

Acceptatie handleiding

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3		
2. Algemeen	4		
2.1 Aanvragers	4	7.12 Werkzaam in het buitenland	15
2.2 Maximaal aantal aanvragers	4	7.13 Buitenlands belastingplichtig	15
2.3 Aansprakelijkheid	4	7.14 Naderend pensioen	15
2.4 Borgstelling	4	7.15 Daling inkomen	15
2.5 Mede hoofdelijk schuldenaar	4	7.16 Het toetsinkomen	15
2.6 Nationaliteit	4	8. Toetsing	16
2.7 Legitimatie	5	8.1 Algemeen	16
2.8 Verkoop onder voorwaarden	5	8.2 Financieringslast	16
2.9 Subsidiereregelingen	5	8.3 Woonquotes	16
2.10 Verkoop eigen woning	5	8.4 Meerdere aanvragers met inkomen	16
2.11 Taxatiebeleid	6	8.5 Toetsrente	17
2.12 BKR-toets	7	8.6 Opbouwproduct met spaartegoeden	17
2.13 Financiële verplichtingen	7	8.7 Kwetsbare groepen	17
2.14 Kredietwaardigheid	7	8.8 Energiebesparende voorzieningen	17
2.15 SFH-toets	7	8.9 Energieneutrale woning (NulopdeMeter-woning)	17
3. Onderpand	8	9. Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen	18
4. Restschuldfinanciering	9	10. Procedures	19
5. Oversluiten	10	10.1 Aanvraag indienen	19
6. Lening	11	10.2 Beoordeling hypotheekaanvraag	19
6.1 Maximale financiering op basis van het onderpand	11	10.3 Aanvragen Skydoo	20
6.2 Minimale hypotheekbedragen	11	10.4 Offerte	20
6.3 Maximaal aflosvrije deel	11	10.5 Bankgarantie	21
6.4 Overbruggingskrediet	11	10.6 Aanlevering benodigde documenten	22
6.5 Overlijdensrisicoverzekering	12	10.7 Voorlopige dekking bij overlijden vóór het passeren van de hypotheekakte	22
7. Inkomen	13	10.8 Wijziging na definitieve acceptatie	23
7.1 Algemeen	13	10.9 Passeren hypotheekakte	23
7.2 Inkomstenbronnen	13	10.10 Incasso hypotheekrente	23
7.3 Inkomsten uit dienstverband	13	10.11 Bouwdepot	23
7.4 Inkomsten uit tijdelijk dienstverband	13	10.12 Hoge storting tijdens de looptijd	24
7.5 Inkomsten uit onderneming of directeur-groootaandeelhouder	14	10.13 Verhogen bestaande lening	24
7.6 Combinatie van inkomen uit loondienst en uit eigen onderneming	14	10.14 Opnemen aflossingen	24
7.7 Inkomsten uit Sociale uitkering	14	10.15 Omzetting naar een andere productvorm	24
7.8 Inkomsten uit lijfrente	14	10.16 Oversluiten rentevastperiode	24
7.9 Inkomsten uit vermogen	14	10.17 Vervallen van de risico-opslag	25
7.10 Inkomsten uit partneralimentatie	15	10.18 Verhuisregeling	25
7.11 Verplichtingen uit partneralimentatie	15	10.19 Doorgeefregeling	25
		10.20 Ontslag hoofdelijk schuldenaar	25
		11. Organisatie Aegon Hypotheken	26

1. Inleiding

In deze acceptatiehandleiding vindt u de acceptatiecriteria die Aegon hanteert bij het beoordelen van hypotheekaanvragen. Deze handleiding dient als voorlichting en als eerste naslagwerk.

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. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

De meest actuele versie kunt u op onze Aegon Intermediair Portal vinden.

In deze handleiding zijn de normen voor leningen die verstrekt worden met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) niet opgenomen. Raadpleeg hiervoor de gids 'Voorwaarden en Normen NHG' die jaarlijks uitgegeven wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen of kijk op www.nhg.nl. De uitzondering die wij hanteren op deze Voorwaarden&Normen zijn in een apart hoofdstuk benoemd binnen deze acceptatiehandleiding.

Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TR)

Aegon is, net als alle andere hypotheekverstrekkers, op basis van van de Wft gehouden aan verantwoorde kredietverlening. Op 1 januari 2013 werd hiervoor de TR van kracht. In deze regeling zijn de verstrekkingnormen voor hypotheek opgenomen. De TR is per 1-1-2015 geactualiseerd. Aegon conformeert zich aan de TR.

Gedragcode Hypothecaire Financieringen (GHF)

De belangrijkste verstrekkers van hypothecaire financieringen zijn verenigd in het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF). De leden van het CHF hebben in overleg met de overheid en consumentenorganisaties gedragsregels afgesproken die zijn neergelegd in de Gedragcode Hypothecaire Financieringen. Doel van de Gedragcode is om de voorlichting richting de consument te verbeteren, een betere vergelijkingsmogelijkheid van hypothecaire financieringen te bieden en de rechtspositie van de consument te verbeteren. Daarnaast wordt de consument de mogelijkheid geboden om klachten voor te leggen aan een onafhankelijke geschillencommissie. Aegon onderschrijft de Gedragcode.

Maatwerk

In individuele gevallen is maatwerk mogelijk voor het maken van een juiste en verantwoorde financieringsafweging. Verzoeken hiertoe worden individueel beoordeeld.

Wat is er aangepast in de Acceptatiehandleiding Hypotheken?

In deze nieuwe editie van de Acceptatiehandleiding Hypotheken zijn, ten opzichte van de editie van februari 2015, de volgende zaken aangepast:

- Voorwaarden bij 2.10 Verkoop eigen woning aangepast
- Eisen nieuwbouw onderpand hoofdstuk 3 aangepast
- Restschuldfinanciering hoofdstuk 4 aangepast
- Loon via kasbetaling toegevoegd bij 7.2 Inkomstenbronnen
- Inkomsten uit partneralimentatie bij 7.10 aangepast
- Bij hoofdstuk 9 tekst bij norm 4 restschuldfinanciering aangepast
- Volgorde begin hoofdstuk 10 aangepast

2. Algemeen

2.1 Aanvragers

Voor de hypotheekaanvrager(s) gelden de volgende voorwaarden:

- Meerderjarig;
- Handelingsbekwaam;
- Een natuurlijk persoon.

2.2 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.

2.3 Aansprakelijkheid

De perso(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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Nationaliteit

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:

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Subsidieregelingen

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

2.10 Verkoop eigen woning

Een aanvraag voor de financiering van een nieuwe woning, terwijl er ook sprake is van een huidige koopwoning 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 90% van de marktwaarde (blijkens een gevalideerd taxatierapport)

- De klanten moeten aantonen dat ze gedurende een periode van één 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 90% van de marktwaarde (blijkens een gevalideerd taxatierapport)

- Het (mogelijke) verkoopverlies wordt als volgt bepaald: 90% 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 één jaar dubbele lasten kunnen dragen.
- De huidige woning moet actief in de verkoop staan.

2.11 Taxatiebeleid

Bestaande bouw

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 tussenkomp 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.

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 60% van de WOZ-waarde

Blijft de financiering onder de 60% 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.

Aegon kan alsnog om een taxatierapport vragen.

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 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.

Aegon stelt de waarde van de woning gelijk aan de grondwaarde plus het totaal gespecificeerde bedrag conform bouwbegroting.

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.

2.12 BKR-toets

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.

2.13 Financiële verplichtingen

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.

2.14 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 oplopende 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 toetsinkomen 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.

2.15 SFH-toets

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.

3. 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 omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) waarvan de bezwaartermijn is verstreken. Er mag geen sprake zijn van een nog lopend bezwaar. Uitzondering hierop is als uit de koop-/aannemingsovereenkomst blijkt dat er een waarborgcertificaat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.

