

Acceptatie handleiding

Inhoudsopgave

Acceptatiehandleiding	3
Acceptatienormen	4
Gedragcode Hypothecaire Financieringen	4
Uitzonderingen op gedragcode betreffende leencapaciteit	4
Leningen zonder NHG	5
Overlijdensrisicoverzekering	14
Leningen met NHG	15
Procedures	16
Aanvraag indienen	16
Offerte	16
Passeren hypotheekakte	18
Incasso hypotheekrente	18
Bouwdepot	18
Hogere hypothecaire inschrijving	19
Hoge storting tijdens de looptijd	19
Voorwaarden	20
Verhogen bestaande lening	20
Opnemen aflossingen	20
Omzetting naar een andere productvorm	20
Oversluiten rentevastperiode	20
Vervallen van de risico-opslag	20
Verhuisregeling / meeneemregeling / doorgeefregeling	21
Ontslag hoofdelijke schuldenaar	21
Bankgarantie	21
Overbruggingskrediet	21
Organisatie Aegon Hypotheken	22

Acceptatiehandleiding

In deze Acceptatiehandleiding vindt u de acceptatiecriteria die Aegon hanteert bij het beoordelen van hypotheekaanvragen. Op basis hiervan kunt u beoordelen of Aegon mogelijk een passende aanbieder is voor uw klant.

De handleiding vervangt eerder uitgebrachte versies en is alleen bedoeld voor adviseurs die met Aegon samenwerken. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend. De meest actuele versie kunt u op onze Aegon Intermediair Portal vinden.

Deze acceptatiehandleiding is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Aegon heeft echter altijd de mogelijkheid om af te wijken van de acceptatiecriteria in deze handleiding of om aanvullende voorwaarden te stellen.

Wat is er aangepast in de Acceptatiehandleiding Hypotheken?

In deze nieuwe editie van de Acceptatiehandleiding Hypotheken zijn, ten opzichte van de editie van december 2013, de volgende zaken aangepast:

- Bladzijde 7: wijziging tekst bij Verkoop onder voorwaarden.
- Bladzijde 8: toevoeging tekst bij Nieuwbouw.
- Bladzijde 8: wijziging executiewaarde bepaling bij Bestaande bouw.
- Bladzijde 9: toevoeging tekst bij Maximaal aantal aanvragers.
- Bladzijde 9: beperking voor belastingplichtige in de Verenigde Staten opgenomen.
- Bladzijde 12: toevoeging tekst bij inkomen uit tijdelijk dienstverband.
- Bladzijde 13: aanvulling tekst bij Studieschuld
- Bladzijde 14: wijziging tekst bij Kredietwaardigheid.
- Bladzijde 15: bij Leningen met NHG zijn norm B3 en norm 4 gewijzigd en zijn norm 6.1.3. en norm 7.3.1. lid c/d en e toegevoegd.
- Bladzijde 17: wijziging van tekst bij geldigheid offerte.
- Bladzijde 19: toevoeging tekst bij Rentedepot bij Nieuwbouw.
- Bladzijde 21: toevoeging tekst proceskaart bij Ontslag hoofdelijk schuldenaar.
- Bladzijde 22: aanpassing contactgegevens Hypotheken Beheer 1 en Beheer 2.

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

De 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. 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.

Aegon bepaalt als volgt de marktwaarde:

Bij aankoop van een bestaande woning is de marktwaarde de laagste van:

- de koopsom en eventuele verbouwkosten
- de marktwaarde (na verbouw) in een taxatierapport
- de WOZ waarde (bij Aegon norm als de verstrekking lager is dan 81% van de WOZ waarde)

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 10 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 hypothecaire 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 hypothecaire 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 hypotheccair 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 hypotheccair financier vermogen tot zekerheid voor de hypothecaire financiering van de consument verpand? Dan kan de hypotheccair 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';
- Alle woningtypen waarbij de marktwaarde (na verbouw) lager is dan € 125.000,- kunnen alleen gefinancierd worden met NHG;
- 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:

- Woonwinkelpanden
- Recreatiewoningen
- Bedrijfspanden;
- Woonhuizen op bedrijfsterrein;
- Waterwoningen;
- Woonwagens;
- Woonboerderijen met een agrarische bestemming;
- Woonboten.

