁵⁹. De woning wordt actief op internet aangeboden op een verkoopsite (bijvoorbeeld: Funda of Jaap).

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10 Bouwdepot
 - 9.11 Verduurzamen
 - 9.12 Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13 Verhuisregeling
 - 9.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16 Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Indien de woning ook na verlenging nog niet is verkocht of als de lening niet in aanmerking komt voor verlenging, dient het dossier te worden voorgelegd aan het Team Operational Performance Management. Dit team zal in het kader van preventief beheer contact opnemen met de klant. Vastgesteld dient te worden waarom de woning nog niet is verkocht. Afhankelijk van de situatie stelt de behandelaar het vervolgtraject vast, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de klant. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Verlenging van het overbruggingskrediet, wanneer de verkoop van de woning door de behandelaar nog steeds als reële optie wordt gezien;
- Herfinanciering van het overbruggingskrediet, waarbij de lening wordt omgezet in een nieuw leningdeel.

9.12.10 Tekort na verkoop

Wanneer na verkoop een tekort resteert, zal in overleg met klant en adviseur worden gekeken naar een oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan het meefinancieren van de restschuld.

9.13. Verhuisregeling

Het is mogelijk om het renterecht van een bestaande Aegon hypotheek mee te verhuizen naar een nieuwe Aegon lening, mits de nieuwe lening voldoet aan de dan geldende richtlijnen voor nieuwe hypotheeken⁶⁰. Het rentepercentage van de nieuwe lening wordt vervolgens berekend op basis van het verstrekkingspercentage (LTV) van de nieuwe lening. De nieuwe aanvraag moet binnen 6 maanden na terugbetaling van de bestaande lening zijn ingediend. Indien de bestaande hypotheek nog niet is afgelost wordt de rente voor deze hypotheek omgezet naar de actuele marktrente. Om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling moet de woning worden verkocht, moeten alle schuldenaren verhuizen en de oude lening volledig zijn terugbetaald of binnen een periode 12 maanden worden afgelost. Wanneer sprake is van nieuwbouw moet de oude hypotheek binnen 24 maanden volledig worden afgelost.

Onder het renterecht van een oude lening(deel) verstaan we:

1. de contractrente van de bestaande lening;
2. voor de resterende rentevaste periode;
3. voor maximaal het openstaande bedrag van de bestaande lening⁶¹ op de dag van aflossen daarvan, of als de bestaande woning nog niet verkocht is: op de dag van het renteaanbod voor de nieuwe hypotheek;

60. Wanneer de resterende rentevast periode van de al lopende lening(del)en korter is dan 10 jaar, wordt de lening getoetst op de normrente.

61. De keuze voor een verdeling over één of meer leningdelen is vrij.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

4. eventueel gecorrigeerd met de tariefklasse en/of hypotheekvorm (inclusief NHG/niet-NHG v.v.) volgens het op de bestaande lening van toepassing zijnde rentebericht;
5. het rentebericht dat van toepassing was op de bestaande lening blijft van toepassing op de nieuwe lening.

Bij een echtscheiding of relatiebeëindiging is het niet mogelijk om de verhuisregeling - al dan niet voor een deel - bij beide partners toe te passen. Daarom zal de partner die gebruik wil maken van de verhuisregeling een toestemmingsverklaring van de ex-partner moeten overleggen. Deze moet daarin ook aangeven akkoord te zijn met de aanpassing van de contractrente van de bestaande hypotheek. Zonder deze verklaring zal Aegon Hypotheken de verhuisregeling niet toepassen.

Als de woning niet wordt verkocht, dan blijft één van de beide schuldenaren in de woning wonen. De vertrekkende schuldenaar kan dan geen gebruik maken van de verhuisregeling. Op de bestaande leningen blijven de oude renterechten van toepassing. Hier is geen sprake van toepassing van de verhuisregeling (maar van behoudrente).

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Eigen middelen
- Verkoopakte huidige woning
- Toestemmingsverklaring ex-partner

9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door

Helaas komt het voor dat kopers van de bestaande woning de financiering niet rond kunnen krijgen, waardoor het koopcontract wordt ontbonden. In dat geval zal worden gehandeld alsof de woning nog niet is verkocht.

Wanneer de ontbindende voorwaarden reeds waren verlopen zal de klant indien van toepassing erop worden geattendeerd dat de garantie/waarborgsom (doorgaans 10% van de koopsom) kan worden geclaimd.

Wanneer sprake is van een achterstand op de lening zal bij de klant worden aangedrongen op gebruik van de garantie/waarborgsom voor het inlopen van de achterstand. Wanneer geen sprake is van een achterstand of de achterstand volledig is ingelost, kan de garantie/waarborgsom (of het restant daarvan) door de klant worden

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

gebruikt voor het opvangen van de extra (dubbele) lasten. Alleen op verzoek van de klant zal het bedrag in mindering worden gebracht op de hoofdsom.

Termijn	Beoordeling	Voorwaarden	
Overbrugging (bestaande bouw)	12 maanden	Acceptatie	Buffer van minimaal 12 maanden voor dubbele lasten
Overbrugging (nieuwbouw)	24 maanden	Acceptatie	Buffer van minimaal 24 maanden voor dubbele lasten
1e Verlenging	6 maanden	Voorleggen Team Operational Performance Management	Bestaande woning: Staat nog te koop Is verkocht, nog niet geleverd Geen verhuurindicatie Geen achterstand
2e of volgende verlenging	6 maanden	Voorleggen Team Operational Performance Management	Bestaande woning: Staat nog te koop Is verkocht, nog niet geleverd Sprake van tijdelijke verhuur Geen sprake van achterstand
Achterstand	n.v.t.	Voorleggen Klantteam	
Restschuld na verkoop	n.v.t.	Voorleggen Klantteam	

Wanneer het overbruggingskrediet na afloop nog niet is afgelost zal het Klantteam telefonisch contact opnemen met de klant. Tijdens het gesprek zal worden vastgesteld of de klant de rentelasten nog kan betalen.

9.15 Restschulden

Restschulden kunnen worden meegefinancierd bij de financiering van een volgende woning (bij NHG-aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een Aegon lening betrof en dat deze restschuld bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet langer dan één jaar geleden is ontstaan).

Financiering van restschulden is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De totale financiering past binnen de standaard inkomensnormen;
- De restschuld mag niet geheel of gedeeltelijk zijn of worden gedeclareerd bij NHG;
- De restschuld wordt in een afzonderlijk leningdeel opgenomen;
- Een combinatie van een NHG-lening tot aan de kostengrens en het financieren van de restschuld zonder NHG is niet mogelijk;

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Een restschuld op een Aegon hypotheek zonder NHG kan niet worden meegefinancierd in een nieuwe lening met NHG;

- Alle ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen;
- De maximale verstrekking betreft 110% van de marktwaarde⁶².

Er mag worden getoetst met de werkelijke lasten indien:

- De duur van het krediet maximaal 15 jaar is en het krediet in deze periode in zijn geheel wordt afgelost;
- Bij een aanvraag met NHG-borgstelling gelden de strengere Voorwaarden en Normen van NHG;
- Middels de sluitnota van de notaris de restschuld wordt aangetoond.

Let op: Een restschuldfinanciering ontstaan voor 28 oktober 2012 of na 1 januari 2018 wordt getoetst in Box 3. Indien de lopende hypotheek (inclusief eventuele overbruggingskrediet) na verkoop van de bestaande woning niet volledig kan worden afgelost, dient het dossier te worden voorgelegd aan het Klantteam. Dit team zal in nauwe samenwerking met de klant op zoek gaan naar een passende oplossing voor de ontstane situatie.

9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop

9.16.1 Voorwaarden

Bij de aankoop van een woning kan door de verkoper(s) een (bank-)garantie zijn bedongen. Aegon Hypotheken kan desgewenst een garantie voor de aankoop verstrekken onder de volgende voorwaarden:

- Maximaal 10% van de koopsom;
- Het getekende renteaanbod is ontvangen;
- De koopovereenkomst is ontvangen en goedgekeurd;
- Het identiteitsbewijs is ontvangen en goedgekeurd;
- De relevante inkomensstukken zijn ontvangen en goedgekeurd;
- De contragarantie alsmede de onderhandse (vrijwarings-)akte is getekend door Aegon Hypotheken ontvangen en goedgekeurd;
- Voor de aankoop van (nieuwbouw-)grond en/of de aanneemsom worden geen garanties afgegeven;
- Een verstrekte garantie en de hiervoor in rekening gebrachte kosten staan los van de verdere acceptatie of afwijzing van een gevraagde hypotheeklening bij Aegon Hypotheken;
- De garantie is geldig t/m één maand na de notariële transportdatum van de aan te kopen woning.

62. In combinatie met energiebesparende maatregelen kan maximaal 110% worden verstrekt.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
- 9. De financiering
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Minimale verstrekking
 - 9.3 Maximale verstrekking op inkomen
 - 9.4 Maximale verstrekking op onderpand
 - 9.5 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten
 - 9.6 SVn Starterslening
 - 9.7 Overige bepalingen
 - 9.8 Inbreng eigen middelen
 - 9.9 Schenkingen
 - 9.10. Bouwdepot
 - 9.11. Verduurzamen
 - 9.12. Overbruggen en dubbele maandlasten
 - 9.13. Verhuisregeling
 - 9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door
 - 9.15 Restschulden
 - 9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

9.16.2 Uitwinning garantie

Een notaris die een garantie wil uitwinnen meldt dit bij Stater. Stater stelt vervolgens acceptatie hypothekeken daarvan in kennis waarna acceptatie hypothekeken:

- Aegon Hypotheken B.V. opdracht geeft om de garantie te betalen;
- De klant schriftelijk informeert dat Aegon Hypotheken B.V. de garantie heeft betaald en Next Finance een kopie daarvan ter beschikking stelt;
- Een akte van cessie opstelt en zorgt draagt dat dit door de directie van Aegon Hypotheken B.V. wordt getekend;
- De akte van cessie met de onderliggende stukken van de garantie overdraagt aan Next Finance.

