

Acceptatie handleiding

Inhoudsopgave

Acceptatiehandleiding	3
Acceptatienormen	4
Gedragscode Hypothecaire Financieringen	4
Uitzonderingen op gedragscode betreffende leencapaciteit	4
Leningen zonder NHG	6
Leningen met NHG	14
Procedures	15
Aanvraag indienen	15
Offerte	15
Passeren hypotheekakte	17
Incasso hypotheekrente	17
Bouwdepot	18
Hogere hypothecaire inschrijving	18
Voorwaarden	19
Verhogen bestaande lening	19
Opnemen aflossingen	19
Omzetting naar een andere productvorm	19
Oversluiten rentevastperiode	19
Vervallen van de renteopslag	20
Verhuisregeling / meeneemregeling / doorgeefregeling	20
Ontslag hoofdelijke schuldenaar	20
Bankgarantie	20
Overbruggingskrediet	21
Organisatie AEGON Hypotheken	22

Acceptatiehandleiding

Met de informatie uit deze acceptatiehandleiding helpt u uw klant bij het bepalen van de juiste keuze uit het hypotheekaanbod van AEGON. U vindt hier de algemene beleidslijnen en acceptatiecriteria van AEGON die u nodig heeft bij het begeleiden en verstrekken van hypotheke.

AEGON kan afwijken van deze handleiding. De handleiding vervangt eerder uitgebrachte versies en is alleen bedoeld voor adviseurs die met AEGON samenwerken. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend. Kijk voor de meest actuele versie op AEGON Intermediair Portal.

Wat is er aangepast in de Acceptatiehandleiding Hypotheken?

In deze nieuwe editie van de Acceptatiehandleiding Hypotheken zijn, ten opzichte van de editie van augustus 2011, de volgende zaken aangepast:

Bladzijde 6: Bij het kopje 'Verkoop onder voorwaarden' is tekst toegevoegd over CPO.

Bladzijde 9: De tekst bij inkomen uit WW e.d. is gewijzigd.

Bladzijde 13: De tekst bij Toetsing financiële verplichtingen is uitgebreid met Lening ouders.

Bladzijde 14: De tekst bij het kopje 'Leningen met NHG' is gewijzigd, het betreft:

Norm 1.13.4

Norm 1.13.5

Norm 1.13.6

Norm 5 Inkomen uit PGB

Bladzijde 16: Het kopje 'Welk rentebericht wordt aangehouden' met tekst toegevoegd.

Bladzijde 18: Bij het kopje 'Hogere hypothecaire inschrijving' is tekst toegevoegd over de verhoogde inschrijving.

Acceptatienormen

AEGON maakt bij de acceptatie van hypotheekleningen onderscheid in leningen zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en leningen met NHG. Voor leningen met NHG prevaleert de Gedragscode boven de voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Voor leningen zonder NHG geldt standaard de CHF-norm (Contactorgaan Hypothecair Financiers). In individuele gevallen is maatwerk nodig.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Op 1 augustus 2011 is de Gedragscode Hypothecaire Financieringen aangepast. Deze Gedragscode is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars. AEGON conformeert zich in hoofdlijnen aan de Gedragscode.

Uitzonderingen op gedragscode betreffende leencapaciteit

De uitzonderingen die AEGON maakt, betreffen Artikel 6 van de gedragscode die gaan over Leencapaciteit. Deze uitzonderingen staan onder het betreffende artikel in blauw gedrukt:

lid 3c: Gemiddelde inkomsten ondernemer:

Als de consument ondernemer is en geen vaste en bestendige inkomsten heeft, stelt de gedragscode de volgende regeling voor de leencapaciteit. Bij het bepalen van de leencapaciteit mag rekening gehouden worden met de gemiddelde inkomsten over de laatste drie kalenderjaren. Het betreft hier de drie jaar voorafgaand aan het jaar waarin de hypothecaire financiering wordt geoffreerd of verstrekt.

Toevoeging van AEGON: Hierbij geldt maximaal de nettowinst in het laatste kalenderjaar.

lid 6a: Oversluiten:

Een hypothecair financier mag in de volgende gevallen bij het verstrekken van een hypothecaire financiering afwijken van wat in lid 2, 3, 4 en 5 bepaald is:

Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering mag de financier onder de volgende voorwaarde afwijken:

- De consument blijft in de woning wonen, en
- de nieuwe hypothecaire financiering is niet hoger dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met:
 - notaris- en taxatiekosten;
 - eventuele afsluitkosten;
 - en/of door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoedingen voor de hypothecaire financiering;
 - en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering.

AEGON accepteert deze afwijking niet.

lid 7: Maximale financiering op basis van het onderpand:

De hypothecaire financiering bedraagt niet meer dan 104% van de marktwaarde van de woning, waar van toepassing vermeerderd met op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigde overdrachtsbelasting. Bij een verbouwing van een woning moet de marktwaarde van de woning na verbouwing worden vastgesteld door een ter zake deskundig taxateur. Dit hoeft niet als de marktwaarde van de woning kan worden vastgesteld op een van de andere wijzen, als bepaald in de definitie van marktwaarde. Deze definitie vindt u in de begrippenlijst van de gedragscode.

Hierop doet AEGON de toevoeging dat de maximale financiering nooit meer bedraagt dan 125% van de executiewaarde.

In aan aantal gevallen mag de financier een hogere financiering aan de consument verstrekken dan 104% van de marktwaarde van de woning. Het betreft de volgende gevallen:

- a. Als er bij verkoop van een woning van de consument een restschuld is uit hoofde van de hypothecaire financiering van die woning, mag het bedrag van die restschuld bij het verstrekken van een nieuwe hypothecaire financiering worden meegefinancierd.

Toevoeging AEGON: dit geldt uitsluitend voor bestaande AEGON hypotheekklanten die een restschuld hebben uit de verkoop van een bij AEGON gefinancierde woning. Als de maximale lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning in dat geval de hoofdregel overschrijdt dan moet de overschrijding in maximaal 7 jaar annuïtair worden afgelost. Elke aanvraag hiertoe wordt individueel beoordeeld.

- b. Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering onder de voorwaarden
 - dat de consument in de woning blijft wonen, en
 - de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met
 - notaris- en taxatiekosten;
 - eventuele afsluitkosten;
 - of een door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoeding voor die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing.
- c. Als de lasten van de hypothecaire financiering substantieel lager liggen dan het maximale woonlastpercentage als bedoeld in artikel 6, lid 2.

De uitzonderingen onder b en c zijn bij AEGON niet mogelijk (zie ook onder 'Maximale financiering op basis van het onderpand').

lid 8: Maximaal aflossingsvrije deel:

Eerste financiering

De hypothecair financier mag met de consument overeenkomen dat voor een bedrag van maximaal 50 % van de marktwaarde van de woning (op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering) geen schema voor aflossing van de hypothecaire financiering of vermogensopbouw bestemd voor aflossing van de hypothecaire financiering wordt overeengekomen.

Een hypothecair financier komt met de consument, voor het deel van de hypothecaire financiering waarbij wel de 50% wordt overschreden, het volgende overeen:

- Of een zodanig aflossingsschema van de hypothecaire financiering dat dit deel van de hypothecaire financiering geleidelijk na dertig jaar na verstrekking geheel is afgelost.
- Of een verplichting tot opbouw van vermogen. De consument dient het op te bouwen vermogen aan de financier te verpanden tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de hypothecaire financiering.