Verkoop onder voorwaarden

Er bestaan verschillende 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 bijzondere voorwaarden accepteert Aegon niet. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook:

- Private erfpacht (niet door gemeente, provincie of Rijk afgegeven)
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Kortingen op de koopsom of subsidies die door de verkoper aan de koper worden betaald.
- Kluswoningen aangeboden door gemeente of woningbouwvereniging.

Subsidieregelingen

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

Verkoop eigen woning

Een aanvraag voor de financiering van een nieuwe woning, terwijl er ook sprake is van een huidige woning accepteert Aegon onder de volgende voorwaarden:

De huidige woning is verkocht

- Er mogen geen restverplichtingen bestaan die voortkomen uit uw huidige woning.

De huidige woning is niet verkocht en de huidige hypotheek is lager dan 80% van de marktwaarde

(blijkens een gevalideerd taxatierapport)

- De klanten moeten aantonen dat ze gedurende een periode van twee jaar dubbele lasten kunnen dragen.
- De huidige woning moet actief in de verkoop staan.

De huidige woning is niet verkocht en de huidige hypotheek is hoger dan 80% van de marktwaarde

(blijkens een gevalideerd taxatierapport)

- Het (mogelijke) verkoopverlies wordt als volgt bepaald: 80% van de marktwaarde – saldo huidige hypotheek. De klanten moeten aantonen dat het verkoopverlies uit eigen middelen kan worden voldaan of dat de verplichting voortkomend uit een lening ter grootte van het verkoopverlies op basis van het inkomen kan worden gedragen (2% per maand van het verkoopverlies).
- De klanten moeten aantonen dat ze gedurende een periode van twee jaar dubbele lasten kunnen dragen.
- De huidige woning moet actief in de verkoop staan.

Maximale financiering op basis van het onderpand

De maximale financiering bedraagt 104% van de marktwaarde (na verbouw) van de woning. Als er sprake is van energiebesparende voorzieningen dan bedraagt de maximale financiering 106% van de marktwaarde (na verbouw).

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 marktwaarde van de woning gelijk aan de stichtingskosten. Dit is de koopaanneemsom, inclusief het daarin opgenomen bedrag aan bouwrente en meerwerk. Als NHG niet van toepassing is mag hierin nog tot maximaal 3,5% renteverlies tijdens de bouw worden meegenomen. Voor het renteverlies geldt een rentedepotverplichting. De executiewaarde wordt op 90% van de stichtingskosten gesteld.

Als een nieuwbouwwoning bij aankoop al volledig is opgeleverd of de woning wordt verkocht met een koopcontract, dan dient er een taxatierapport opgesteld te worden. Met volledig opgeleverd wordt bedoeld dat de laatste termijn uit de koop/aanneemovereenkomst is vervallen. 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 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

De executiewaarde wordt bij een taxatierapport volgens het model taxatierapport financiering woonruimte per 1 januari 2013 op 90% van de marktwaarde gesteld.

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.

Hypotheek 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 hypotheek;
- 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.

Maximaal aantal aanvragers

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. De hypotheeklast moet echter door de inkomens van maximaal twee personen worden voldaan.

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.

Wanneer uw klant belastingplichtig is in de Verenigde Staten, is het niet mogelijk om een hypotheek af te sluiten. Bekijk op www.aegon.nl/particulier/nieuws/fatca-particulier of uw klant belastingplichtig is in de Verenigde Staten.

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 na binnenkomst van de getekende offerte.