Next Finance administreert en beheert de lening die de klant bij haar heeft.

Voor aanvragen die via het Aegon systeemlandschap worden behandeld geldt dat de notaris die een garantie wil uitwinnen dit meldt bij Aegon Hypotheken. De juiste contactgegevens staan in de stukken die in het kader van de hypotheekaanvraag met de notaris zijn gedeeld.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
- 10. **Wettelijk maatwerk en explain**
 - 10.1 Wettelijk maatwerk
 - 10.2 Explain (LTI)
 - 10.3 Explaincriteria
 - 10.4 De explaindoelgroepen
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

10. Wettelijk maatwerk en explain

Aegon maakt onderscheid tussen wettelijk maatwerk en explain omdat er daarbij een verschil is in de behandeling van hypotheekaanvragen. Maatwerk is een specifiek in de wet beschreven uitzondering op de LTI of LTV-norm (zoals bijvoorbeeld 106% duurzaam). Bij explain (uitzondering op de LTI-norm) is dat niet het geval.

Aegon past uitsluitend maatwerk of explain toe als de gevraagde lening verantwoord is en voldaan is aan de van toepassing zijnde voorwaarden uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Aegon heeft eigen acceptatiecriteria hiervoor vastgesteld. Deze specifieke criteria gelden als aanvulling op de acceptatiecriteria in de overige hoofdstukken.

10.1 Wettelijk maatwerk

Aegon staat de volgende maatwerkopties toe, onder de daarbij beschreven voorwaarden:

Wettelijk maatwerk	Paragraaf in deze Hypotheekgids
LTI	
Zuiver oversluiten	9.3.5.
Energielabel	9.11.1
Energiebesparende voorzieningen	9.11.1
Dubbele woonlasten	9.12.5
LTV	
Meefinancieren restschuld	9.15
Energiebesparende voorzieningen	9.11.2 en 9.11.3

10.2 Explain (LTI)

Voor toepassen van explain bij Aegon gelden de volgende voorwaarden:

- Voor een explainaanvraag maakt u gebruik van het Explainformulier. U kunt dit formulier vinden op AIP. Hierin vermeldt u aanvullende informatie en onderbouwt u de explainaanvraag. Daarbij is belangrijk dat de lasten voor u klant ook in de toekomst betaalbaar blijven. Aegon beoordeelt de totale aanvraag, de financieringsopzet, de onderbouwing van de adviseur en controleert de documenten die deze onderbouwing moeten ondersteunen. Een onvoldoende of onjuiste onderbouwing van de aanvraag leidt tot een afwijzing, een verzoek tot aanpassing of opvragen van aanvullende informatie/documentatie.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
- 10.1 Wettelijk maatwerk
- 10.2 Explain (LTI)
- 10.3 Explaincriteria
- 10.4 De explaindoelgroepen
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

10.3 Explaincriteria

Er gelden de volgende explaincriteria voor alle explaindoelgroepen:

- Aan de hand van de motivering en de onderbouwende documenten en berekeningen beoordeelt Aegon of het afwijken van de LTI-norm in de specifieke klantsituatie verantwoord is;
- Een combinatie van explaindoelgroepen is niet toegestaan.
- De LTV bedraagt niet meer dan 90% of 100% voor de doelgroep 'Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatie beëindiging'(OHA).
- Explain wordt niet geaccepteerd in combinatie met één van de maatwerkopties, met uitzondering van:
 - De maatwerkoptie dubbele woonlasten voor de doelgroepen 'Senioren met een tijdelijk AOW-gat' en 'Seniorenverhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen'
 - De maatwerkoptie 'Energietabel' voor de doelgroepen Senioren met een tijdelijk AOW-gat' en 'Seniorenverhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen' en 'Herfinanciering van aflossingsvrije leningen op de einddatum'.
- De aangevraagde hypotheek heeft alleen betrekking op (de som van):
 - Aankoopsom van de (te bouwen) woning,
 - Af te lossen al lopende hypothecaire lening,
 - Af te lossen al lopend niet hypothecair krediet in box 1,
 - Kosten voor woningverbetering,
 - Eventuele aflossingskosten,
 - Bijkomende (financierings)kosten.

Voorafgaand aan het uitbrengen van een renteaanbod moet een financieringsopzet worden aangeleverd om vast te stellen of aan de hiervoor genoemde opsomming wordt voldaan.

- Er mag een totaal van maximaal € 2.500,- (cumulatief, dus niet per aanvrager) aan kredietlimiet blijven lopen naast de aangevraagde hypotheek. Dit algemene explaincriterium geldt niet voor de explaindoelgroep 'Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatie beëindiging'.

Afwijking NHG:

- De algemene explaincriteria gelden ook (aanvullend) als explain wordt toegepast bij een hypotheek met NHG.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
 - 10.1 Wettelijk maatwerk
 - 10.2 Explain (LTI)
 - 10.3 Explaincriteria
 - 10.4 De explaindoelgroepen
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

- Het meefinancieren van een box 1 lening onder NHG is mogelijk als sprake is van 'algemeen oversluiten' als bedoeld in norm 3.2 NHG. Het moet dan wel gaan om een fiscale lening. Dat wil zeggen een lening waarvan de rente op grond van de Wet IB 2001 volledig fiscaal aftrekbaar is en waarvoor NHG zich geen borg heeft gesteld.
- Het aflossen van een box 1 of box 3 lening is onder NHG mogelijk als sprake is van aflossen van deze lening uit de overwaarde (overbrugging). Onder explain is het alleen mogelijk om een box 1 lening uit de overwaarde (overbrugging) af te lossen bij passeren.

Onder NHG-norm mag bij een verhoging van de bestaande (Aegon)lening nooit een BKR-lening worden afgelost uit de hypotheekgelden. Dit geldt ook als het een box 1 lening betreft. Verhogen mag alleen voor de redenen genoemd onder NHG-norm D.3.1.

10.4 De explaindoelgroepen

Explaindoelgroep	Paragraaf in deze Hypotheekgids
(Toekomstig) AOW-gerechtigden	9.3.6
Senioren met een tijdelijk tekort	9.3.7
Herfinanciering van aflossingsvrije leningen op de einddatum	16.2
Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid	11
Overig	2.6

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
- 11. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

Doelgroep

- Bestaande klanten die gaan scheiden, geregistreerd partnerschap beëindigen of het samenlevingsverband beëindigen; en
- De blijvende klant wenst in de woning te blijven wonen; en
- De vertrekkende partner vraagt een ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan.

In zijn algemeenheid geldt dat bij de beoordeling van een verzoek tot OHA het reguliere beleid voor nieuwe hypotheek van toepassing is. Daar waar er afwijkende mogelijkheden zijn of aanvullingen op dit beleid, wordt dat in dit hoofdstuk specifiek benoemd. Kijk op het Aegon Intermediair Portaal voor meer informatie over het Aegon OHA-proces.

Voorwaarden voor OHA

Aegon stemt in met een verzoek tot OHA wegens beëindiging samenlevingsverband als:

- Alle hoofdelijk schuldenaren daarmee instemmen; en
- De hypotheek voor de blijvende klant betaalbaar is en dit niet leidt tot overkreditering; en
- Geen sprake is van een bezwaarlijk BKR-resultaat. Een bezwaarlijk BKR-resultaat is voor Aegon niet acceptabel. Zie voor meer informatie het hoofdstuk Financiële verplichtingen; en
- Op het moment van beoordeling én bindend aanbod geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande hypotheek; en
- De blijvende klant reeds hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner van de woning is; en
- De vertrekkende klant de woning duurzaam verlaat; en
- Er geen sprake is van een overbruggingskrediet. Wanneer hier wel sprake van is zal het overbruggingskrediet eerst moeten worden afgelost.

Voorwaarden voor OHA met explain

Als de reguliere toetsing op LTI-norm niet passend is, dan kan de aanvraag beoordeeld worden als explain.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
- 11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Explain niet toegestaan

Bij de onderstaande situaties is OHA met explain niet mogelijk:

- een verzoek tot OHA bij beëindiging samenwoning in de familiesfeer; en
- een verzoek tot OHA binnen 12 maanden na passeren van de bestaande hypotheek; en
- het toevoegen van een nieuwe hoofdelijk schuldenaar.