Aegon accepteert de volgende objecten niet als onderpand:

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

4. Restschuldfinanciering

Aegon hanteert de onderstaande voorwaarden bij de financiering van restschulden. Deze gelden voor NHG en niet-NHG aanvragen:

- De restschuld heeft betrekking op een Aegon hypotheek.
- Het verzoek tot het financieren van de restschuld wordt gelijktijdig met de aanvraag voor de financiering van de nieuw aangekochte woning ingediend.
- De oude woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, zodat de hoogte van de restschuld vaststaat.
- De combinatie van een NHG lening tot aan de kostengrens en het financieren van het restant zonder NHG is niet mogelijk.
- De nieuwe hypotheek mag, inclusief de mee te financieren restschuld, nooit meer dan 115% van de marktwaarde van de nieuwe woning verstrekt. Voor aanvragen met NHG gelden op dit punt de NHG voorwaarden.
- De restschuld moet in maximaal 15 jaar geheel worden afgelost. Voor aanvragen met NHG gelden op dit punt de NHG voorwaarden.
- Het inkomen moet voldoende zijn om de extra kosten voor rente en aflossing van de restschuld te kunnen betalen.
- Als een restschuld in een krediet is of wordt ondergebracht dan mag deze op werkelijke last worden getoetst met een maximale looptijd van 15 jaar. Dit moet aangetoond worden door een kopie kredietovereenkomst waaruit de looptijd en de werkelijke last blijkt.

Let op! De beoordeling van een aanvraag tot het meefinancieren van een restschuld wordt in alle gevallen aangemerkt als maatwerk. Bovengenoemde uitgangspunten en de normen van NHG op dit punt gelden als richtlijn.

5. Oversluiten

Aegon hanteert bij oversluiten geen afwijkende criteria. Bij oversluiten gelden dezelfde regels zoals vermeld in deze acceptatiehandleiding.

6. Lening

6.1 Maximale financiering op basis van het onderpand

De maximale financiering bedraagt 103% 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).

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 60% van de WOZ waarde).

6.2 Minimale hypotheekbedragen

Aegon kent minimale hypotheekbedragen voor:

- Eerste hypotheek;
- Tweede en volgende hypotheken;
- Onderhandse opnames.

Het hypotheekbedrag is minimaal € 5.000,- per leningdeel. Als de hypotheek uit meerdere hypotheekvormen bestaat, is het leenbedrag minimaal € 10.000,-.

6.3 Maximaal aflosvrije deel

Het "aflossingsvrije" gedeelte van de hypotheek is beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bij verstrekking van de financiering.

6.4 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..

6.5 Overlijdensrisicoverzekering

Bij een lening (zowel met als ook zonder NHG) is een overlijdensdekking verplicht als de lening meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde van de woning. 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%.

7. Inkomen

7.1 Algemeen

Hoe hoger het (toets)inkomen van de aanvrager(s), hoe hoger het bedrag dat op basis van het inkomen maximaal geleend kan worden. Hierbij kijken wij ook naar:

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

7.2 Inkomstenbronnen

Aegon verstekt hypotheeklen aan debiteuren met een verscheidenheid aan inkomstenbronnen. Belangrijk hierbij is het vaststellen of het inkomen vast en bestendig is en wat de hoogte is van deze vast- en bestendige inkomsten.

Aegon onderscheidt de volgende inkomstenbronnen:

- Inkomen uit dienstverband
- Inkomen uit onderneming
- Sociale uitkeringen
- Inkomsten uit lijfrente
- Inkomsten uit toekomstig vrij besteedbaar vermogen
- Inkomsten uit partneralimentatie

Alle inkomsten dienen door middel van stukken aangetoond te worden.

Loon via Kasbetalingen

Salaries wat volledig contant wordt uitbetaald is niet acceptabel.

7.3 Inkomsten uit dienstverband

Dit moet worden aangetoond door een werkgeversverklaring met uitsplitsing van de verschillende inkomensonderdelen. Deze verklaring mag bij het uitbrengen van de offerte niet ouder zijn dan drie maanden. Aanvullend geldt dat als de provisie en/of het overwerk meer bedraagt dan 50% van het vaste inkomen de aanvraag apart wordt beoordeeld.

Stijging inkomen

Aegon gaat uit van een verwachte inkomensstijging bij de huidige werkgever als:

- 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.

7.4 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.

7.5 Inkomen uit onderneming 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 80% van de marktwaarde.

Aegon verstrekt geen hypotheek 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.