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 afgehandeld. 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 vakantietoelage;
- De pensioen/lijffrente-, AOW- of VUT-uitkering;
- De structurele onregelmatigheidstoelage (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 vermeerderd 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 vermeerderd 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.

Stijging inkomen

Aegon gaat bij de berekening van de maximale hypotheeklening uit van een verwachte inkomensstijging bij de huidige werkgever

- 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 offreren binnen 10 jaar de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

Buitenlands inkomen

Aegon neemt de inkomsten van aanvragers die buitenlands belastingplichtig of werkzaam zijn in het buitenland niet mee. Dergelijke inkomsten kunnen wel onder NHG overeenkomstig norm 7.2.1 meegenomen worden.

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 toetst de verstrekking 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 financiering onder Aegon normen mogelijk tot maximaal 90% van de executiewaarde.

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.

Als over niet meer dan 2 kalenderjaren de winst kan worden aangetoond, dan moet een door de accountant opgestelde prognose voor het lopende jaar worden afgegeven.

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 90% van de executiewaarde. Als er sprake is van tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring kijken we naast drie jaaropgaves, ook altijd naar het inkomen van het lopende jaar. Op basis daarvan kan het toetsinkomen worden verlaagd.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband

Een financiering voor aanvragers met een tijdelijk dienstverband, met of zonder intentieverklaring, is alleen mogelijk met NHG. Het tijdelijk dienstverband mag niet binnen één maand verlopen op moment van finaal akkoord. Dit geldt ook voor flexwerkers, gedetacheerden, medewerkers met een jaarcontract, nul-uren contract of andere vormen van tijdelijk dienstverband. Als er sprake is van tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring kijken we naast drie jaaropgaves, ook altijd naar het inkomen van het lopende jaar. Op basis daarvan kan het toetsinkomen worden verlaagd.

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 toetsinkomen. Bij een gezamenlijk inkomen geldt dat de woonquote van toepassing is dat hoort bij het hoogste toetsinkomen vermeerderd met een derde van het lagere toetsinkomen.

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.

Studieschuld

Een studieschuld wordt gezien als een financiële verplichting waarvan de maandlast wordt vastgesteld op 0,75% van de oorspronkelijke hoofdsom.

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 en de eventuele aflossing 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 saneringsregeling (SR);
- Een A-registratie;
- Een opeenvolging van opeenvolgende kredietbehoeften;
- Er zijn 7 of meer vermeldingen bij de BKR (ongeacht afgelost of niet). Dit geldt voor NHG en niet NHG.
- Reden voor afwijzing kan zijn dat de kredietlimiet(en) per persoon meer dan 50% van het bruto jaarinkomen bedraagt. Dit geldt voor NHG en niet NHG.

Met uitzondering van de kredietsoorten 'Hypothecair Krediet (HY)' en 'saneringsregeling (SR)' 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.

Overlijdensrisicoverzekering

Bij een lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een overlijdensdekking verplicht als de lening meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde van de woning. Bij een lening zonder NHG is een overlijdensdekking verplicht als de lening meer bedraagt dan 90% van de executiewaarde van de woning. Het verzekerd bedrag dient minimaal het gedeelte van de lening boven de 90% EW af te dekken. Dit geldt voor elke eigenaar/bewoner van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening.

Bij de Aegon Spaarhypotheek is de overlijdensdekking onderdeel van de Spaarhypotheekverzekering. Bij de andere hypotheekvormen kan de overlijdensdekking los gesloten worden. Deze mag ook bij een andere verzekeraar worden gesloten. De mogelijkheden worden in de volgende matrix inzichtelijk gemaakt:

Toegestane losse overlijdensdekkingen				
Hypotheekproduct	Gelijkblijvend kapitaal	Annuïtair dalend op basis van 7%	Annuïtair dalend op basis van de hypotheekrente ¹	Lineair dalend
Annuïteitenhypotheek	✓	✓	✓	✗
Lineaire hypotheek	✓	✓	✓	✓
Bankspaarhypotheek	✓	✓	✗	✗
Aflossingsvrije hypotheek	✓	✓	✓	✓

¹ Bij een verplichte annuïtair dalende overlijdensverzekering die niet bij Aegon wordt gesloten, geldt dat de daling moet voldoen aan een minimaal percentage van 7%.