Aanvullende voorwaarden voor explain

- Een passende NHG Beheertoets wordt gebruikt als onderbouwing van de explain. Bij toepassing van de NHG Beheertoets wordt de toegestane financieringslast op basis van dezelfde methodiek bepaald als voor de LTI-norm, maar er wordt gerekend met hogere financieringslastpercentages (Financieringslasttabellen Beheer) en werkelijke last. Aegon past de overige NHG beheercriteria niet toe. Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG. Dit betekent onder meer het volgende:
 - Het toetsinkomen wordt vastgesteld aan de hand van hoofdstuk Inkomen.
 - Bij een variabele rente of als de rente korter dan 10 jaar vaststaat, wordt gerekend met de door de AFM vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op registratiedatum van de offerteaanvraag dan wel de geoffreerde rente als deze hoger is.
 - De maandlast uit overige betalingsverplichtingen die in mindering wordt gebracht op de toegestane financieringslast, is niet standaard de werkelijke betalingsverplichting. De betalingsverplichting wordt vastgesteld op basis van hoofdstuk Financiële Verplichtingen.
 - Als de blijvende klant op datum bindend aanbod binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, houdt Aegon bij de bepaling van het toetsinkomen rekening met het toekomstige pensioeninkomen. We hanteren dan het te bereiken pensioeninkomen als toetsinkomen. Zie voor pensioen met verschillende ingangsdata hoofdstuk Inkomen.
- Een verhoging van de bestaande hypotheeksom onder explain is uitsluitend toegestaan als deze betrekking heeft op de financiering van de som van de overbedeling ten aanzien van de woning, het verpande bijverband en/of de bijkomende kosten (advies- en notariskosten, taxatiekosten). Het financieren van consumptieve bestedingen is uitgesloten.
- Bij een explainsituatie worden de documenten, die benodigd zijn voor het uitbrengen van het renteaanbod, vooraf opgevraagd. Wanneer de documenten niet binnen drie maanden na aanvraagdatum OHA zijn ontvangen moet er een nieuwe aanvraag worden ingediend.
- Explain kan niet in combinatie met één van de maatwerkopties uit hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
- 10. Wettelijk maatwerk en explain
- 11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Afwijking NHG

Bij toepassing van de NHG Beheertoets wordt de toegestane financieringslast op basis van dezelfde methodiek bepaald als voor de LTI-norm, maar er wordt gerekend met hogere financieringslastpercentages (Financieringslasttabellen Beheer) en werkelijke last. Aegon past de overige NHG beheercriteria niet toe.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

12. Hulp na overlijden

Het overlijden van een hoofdelijk schuldenaar is een gebeurtenis met vaak gevolgen voor de hypotheek. Aegon begeleidt de (inwonende) partner of erfgenamen bij de afwikkeling van de hypotheek van de overleden klant.

Goed om te weten: nabestaanden of adviseur melden het overlijden bij de Nabestaandendesk. Een nabestaande vindt meer informatie op Aegon.nl. Een adviseur kan via AIP een overlijden melden.

- We ontvangen zo spoedig mogelijk de akte van overlijden en de verklaring van erfrecht. Uit die verklaring blijkt wie de erfgenamen van de overledene zijn en wie de executeur is.
- Is er een aan de hypotheek verpande (levens)verzekering die uitkeert als gevolg van het overlijden dan wordt deze uitkering gebruikt voor het aflossen van de hypotheek. Daarvoor zijn geen aflossingskosten verschuldigd.

Na het overlijden van een hoofdelijk schuldenaar hebben de nabestaanden de volgende mogelijkheden:

Voortzetten van de hypotheek door de achterblijvende partner

Hierbij bieden wij “Hulp na overlijden”. We kijken samen met de achterblijvende partner of de bestaande hypotheek betaalbaar is. We vragen de klant daarvoor (inkomens)stukken aan te leveren.

Voortzetten door iemand anders

De bestaande hypotheek kan niet ongewijzigd worden voortgezet door een ander dan de achterblijvende partner. Via het acceptatieproces kan een nieuwe hypotheek worden gesloten bij Aegon.

Kosteloos omzetten van de hypotheek naar de marktrente

Na overlijden rekenen we géén omzettingskosten voor het omzetten naar de marktrente als de achterblijvende partner voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De achterblijvende partner is hoofdelijk schuldenaar;
- De achterblijvende partner wil en kan in de woning blijven wonen;
- De aanvraag voor het omzetten naar de marktrente is binnen 12 maanden na de overlijdensdatum door ons ontvangen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Oversluiten van de hypotheek of aflossen/terugbetalen uit eigen middelen

Er zijn géén aflossingskosten verschuldigd als de aflossing binnen 12 maanden na overlijdensdatum van een hoofdelijk schuldenaar wordt gedaan.

Verkoop van de woning

Bij een aflossing door verkoop van de woning rekenen wij géén aflossingskosten. Het gaat hierbij om verkoop van de woning aan een andere partij dan de erfgenamen zelf.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
- 13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

13. Aanpassen tariefklasse

Aegon informeert tussentijds bestaande klanten over:

- De indeling van de verschillende tariefklassen;
- In welke tariefklasse de lening is ingedeeld;
- Hoeveel de klant tussentijds moet aflossen om in een gunstigere tariefklasse te komen.

Gedurende de looptijd van de lening kan de tariefklasse van een lening wijzigen als gevolg van een wijziging in de woningwaardeverhouding (LTV). De tariefklasse van een lening kan hoger of lager worden.

Woningwaardeverhouding (LTV)

De LTV bepalen we op basis van de totale openstaande hypotheek, dat wil zeggen: alle leningdelen die zijn gekoppeld aan het onderpand. Wij houden hierbij ook rekening met de opgebouwde waarde van gekoppelde producten. Voor de woningwaarde gaan we uit van de waarde van het onderpand zoals bij ons bekend. De LTV wordt uitgedrukt in een percentage.

Aantonen hogere woningwaarde

De klant kan zelf een hogere woningwaarde aantonen door een Calcasa Desktop Taxatie, Hybride Waardering van de NRVt of een gevalideerd taxatierapport in te sturen naar Aegon. De klant wordt op deze mogelijkheid gewezen. Vanaf het moment dat de hogere woningwaarde is verwerkt (dit doen we maandelijks) geldt een aangepaste LTV.

Automatische aanpassing tariefklasse

Elke maand berekent Aegon de actuele woningwaardeverhouding (LTV). Als dit tot gevolg heeft dat een leningdeel in een lagere tariefklasse valt en de klant daardoor een lagere rente gaat betalen, verwerken wij dit automatisch. We doen dat op basis van het rentebericht dat gold op het moment dat de klant de rente vastzette (dit noemen we het historisch rentebericht) en de gekozen rentevaste periode.

De klant hoeft daar niets voor te doen. De wijziging van de rente gaat in per de eerste van de maand waarin wij de actuele LTV berekenen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 12. Hulp na overlijden
- 13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Niet-automatische aanpassing tariefklasse bij hypotheeken met premieafhankelijk gekoppeld product

Bij een premieafhankelijk gekoppeld product is het niet altijd voordelig om een lagere hypotheekrente te betalen. De premie/inleg van het gekoppelde product gaat dan namelijk omhoog. Wij doen daarom geen automatische tariefklasse aanpassing bij een (Bank)Spaarhypotheek of een Levensloop Hypotheek waarbij de klant belegt op de Levensloop Hypotheek Rekening. In dat geval ontvangt de klant eerst een rentevoorstel inclusief een premie/inlegvoorstel. Pas nadat de klant akkoord geeft op het voorstel passen wij de tariefklasse en de rente voor dit leningdeel aan.

Aanpassing tariefklassenstructuur

Aegon heeft in haar hypotheekvoorwaarden afgesproken dat zij de tariefklassenstructuur kan wijzigen. Een wijziging in de tariefklassenstructuur is pas bij het aangaan van een nieuwe rentevaste periode van invloed op de rente die de klant betaalt.

Stijging tariefklasse

De tariefklasse kan ook stijgen, bijvoorbeeld als de waarde van het gekoppelde beleggingsproduct daalt. Een stijging van de tariefklasse heeft geen gevolgen voor de rente van de lening tijdens de lopende rentevaste periode. De tariefklasse én de rente kan wel stijgen als er sprake is van een verhoging van de lening.

Variabele rente

Heeft de klant een leningdeel met een variabele rente? Dan kan de variabele rente wel meteen stijgen als de tariefklasse stijgt (bijvoorbeeld als de waarde van het gekoppelde beleggingsproduct daalt).

Voor klanten met een leningdeel met een variabele rente bepalen we de tariefklasse altijd op basis van het actuele rentebericht en de actueel geldende tariefklassen. Dit betekent ook dat als de tariefklassenstructuur wijzigt dit ook direct impact kan hebben op de variabele rente. Dan kan de rente zowel omhoog als omlaaggaan.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
- 14. **Rentewijziging**
 - 14.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode
 - 14.2 Tussentijds omzetten naar marktrente
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

14. Rentewijziging

14.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode

De klant ontvangt uiterlijk drie maanden voor de einddatum van de rentevaste periode het voorstel voor renteherziening. In het voorstel wordt voor alle leningdelen (die de einddatum rentevast bereiken) alle mogelijke rentevaste periodes opgenomen. Afhankelijk van de hypotheekvorm kan de klant kiezen voor vaste of variabele rente.

Maakt de klant niet op tijd een keuze? Dan krijgt de klant automatisch dezelfde rentevaste periode als voorheen met de rente die geldt op het moment dat de nieuwe rentevaste periode start. Maar maximaal tot het einde van de looptijd van de hypotheek.

Aan het einde van de rentevaste periode kan de klant zonder kosten kiezen voor een nieuw rentepercentage en een nieuwe rentevaste periode. Uiteraard kan de klant op dat moment ook kosteloos de (betreffende) lening(deel) aflossen/oversluiten.

We hanteren de volgende uitgangspunten voor het bepalen van de rente

- Het rentebericht op het moment van versturen van de brief
- De hypotheekvorm van het leningdeel
- De woningwaardeverhouding (LTV) (voor de woningwaarde gaan we uit van de waarde van het onderpand zoals bij ons bekend)
- De daarbij horende tariefklasse van het leningdeel

De klant krijgt altijd de laagste rente (dalrente)

Kiest de klant voor een vaste rente en daalt deze rente voor de einddatum van de oude rentevaste periode? Dan krijgt de klant de lagere rente. Dit noemen we dalrente. Dalrente is de laagste rente in de periode van het versturen van het voorstel tot de einddatum van de oude rentevaste periode. Met dalrente hebben klanten dus altijd het laagste rentetarief. Voor hypotheeken geadministreerd in het Stater systeemlandschap geldt bij renteherziening het concept van 'meedalen' van de rente i.p.v. dalrente. Is de rente voor het desbetreffende leningdeel op de einddatum rentevast lager dan de rente in het voorstel? Dan krijgt de klant de lagere rente.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
- 14. Rentewijziging
 - 14.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode
 - 14.2 Tussentijds omzetten naar marktrente
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Gekoppelde producten

Is er sprake van een gekoppeld product zoals een Bankspaarhypotheek, Spaarhypotheek of een Levensloophypotheek met een 100% belegging op de Levensloop Hypotheek Rekening (LHR)? Dan staat in het renteaanbod ook de (indicatie van de) nieuwe premie/inleg per maand (per rentevaste periode) voor de gekoppelde verzekering/rekening. Bij een Levensloophypotheekverzekering die gedeeltelijk belegt op de LHR wordt het garantiebepaald opnieuw berekend.