Wij gaan bij de bepaling van het toetsinkomen uit van het gemiddelde inkomsten over de laatste 3 kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Als uw klant in een of meer van de laatste drie kalenderjaren geen vaste inkomsten heeft gehad, gaan wij naast de wel beschikbare kalenderjaren uit van een door een terzake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de klant.

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 kijkt 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.

7.6 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-grotaandeelhouder, dan geldt standaard de maximale verstrekking van 80% van de marktwaarde.

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.

7.7 Inkomen uit Sociale uitkering

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.

7.8 Inkomsten uit lijfrente

Als een ingegane lijfrente vaststaat tot pensioenleeftijd of als het levenslang is mag het inkomen volledig als vast- en bestendig inkomen worden meegenomen. Alle andere gevallen worden als maatwerk beoordeeld.

7.9 Inkomsten uit 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.

7.10 Inkomsten uit partneralimentatie

Aegon vermeerderd het toetsinkomen met de partneralimentatie die uw klant ontvangt door een rechtelijke uitspraak. Deze alimentatie wordt meegenomen vanaf een duur van drie jaar, voor de duur waarvoor het is vastgesteld. Bij een duur van tien jaar of langer wordt de alimentatie als inkomen voor de gehele duur van de lening meegenomen.

7.11 Verplichtingen uit partneralimentatie

Aegon vermindert het toetsinkomen met de partneralimentatie die uw klant betaald door een rechterlijke uitspraak.

7.12 Werkzaam in het buitenland

Inkomsten van aanvragers die werkzaam zijn in het buitenland worden voor leningen zonder NHG niet meegenomen. Voor leningen met NHG kunnen dergelijke inkomsten overeenkomstig NHG norm 7.2.1 meegenomen worden.

7.13 Buitenlands belastingplichtig

Inkomens van aanvragers die buitenlandsbelastingplichtig zijn worden uitsluitend meegenomen voor leningen met NHG.

Wanneer uw klant belastingplichtig is in de Verenigde Staten, is het niet mogelijk om een hypotheek af te sluiten. Kijk op aegon.nl/fatca of uw klant voldoet aan één van de situaties die worden aangemerkt als belastingplichtige in de Verenigde Staten.

7.14 Naderend pensioen

Als de debiteur binnen 10 jaar na offertedatum de van toepassing zijnde AOW-leeftijd bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage.

Als blijkt dat het inkomen op pensioenleeftijd te laag is om de hypotheek te kunnen betalen, zal er een verplichte aflossing zijn. Deze verplichte aflossing is tot het bedrag dat men op basis van het pensioeninkomen zou kunnen lenen.

7.15 Daling inkomen

Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de voorziene inkomensdaling. Als blijkt dat het inkomen vanaf het moment van de inkomensdaling te laag is om de hypotheek te kunnen betalen, zal er een verplichte aflossing zijn. Deze verplichte aflossing is tot het bedrag dat men op basis van het lagere inkomen zou kunnen lenen.

7.16 Het toetsinkomen

Het toetsinkomen is de som van:

- Het vaste loon of salaris (per week, periode of maand);
- De vakantietoeslag;
- 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;
- De VEB-toelage;
- Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- De pensioen/lijfrente-, AOW- of VUT-uitkering;
- Alimentatie ten gunste van de aanvrager, verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner.

8. Toetsing

8.1 Algemeen

Aegon gebruikt de normen ten aanzien van Loan-to-Income overeenkomstig de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TR). Onderdeel van de TR 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.

8.2 Financieringslast

Als financieringslast geldt per leningdeel, ongeacht de hypotheekvorm, het berekende bedrag aan rente en aflossing op basis van annuïteiten met een maandelijkse betaling achteraf gedurende de looptijd van de lening met een maximum van dertig jaar. Bij leningdelen waaraan voor aflossing een opbouwproduct met spaartegoeden is gekoppeld wordt een vergelijking gemaakt tussen:

1. de maandlast berekend op basis van een looptijd van 30 jaar zonder rekening te houden met het spaartegoed en
2. de maandlast berekend op basis van de werkelijke looptijd en de opgebouwde waarde.

De laagste van deze 2 geldt dan als maandlast voor dit leningdeel.

De som van de financieringslast per leningdeel vermeerderd met het andere financiële verplichtingen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast. De maximaal toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen en de bij het toetsinkomen behorende financieringslastpercentage voor vermindering met de eventuele alimentatie.