Verhoging of tweede financiering

Wanneer sprake is van een verhoging van een bestaande hypothecaire financiering of een tweede hypothecaire financiering (al dan niet bij dezelfde hypothecair financier) wordt bij de nieuwe financiering voor de hoogte van de verplichte aflossing/opbouw van vermogen, rekening gehouden met de eerdere financiering.

In een aantal gevallen mag de financier afwijken van de normen die hiervoor staan genoemd voor de bepaling van het maximale 'aflossingsvrije' gedeelte van de financiering:

- a. Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering onder de voorwaarden dat
 - de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met
 - notaris- en taxatiekosten;
 - eventuele afsluitkosten;
 - of een door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoeding voor die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing.
- b. Wordt aan de hypothecair financier vermogen tot zekerheid voor de hypothecaire financiering van de consument verpand? Dan kan de hypothecair financier met de consument overeenkomen dat de consument voor dit bedrag niet hoeft af te lossen volgens een aflossingsschema of dat de consument hiervoor geen vermogen hoeft op te bouwen.
- c. Als de lasten van de hypothecaire financiering substantieel lager liggen dan het maximale woonlastpercentage als bedoeld in artikel 6, lid 2.

De drie uitzonderingen onder a, b en c zijn bij AEGON niet mogelijk.

Leningen zonder NHG

Bij aanvragen voor leningen zonder NHG hanteert AEGON de hieronder genoemde normen en voorwaarden.

Onderpand

AEGON stelt de volgende eisen aan het onderpand:

- De woning moet in Nederland liggen;
- De woning is bestemd voor eigen gebruik en wordt bewoond door de (toekomstige) debiteuren;
- De (toekomstige) debiteuren wonen permanent in de woning;
- De woning is niet verhuurd;
- Het betreft een eerste hypothecaire inschrijving;
- De voorwaarden van het recht van opstal zijn acceptabel voor AEGON;
- De erfpachtvoorwaarden zijn acceptabel voor AEGON. Meer informatie over de acceptatie van regelingen met erfpacht staat hieronder bij 'verkoop onder voorwaarden';
- Bij een woonwinkelpand is het woongedeelte minimaal 75% van de totale onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) bij bestaande bouw. Of deze is 75% van de totale koop- of aanneemsom (vrij van huur en gebruik) bij nieuwbouw;
- Appartementen die goedkoper zijn dan € 125.000,- kunnen alleen gefinancierd worden met NHG;
- Er mag geen sprake zijn van een ABC-constructie;
- Bij nieuwbouw moet sprake zijn van een afgegeven onherroepelijke bouwvergunning.
- Uitzondering hierop is als uit de koop-/aannemingsovereenkomst blijkt dat er sprake is van een garantie of certificaat afgegeven door Stiwoga, Woningborg of SWK.

AEGON accepteert de volgende objecten niet als onderpand:

- Bedrijfspannen;
- Woonhuizen op bedrijfsterrein;
- Waterwoningen;
- Woonwagens;
- Woonboerderijen met een agrarische bestemming;
- Woonboten.

Verkoop onder voorwaarden

Ter bevordering van eigen woning bezit bestaan er constructies waarbij de verkoop onder aanvullende voorwaarden plaatsvindt. Van de regelingen waarvoor NHG akkoord heeft gegeven, accepteert AEGON uitsluitend KoopGarant, KoopGoedkoop en Regionaal Grondbezit en dan ook alleen in combinatie met NHG. Alle andere vormen van verkoop onder voorwaarden accepteert AEGON niet. Hieronder valt ook private erfpacht (niet door gemeente, provincie of Rijk afgegeven). AEGON accepteert ook geen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Subsidieregelingen

Aanvragen in combinatie met een Starterslening en Koopsubsidie kunnen worden gefinancierd. Hierbij is NHG verplicht.

Maximale financiering op basis van het onderpand

De maximale financiering bedraagt 104% van de marktwaarde van de woning. Als er overdrachtsbelasting over de koopprijs van de woning is verschuldigd dan wordt het maximale bedrag van de financiering hiermee verhoogd. Op basis van het huidige percentage overdrachtsbelasting van 2% (geldt van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012) betekent dit een maximale financiering van 106% van de waarde van de woning. De maximale financiering bedraagt echter nooit meer dan 125% van de executiewaarde!

In overeenstemming met de gedragscode mag de financierer in een aantal gevallen een hoger leenbedrag verstrekken dan de hiervoor vermelde 104% respectievelijk 106%. Bij AEGON geldt dit uitsluitend voor bestaande AEGON hypotheekklanten die een restschuld hebben uit de verkoop van een bij AEGON gefinancierde woning. Als de maximale lening in dat geval hoger is dan 104% respectievelijk 106% van de marktwaarde van de woning dan moet het deel daarboven in maximaal 7 jaar annuïtair worden afgelost. Elke aanvraag hiertoe wordt individueel beoordeeld.

Taxatiebeleid

AEGON maakt in het taxatiebeleid onderscheid in:

- Nieuwbouw;
- Zelfbouw;
- Bestaande bouw.

Nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning hoeft niet getaxeerd te worden als de woning wordt verkocht met een koopaannemings- overeenkomst. AEGON stelt de waarde van de woning gelijk aan de stichtingskosten. Dit is de koopaannemsom inclusief het daarin opgenomen bedrag aan bouwrente plus maximaal 100% van het uitgevoerde meerwerk. De executiewaarde wordt op 90% van de stichtingskosten gesteld.

Als een nieuwbouwwoning (ook een nieuwbouw recreatiewoning) is opgeleverd en wordt verkocht met een koopcontract, dient er een taxatierapport opgesteld te worden. De normen van bestaande bouw worden dan gehanteerd.

Zelfbouw

Bij zelfbouw wordt geen gebruik gemaakt van een hoofdaannemer en wordt de bouw in eigen beheer uitgevoerd. Er is geen taxatierapport nodig voor een nieuwe woning die door de klant zelf wordt gebouwd. AEGON stelt de waarde van de woning gelijk aan de grondwaarde plus 90% van het totaal gespecificeerde bedrag conform bouwbegroting. De executiewaarde wordt op 90% van de grondwaarde plus 90% van het totaal gespecificeerde bedrag conform bouwbegroting gesteld. De gespecificeerde begroting, met daarin de uit te voeren werkzaamheden, moet opgesteld zijn door een bouwbedrijf dat is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Als er sprake is van bouw in eigen beheer op een stuk grond met daarop een sloopwoning gelden afwijkende voorwaarden. Een taxatierapport is dan vereist om te komen tot een juiste waardebeoordeling.

Bestaande bouw

AEGON verstrekt alleen een lening wanneer uit het taxatierapport blijkt dat de woning geschikt is voor bewoning. Er mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van ernstige bodemverontreiniging.

Hypothek minder dan 81% van de WOZ-waarde

Blijft de financiering onder de 81% van de WOZ-waarde bij een eerste hypotheek, dan volstaat het aanleveren van een kopie van het meest recente aanslagbiljet van de gemeente waarop de WOZ-waarde staat vermeld. De waarde van de woning wordt gesteld op de WOZ-waarde. De executiewaarde op 90% van de WOZ-waarde. AEGON kan alsnog om een taxatierapport vragen.