14.2 Tussentijds omzetten naar marktrente

Klanten mogen – per leningdeel of voor alle leningdelen - verzoeken om de huidige rentevaste periode (en daarmee het op dat moment in rekening gebrachte rentepercentage) tussentijds om te zetten naar een nieuwe rentevaste periode (met het daarbij geldende actuele rentepercentage). Dat geldt ook voor het vastzetten van de variabele rente. Aegon Hypotheken publiceert doorlopend op zijn website welke rentevaste periodes worden aangeboden.

Dit verzoek wordt toegewezen als:

- de klant het daarvoor opgestelde renteaanbod accepteert;
- de klant de omzettingskosten heeft betaald;
- er geen sprake is van een actuele betalingsachterstand;
- er op het betreffende leningdeel geen lopend depot is.

Bij het vastzetten van de variabele rente gelden geen aanvullende voorwaarden.

Omzettingskosten

Als de klant tussentijds de rente wil omzetten naar de lagere marktrente, lopen wij rentebetalingen mis. Om dit financiële nadeel te compenseren, brengen we omzettingskosten in rekening.

De omzettingskosten worden op dezelfde manier berekend als de aflossingskosten. Enige uitzondering: voor de bepaling van de vergelijkingsrente wordt uitgegaan van de datum waarop Aegon de aanvraag heeft ontvangen. Kijk voor de berekeningsmethodiek in hoofdstuk Tussentijds aflossen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
- 14. Rentewijziging
 - 14.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode
 - 14.2 Tussentijds omzetten naar marktrente
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Omzetten naar marktrente na wijzigen van de aflosvorm

Als binnen 12 maanden nadat de hypotheekvorm is gewijzigd een verzoek voor omzetting naar de marktrente wordt gedaan, dan worden de omzettingskosten berekend alsof de oude hypotheekvorm nog van toepassing is.

Rentemiddeling

Aegon Hypotheken biedt geen rentemiddeling aan.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
- 15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
 - 15.1 Extra aflossen zonder kosten
 - 15.2 Extra aflossen met kosten
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

15. Tussentijds aflossen/terugbetalen

Bij het afsluiten van de hypotheek maken we afspraken over de hoogte van de rente en hoe lang deze rente betaald gaat worden. De klant leent geld voor een bepaalde tijd, tegen een afgesproken rente. De klant is op de hoogte van de hypotheeklast en wij weten hoeveel rente we elke maand ontvangen. Als de klant tussentijds aflost, lopen wij rentebetalingen mis. Om dit financiële nadeel te compenseren, brengen we aflossingskosten in rekening. Is er geen financieel nadeel? Dan brengen we geen aflossingskosten in rekening.

15.1 Extra aflossen zonder kosten

In de algemene voorwaarden staan de mogelijkheden en gevolgen vermeld als een klant tussentijds (gedeeltelijk) aflost.

De vergoedingsvrije ruimte

De klant mag ieder kalenderjaar een percentage van een leningdeel kosteloos aflossen. Dit noemen wij de vergoedingsvrije ruimte. De vergoedingsvrije ruimte is 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per leningdeel. Is (een deel van) de vergoedingsvrije ruimte in een kalenderjaar niet gebruikt, dan vervalt dat (deel) op 31 december van dat jaar. Eerder in het kalenderjaar gebruikte vergoedingsvrije ruimte voor een leningdeel verlaagt de vergoedingsvrije ruimte voor dat leningdeel.

Vergoedingsvrije ruimte inzetten op een aflossingsvrije hypotheek

Klanten met een aflossingsvrije hypotheek kunnen meer dan 10% kosteloos aflossen op een aflossingsvrij leningdeel. Als de klant extra aflost op een aflossingsvrij leningdeel, mag de klant gebruik maken van de opgetelde (nog niet gebruikte) vergoedingsvrije ruimte van alle actieve leningdelen samen (binnen dezelfde hypotheek). Zo stimuleren we klanten met een aflossingsvrij leningdeel om extra af te lossen.

Vrijgestelde situaties

De klant betaalt geen aflossingskosten in zogenaamde 'vrijgestelde situaties'. In de toepasselijke algemene voorwaarden is opgenomen welke vrijgestelde situaties van toepassing zijn en dat als sprake is van een vrijgestelde situatie dit niet ten koste gaat van de vergoedingsvrije ruimte.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
- 15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
 - 15.1 Extra aflossen zonder kosten
 - 15.2 Extra aflossen met kosten
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

15.2 Extra aflossen met kosten

Wil de klant meer aflossen dan de vergoedingsvrije ruimte en is er geen sprake van een vrijgestelde situatie? Dan worden aflossingskosten in rekening gebracht boven op de aflossing.

De aflossingskosten worden berekend aan de hand van de volgende stappen:

- Het bedrag dat de klant aflost op een bepaald leningdeel is het uitgangspunt van de berekening.
- Van dit bedrag trekken wij de (resterende) vergoedingsvrije ruimte af.
- Dit levert het bedrag op waarover wij de kosten berekenen.
- Op basis van de contractrente, het contractueel overeengekomen (fictief) aflossingsschema, het bedrag van stap 3 en de looptijd van de lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
- Op basis van de vergelijkingsrente, het contractueel overeengekomen (fictief) aflossingsschema, het bedrag van stap 3 en de looptijd van de lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
- Per maand bepalen we het verschil tussen de bedragen bij stap 4 en stap 5. Dit verschil maken wij contant tegen de vergelijkingsrente. De optelsom van deze contante waarden is het bedrag van de aflossingskosten voor dit leningdeel.
- De aflossingskosten berekenen wij per leningdeel en de aflossingskosten van alle leningdelen tellen we bij elkaar op.

Vergelijkingsrente

De vergelijkingsrente wordt bepaald aan de hand van het actuele rentebericht, op basis van:

- de desbetreffende hypotheekvorm, en
- de tariefklasse waar de contractrente op is gebaseerd, en
- de restant rentevaste periode, en
- de in de contractrente gehanteerde opslagen en kortingen.

De vergelijkingsrente mag in beginsel niet lager zijn dan de rente op de met de klant afgesproken aflosdatum. Bij algehele aflossing mag worden uitgegaan van de vergelijkingsrente die maximaal vijf werkdagen voor de afgesproken aflosdatum ligt.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
- 15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
 - 15.1 Extra aflossen zonder kosten
 - 15.2 Extra aflossen met kosten
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

(fictief) Aflossingsschema

Het renteverschil wordt berekend, rekening houdend met:

- het toekomstig aflossingsschema: bij een Annuïteiten Hypotheek of Lineaire Hypotheek;
- geen toekomstig aflossingsschema: bij een Aflossingsvrije Hypotheek of een hypotheek met een gekoppelde beleggingsverzekering/rekening;
- het fictief aflossingsschema (ook wel de spaarmethodiek genoemd): bij een (Bank)spaarhypotheek;
- het fictief aflossingsschema (ook wel de spaarmethodiek genoemd): bij een Levensloophypotheek waarbij (deels) wordt belegd op de LHR.

Uitgangspunt bij extra aflossen is het verlagen van de maandlast, de looptijd blijft gelijk

Na een tussentijdse aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag aan rente en eventueel aflossing opnieuw vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat de looptijd van het leningdeel waarop wordt afgelost gelijk blijft. Bij lineaire en annuïteitenhypotheek is inkorten van de looptijd wél mogelijk.

Goed om te weten

- Wordt binnen 12 maanden nadat de hypotheekvorm is gewijzigd een extra aflossing gedaan? Dan worden de aflossingskosten berekend alsof de oude hypotheekvorm nog van toepassing is.
- De klant heeft géén vergoedingsvrije ruimte als de extra aflossing voortkomt uit een verhoging van een bestaande lening of uit een nieuwe lening bij Aegon. Dit geldt als de verhoogde of nieuwe lening is afgesloten in de periode van 12 maanden vóór de extra aflossing tot 12 maanden na de extra aflossing.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
- 16. Bereiken einddatum lening
 - 16.1 Bereiken einddatum aflossingsvrije lening
 - 16.2 Bereiken einddatum overbruggingskrediet
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

16. Bereiken einddatum lening

Aegon is voor iedere lening een einddatum met de klant overeengekomen. Een lening dient uiterlijk op de contractuele einddatum algeheel te zijn afgelost. Als een lening op de einddatum niet volledig afgelost is, dan moet de klant zelf zorgen voor aflossing. Wij informeren klanten hier vooraf over. Ook overbruggingskredieten die de einddatum bereiken bespreken we hier.

16.1 Bereiken einddatum aflossingsvrije lening

Aegon informeert klanten minimaal 12 maanden voor de einddatum van iedere lening over:

- de hoogte van het openstaande bedrag op de einddatum;
- de einddatum van de lening;
- de mogelijkheden om de lening af te lossen;
- verzoek aan de klant om de wijze van aflossen aan ons te melden.

Als reactie uitblijft van de klant, wordt minimaal één maand voor de einddatum een aflosnota naar de klant gestuurd.

Verlengen op de einddatum is niet mogelijk. Als de klant de lening op de einddatum wil herfinancieren bij Aegon (dat wil zeggen: aflossen met een nieuwe lening) dan gelden de acceptatieregels voor nieuwe leningen.