8.3 Woonquotes

De woonquote is het percentage van het toetsinkomen dat uw klant maximaal mag besteden aan brutowoonlasten. Dit resulteert in de maximaal toegestane financieringslast. De maximaal toegestane financieringslast min de lasten van overige financiële verplichtingen (zoals een persoonlijke lening) is de beschikbare woonlast.

De woonquote is gelijk aan het financieringslastpercentage genoemd bij de betreffende rij en kolom in de van toepassing zijnde financieringslastentabellen* opgenomen binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

* De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet biedt tot 1 juli 2015 de keuzemogelijkheid voor het hanteren van verschillende soorten financieringslasttabellen. Een uitgebreide tabel met 12 kolommen versus een eenvoudige tabel met 5 kolommen. En een tabel voor niet fiscaal aftrekbare rente en bij wel en niet AOW versus een vuistregel voor niet fiscaal aftrekbare rente en voor wel en niet AOW. Aegon gebruikt tot 1 juli 2015 de eenvoudige tabel en de vuistregel.

8.4 Meerdere aanvragers met inkomen

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.

8.5 Toetsrente

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 de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente (het toetsrentepercentage wordt per kwartaal vastgesteld) dat geldt op registratiedatum van de offerteaanvraag dan wel de geoffreerde rente indien deze hoger is;
- Zijn er meerdere leningdelen met verschillende rentevoeten dan wordt er een gewogen gemiddelde rente (afgerond op 2 decimalen) bepaald op basis van de hoofdsom, het rentepercentage en de looptijd per leningdeel.

8.6 Opbouwproduct met spaartegoeden

De opgebouwde waarde van een meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggings-overeenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning, die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, kan voor de berekening van de financieringslast in mindering worden gebracht op het desbetreffende leningdeel (zie 8.2 Financieringslast).

8.7 Kwetsbare groepen

Voor de in de TR gedefinieerde kwetsbare groepen mag het financieringslastpercentage met maximaal 3 procentpunten worden verhoogd. Aanvragen die aan de gestelde criteria voldoen worden door ons individueel beoordeeld.

Bij de beoordeling van de aanvraag kijken wij naar het geheel en wegen vervolgens af of het financieringslastpercentage wordt verhoogd.

8.8 Energiebesparende voorzieningen

Aanvragen waarbij sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning laten wij tot een bedrag van maximaal € 9.000 buiten beschouwing bij het vaststellen van de financieringslast. Dat bedrag wordt ook buiten beschouwing gelaten in het geval van aankoop van een woning met een geldig energielabel van ten minste A++ afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index van ten hoogste 0,6. Voorwaarde is dat het toetsinkomen minimaal € 32.000 bedraagt.

8.9 Energieneutrale woning (NulopdeMeter-woning)

Als er sprake is van financiering van een energieneutrale woning laten wij tot een bedrag van maximaal € 25.000 buiten beschouwing bij het vaststellen van de financieringslast. Voorwaarde is dat er voor de betreffende woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar en het toetsinkomen minimaal € 32.000 bedraagt.

9. Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen

- 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 voorwaarde 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; zie hoofdstuk 4 van deze handleiding.
- 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.

10. Procedures

10.1 Aanvraag indienen

Wat hebben wij van u nodig om u snel van een hypotheekofferte te kunnen voorzien?

- Uitsluitend een elektronische hypotheekaanvraag.

Ongevraagde informatie vooraf, per mail ontvangen stukken, worden niet in behandeling genomen en verwijderd.

Een aanvraag voor een hypotheekofferte stuurt u elektronisch in.

U dient de hypotheekaanvraag in via HDN/Skydoo.

Via Skydoo en HDN ingediende 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.

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.