Eisen taxatierapport

AEGON hanteert dezelfde taxatienormen die ook door NHG worden gebruikt. De waarde van de woning dient te blijken uit een taxatierapport, dat is uitgebracht door tussenkomen van een door de Stichting Normering Taxatie en Validatie gecertificeerd validatie-instituut. Deze instituten staan vermeld op www.stenv.nl. Op de website www.nhg.nl is aanvullende informatie over taxaties terug te vinden.

Minimale hypotheekbedragen

AEGON kent minimale hypotheekbedragen voor:

- Eerste hypotheek;
- Tweede en volgende hypotheeken;
- Kredietfaciliteiten en kredietopnames.

Het hypotheekbedrag is minimaal € 5.000,- per leningdeel. Bij de AEGON CombinatieHypotheek, die uit meerdere hypotheekvormen bestaat, is het leenbedrag minimaal € 10.000,-.

Aansprakelijkheid

Voor de hypotheekaanvrager(s) gelden de volgende voorwaarden:

- Meerderjarig;
- Handelingsbekwaam;
- Een natuurlijk persoon.

De perso(o)n(en) van wie het inkomen noodzakelijk is om de lening te krijgen, moet naast bewoner ook eigenaar en hoofdelijk medeschuldenaar zijn. Echtgenoten of geregistreerde partners met gemeenschap van goederen zijn beiden eigenaar, (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner. Een mede-eigenaar is ook altijd (hoofdelijk) schuldenaar en moet ook bewoner zijn.

Familierelaties

Aanvragen van een lening waarin sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer, moeder – zoon) zijn toegestaan. Er geldt hierbij een maximum van vier debiteuren. Allen moeten eigenaar zijn en bewonen de woning als hoofdverblijf.

Legitimatie

Voor het aanvragen van een hypotheek is van alle aanvragers een geldig legitimatiebewijs nodig waaruit de nationaliteit blijkt. AEGON accepteert een gewaarmerkte* kopie van:

- Een geldig paspoort;
- Een geldige Nederlandse identiteitskaart of een geldige identiteitskaart van een andere EU-lidstaat;
- Een geldig vreemdelingendocument.

*Een gewaarmerkte kopie wil zeggen dat u als tussenpersoon op de kopie een handtekening zet en verklaart het origineel van het document te hebben gezien.

Een aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een AEGON hypotheek dient te beschikken over:

- a) de Nederlandse nationaliteit; of
- b) de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein blijkens het paspoort; of
- c) een andere nationaliteit dan genoemd in a. of b. en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, of
 - een vergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document “Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie”, of
 - een verblijfsvergunning voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als sprake is van meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd als:

- a) één aanvrager volledig voldoet aan de normen en
- b) het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de lening.

Fraudecontrole

Om fraude te voorkomen en te bestrijden, toetst AEGON elke aanvrager voordat een offerte wordt uitgebracht. Hiervoor maakt AEGON gebruik van de database van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. Komt uw klant in deze database naar voren, dan onderzoekt AEGON de melding. Daarna wordt aangegeven of de offerte wel of niet mag worden uitgebracht. Bij een negatief advies neemt AEGON contact op.

Inkomen van uw klant

Hoe hoger het (toets)inkomen van de aanvrager(s), hoe meer hij kan lenen. AEGON kijkt ook naar:

- Een verwachte toename van de inkomen(s);
- Een verwachte afname van de inkomen(s);
- Een naderend pensioen;
- Overige financiële verplichtingen.

Berekening toetsinkomen

AEGON bepaalt de hoogte van het inkomen aan de hand van het toetsinkomen. Dit is de som van:

- Het vaste loon of salaris (per week, periode of maand);
- De vakantietoeslag;
- De pensioen/lijfrente-, AOW- of VUT-uitkering;
- De structurele onregelmatigheidstoeslag (het bedrag over de laatste twaalf maanden);
- De structurele provisie (het bedrag over de laatste twaalf maanden);
- Structureel overwerk (het bedrag over de laatste twaalf maanden);
- De vaste dertiende maand;
- Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- De VEB-toelage.

Om dit te kunnen aantonen, vraagt u uw klant om een werkgeversverklaring. Hierin staan bovenstaande inkomensonderdelen uitgesplitst. Deze verklaring mag bij het uitbrengen van de offerte niet ouder zijn dan drie maanden.

Inkomsten uit structurele provisie en/of overwerk

Aanvullend geldt dat als de provisie en/of het overwerk meer bedraagt dan 50% van het vaste inkomen de aanvraag apart wordt beoordeeld.

Vermeerdering toetsinkomen in verband met alimentatie

AEGON vermeerdert het toetsinkomen met de alimentatie die uw klant eventueel ontvangt door een rechtelijke uitspraak. Hierbij geldt als voorwaarde dat uw klant deze alimentatie nog minimaal tien jaar ontvangt.

Let op: de alimentatie voor kinderen telt niet mee voor de vermeerdering.

Vermeerdering toetsinkomen in verband met vermogen

AEGON vermeerdert het toetsinkomen met de vrij besteedbare en bestendige inkomsten uit het Box 3 Vermogen. Het maximale bedrag dat aan inkomsten aan het toetsinkomen wordt toegevoegd is 3% van het vermogen. Als de hypotheekrente lager is dan 3%, dan wordt het percentage van 3% vervangen door het hypotheekrentepercentage. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen wordt door het CHF vastgesteld per 1 januari van elk jaar.

Vermindering toetsinkomen

AEGON vermindert het toetsinkomen na bepaling woonquote maar voor toepassing woonquote eventueel met:

- De alimentatie die uw klant betaalt aan ex-partner(s), met uitzondering van de alimentatielasten voor kinderen.

Inkomen uit WW, bijstand, WAO, WIA, Wajong of Persoonsgebonden Budget (PGB)

AEGON telt een WW-, Wajong- of bijstandsuitkering of inkomen uit een PGB niet mee bij de bepaling van het toetsinkomen. Een inkomen uit WAO of WIA wordt alleen meegenomen in de berekening wanneer de duur en de hoogte van de uitkering tot de pensioendatum vaststaan.

Maximaal aantal aanvragers

Er kan sprake zijn van maximaal vier aanvragers. De totale hypotheeklast moet echter door de inkomens van maximaal twee personen worden voldaan.

Stijging inkomen

AEGON gaat bij de berekening van de maximale hypotheeklening uit van een verwachte inkomensstijging

- Wanneer het inkomen wordt verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarvan de eventuele proeftijd is verstreken;
- De inkomensverhoging uiterlijk zes maanden na het uitbrengen van de offerte in gaat;
- De inkomensverhoging onvoorwaardelijk is.

AEGON heeft hiervoor een verklaring van de werkgever nodig.

Daling inkomen

Door een daling van het inkomen kan de toegestane financieringslast lager zijn dan de werkelijke financieringslast (op basis van de huidige normen). Op dat moment moet door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

Leeftijd aanvrager

Wanneer uw klant met pensioen gaat of AOW gaat ontvangen dan neemt waarschijnlijk het inkomen af. AEGON houdt dan bij de berekening van het toetsinkomen rekening met de inkomensvermindering en gebruikt het daarbij behorende financieringslast percentage. Als de klant op het moment van offereen de leeftijd van 57 jaar heeft bereikt wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

Buitenlands inkomen

Indien aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig zijn worden de inkomsten niet meegenomen.