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 of saneringsregeling (SR) 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 is alleen mogelijk i.v.m. het aflossen van de starterslening bij SVN.
- Norm 2.2.3 aankoop via regioveiling; kan niet bij Aegon.
- 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 4 restschuldfinanciering. Aegon past de volgende aanvullende voorwaarden toe:
 - Een bestaande Aegon hypotheek met NHG.
 - Is alleen toegestaan als oude woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.
 - De combinatie van een NHG lening tot aan de kostengrens en restant schuld zonder NHG is niet mogelijk.
 - Aflossing restschuld in maximaal 10 jaar.
- Norm 6 Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.
- Norm 6.1.3 Inkomen uit toekomstig dienstverband wordt niet meegenomen.
- Norm 6.2.3 Toetsinkomen flexibele arbeidsrelatie. Aegon kijkt ook naar het inkomen van het lopende jaar.
- Norm 7.2.2 Aegon gaat niet akkoord met deze norm.
- Norm 7.3.1 lid c/d: Aegon toetst standaard financiële verplichtingen op 2%. Op verzoek kan op werkelijke last worden getoetst. Dit wordt per geval beoordeeld.
- Norm 7.3.1 lid e (blokhypotheek): kan niet bij Aegon.
- 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.
- Van de regelingen aangaande verkoop onder voorwaarden waarvoor NHG akkoord heeft gegeven accepteert Aegon uitsluitend KoopGarant, KoopGoedkoop en Regionaal Grondbezit. Alle andere vormen van verkoop onder voorwaarden accepteert Aegon niet. Hieronder valt ook private erfpacht (niet door gemeente, provincie of Rijk afgegeven).
- 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

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:

- gezondheidsverklaring
- keuringsrapport

Aegon beoordeelt 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 bereidstellingskosten in rekening. Uw klant hoeft deze kosten alleen te betalen wanneer de dagrente op de passeerdatum hoger is dan de rente die in de offerte is genoemd. De kosten zijn 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 eventuele bereidstellingskosten in verband met verlenging van de geldigheidstermijn worden verrekend bij het passeren van de hypotheekakte. Dit gebeurt door een inhouding op de hoofdsom.

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 Bankspaarhypotheek 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.

Als voor de verstrekking een marktwaarde wordt gehanteerd waarbij de verbouwingskosten buiten beschouwing worden gelaten, dan geldt er geen depotverplichting. In alle overige gevallen geldt er een depotverplichting voor het volledige bedrag aan kwaliteitsverbetering. Voor het bedrag wat niet kan worden meegefinancierd moet uw klant aantonen dat deze uit eigen middelen wordt betaald.

Rentedepot bij 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. Uit het rentedepot kan alleen de rente worden betaald. Als er sprake is van een annuïteiten- of lineaire hypotheek wordt de aflossing geïncasseerd van de rekening van de klant.

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. Uw klant kan ook declareren via internet, dit werkt een stuk sneller. Dit kan op www.aegon.nl/bouwdepot. Hier vindt u ook informatie over onze BouwdepotApp.

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 bedrag gebruikt als aflossing op de hypotheek. De klant stuurt een verklaring dat de (ver)bouw gereed is en verzoekt om beëindiging van het bouwdepot.

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.

Hoge storting tijdens de looptijd

Tijdens de looptijd kan uw klant een hoge storting doen in een levensverzekering of een bankspaarrekening. Als de klant dit wil kunt u hiervoor een verzoek indienen bij Hypotheken Beheer via mail (hypotheken.beheer@aegon.nl) of per post.