16.2 Explaindoelgroep herfinancieren

Als de bestaande klant zijn Aegon aflossingsvrije hypotheek op de einddatum wil herfinancieren maar dit niet mogelijk is op basis van de LTI-toets dan kan de aanvraag voor herfinanciering onder deze explain voorwaarden worden beoordeeld:

- De nieuwe lening is niet hoger dan de oude Aegon lening en de eventuele financieringskosten; en
- De rente staat minimaal tien jaar vast; en
- De financiering past op de werkelijke last of op de financieringslasttabellen voor beheer (NHG Beheertoets); en
- De werkelijke last van de nieuwe lening moet lager zijn dan de huidige maandlast;

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
- 16. Bereiken einddatum lening
 - 16.1 Bereiken einddatum aflossingsvrije lening
 - 16.2 Bereiken einddatum overbruggingskrediet
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

16.3 Bereiken einddatum overbruggingskrediet

De looptijd van een overbruggingskrediet is 12 maanden bij bestaande bouw en 24 maanden bij nieuwbouw. De rente van een overbruggingskrediet staat 12 maanden vast. De klant lost de lening volledig af bij levering van de oude woning of uiterlijk op de einddatum af uit eigen middelen of vraagt een verhoging van zijn/haar hypotheek aan om het overbruggingskrediet af te lossen.

Onder voorwaarden kan het overbruggingskrediet eenmalig met 6 maanden worden verlengd.

Aegon toetst of de klant de dubbele lasten nog eens 6 maanden kan dragen op basis van de actuele overbruggingsrente.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
- 17. **Wijzigen aflosvorm**
 - 17.1 Wijzigen van de aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

17. Wijzigen aflosvorm

17.1 Wijzigen van de aflosvorm

Klanten mogen de aflosvorm van een leningdeel of alle leningdelen wijzigen, mits de gewenste aflosvorm door Aegon Hypotheken op dat moment wordt aangeboden. Bijvoorbeeld van een aflossingsvrije naar een annuïtaire lening.

Hierbij geldt:

- De meest recente algemene voorwaarden worden dan van toepassing op de gehele hypotheek;
- Stijgen de maandlasten voor de klant dan toetsen wij op het actuele inkomen;
- Als er gewijzigd wordt naar aflossingsvrij, dan vragen we mogelijk een nieuwe waarde van de woning op;
- Omzetting naar aflossingsvrij is alléén mogelijk tot maximaal een LTV van 50%. Om te toetsen of na de wijziging het aflossingsvrije deel van de hypotheek kleiner is dan 50% van de woningwaarde, kunnen wij een nieuwe woningwaarde opvragen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de klant. Wordt een leningdeel omgezet naar een aflossingsvrij leningdeel dat in box 1 blijft, dan moet worden aangetoond dat het oude fiscale regime van toepassing is;
- Leningdelen die met NHG zijn afgesloten, kunnen niet binnen NHG worden omgezet naar een aflosvorm die in box 3 valt.

Meenemen rente afspraak

Als er sprake is van een wijziging van de aflosvorm dan mogen de bestaande renterechten worden meegenomen door de klant. De rente kan hierbij zowel omhoog als omlaaggaan of gelijk blijven. Daarbij is het historisch rentebericht bepalend.

Het verschil in rente (van het betreffende leningdeel) wordt bepaald door:

- Het historisch rentebericht: dit is het rentebericht dat gold toen de rente werd vastgezet;
- De hypotheekvorm;
- De bij ons bekende woningwaardeverhouding (LTV) en de daarbij horende tariefklasse;
- De oorspronkelijke rentevaste periode.

Voor variabele rente geldt altijd het actuele rentebericht.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
- 17. Wijzigen aflosvorm
- 17.1 Wijzigen van de aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

Vrijgeven zekerheden niet toegestaan

Bij een wijziging van de aflosvorm geeft Aegon Hypotheken geen zekerheden vrij. Dat wil zeggen dat (de op dat moment opgebouwde waarde of aanwezige saldo van) een aan Aegon Hypotheken verpande kapitaalverzekering, bankrekening of beleggingsrekening na de wijziging:

- fiscaal voortgezet wordt, óf;
- ingelost wordt op de lening.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
- 18. Overige beheeronderwerpen
 - 18.1 Inkorten looptijd
 - 18.2 Verlengen looptijd
 - 18.3 Nieuwe medebewoner onderpand
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

18. Overige beheeronderwerpen

18.1 Inkorten looptijd

Klanten kunnen een verzoek indienen tot inkorten van de looptijd, per leningdeel of voor alle leningdelen. Hierbij geldt:

- De meest recente algemene voorwaarden worden dan van toepassing op de gehele hypotheek.
- De einddatum van de lening kan worden ingekort tot maximaal de einddatum van de huidige rentevaste periode.
- Een klant kan de looptijd van de lening ook inkorten door een extra aflossing; daarbij is het mogelijk dat de resterende rentevaste periode wordt ingekort.

18.2 Verlengen looptijd

Het verlengen van de looptijd is niet mogelijk op een bestaande hypotheek. Als een langere looptijd gewenst is, kan dit alleen via een nieuwe hypotheekaanvraag en nieuwe hypotheekakte.

18.3 Nieuwe medebewoner onderpand

Meldt een hoofdelijk schuldenaar ons (of ontvangen wij het verzoek van de klant via zijn adviseur) dat er sprake is van een nieuwe medebewoner die geen mede-eigenaar van het onderpand is/wordt? Dan moet de medebewoner een ontruimingsverklaring tekenen. Daarvoor is een Aegon format beschikbaar op AIP.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
- 18. Overige beheeronderwerpen
- 19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

19. Onze hulp bij geldzorgen

Vroegsignalering

We vinden het belangrijk dat onze klanten een betaalbare hypotheek hebben gedurende de gehele looptijd. Toch kan het voorkomen dat een klant in een situatie terecht komt waarbij sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. We stimuleren klanten om dan zo vroeg mogelijk telefonisch of via Mijn Aegon contact met ons op te nemen zodat we deze kunnen helpen met een structurele oplossing waarbij het uitgangspunt is dat de klant in de woning kan blijven wonen. Meer informatie staat op het Aegon Intermediair Portaal: <https://www.aegon.nl/voor-adviseurs/hypotheek/onze-hulp-bij-geldzorgen>

We signaleren ook zelf (potentieel) kwetsbare klanten door actief klantbeheer te voeren. Kwetsbare klanten zijn klanten met een verhoogd betaalbaarheids- of restschuldrisico. Signalering vindt onder andere plaats door gebruikmaking van een vroegsignaleringsmodel en het uitvoeren van periodieke (scenario)analyses op onze hypotheekportefeuille. Aegon benadert de (potentieel) kwetsbare klanten op een persoonlijke wijze. Wij informeren en waarschuwen klanten over betaalbaarheids- en restschuldrisico's die zij lopen en bieden waar mogelijk handelingsperspectief. De doelstelling is om op deze wijze betalingsproblemen te voorkomen en verantwoord woningbehoud voor de klant te realiseren.

We begeleiden een klant bij een betalingsachterstand

Bij een betalingsachterstand onderzoekt Aegon actief wat de oorzaak van het probleem is door contact op te nemen met de klant. De klant heeft een vast aanspreekpunt en wordt zo goed mogelijk geïnformeerd over de ontstane situatie, de mogelijke gevolgen daarvan en de beschikbare oplossingen. Afhankelijk van de oorzaak, wordt aan de klant een structurele oplossing aangeboden uit een breed scala aan hulpmiddelen. In het hulptraject is het van belang dat de klant betaalt naar draagkracht, contact met Aegon onderhoudt en de gevraagde documentatie instuurt.

Soms is verkoop van de woning nodig

Aegon streeft ernaar dat een klant in zijn woning kan blijven wonen. Toch kan het voorkomen dat het noodzakelijk is om de woning te verkopen. Bijvoorbeeld omdat de klant anders langdurig in een financieel problematische situatie blijft steken (uitzichtloze situatie). Wanneer de klant aantoonbaar niet bereid is mee te werken aan een oplossingsrichting, de ingezette maatregelen geen uitkomst op structureel herstel bieden en geen andere passende

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
- 18. Overige beheeronderwerpen
- 19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

Bijlage

maatregelen voorhanden zijn, dan wordt op initiatief van Aegon overgegaan tot verkoop van de woning. Een onderhandse verkoop heeft de nadrukkelijke voorkeur ten opzichte van een executieveiling.

De rol van de adviseur

De adviseur kan een belangrijke rol spelen bij (dreigende) betalingsproblemen. Enerzijds door deze (vroegtijdig) te signaleren en anderzijds door de klant hierin bij te staan. Aegon ontvangt deze klantsignalen graag zo spoedig mogelijk. Samen met de klant zijn wij vaak in staat de meest passende oplossing te vinden om de betaalproblemen duurzaam op te lossen.

Aegon deelt, vanwege privacywetgeving, geen informatie over betalingsachterstanden op hypotheek met de adviseur tenzij de klant daar een machtiging voor afgeeft. De klant gebruikt hiervoor het formulier [Machtiging aan derde](#).

Contactgegevens Aegon

Neem bij (dreigende) betaalachterstand zo snel mogelijk contact met ons op. Onze medewerkers staan voor u klaar op werkdagen van 8.30-17.30 uur. U kunt bellen naar 085-225 1067. U kunt ook een e-mail sturen naar hulpbijgeldzorgen@aegon.nl.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. **Onze aanpak**
 - 20.1 Aanvraagfase
 - 20.2 Renteaanbod
 - 20.3 Bindend aanbod
 - 20.4 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 20.5 Storing/problemen met HDN
 - 20.6 Documenten in een vreemde taal

21. Over ons

Bijlage

20. Onze aanpak

20.1 Aanvraagfase

Wij hebben een elektronische hypotheekaanvraag via een adviespakket (HDN) nodig om een renteaanbod uit te brengen. Ongevraagde informatie vooraf nemen wij niet in behandeling. Het offertenummer ontvangt u van ons na het indienen van de aanvraag.