Werk situatie van uw klant

AEGON kijkt bij de bepaling van de maximale hypotheeklening ook naar de werksituatie:

- Zelfstandig of in dienstverband.
- Vast of tijdelijk.

Zelfstandig ondernemer of directeur-grotaandeelhouder

AEGON gaat bij de bepaling van de maximale financiering uit van het gemiddelde jaarinkomen van de zelfstandig ondernemer. Dit is de gemiddelde nettowinst uit de onderneming over de laatste 3 kalenderjaren tot maximaal de winst van het laatste kalenderjaar. Uw klant toont deze nettowinst aan via kopieën van de jaarstukken (door de accountant ondertekend) en aangiften voor de inkomstenbelasting. AEGON kan nog vragen om een prognose van de resultaten over het lopende boekjaar, een accountantsverklaring of de aanslagen inkomstenbelasting. Voordat wij een aanvraag voor een zelfstandige in behandeling nemen, vragen wij u om een ingevulde “quick scan” in te sturen. Deze “quick scan” maakt het mogelijk om snel een eerste indruk te krijgen van de inkomens- en vermogenspositie van de zelfstandig ondernemer. Als dit beeld positief is, zullen wij een offerte uitbrengen. Na ontvangst van de getekende offerte zullen wij de daarin opgevraagde inkomensstukken beoordelen.

AEGON verstrekt geen hypotheekleningen aan zelfstandigen die hun inkomen halen uit een uitgebreide holdingconstructie of meerdere bedrijven. Het uitgangspunt is dat er maximaal 1 holding is met 1 werkmaatschappij.

Onder twee voorwaarden kan worden volstaan met de IB60 formulieren:

- Als uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat uw klant zijn onderneming al langer dan vijf jaar drijft;
- De verstrekking blijft onder de 75% van de executiewaarde. AEGON gaat ook hierbij uit van het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie kalenderjaren.

AEGON kijkt bij de aanvraag of:

- De winst uit de onderneming een stabiel karakter heeft;
- De verhoudingen tussen het eigen en het vreemde vermogen aanvaardbaar is;
- De verhouding tussen de vorderingen en verplichtingen op korte termijn aanvaardbaar is.

Twee aanvullende voorwaarden

Bij een verstrekking boven de 110% van de executiewaarde geldt er een renteopslag van 0,2% over de gehele lening naast de standaard risico-opslagen.

Bij verstrekkingen hoger dan 110% van de executiewaarde is het niet mogelijk om voor een variabel rentetype te kiezen. Voor onderstaande beroepsgroepen geldt de risico-opslag van 0,2% niet.

- | | | |
|---------------|--------------------|-------------------------|
| ■ accountants | ■ dierenartsen | ■ notarissen |
| ■ advocaten | ■ fysiotherapeuten | ■ medische specialisten |
| ■ apothekers | ■ juristen | ■ tandartsen |
| ■ huisartsen | | |

Als over niet meer dan 2 kalenderjaren de winst kan worden aangetoond, dan verstrekken wij maximaal 90% van de executiewaarde. In dat geval moet ook een door de accountant opgestelde prognose voor het lopende jaar worden afgegeven.

Voor zelfstandige horecaondernemers geldt in alle gevallen een maximale verstrekking van 90% van de executiewaarde.

Combinatie van inkomen uit loondienst en uit eigen onderneming

Als er sprake is van twee aanvragers waarbij de ene aanvrager inkomen uit loondienst geniet en de andere aanvrager inkomen heeft als zelfstandig ondernemer of als directeur-groootaandeelhouder, dan geldt standaard de maximale verstrekking van 110% van de executiewaarde. Als er tot maximaal 125% van de executiewaarde gefinancierd moet worden, gelden de bovengenoemde twee aanvullende voorwaarden. Dit is ongeacht de verhouding van de inkomens ten opzichte van elkaar.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband met een intentieverklaring

Een inkomen uit tijdelijk dienstverband is voor AEGON gelijk aan een inkomen uit loondienst. De werkgever moet dan wel van plan zijn om dit tijdelijke dienstverband om te zetten in een vast dienstverband. Dit moet blijken uit een intentieverklaring. Is de intentieverklaring een maand voor afloop van het tijdelijke contract afgegeven? Dan is ook een kopie van de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd nodig, die overeenkomt met de intentieverklaring.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder een intentieverklaring

Aanvragen van flexwerkers, gedetacheerden, medewerkers met een jaarcontract en anderen met een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring worden getoetst aan de normen en voorwaarden voor NHG. Als hieraan wordt voldaan dan wordt de financiering met NHG aangeboden. Voldoet uw klant hier niet aan? Dan is de financiering onder AEGON normen afhankelijk van hoe lang uw klant al een tijdelijk dienstverband heeft zonder intentieverklaring.

- Als het dienstverband korter is dan drie jaar, dan financiert AEGON tot maximaal 90% van de executiewaarde;
- Als het dienstverband drie jaar of langer is, dan financiert AEGON tot maximaal 110% van de executiewaarde. Dit is op basis van het gemiddelde inkomen van uw klant (dit moet uw klant aantonen met jaarpogaven).

Borgstelling

AEGON accepteert alleen borgtocht door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met NHG. Een natuurlijk persoon, bijvoorbeeld (groot)ouders, kan in bepaalde situaties als hoofdelijk schuldenaar optreden.

Mede hoofdelijk schuldenaar

Familie in de 1e graad mag worden opgenomen als mede hoofdelijk schuldenaar. Hierdoor kan de klant tot maximaal 25% meer lenen dan op basis van alleen het inkomen van de aanvrager(s) geleend kan worden. De mede hoofdelijk schuldenaar mag geen mede-eigenaar zijn. Dergelijke verzoeken worden per geval beoordeeld. De mede hoofdelijk schuldenaren worden in de hypotheekakte opgenomen en dienen deze ook mede te ondertekenen.

Woonquotes

De woonquote is het percentage van het toetsinkomen dat uw klant maximaal mag besteden aan brutowoonlasten. Dit resulteert in de maximaal toegestane woonlast. De maximaal toegestane woonlast min de lasten van overige financiële verplichtingen (zoals een persoonlijke lening) is de beschikbare woonlast. Hebben beide partners inkomsten uit arbeid? Dan gaat AEGON voor de gehele looptijd van de lening uit van het gezamenlijke inkomen. Het hoogste inkomen bepaalt de woonquote. Deze woonquote is ook van toepassing op het laagste inkomen.

De woonquote is gelijk aan het financieringslastpercentage genoemd bij de betreffende kolom in de financieringslastentabel van de NHG.

Voor de te hanteren toetsrente geldt:

- Staat de hypotheekrente van de lening tien jaar of langer jaar vast? Dan wordt gerekend met de geoffreerde rente;
- Staat de hypotheekrente korter dan tien jaar vast? Dan wordt gerekend met het door het CHF vastgestelde toetsrente (het CHF toetsrentepercentage wordt per kwartaal vastgesteld) dat geldt op registratiedatum van de offerteaanvraag dan wel de geoffreerde rente indien deze hoger is.