Het verzoek bevat alle benodigde gegevens zoals polisnummer, bedrag hoge storting, wijzigingsdatum en andere bijzonderheden. Wij toetsen vervolgens of het verzoek voldoet aan de productvoorwaarden en de fiscale eisen. Mochten hierover vragen zijn dan nemen wij contact met op.

U ontvangt een offerte voor dit verzoek. Hierin staan de gevolgen van de gewenste wijziging. Daarbij zit een rekeningoverzicht van de nieuwe situatie en een aanvraagformulier. Het getekende aanvraagformulier stuurt u naar Aegon en het geld moet worden overgemaakt naar het rekeningnummer zoals genoemd in het aanvraagformulier. Na ontvangst van de aanvraag en het geldbedrag ontvangt de klant een gewijzigde polis/rekeningoverzicht.

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.

Opnemen aflossingen

Uw klant kan bij hypotheek 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.

Omzetting naar een andere productvorm

Uw klant kan op de rentevervaldag zijn leningproduct omzetten in een andere vorm. Zolang de lening niet gelijktijdig wordt verhoogd kan dit zonder tussenkomst van een notaris. Omzetten van een hypotheek zonder NHG naar een hypotheek met NHG en vice versa is zonder tussenkomst van een notaris niet mogelijk. Wil uw klant omzetten dan kunt u een offerte aanvragen, welke maximaal 3 maanden geldig is. Aegon biedt de keuze uit de actuele producten en de bijbehorende productvoorwaarden. Hiernaast kan uw klant, zolang het product dit toestaat, de bestaande rentecondities meenemen of kiezen voor een nieuwe rente. In dit laatste geval kan sprake zijn van kosten voor het oversluiten.

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 risico-opslag

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 risico-opslag 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

Een verzoek voor hoofdelijk ontslag kunt u indienen bij Hypotheken Beheer via mail (hypotheken.beheer@aegon.nl) of per post. Aegon hanteert hierbij in hoofdlijnen de werkwijze van NHG voor wat betreft de aan te leveren stukken en de beoordeling van het verzoek. Op Aegon Intermediair Portal vind u onder de tab Downloads een overzichtelijke proceskaart hoofdelijk ontslag. Hierin staan de verschillende proces stappen en welke stukken aangeleverd moeten worden.

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 80% van de getaxeerde marktwaarde van de huidige woning en het restant van de huidige lening. Uw klant moet daarvoor voor eigen rekening zijn huidige woning laten taxeren.
- Wanneer de huidige woning nog niet is verkocht dan moet uw klant aantonen dat ze gedurende een periode van twee jaar de dubbele lasten kunnen dragen (uit de huidige hypotheek en overbrugging).
- 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: acceptatiehypotheken@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 en bankspaarrekeningen die aan de hypotheek zijn gekoppeld;
- Het verwerken van mutaties op de Aegon Beleggingshypotheek (Aegon VermogensRekening);
- Het verwerken van uitbetalingen uit een bouwdepot;
- Het verwerken van uitbetalingen op de Aegon KredietHypotheek;
- Extra aflossingen op bestaande hypotheken;
- Beëindiging van bestaande hypotheken door verkoop en oversluiting.

Telefoon (058) 244 66 50 (Algemeen) / 6848 (Bank)

E-mail Algemeen: Hypotheken.beheer@aegon.nl

E-mail Bank: spstb@aegon.nl

E-mail Aflossingen: aflosnota@aegon.nl (uitsluitend te gebruiken voor opvragen aflosnota's)

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

Hypotheken Beheer 2

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

Telefoon: (058) 244 66 50

E-mail: Hypotheken.beheer@aegon.nl

Informeer naar onze
oplossingen bij uw
adviseur of ga naar
www.aegon.nl

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 N.V. is statutair gevestigd te Utrecht, handelsregister 30100799. Aegon Levensverzekering N.V. en Aegon Bank N.V. 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 N.V.