Welk rentebericht hanteren we?

In het renteaanbod hanteren we het rentebericht dat geldt op het moment van ontvangst van de aanvraag. Hierbij houden we rekening met een respijttermijn zoals beschreven in het rentebericht. Onze actuele rentetarieven vindt u op: www.aegon.nl/voor-adviseurs/hypotheek/actuele-hypotheekrente.

Verwerkingstijden

Meer informatie over onze verwerkingstijden leest u op www.aegon.nl/voor-adviseurs/verwerkingstijden. Deze pagina met daarop al onze werkstromen updaten wij dagelijks voor 12 uur.

Is de aanvraag correct en volledig? Dan ontvangt u een renteaanbod of volgt er een afwijzing. In dat laatste geval neemt Aegon telefonisch of schriftelijk contact met u op voor een toelichting.

Aanvraag voorbespreken

Een voorbespreekzaak kunt u telefonisch met ons bespreken. U belt naar 058-2443400. Voor uitgebreide voorbespreekzaken (waarbij een uitgebreide toelichting noodzakelijk is) stuurt u eerst de aanvraag in. U ontvangt van ons het offertenummer. De toelichting op deze aanvraag kunt u via Aegon Intermediair Portaal uploaden bij het betreffende offertenummer.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. **Onze aanpak**
 - 20.1 Aanvraagfase
 - 20.2 Renteaanbod
 - 20.3 Bindend aanbod
 - 20.4 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 20.5 Storing/problemen met HDN
 - 20.6 Documenten in een vreemde taal

21. Over ons

Bijlage

Keuze uit 2 vaste rentetypen

Kiest de klant voor een rentevaste periode, dan geldt:

1. Passeerrente is offerterente

De rente die de klant betaalt is de geoffreerde rente in het renteaanbod. Kiest de aanvrager hiervoor, dan kan deze na akkoord met het renteaanbod niet binnen de geldigheidstermijn switchen van een vast tarief naar het variabele tarief. Van de ene rentevaste periode naar een andere rentevaste periode is (binnen hetzelfde rentebericht) wel mogelijk. Ook kan geswitcht worden van variabele rente naar vaste rente binnen hetzelfde rentebericht.

Goed om te weten

- Voor variabele rente geldt altijd de dagrente op het moment van passeren.

20.2 Renteaanbod

Zijn er onduidelijkheden over uw aanvraag of hebben we voorafgaand aan het uitbrengen van het renteaanbod informatie nodig dan neemt Aegon contact met u op.

Na een positieve initiële toetsing verstuurt Aegon een renteaanbod. In het renteaanbod staat onder andere beschreven welke hypotheekrente de klant gaat betalen, welke hypotheekvoorwaarden gaan gelden en welke informatie we nodig hebben om de aanvraag te beoordelen. Na het uitbrengen van het renteaanbod heeft de aanvrager een bedenktijd van 14 dagen om het getekende renteaanbod te retourneren. Als een renteaanbod is geaccepteerd staat vast welk rentebericht toegepast wordt.

Het renteaanbod met de bijlagen versturen wij via HDN aan u zodat u deze kunt overhandigen aan de klant. U bent bij overhandiging van dit renteaanbod aan uw klant verplicht alle in dit renteaanbod vermelde bijlagen te overhandigen, waaronder de algemene voorwaarden. U ontvangt de digitale exemplaren van het renteaanbod via uw adviespakket (HDN). Ook kunt u het renteaanbod en de bijlagen downloaden op het Aegon Intermediair Portaal onder de betreffende aanvraag.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. Onze aanpak
 - 20.1 Aanvraagfase
 - 20.2 Renteaanbod
 - 20.3 Bindend aanbod
 - 20.4 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 20.5 Storing/problemen met HDN
 - 20.6 Documenten in een vreemde taal

21. Over ons

Bijlage

Geldigheid getekend renteaanbod

Na ontvangst door Aegon blijft het renteaanbod geldig tot 90 dagen (voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw) na dagtekening van het geaccepteerde renteaanbod. Deze termijn wordt door Aegon automatisch eenmalig tot 360 dagen verlengd op het moment dat de oorspronkelijke geldigheid verstrijkt. De aanvrager en het intermediair ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

Annuleringskosten

Als de klant een aanvraag annuleert nadat hij het bindend aanbod heeft geaccepteerd (getekend geretourneerd), om een andere reden dan dat de koop van de woning niet doorgaat, dan brengt Aegon Hypotheken 1% annuleringskosten in rekening.

Voor Aegon hypotheeken verstrekt aan bestaande klanten (verhogingen, meeneemregeling, gekoppeld opbouwproduct) staat in het renteaanbod en bindend aanbod niet de bepaling inzake annuleringskosten. In dat geval worden geen annuleringskosten in rekening gebracht.

Bereidstellingskosten

Aegon brengt bereitstellingskosten in rekening voor het (automatisch) verlengen van de geldigheidsduur van het renteaanbod als de dagrente op het moment van passeren bij de notaris hoger is dan de rente in het renteaanbod. De bereitstellingskosten worden berekend per dag dat het renteaanbod is verlengd en bedragen 0,005% per dag over het leningbedrag. De bereitstellingskosten worden verrekend bij het passeren door middel van een inhouding op de hoofdsom. Er worden geen bereitstellingskosten in rekening gebracht voor een overbruggingskrediet, een lening met variabele rente of als de verhuisregeling van toepassing is.

Als de aanvrager voor passeren aangeeft te kiezen voor de hogere dagrente, dan wordt een nieuw bindend aanbod uitgebracht op basis van het dan geldende rentebericht. Er zijn dan geen bereitstellingskosten verschuldigd.

Wijzigen renteaanbod

Na het uitbrengen van het renteaanbod kunnen eventuele wijzigingen (niet zijnde het rentebericht) worden aangevraagd. Deze worden verwerkt in het bindend aanbod.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. Onze aanpak
 - 20.1 Aanvraagfase
 - 20.2 Renteaanbod
 - 20.3 Bindend aanbod
 - 20.4 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 20.5 Storing/problemen met HDN
 - 20.6 Documenten in een vreemde taal

21. Over ons

Bijlage

20.3 Bindend aanbod

Nadat we alle informatie hebben ontvangen, beoordelen we of we een bindend aanbod uitbrengen. Bij het bindend aanbod zit ook het European Standard Information Sheet (ESIS). Uw klant ondertekent het akkoordformulier bij het bindend aanbod en geeft daarbij zijn/haar Burgerservicenummer (BSN) op. Uw klant heeft een bedenktijd van 14 dagen. Dat betekent dat wij de akkoordverklaring bij het bindend aanbod uiterlijk 14 dagen na de dagtekening van het aanbod getekend retour moeten ontvangen.

Handmatige aanpassingen op een bindend aanbod zijn niet toegestaan. In dat geval moet een nieuw bindend aanbod worden opgemaakt en door de aanvrager(s) worden getekend. Goed om te weten: correcties van of aanvullingen op een e-mailadres en/of een telefoonnummer zijn wel toegestaan.

Wijzigingen na bindend aanbod

Dit kan uitsluitend telefonisch. Eventuele extra benodigde voorbehouden worden door de behandelaar dan op de gebruikelijke wijze opgevraagd.

20.4 Afrekenen en passeren hypotheekakte

Wij sturen u het bindend aanbod en informeren tegelijkertijd de notaris. Wij maken de gelden pas over naar de notaris nadat wij het ondertekende bindend aanbod hebben verwerkt.

De notaris vraagt tijdig voor passeren de benodigde gelden op. Hij stuurt daartoe een concept van de hypotheekakte en een concept nota van afrekening aan Aegon. Wanneer nog niet alle aan te leveren documenten zijn ontvangen, krijgt u veertien werkdagen voor de opgegeven passeerdatum bericht van Aegon. Dit om te voorkomen dat de gewenste passeerdatum mogelijk in het gedrang komt.

Aegon stuurt de definitieve afrekening naar de notaris en zorgt ervoor dat het geld op de passeerdatum op het door de notaris aangegeven rekeningnummer is bijgeschreven. Als sprake is van een depot keert Aegon slechts het deel van de lening uit dat wij niet in depot houden. Zie voor meer informatie het hoofdstuk Depots.

De notaris verzoekt de klant om het benodigde bedrag aan eigen middelen tijdig voor passeren over te maken op de derdengeldenrekening. Indien van toepassing zijn daarin eventuele kosten, zoals de kosten voor een bankgarantie en bereidstellingskosten al verwerkt.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
- 20. Onze aanpak
 - 20.1 Aanvraagfase
 - 20.2 Renteaanbod
 - 20.3 Bindend aanbod
 - 20.4 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 20.5 Storing/problemen met HDN
 - 20.6 Documenten in een vreemde taal

21. Over ons

Bijlage

Nadat wij de definitief ingeschreven hypotheekakte van de notaris hebben ontvangen, nemen wij de hypotheek in onze administratie op. Hierover berichten wij u en de klant. Aegon incasseert de hypotheekrente en aflossingsverplichtingen maandelijks achteraf via automatische incasso van een IBAN op naam van de aanvrager(s). Aegon incasseert de premies en de inleg maandelijks vooraf.

20.5 Storing/problemen met HDN

Checkt u bij technische problemen eerst of het wellicht om een lokaal probleem gaat (eigen PC/Laptop of eigen netwerk). Is dat niet het geval en gaat het naar uw idee om een verbindingsprobleem en de oorzaak hiervan niet ligt bij uw eigen apparatuur en/of configuratie, neemt u dan contact op met respectievelijk de leverancier van het adviespakket of de helpdesk van HDN (tel: 0182-750 585).