Maatwerk

AEGON hanteert bij het bepalen van de maximale verstrekking op basis van het inkomen de CHF norm. Onderdeel van deze norm is de mogelijkheid om maatwerk te leveren in individuele gevallen. Hierbij kan een verzekeraar afwijken van de annuïtaire toetsing op basis van de woonquotes van het Nibud. AEGON biedt deze mogelijkheid ook, waarbij extra aandacht uitgaat naar de cijfermatige motivatie van het verzoek om af te wijken en de communicatie daarover richting de consument.

Toetsing financiële verplichtingen

AEGON toetst voorafgaand aan de offerte en voor uitbetaling van de gelden de financiële verplichting van uw klant bij BKR en indien van toepassing in een buitenlands kredietregistratie systeem. Deze toetsing wordt nogmaals uitgevoerd voordat de lening gaat passeren. De werkelijke lasten die voortkomen uit deze financiële verplichtingen, met een minimum van 2% per maand van het krediet limiet bij een doorlopend krediet of 2% van de oorspronkelijke krediet som bij een aflopend krediet, brengt AEGON in mindering op de maximaal toegestane woonlast.

Wanneer uw klant door deze verplichtingen een budgettair tekort krijgt, is het een voorwaarde dat hij de kredieten aflost uit eigen middelen en dat het contract uiterlijk bij passeren wordt beëindigd.

Lening ouders

Een lening van de ouders wordt gezien als een financiële verplichting waarvan de maandlast wordt vastgesteld op 2% van de hoofdsom. Wordt de te betalen rente teruggeschonken dan kan de lening zonder lasten worden meegenomen. De aanvraag valt dan onder maatwerk waarbij gerekend wordt met de werkelijke last. De klanten moeten dit aantonen door middel van aanvullende stukken. De lening mag niet direct opeisbaar zijn.

Kredietwaardigheid

AEGON accepteert de aanvraag niet wanneer uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag of wanneer uit de BKR-opgave één van de volgende registraties naar voren komt:

- Een code 1 tot en met 5;
- Een nog lopende schuldregeling (SR);
- Een A-registratie;
- Een opeenvolging van oplopende kredietbehoeften.

Met uitzondering van de kredietsoort 'Hypothecair Krediet' accepteert AEGON de aanvraag wel wanneer er sprake is van een A-registratie of code 1 waarbij:

- Een herstelcode (H) is vermeld;
- De lening is afgelost;
- De desbetreffende geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost.

Vergelijkbare meldingen die naar voren komen bij een buitenlandse krediettoets worden op dezelfde wijze behandeld.

Leningen met NHG

De Gedragscode prevaleert boven de voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. AEGON hanteert bij aanvragen voor leningen met NHG de voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Hierop is een aantal uitzonderingen namelijk:

- Norm 1.12.1 aankoop van een woning ten behoeve van de samenvoeging van de woning doet AEGON niet.
- Norm 1.13.4 AEGON gaat niet akkoord met deze norm wanneer deze kredietsoort Hypothecair krediet is.
- Norm 1.13.5 AEGON gaat niet akkoord met deze norm.
- Norm 1.13.6 AEGON gaat niet akkoord met deze norm.
- Oversluiting conform norm B3 niet mogelijk.
- Norm 2.5 aankoop woonwagen; kan niet bij AEGON.
- Norm 2.6 aankoop woonwagenstandplaats; kan niet bij AEGON.
- Norm 3.2 aanvullende lening; niet mogelijk indien bestaande lening zonder NHG.
- Norm 5 Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.
- Van de regelingen aangaande verkoop onder voorwaarden waarvoor NHG akkoord heeft gegeven accepteert AEGON uitsluitend KoopGarant en KoopGoedkoop. Alle andere vormen van verkoop onder voorwaarden accepteert AEGON niet. Hieronder valt ook private erfpacht (niet door gemeente, provincie of Rijk afgegeven).
- Er mag geen sprake zijn van een ABC-constructie.
- Lening met Koopsubsidie/Starterslening is mogelijk.
- AEGON behoudt zich het recht voor om aanvragen niet te accepteren.

U leest meer over de voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen in de brochure, die u bestelt bij:

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer
Telefoon (079) 368 28 40, Fax (079) 361 07 83

Acceptatieregels voor de financiering van recreatiewoningen

Hieronder een overzicht van de aanvullende acceptatieregels die gelden bij de financiering van recreatiewoningen:

- De rentetoeslag is bepaald op 0,20% gedurende de gehele looptijd. De minimale rentevast periode is tien jaar. Verder zijn de standaard risico-opslagen van toepassing;
- Het maximum hypotheekbedrag is 110% van de executiewaarde. Verstrekking onder NHG is bij AEGON niet mogelijk;
- De minimale waarde van het onderpand bedraagt € 125.000,- ;
- De standaard eisen op het gebied van minimale dekkingen gelden ook voor recreatiewoningen;
- Een eerste hypothecaire inschrijving is vereist;
- De aanvrager dient over een permanent hoofdverblijf in Nederland te beschikken.
- De recreatiewoning is een gebouw gemaakt van steen, met vaste fundering, gelegen in Nederland. Uitgesloten zijn onder andere chalets, stacaravans, woonboten en watervilla's. Het pand moet een registergoed zijn met een eigen kadastrale aanduiding;
- De recreatiewoning dient geheel bestemd te zijn voor eigen gebruik door de toekomstige hypotheekgevers;
- De recreatiewoning mag niet verhuurd worden. Het betreft een eerste hypotheek op dit pand (toestemming tot verhuur zal dan ook niet worden gegeven);
- De AEGON budgetteringsregels zijn van toepassing. Een hypotheek op een recreatiewoning wordt standaard als een box 3 lening aangemerkt. Daarnaast dient bij de budgettering rekening gehouden te worden met reeds lopende financiële verplichtingen waaronder ook alle lopende hypothecaire verplichtingen. De jaarlijkse lasten van de huidige hypotheek worden gebaseerd op basis van de annuïteitentoets conform CHF en niet op basis van werkelijke lasten;
- Bij nieuwbouw wordt de executiewaarde bepaald op 90% van de stichtingskosten;
- Het nieuwbouwtarief geldt niet voor recreatiewoningen.
- Bij een nieuwbouw recreatiewoning is een taxatierapport verplicht.

Procedures

Aanvraag indienen

Een aanvraag voor een hypotheekofferte stuurt u elektronisch in.

Elektronisch

U verstuurt de hypotheekaanvraag via HDN of via ServiceNet. U vindt deze beschikbare functionaliteit op www.aegon.nl onder intermediair, waarna u inlogt op AEGON Intermediair Portal. Nadat u hebt ingelogd, klikt u op 'offreren' in het linker keuzemenu.

HDN aanvragen worden binnen 24 uur behandeld. Op werkdagen geldt voor 12.00 uur ontvangen, is de volgende dag voor 12.00 uur reactie. Aanvragen vanaf 12.00 uur ontvangen, worden uiterlijk de volgende dag voor 17.00 uur behandeld.

Beoordeling

AEGON beoordeelt de aanvraag. Dit gebeurt onder meer op basis van de BKR- en SFH toets. Zijn er onduidelijkheden, dan neemt AEGON contact met u op. Is de aanvraag correct en volledig, dan ontvangt u een offerte of volgt er een afwijzing. In dat laatste geval neemt AEGON telefonisch of schriftelijk contact met u op voor een toelichting.