10.2 Beoordeling hypotheekaanvraag

Om de hypotheekaanvraag te beoordelen is er soms vooraf, naast de aanvraag, aanvullende informatie per mail nodig. Het kan dan om de volgende documenten gaan:

1. Quicksan **zonder** accountantsrapporten en aangiftes IB
2. E-mail met toelichting / wijziging / klacht op een aanvraag zonder bijlagen
3. Formulier voor fiscale voortzetting
4. Polis fiscale voortzetting
5. Formulier voor maatwerk
6. Intermediairsverklaring bij meerdere aanvragen
7. Uitsluitend voor niet Skydoo gebruikers: taxatierapport

Als uitzondering kunt u **deze** vooraf gevraagde documenten als bijlage e-mailen naar acceptatiehypotheken@aegon.nl. Ons proces is erop gericht om u zo snel mogelijk van dienst te zijn. Stuurt u daarom alstublieft geen ongevraagde documenten mee. Deze worden **niet** in behandeling genomen en verwijderd.

Voorwaarden e-mail en bijlagen

- e-mail:
In de e-mail dient in de onderwerp regel (subject) te worden vermeld het offertenummer en het soort bijlage.
- bijlagen:
Formaat PDF, JPG of Microsoft Word.
Elk document moet als een afzonderlijke bijlage in de e-mail worden opgenomen.

Gevolgen als de e-mail niet voldoet aan de voorwaarden

In dat geval verwijderen we de e-mail en nemen we deze niet in behandeling. U ontvangt daarover een bericht via e-mail.

Aanvraag voor hypotheekofferte voorbespreken

Een korte voorbespreekzaak kunt u telefonisch met ons bespreken. U belt naar 058-2443400. Voor uitgebreide voorbespreekzaken (waarbij een uitgebreide toelichting noodzakelijk is) stuurt u eerst de aanvraag in. U ontvangt van ons het offertenummer. De toelichting op deze aanvraag mailt u, zonder bijlagen, naar acceptatiehypotheken@aegon.nl. In de onderwerp regel vermeldt u:

- <<offertenummer>>
- toelichting op aanvraag

Intermediairsverklaring

Als er van twee verschillende adviseurs een aanvraag binnenkomt, vragen wij aan beide om een intermediairsverklaring. Deze kunt u e-mailen naar acceptatiehypotheken@aegon.nl. In de onderwerp regel vermeldt u:

- <<offertenummer>>
- Intermediairsverklaring

Bij een verzoek tot verhoging van een bestaande lening welke wij ontvangen via een andere adviseur dan die van de bestaande hypotheek, nemen we de intermediairsverklaring als voorbehoud op in de offerte.

10.3 Aanvragen Skydoo

Via uw accountmanager vraagt u Skydoo aan. U ontvangt dan een aanvraagformulier voor Skydoo.

Het volledig ingevuld aanmeldformulier stuurt u naar info@skydoo.nl. U ontvangt van Skydoo een bevestigings e-mail met installatiehandleiding.

Storing/problemen met Skydoo/HDN

Checkt u bij technische problemen eerst of het wellicht om een lokaal probleem gaat (eigen PC/Laptop of eigen netwerk). Is dat niet het geval en gaat het naar uw idee om een verbindingprobleem en de oorzaak hiervan niet ligt bij uw eigen apparatuur en/of configuratie, neemt u dan contact op met respectievelijk de leverancier van het adviespakket, de helpdesk van Skydoo (tel: 0342-455 433) en/of de helpdesk van HDN (tel: 0182-750 585).

In geval van een ernstige calamiteit kunt u bellen met het Skydoo team binnen Aegon (tel: 058-244 3400). Samen zoeken wij een oplossing.

10.4 Offerte

U ontvangt de offerte via Skydoo of HDN. 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 via Skydoo of HDN naar Aegon. De acceptatietermijn voor uw klant is twee weken.

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 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.

U moet binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn van de offerte telefonisch doorgeven of uw klant verlenging van deze geldigheidstermijn wil. 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.

10.5 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 scant u deze samen met de ondertekende offerte in 1 document en stuurt dit via Sydoo of HDN naar ons 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,-).

10.6 Aanlevering benodigde documenten

Alle in de offerte genoemde aan te leveren documenten kunt u uitsluitend via Skydoo of HDN naar ons sturen. U ontvangt van Aegon een ontvangstbevestiging. Deze documenten mogen niet via mail worden aangeleverd.

Beoordeling aangeleverde 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.