20.6 Documenten in een vreemde taal

Het komt voor dat documenten (bijvoorbeeld echtscheidingsstukken) worden aangeleverd in een andere taal dan Nederlands. Voor het beoordelen van de documenten moeten deze leesbaar en te begrijpen zijn. Daarom moeten alle aan te leveren documenten in de Nederlandse of Engelse taal zijn opgesteld.

Wie mag een document vertalen?

Voor documenten die niet in het Engels zijn opgesteld is de klant verplicht deze via een vertaalbureau met Kiwa certificering EN 15038 te laten vertalen naar de Nederlandse taal. Zowel het oorspronkelijke document als de vertaalde versie moeten bij ons worden aangeleverd. De kosten voor de vertaling komen voor rekening van de klant.

Correspondentie van Aegon

Wij versturen onze correspondentie altijd in het Nederlands. Dit heeft te maken met het feit dat het Nederlands recht van toepassing is. De klant zal de correspondentie wanneer nodig zelf moeten laten vertalen.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
- 21. Over ons

Bijlage

21. Over ons

Aegon Nederland en a.s.r. gaan samen verder

De portefeuille van Aegon zetten we gefaseerd om naar a.s.r. U kunt nu nog steeds gebruikmaken van het Aegon Intermediair Portaal. Ook houdt u zowel bij a.s.r. als Aegon dezelfde contactpersonen.

Service Desk Hypotheken

Bij de Service Desk Hypotheken kunt u terecht voor vragen over het acceptatietraject voor nieuwe hypotheekaanvragen en voor vragen over bestaande hypotheeken. Dit kan via de virtuele assistent, de live chat of via de telefoon voor spoedsituaties. Voor vragen over een specifiek dossier kunt u rechtstreeks contact opnemen met de behandelaar.

De Service Desk Hypotheken is op werkdagen bereikbaar van 8.30 uur tot 17.30 uur. Voor vragen over het acceptatietraject is het telefoonnummer (058) 244 34 00 en voor vragen over bestaande hypotheeken (058) 244 66 50.

Welke gegevens verwerken wij en waarvoor?

Ons privacy statement leest u hier: www.aegon.nl/over-ons/privacy

Bent u niet tevreden? Laat het ons weten!

Wij behandelen iedere uiting van ongenoegen, die via onze klachtenprocedure binnenkomt, als een klacht. Wij hebben een transparante klachtenprocedure die op onze website staat vermeld, inclusief doorlooptijden [[Ben je ontevreden? Meld je klacht bij ons | Aegon](#)].

Staat er een fout in deze gids?

Ons doel is dat al onze informatie in deze gids klopt en volledig is. En dat u alles zo goed mogelijk begrijpt. Maar er kan altijd ergens een fout staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van die fout.

De actuele versie van de algemene voorwaarden

Deze vindt u op het Aegon Intermediair Portaal bij de downloads: www.aegon.nl/voor-adviseurs/downloads.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Bijlage

Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen

Het beleid van Aegon is op bepaalde onderdelen ook strenger dan de voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), Hieronder staan de situaties en artikelen waarop wij afwijken:

- **Norm A.7.1.** Bij NHG valt een echtscheiding die wel is uitgesproken, maar nog niet ingeschreven onder de opschortende voorwaarden. Dit is voor Aegon niet acceptabel. Aankoop van een woning ten behoeve van de samenvoeging van de woning doet Aegon niet.
- **Norm C.2.1.3.** Aankoop via regioveiling; kan niet bij Aegon.
- **Norm C.2.4.** Aankoop woonwagenstandplaats; kan niet bij Aegon.
- **Norm C.3.4.** Aegon gaat niet akkoord met een HY 2-, HY3-, HY A- HY A1-, HY A2-, of HY A3- registraties.
- **Norm C.3.4.** Registraties die uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring bij het BKR worden verwijderd, vormen geen belemmering voor NHG. Dit is voor Aegon niet acceptabel.
- **Norm C.3.4.** Aegon kent geen uitzondering voor registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp). Een 'Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO)' en 'Overige financiële verplichting (RO)' zijn niet acceptabel.
- **Norm C.4.5.** Aegon accepteert geen kortings-en erfpachtconstructies, tenzij sprake is van een verhoging op de bestaande hypotheek.
- **Norm C.6.2.3.** Aankoop woonwagen; kan niet bij Aegon.
- **Norm C.6.3.** Restschuldfinanciering; zie hoofdstuk 9.15 van deze hypotheekgids.
- **Norm C.7.2.** NHG staat het toe om een fiscale lening bij derden niet te beschouwen als financiële verplichting, maar deze op te tellen bij de lening waarvoor NHG wordt verstrekt. De last uit beide leningen dient te passen binnen de maximaal toegestane maandlast. Aegon staat een vergelijkbare toetsing alleen toe onder voorwaarden en uitsluitend bij leningen bij familie in de eerste en tweede graad.
- **Norm C.7.4.1.** Wanneer het inkomen onder het sociaal minimum daalt, wordt bij het vaststellen van het toetsinkomen niet gerekend met het sociaal minimum over die periode.
- **Norm C.7.5.2.** Wanneer een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring binnen één maand eindigt, kent Aegon de aanvullende voorwaarde dat de opvolgende arbeidsovereenkomst moet worden aangeleverd. Anders wordt het inkomen beoordeeld als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

- **C.7.6. Jaaropgaven.** In plaats van jaaropgaven wordt het toetsinkomen vastgesteld via de methode inkomensbepaling loondienst (IBL).
- **Norm C.7.6.2.** Toetsinkomen flexibele arbeidsrelatie. Aegon kijkt ook naar het inkomen van het lopende jaar.
- **Norm C.7.11.2.** Als het inkomen uit een (sociale) uitkering niet zeker is, wordt het niet meegenomen in het toetsinkomen.
- **Norm C.7.12.** Aegon gaat voor het vaststellen van de hoogte van het pensioeninkomen uit van de pensioenrichtleeftijd. Als de klant een daarvan afwijkende pensioeningangsdatum opgeeft, dan gaat Aegon daarvan uit.
- **Norm C.7.12.1.** Een toekomstig lijfrenteproduct wordt niet meegenomen als toetsinkomen.
- **Norm C.7.15.** Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.
- **Norm C.7.16.1.** Aegon toetst een lening voor de restschuld van de verkoop van de woning niet standaard op de netto maandlast.
- **Norm C.7.16.2.** Derde bullet (blokhypotheek): kan niet bij Aegon.
- **Norm C.7.16.2.** Eerste bullet staat toe dat lasten uit financiële verplichtingen uiterlijk op begindatum leningsovereenkomst er niet meer zullen zijn. Dit is bij Aegon alleen acceptabel onder voorwaarden.
- **Norm C.8.3.2.** NHG staat een kortere rentevaste periode, met een minimum van 10 jaar toe wanneer aan het eind van deze rentevast periode de lening lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning. Aegon staat deze mogelijkheid niet toe. Een kortere rentevaste periode mag wel voor leningdelen die al voor datum bindend aanbod bestonden. Hieronder vallen ook leningdelen die meegenomen worden op basis van de verhuisregeling en daardoor een kortere rentevaste periode hebben.
- **Norm C.8.2.3.** NHG staat een kortere rentevaste periode, met een minimum van 10 jaar toe wanneer aan het eind van deze rentevast periode de lening lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning. Aegon staat deze mogelijkheid alleen toe als de leningdelen waarvan de rentevaste periode korter is dan 20 jaar al bestaande leningdelen zijn waarvan de rente wordt meegenomen op basis van de verhuisregeling.
- **Norm D.1.4.1.** Het is bij een Aegon lening niet toegestaan de woning te verhuren.
- **Norm D.2.1.** Oversluiten omdat het nodig is om de woning te kunnen behouden en om gebruik te kunnen maken van het vangnet van NHG. Dit is alleen beschikbaar voor Aegon-klanten en wordt per geval beoordeeld.
- **Norm D.2.4.** wordt niet toegepast. Ook een aanvraag tot oversluiting van een Starterslening wordt beoordeeld aan de hand van het reguliere acceptatiebeleid.
- **Norm D.3.1.** Aanvullende lening: op een bestaande lening zonder NHG, kan geen aanvullende lening met NHG worden verstrekt.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

- Als bij een verzoek tot OHA de NHG Beheertoets wordt toegepast, past Aegon de NHG-beheercriteria (hoofdstuk D.6. NHG Voorwaarden & normen) niet toe. Dit betekent onder meer dat bij een variabele rente of als de rente korter dan 10 jaar vaststaat, wordt gerekend met de door de AFM vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op registratiedatum van de offerteaanvraag dan wel de geoffreerde rente als deze hoger is.
- Als een nieuwbouwwoning is opgeleverd en wordt verkocht met een koopcontract, dient er een taxatierapport opgesteld te worden. De normen van bestaande bouw worden dan gehanteerd.
- Aegon accepteert geen inkomen in een andere valuta.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Bijlage

Begrippenlijst

(Achterblijvende) partner

- Gehuwden (met of zonder voorwaarden); of
- Geregistreerd partners (met of zonder voorwaarden); of
- Samenwonende partners met een samenlevingscontract met verblijvingsbeding die gezamenlijk eigenaar zijn van de woning; of
- Samenwonende partner zonder samenlevingscontract maar wel een testament; of
- Samenwonende partner met zowel samenlevingscontract met verblijvingsbeding en een testament.

Aflossingskosten

Kosten die in rekening worden gebracht wanneer de klant meer wil aflossen dan de vergoedingsvrije ruimte en er geen sprake is van een vrijgestelde situatie.