Offerte

U ontvangt de offerte zo snel mogelijk per HDN of e-mail. U bent bij overhandiging van de offerte aan uw klant verplicht alle in de offerte vermelde bijlagen te overhandigen. U bestelt de gedrukte exemplaren van de bijlagen en materialen op AEGON Intermediair Portal.

Acceptatie van de offerte

Accepteert uw klant de offerte? Stuur dan de offerte zo spoedig mogelijk terug naar AEGON. De acceptatietermijn voor uw klant is twee weken. Voor een snelle verwerking en beoordeling voegt u alle documenten bij die in de offerte zijn genoemd. U ontvangt van AEGON een ontvangstbevestiging. De ingezonden (originele) documenten worden eigendom van AEGON en vervolgens digitaal vastgelegd. AEGON vernietigt daarna de (originele) documenten.

AEGON beoordeelt de volgende documenten direct na ontvangst:

- aanvraag levensverzekering
- gezondheidsverklaring
- keuringsrapport
- accountantsverklaring
- accountantsrapport
- aangifte IB aanvrager
- aangifte IB partner
- aangifte IB borg
- verklaring pensioeninkomen
- verklaring geldgever over ingelopen achterstanden of aflossing van het krediet

AEGON beoordeelt eventuele andere documenten pas nadat alle in de offerte genoemde documenten zijn ontvangen. Wanneer u merkt dat de gegevens in de aan te leveren documenten, afwijken van eerder versterkte gegevens, dan raden wij u aan contact op te nemen met AEGON. De afwijkingen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de offerte.

U krijgt bericht van AEGON van ontvangst en na beoordeling van (een van de) aan te leveren documenten. Eventueel op dat moment nog ontbrekende aan te leveren documenten worden in de ontvangstbevestiging genoemd. Klopt er iets niet, dan neemt AEGON telefonisch contact op. Nadat AEGON alle stukken heeft ontvangen en de definitieve beoordeling positief is, worden de conceptakte en de voorlopige afrekening verstuurd naar de notaris.

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. Als uw klant de offerte niet accepteert, geef dit dan aan AEGON door. De reden van non-acceptatie wordt vastgelegd en het dossier wordt gesloten.

Rentewijziging

Bij een rentewijziging gelden de tarieven vanaf de ingangsdatum van de rentewijziging. Onder bepaalde voorwaarden kunnen volledig ingevulde aanvragen die na een renteverhoging bij AEGON binnenkomen nog tegen de oude rentetarieven worden verwerkt. Het maximaal aantal werkdagen staat per rentewijziging exact vermeld op het bijbehorende rentebericht. Dit is alleen van toepassing bij aanvragen met vaste rentes. Voor variabele rente en oriëntatierente geldt altijd de actuele rente.

Welk rentebericht wordt aangehouden?

Het komt voor dat wij voor één en dezelfde klant, al dan niet via meerdere tussenpersonen een hypotheekaanvraag krijgen. Bij ontvangst hiervan kunnen verschillende renteberichten van toepassing zijn. Welke rente is dan van toepassing?

Hoofregel:

1. Bij een aanvraag voor een hypotheekofferte wordt het rentebericht gehanteerd dat op het moment van ontvangst van de aanvraag van kracht is.
2. Als van een eerder uitgebrachte offerte de acceptatietermijn of de geldigheidstermijn is verlopen, of deze is in een eerder stadium afgewezen, dan geldt bij een nieuwe aanvraag voor een hypotheekofferte hoofregel 1.

Klant heeft een eerder uitgebrachte offerte NIET geaccepteerd:

1. Geen rentewijziging. Dan geldt hoofregel 1
2. Een renteverlaging. Dan geldt hoofregel 1
3. Er heeft een renteverhoging plaatsgevonden, AEGON brengt binnen de acceptatietermijn van de oorspronkelijke offerte maximaal één nieuwe offerte uit op basis van het rentetarief van voor de verhoging.*

Klant heeft een eerder uitgebrachte offerte geaccepteerd:

AEGON brengt een offerte uit op basis van hetzelfde rentebericht en met dezelfde geldigheidstermijn als de eerdere offerte.*

* De aanvraag wijkt niet substantieel (ter beoordeling van AEGON) af van de oorspronkelijke aanbieding. Een wijziging van het onderpand bijvoorbeeld wordt gezien als een nieuwe aanvraag, waarvoor de hoofregel geldt.

Geldigheid offerte

Een tijdig geaccepteerde offerte blijft geldig tot drie maanden na dagtekening. Bij nieuwbouw is de geldigheidstermijn zes maanden na dagtekening. Uw klant kan in beide gevallen de termijn eenmalig tot één jaar verlengen. AEGON brengt bij de vaste rentes voor deze verlenging een bereidstellingsprovisie in rekening. Uw klant hoeft de bereidstellingsprovisie alleen te betalen wanneer de dagrente op de passeerdatum hoger is dan de rente die in de offerte is genoemd. De bereidstellingsprovisie is 0,20% per maand over de lening (exclusief overbrugging). Hierbij geldt een deel van een maand als een volle maand.

Uw klant moet binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn van de offerte schriftelijk doorgeven of hij verlenging van deze geldigheidstermijn wil. Het is ook toegestaan dat u dit voor uw klant aanvraagt via e-mail. De ontvangen verzoeken die na de oorspronkelijke geldigheidstermijn binnenkomen, worden alleen op basis van de actuele rente verlengd. De bereidstellingsprovisie wordt verrekend bij het passeren van de hypotheekakte. Dit gebeurt door een inhouding op de hoofdsom.

Wijziging op uitgebrachte offerte

Als uw klant, om welke reden dan ook, na het accepteren van de offerte een nieuwe offerte wil, wordt bij de nieuwe offerte uitgegaan van de oorspronkelijke offertevoorwaarden en op de datum van de eerste offerte geldende tarieven. Ook de keuze met betrekking tot de rente bij passeren blijft gehandhaafd zoals bij de eerste offerte.

Voorlopige dekking na overlijden vóór het passeren van de hypotheekakte

Sluit uw klant bij het aanvragen van een AEGON hypotheek een overlijdensdekking van AEGON af? Dan zijn de verzekerden tijdens de geldigheidsduur van de offerte kosteloos verzekerd van een uitkering bij overlijden. Uw klant komt voor een voorlopige dekking in aanmerking wanneer de ondertekende offerte door AEGON is ontvangen en de medische acceptatie akkoord is. AEGON keert bij overlijden een bedrag uit dat gelijk is aan de aangevraagde overlijdensdekking (tot een maximum van € 250.000,-).

Let op:

Als er sprake is van een conversie en de conversiewaarde is nog niet bij AEGON binnen op het moment van passeren van de hypotheek, dan vervalt de voorlopige dekking (de klant heeft nog een dekking bij de andere maatschappij). Zodra de conversiewaarde door AEGON is ontvangen, is de aangevraagde dekking van kracht. De levensverzekering bij AEGON gaat in op de beëindigingsdatum van de geconverteerde levensverzekering.

Passeren hypotheekakte

De notaris neemt de volgende stappen:

- Een afspraak maken met uw klant voor het passeren van de hypotheekakte;
- Doorgeven van de passeerdatum aan AEGON;
- Bij een bouwdepot aangeven welk bedrag er bij het passeren van de akte moet worden overgemaakt.