Documenten in een vreemde taal

Het komt voor dat documenten (bijvoorbeeld echtscheidingsstukken) worden aangeleverd in een andere taal dan Nederlands. Voor het beoordelen van de documenten moeten deze leesbaar en te begrijpen zijn. Daarom moeten alle aan te leveren documenten in de Nederlandse of Engelse taal te zijn opgesteld.

Wie mag een document vertalen?

Voor documenten die niet in het Engels zijn opgesteld is de klant verplicht deze via een vertaalbureau met Kiwa certificering EN 15038 te laten vertalen naar de Nederlandse taal. Zowel het oorspronkelijke document als de vertaalde versie moeten bij ons worden aangeleverd. De kosten voor de vertaling komen voor rekening van de klant.

Correspondentie van Aegon

Wij versturen onze correspondentie altijd in het Nederlands. Dit heeft te maken met het feit dat het Nederlands recht van toepassing is. De klant zal de correspondentie wanneer nodig zelf moeten laten vertalen.

10.7 Voorlopige dekking bij 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.

10.8 Wijzigingen na definitieve acceptatie

Dit kan uitsluitend telefonisch. Eventuele extra benodigde voorbehouden worden door de acceptant dan op de gebruikelijke wijze opgevraagd.

10.9 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.

10.10 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 levenspolis. De inleg op de Aegon Bankspaarhypotheek Rekening wordt geïncasseerd door Aegon Bank N.V.

10.11 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 verbouwingkosten 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.

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 het declareren via onze Aegon-App.

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.

10.12 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.

10.13 Verhogen bestaande lening

Uw klant kan een bestaande lening verhogen door het sluiten van een tweede of volgende hypotheek. Voorwaarde hiervoor is dat er geen oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Hiervan is sprake als de eerste lening met NHG is aangevraagd, zonder rekening te houden met kosten voor meerwerk en kwaliteitsverbetering met als doel binnen de kostengrens van de NHG te blijven. En vervolgens kort daarna een verhoging aan te vragen voor een lening zonder NHG voor het financieren van voornoemde kosten. Een verhoging op een hypotheek met NHG blijft mogelijk, zolang ook de verhoging wordt aangevraagd met NHG.

Aegon hanteert bij verhogingen dezelfde acceptatieregels als voor nieuwe leningen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar het totaal van de leningen.

10.14 Opnemen aflossingen

Uw klant kan bij hypotheek zonder NHG eerder gedane aflossingen weer opnemen zonder tussenkomst van de notaris (onderhandse opname). 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. Aegon hanteert hierbij de acceptatieregels voor nieuwe leningen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de totale lening.

10.15 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.

10.16 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.

10.17 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.

10.18 Verhuisregeling

Als het gunstig is kan uw klant na aflossing van zijn huidige Aegon hypotheek in verband met verkoop van zijn woning, de oude renterechten meenemen naar een lening voor de nieuwe woning. Dit is interessant als het percentage van de dagrente hoger is dan het rentepercentage dat uw klant voor de oude lening betaalde. Uw klant kan tot 6 maanden na aflossing van de oude lening van deze regeling gebruikmaken.

10.19 Doorgeefregeling

Als uw klant geen hypotheek nodig heeft, mag hij zijn oude renterechten bij verkoop van zijn woning doorgeven aan de nieuwe koper. Als hij een rente betaalde die lager was dan de actuele dagrente, maakt dat zijn huis aantrekkelijker voor kopers.

10.20 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.

11. Organisatie

Aegon Hypotheken

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

Service Desk Hypotheken

Bij de Service Desk Hypotheken kunt u terecht voor vragen over het acceptatietraject voor nieuwe hypotheekaanvragen en voor vragen over bestaande hypotheek.

De Service Desk Hypotheken is op werkdagen bereikbaar van 8.30 uur tot 17.30 uur. Voor vragen over het acceptatietraject is het telefoonnummer (058) 244 34 00 en voor vragen over bestaande hypotheek (058) 244 66 50.

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. Voor het e-mail beleid zie hoofdstuk 10.

Hypotheken Beheer 1

Hypotheken Beheer 1 zorgt voor:

- Het correct opnemen van gepasseerde hypotheek 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 hypotheek;
- Beëindiging van bestaande hypotheek 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.