Aegon/wij

Aegon Levensverzekering N.V. of Aegon Hypotheken B.V. en haar eventuele rechtsopvolgers.

Alleenstaande

Iemand die geen (fiscale) partner heeft, alleen woont (behoudens eventuele kinderen) en in het eigen dagelijks onderhoud voorziet. Iemand die samenwoont (of samen gaat wonen) en alleen hoofdelijk schuldenaar is/wordt, is geen alleenstaande.

Bankgarantie

Om de verkoper een extra zekerheid te geven dat de koop doorgaat, wordt er in de koopovereenkomst een waarborgsom vastgesteld van (meestal) 10% van de koopsom. De waarborgsom dient gestort te worden op een speciale bankrekening van de notaris. Er kan ook aan deze eis voldaan worden door een bankgarantie. Een bankgarantie is een waardepapier waarop staat vermeld welke instelling garant staat voor het bedrag van de

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

waarborgsom. Zo'n instelling kan een bank zijn, maar ook een borgstellingsmaatschappij of een verzekeraar. Omdat Aegon Hypotheken geen bank is, hanteren wij de term 'garantie in verband met waarborg' of eenvoudig 'garantie'.

Borgstelling

Het verstrekken van financiële garantie of zekerheid door een persoon ten behoeve van een lening of financiële verplichting van een ander.

Bouwdepot

Een bedrag dat volgens de financieringsopzet of het taxatierapport bestemd is voor de financiering van de bouw, verbouwing of kwaliteitsverbetering van de woning wordt door Aegon Hypotheken in een bouwdepot bewaard.

DGA

Voor de beoordeling van het toetsinkomen is sprake van een directeur/grotaandeelhouder (DGA) als het aandeel (direct of indirect) in de B.V. of N.V. minimaal 5% is. Dit sluit aan bij de definitie die de belastingdienst hanteert voor een DGA. Het toetsinkomen wordt vastgesteld aan de hand van een door de aanvrager aan te leveren Inkomensverklaring Ondernemer, afgegeven door een rekenexpert welke is geaccepteerd door NHG (Raadhuys Tax Legal Accounting, Pentrax advies, Overviewz, Zakelijk Inkomen).

Contractrente

De rente die de klant daadwerkelijk betaalt aan Aegon.

Dagrente

Dagrente is de hypotheekrente die geldt bij Aegon op een bepaalde dag voor een nieuw af te sluiten hypotheek met een bepaalde rentevaste periode.

Energiebesparende voorzieningen

De energiebesparende voorzieningen zoals opgenomen in artikel 1 onder b Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).

Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

EBV

Afkorting van energiebesparende voorzieningen. Soms wordt de afkorting ook gebruikt om het verschil aan te duiden met EBB (zie hierna). Bij EBV is op het moment van bindend aanbod al bekend welke concrete energiebesparende maatregelen getroffen zullen worden. Het desbetreffende bedrag wordt in een energiedepot gestort.

EBB

Afkorting van EnergieBespaarBudget. Onder deze noemer biedt Aegon de mogelijkheid om een bedrag voor het realiseren van energiebesparende voorzieningen mee te financieren, zonder dat al de keuze gemaakt hoeft te worden welke concrete energiebesparende maatregelen getroffen zullen worden. Het desbetreffende bedrag wordt in een energiedepot gestort.

Energiedepot

Het bedrag dat wordt geleend voor Energie Besparende Voorzieningen (EBV) wordt door Aegon Hypotheken in een energiedepot bewaard. Uit het energiedepot kunnen uitsluitend Energie Besparende Voorzieningen worden gedeclareerd.

Executieveiling

Wanneer een klant niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, kan Aegon Hypotheken in het uiterste geval overgaan tot verkoop van het onderpand (woning). Als het tot openbare verkoop komt wordt dit een executieveiling genoemd.

Hoofdelijk schuldenaar

Schuldenaar die aansprakelijk is voor de volledige schuld, dit kunnen meerdere mensen zijn.

Hypotheek

De hypotheek bestaat uit de lening, het hypotheekrecht, de eventueel gekoppelde verzekering of bankrekening en het pandrecht.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Klant

De persoon waarmee de overeenkomst van geldlening is gesloten. De afspraken die overeenkomst van geldlening vormen zijn vastgelegd in het bindend aanbod, de hypotheekakte en de algemene voorwaarden. In het acceptatiebeleid zal daarom veelal van aanvrager(s) worden gesproken, omdat de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen.

Kwaliteitsverbetering

Het treffen van voorzieningen in verband met herstel van achterstallig onderhoud, verbetering en/of uitbreiding van de woning, waarbij de voorzieningen volgens verkeersopvatting onderdeel gaan uitmaken van de woning of zodanig met de woning worden verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de woning of de voorzieningen.

Lening(deel)

Een lening is een bedrag dat de aanvrager van Aegon leent en waarvoor afzonderlijke afspraken worden gemaakt met betrekking tot de kenmerken van de desbetreffende lening. Deze kenmerken betreffen de hoofdsom (het geleende bedrag), de product- of hypotheekvorm, de looptijd en de contractrente. Een hypotheek kan bestaan uit verschillende leningen: de leningdelen. In het bindend aanbod worden per lening(deel) de overeengekomen kenmerken benoemd.

LTI-norm

Loan-to-income norm. Deze term gebruiken wij om de leennormen voor hypothecair krediet aan te duiden die betrekking hebben op de betaalbaarheid van de hypotheeklasten. De leennormen die wij met 'LTI-norm' aanduiden zijn vastgelegd in artikel 3 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).

LTV-norm

Loan-to-value norm. In de leennormen voor hypothecair krediet worden normen gesteld voor de verhouding van de hoofdsom van de lening en de marktwaarde van de woning. Deze leennormen die wij met 'LTV-norm' aanduiden zijn vastgelegd in artikel 5 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Omzettingskosten

Kosten die Aegon Hypotheken in rekening brengt bij het opnieuw afsluiten van een bestaande hypotheek tegen een lagere rente.

Onderhandse verkoop

Verkoop van het onderpand (de woning) op de vrije markt.

Overbruggingskrediet

Een tijdelijke aanvullende lening voor de periode waarin de huidige woning (onderpand) nog niet is verkocht, en er al een lening voor een nieuwe woning is afgesloten bij Aegon.

Pandrecht

Een zekerheidsrecht gevestigd door Aegon Hypotheken op roerende goederen of vorderingen (zoals bijvoorbeeld een overlijdensrisicoverzekering of andere gekoppelde producten).

Provisie

Een variabel inkomensbestanddeel. Volgens de voetnoot op de werkgeversverklaring moet de provisie een structureel (niet incidenteel) en persoonsgebonden inkomensbestanddeel zijn.

Relatie beëindiging

Verbreken samenlevingsverband, echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap.

Renteverlies

Dit is de rente die de klant betaalt over de financiering voor de nieuw te bouwen woning, vanaf het moment van passeren van de hypotheekakte tot en met de oplevering van de nieuwe woning. Dit betreft de rente over de hypothecaire lening, inclusief het overbruggingskrediet, verminderd met de rentevergoeding over het bouwdepot.

SVn

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Zij kunnen leningen verstrekken aan starters op de woningmarkt.

Inhoud

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. Wettelijk maatwerk en explain
11. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.
12. Hulp na overlijden
13. Aanpassen tariefklasse
14. Rentewijziging
15. Tussentijds aflossen/terugbetalen
16. Bereiken einddatum lening
17. Wijzigen aflosvorm
18. Overige beheeronderwerpen
19. Onze hulp bij geldzorgen
20. Onze aanpak
21. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Tariefklasse

Categorische indeling, gebaseerd op LTV, aan de hand waarvan de toepasselijke rente wordt bepaald.

VEB-toelage

Vaste vergoeding voor Extra Beslaglegging, toegekend aan beroepsmilitairen.

Vergelijkingsrente

Actuele rente die wordt bepaald aan de hand van het actuele rentebericht, rekening houdend met de hypotheekvorm, de tariefklasse, het restant rentevaste periode en de gehanteerde opslagen en kortingen in de contractrente.

Vergoedingsvrije ruimte

Een percentage van de lening dat de klant in een jaar kosteloos mag aflossen.

Verkoop onder voorwaarden

Hiervan is sprake als de verkoop plaatsvindt onder aanvullende voorwaarden. Daarvan is sprake als andere dan de reguliere in de model koopovereenkomst opgenomen voorwaarden in de koopovereenkomst zijn opgenomen. Koop- en erfpachtconstructies zijn hier voorbeelden van.

Werkelijke lasten toets

De financieringslast van de hypotheek wordt niet vastgesteld op basis van een (fictieve) maandlast van een annuïteit, maar op basis van de werkelijke maandlast van de hypotheek. De klant overschrijdt in dit geval de LTI-norm, doordat niet wordt getoetst met de genormeerde financieringslast. De werkelijke last moet passen binnen de toegestane financieringslast op basis van de LTI-norm.

Wsnp

Wet Schuldsanering Natuurlijk Personen.

Aegon Hypotheken B.V.
Aegon Levensverzekering N.V.
Aegon Bank N.V.
Postbus 23002
8900 MC Leeuwarden

Aegon Hypotheken B.V. is statutair gevestigd te Den Haag, handelsregister 52054454. Aegon Hypotheken B.V. is ingeschreven in het register dat de AFM aanhoudt. Aegon Levensverzekering N.V. is statutair gevestigd te Den Haag, handelsregister 27095315. Aegon Bank, onderdeel van Knab N.V., is statutair gevestigd in Amsterdam, handelsregister 30100799. Aegon Levensverzekering N.V. en Aegon Bank zijn ingeschreven in het register dat de AFM en DNB aanhouden.

Aegon is een handelsnaam van Aegon Hypotheken B.V.,
Aegon Levensverzekering N.V. en Aegon Bank.