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.

Bij de keuze passeerrente = laagste van offerterente of dagrente op passeerdatum kijkt AEGON welke rente op de passeerdatum de laagste is: de actuele rente of de geoffreerde rente. Het laagste percentage is voor uw klant van toepassing. Bij variabele rente of oriëntatierente kijkt AEGON of de geoffreerde rente en de actuele rente nog gelijk zijn. De actuele rente is voor uw klant van toepassing.

Incasso hypotheekrente

AEGON incasseert de hypotheekrente maandelijks achteraf via automatische incasso. Door het tekenen van de hypotheekofferte heeft uw klant AEGON gemachtigd. AEGON Levensverzekering N.V. incasseert de premies voor de levenpolis. De inleg op de AEGON Banksparhypotheek Rekening en de AEGON BeleggingsHypotheek Rekening wordt geïncasseerd door AEGON Bank N.V.

Bouwdepot

AEGON keert slechts een deel van de lening uit wanneer op de dag van passeren van de hypotheekakte:

- Een nieuw te bouwen woning nog niet gereed is.
- De voorgenomen verbouwing van een bestaande woning nog niet voltooid is.

De hypotheek wordt in deze gevallen wel voor het volle bedrag van de lening gevestigd, maar uw klant geeft tegelijkertijd een deel van de lening in bewaring bij AEGON. Hiermee kan later de (ver)bouw worden betaald. De notaris regelt dit via de depotakte. AEGON vergoedt over het deel van de lening dat zij in bewaring heeft een rente die gelijk is aan de verschuldigde hypotheekrente. Uw klant hoeft dus per saldo geen rente te betalen over het depotbedrag. Bestaat de hypotheek uit meerdere leningdelen? Dan berekent AEGON een gewogen depotrente. De verschuldigde rente van een overbruggingskrediet wordt hierin niet meegenomen. Een bouwdepot is niet mogelijk bij de AEGON KredietHypotheek.

Minimaal bedrag bouwdepot

Bij een hypotheek met NHG is er een depotverplichting bij bedragen vanaf € 2.500,-. Bij een hypotheek zonder NHG is de grens € 5.000,-. Als het depotbedrag bij passeren van de hypotheekakte lager is dan deze grensbedragen, wordt het depotbedrag direct uitbetaald.

Rente tijdens nieuwbouw

Bij nieuwbouw kan uw klant de hypotheekrente die tijdens de bouw betaald moet worden, meefinancieren en betalen uit een rentedepot. Dit geldt tot een maximum van 10% van de stichtingskosten van de woning. De rente voor deze 'extra' lening (rentedepot) kan niet worden afgetrokken.

Uitbetaling

AEGON doet een depotuitbetaling na ontvangst van een correct ingevuld declaratieformulier 'uitbetaling bouwdepot' en de bijbehorende (kopie) bouwnota's. Uw klant ontvangt van AEGON de declaratieformulieren en informatie over de spelregels voor depotopnames.

AEGON kan altijd de (ver)bouw laten inspecteren voordat een depotuitbetaling wordt gedaan. De kosten van deze inspectie zijn fiscaal aftrekbaar en voor rekening van uw klant.

Wanneer er bij de oplevering van de woning of wanneer de verbouwing klaar is, nog een bedrag in depot overblijft, wordt dit bij bedragen kleiner dan € 2.500,- uitbetaald. De klant stuurt een verklaring dat de (ver) bouw gereed is en verzoekt om uitbetaling van het restantbedrag. Na controle wordt het restant uitgekeerd. Hogere bedragen brengt AEGON in mindering op de verstrekte lening.

Hogere hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving mag hoger zijn dan het hypotheekbedrag. Hierdoor kan uw klant later snel, eenvoudig en goedkoop uit deze verhoogde inschrijving geld opnemen zonder tussenkomst van een notaris. Een verhoogde inschrijving is niet mogelijk bij de Starterslening en bij KoopGarant.

Voorwaarden

Verhogen bestaande lening

Uw klant kan een bestaande lening verhogen door gebruik te maken van de hogere inschrijving of door het sluiten van een tweede hypotheek. De minimale verhoging is € 5.000,-. AEGON hanteert hierbij de acceptatieregels voor nieuwe leningen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de totale lening. Afhankelijk van de gemaakte provisiekeuze bedragen de afsluitkosten maximaal 1% van de verhoging.

Opnemen aflossingen

Uw klant kan bij hypotheekleningen zonder NHG eerder gedane aflossingen weer opnemen zonder tussenkomst van de notaris. Bij algehele aflossing van een contract (eerste, tweede of hogere hypotheek) is opname op een later tijdstip niet mogelijk. Voorwaarde hierbij is dat de opname binnen de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek valt. Daarnaast moet het opnamebedrag minimaal € 5.000,- zijn. AEGON hanteert hierbij de acceptatieregels voor nieuwe leningen. Afhankelijk van de gemaakte provisiekeuze bedragen de afsluitkosten maximaal 1% van de verhoging.

Omzetting naar een andere productvorm

Als er een omzetting plaatsvindt van een leningdeel naar een andere hypotheekvorm wordt bij uw klant 1% afsluitkosten in rekening gebracht, tenzij de gekozen provisiekeuze een korting op deze afsluitkosten met zich meebrengt.

Oversluiten rentevastperiode

Wanneer uw klant een andere rentevastperiode wil, dan geeft u dit uiterlijk één maand voor de rentevervaldatum schriftelijk door aan AEGON. De klant ontvangt hiervoor eerst een offerte. Voor de actuele producten uit het AEGON assortiment gelden onderstaande voorwaarden. AEGON kan voor de overige producten andere voorwaarden hanteren. Raadpleeg hiervoor de productvoorwaarden.

Voorwaarden

- De kosten voor het oversluiten zijn gelijk aan het verschil tussen:
 - de contante waarde van de rentebedragen die bij ongewijzigde voortzetting over het restant van de rentevastperiode verschuldigd zouden zijn;
 - de contante waarde van de rentebedragen over dezelfde periode berekend op basis van de actuele rente.
- AEGON bepaalt de te betalen contante waarde over de restant hoofdsom minus boetevrij af te lossen deel van tien procent.
- Uw klant kiest de nieuwe rentevaste periode.
- De ingangsdatum van de nieuwe rente is de eerste dag van de eerstvolgende maand na de aanvraag. AEGON afdeling Hypotheken moet het geld en de ondertekende aanbieding daarvoor wel op tijd hebben ontvangen.
- De offerte is twee weken geldig. Uw klant betaalt binnen twee weken na verzending van de offerte het bedrag aan AEGON Hypotheken.

Vervallen van de renteopslag

AEGON kan op verzoek van uw klant de risicoklasse aanpassen wanneer de waarde van de woning is gestegen. Voorwaarde hierbij is dat uw klant de waardestijging kan aantonen. Dit kan via een taxatierapport of een kopie van het meest recente gemeentelijke aanslagbiljet waarop de waarde van de woning is vermeld. Een eventuele renteopslag vervalt met ingang van de eerstvolgende rentevervaldag. AEGON kan altijd vragen om een taxatierapport. Bij het verlengen van de rentevastperiode houdt AEGON automatisch rekening met een eventueel gestegen waarde van de woning.

AEGON accepteert het gemeentelijke aanslagbiljet als bewijs wanneer uw klant voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Leningen / opnames tot maximaal € 400.000,-.
- Er is geen sprake van erfpacht (zie koopcontract) of verhuur.

Voldoet uw klant aan deze voorwaarden dan stelt AEGON de executiewaarde op 90% van de WOZ-waarde.

Verhuisregeling / meeneemregeling / doorgeefregeling

De informatie over bovengenoemde regelingen kunt u vinden in de Productinformatie Hypotheken.

Ontslag hoofdelijk schuldenaar

Bij een verzoek tot ontslag uit het hoofdelijk schuldenaarschap van een van de schuldenaren heeft AEGON de volgende stukken nodig:

- Bij echtscheiding of een beëindiging van een geregistreerd partnerschap:
 - Het echtscheidingsvonnis.
 - Indien niet opgenomen in het vonnis het echtscheidingsconvenant.
 - De (concept) notariële akte van verdeling ter levering van het onderpand.
 - Inkomensbescheiden conform acceptatiebeleid.
- Bij beëindiging van een samenwoningsrelatie:
 - Een door beide ex-partners getekende verklaring dat er over en weer geen verplichtingen meer bestaan.
 - De (concept) notariële akte van verdeling.
 - Inkomensbescheiden conform acceptatiebeleid.

AEGON hanteert hierbij de toetsnormen van NHG. De kosten bedragen € 170.

Bankgarantie

AEGON afdeling Hypotheken verleent een bankgarantie tot maximaal 12% van de koopsom, exclusief roerende zaken. Wanneer AEGON de garantie niet schriftelijk verlengt, dan geldt deze tot uiterlijk één maand na de uiterste datum van de eigendomsoverdracht. Deze datum staat in de (voorlopige) koopakte. De garantie geldt echter niet langer dan de (verlengde) geldigheidsduur van de offerte.

AEGON stuurt bij de aankoop van een woning de contragarantie met de offerte mee. Wil een aanvrager gebruik maken van de bankgarantie, dan stuurt u een volledig ingevuld en ondertekend exemplaar aan AEGON terug. AEGON stuurt de garantieverklaring naar de notaris na ontvangst van de getekende offerte, een kopie van het koopcontract en de getekende contragarantie. De kosten van de garantieverklaring zijn 0,5% van het garantiebedrag (met een minimum van € 45,-).

Overbruggingskrediet

Het overbruggingskrediet is het bedrag dat uw klant naast de hypotheek tijdelijk wil lenen voor de aankoop van een nieuwe woning. Uw klant betaalt dit bedrag bij verkoop terug uit de meeropbrengst van de huidige woning (na aflossing van de hypotheek). AEGON verstrekt alleen in combinatie met een AEGON hypotheek een overbruggingskrediet. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Wanneer de huidige woning nog niet is verkocht, dan is het overbruggingskrediet maximaal het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde van de huidige woning en het restant van de huidige lening. Uw klant moet daarvoor voor eigen rekening zijn huidige woning laten taxeren.
- Is de huidige woning verkocht zonder ontbindende voorwaarden voor de koper of zijn de in de koopakte opgenomen ontbindende voorwaarden niet meer van kracht, dan is het overbruggingskrediet maximaal het verschil tussen de netto verkoopopbrengst van de huidige woning en het restant van de huidige lening. De maximale duur van het overbruggingskrediet is twaalf maanden. Deze termijn kan bij nieuwbouw worden verlengd tot het moment van oplevering.
- Uw klant is verplicht om hypotheek te geven voor het hypotheekbedrag en het overbruggingskrediet. De notariskosten zijn voor rekening van uw klant.
- Uw klant geeft op zijn huidige woning het recht van een tweede of hogere hypotheek.

Uw klant hoeft voor het overbruggingskrediet geen kosten te betalen. Het rentetarief voor het overbruggingskrediet staat vermeld op het AEGON rentebericht. Een afgelost overbruggingskrediet kan gebruikt worden voor verhoging van de lening door het benutten van de ontstane inschrijvingsruimte.

Organisatie AEGON Hypotheken

AEGON verstrekt, administreert, distribueert en beheert hypotheken. AEGON afdeling Hypotheken bestaat uit de volgende onderdelen: Service Desk Hypotheken, Acceptatie Hypotheken, Hypotheken Beheer 1 en Hypotheken Beheer 2.

Service Desk Hypotheken

De Service Desk Hypotheken is op werkdagen van 8.30 uur tot 17.30 uur bereikbaar op telefoonnummer (058) 244 34 00.

Postadres: Postbus 23002, 8900 MC Leeuwarden

Bezoekadres: Lange Marktstraat 11, 8911 AD Leeuwarden

Acceptatie Hypotheken

De afdeling Acceptatie Hypotheken verzorgt het gehele traject vanaf het maken en verzenden van de offertes tot en met het passeren van de hypotheek.

In individuele gevallen is maatwerk mogelijk.

Telefoon: (058) 244 34 00

E-mail: hypotheken.hdn@aegon.nl en voor maatwerkzaken: hypothekenmaatwerk@aegon.nl

Let op! Deze mailadressen zijn niet bedoeld voor het opsturen van voorbehouden. Alleen als dit is afgesproken met een acceptant worden deze voorbehouden beoordeeld. In alle andere gevallen worden ze verwijderd.

Hypotheken Beheer 1

Hypotheken Beheer 1 zorgt voor:

- Het correct opnemen van gepasseerde hypotheken in het administratiesysteem;
- Het opmaken van levensverzekeringen die aan de hypotheek zijn gekoppeld. Het verwerken van mutaties op bestaande beleggingsrekeningen die zijn verbonden aan een hypothecaire geldlening bij AEGON;
- Het verwerken van uitbetalingen uit een bouwdepot;
- Het verwerken van mutaties aangaande het saldo op de AEGON KredietHypotheek.
- Beëindiging van bestaande hypotheken.

Telefoon (058) 244 68 23 (opmaak)/ 6039 (depot)/6848 (Bank)/ 6650 (overig)

Fax: (058) 244 66 80 (uitsluitend te gebruiken voor aflossingen)

Fax: (058) 244 36 18 (alleen voor AEGON VermogensRekeningen en AEGON BeleggingsHypotheekRekening)

E-mail: Hypotheken.beheer@aegon.nl

Hypotheken Beheer 2

Hypotheken Beheer 2 behandelt de wijzigingen op bestaande hypotheek contracten en de bijbehorende levensverzekeringen.

Telefoon: (058) 244 66 50

Fax: (058) 244 60 66 (alleen voor het beheer van bestaande hypotheken)

E-mail: Hypotheken.beheer@aegon.nl



Informeer naar onze
oplossingen bij uw adviseur.

Of kijk op www.aegon.nl



www.aegon.nl

AEGON Levensverzekering N.V.
AEGON Bank N.V.
AEGON Hypotheken B.V.
Postbus 23002
8900 MC Leeuwarden

AEGON Levensverzekering N.V. is statutair gevestigd te Den Haag, Handelsregister 27095315. AEGON Levensverzekering N.V. is ingeschreven in het register dat de AFM en DNB aanhouden. AEGON Bank N.V. is statutair gevestigd te Utrecht, Handelsregister 30100799. AEGON Bank N.V. is ingeschreven in het register dat de AFM en DNB aanhouden. 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.