

Acceptatie handleiding

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Algemeen	6
2.1	Aanvragers	6
2.2	Maximaal aantal aanvragers	6
2.3	Aansprakelijkheid	6
2.4	Borgstelling	6
2.5	Mede hoofdelijk schuldenaar	6
2.6	Nationaliteit	6
2.7	Legitimatie	7
2.8	BKR-toets	7
2.9	Financiële verplichtingen	7
2.10	Kredietwaardigheid	7
2.11	SFH-toets	8
3.	Onderpand	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Bestaande bouw	9
3.3	Nieuwbouw	10
3.4	Verkoop onder voorwaarden	11
3.5	Subsidieregelingen	11
3.6	Verkoop eigen woning	11
3.7	Verkopen en terugkopen Eigen Woning	12
4.	Restschuldfinanciering	13
5.	Oversluiten	14
6.	Lening	15
6.1	Het maximale hypotheekbedrag	15
6.2	Minimale hoogte van de hypotheek	15
6.3	Maximaal aflosvrije deel	15
6.4	Overbruggingskrediet	15
6.5	Overlijdensrisicoverzekering	16
7.	Inkomen	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Inkomstenbronnen	17
7.3	Inkomsten uit dienstverband	17
7.4	Inkomen uit tijdelijk dienstverband	18
7.5	Inkomen uit onderneming of directeur-grotaandeelhouder	18
7.6	Combinatie van inkomen uit loondienst en uit eigen onderneming	19

7.7	Inkomen uit Sociale uitkering	19
7.8	Inkomsten uit lijfrente	19
7.9	Inkomsten uit partneralimentatie	19
7.10	Verplichtingen uit partneralimentatie	19
7.11	Werkzaam in het buitenland	19
7.12	Buitenlands belastingplichtig	19
7.13	Naderend pensioen	20
7.14	Daling inkomen	20
7.15	Het toetsinkomen	20

8. Toetsing **21**

8.1	Algemeen	21
8.2	Financieringslast	21
8.3	Financieringslast aankoop woning bij pensioen	21
8.4	Aankoop woning bij naderend pensioen	22
8.5	Woonquotes	22
8.6	Meerdere aanvragers met inkomen	22
8.7	Toetsrente	22
8.8	Opbouwproduct met spaartegoeden	23
8.9	Kwetsbare groepen	23
8.10	Energiebesparende voorzieningen	23
8.11	Energie neutrale woning (NulopdeMeter-woning)	23

9. Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen **24**

10. Procedures **25**

10.1	Aanvraag indienen	25
10.2	Beoordeling hypotheekaanvraag	25
10.3	Aanvragen Skydoo	26
10.4	Offerte	26
10.5	Bankgarantie	27
10.6	Aanlevering benodigde documenten	28
10.7	Wijziging na definitieve acceptatie	29
10.8	Passeren hypotheekakte	29
10.9	Incasso hypotheekrente	29
10.10	Depotverplichting	29
10.11	Notarieel verhogen bestaande lening	30
10.12	Onderhands verhogen bestaande lening	30

11. Organisatie Aegon Hypotheken **31**

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 acceptatiehandleiding maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst (offerte, WUMO, Algemene Voorwaarden en hypotheekakte) die met de klant wordt afgesloten. 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 1-1-2016 geactualiseerd. Aegon conformeert zich aan de TR.

Gedragscode 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 Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Doel van de Gedragscode 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 Gedragscode.

Maatwerk

Aanvragen die buiten de acceptatiecriteria vallen worden individueel beoordeeld.

Wat is er aangepast in de Acceptatiehandleiding Hypotheken?

Dit is versie H 30028 bc april 2020. In deze nieuwe editie van de Acceptatiehandleiding Hypotheken zijn, ten opzichte van de editie van januari 2020, de volgende zaken aangepast:

- 7.12 Buitenlands belastingplichtig
- 10.10. Depotverplichting - bouwdepot

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 de woning als hoofdvverblijf bewonen. De hypotheeklast moet echter door de inkomens van maximaal twee personen worden voldaan.

2.3 Aansprakelijkheid

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.

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. Deze regeling is bedoeld voor starters op de woningmarkt, waarbij er sprake moet zijn van voldoende inkomensperspectief. De mede hoofdelijk schuldenaar mag geen mede-eigenaar zijn. De mede hoofdelijk schuldenaren worden in de hypotheekakte opgenomen en dienen deze ook mede te ondertekenen. Dergelijke verzoeken worden per geval beoordeeld.

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 blijkt het paspoort; of
- c. een andere nationaliteit dan genoemd in a. of b. en blijkt 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 kopie van:

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

2.8 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 de kredietlimiet 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 budgettaire tekort krijgt, is het een voorwaarde dat hij de kredieten aflost uit eigen middelen en dat het contract uiterlijk bij passeren wordt beëindigd.

2.9 Financiële verplichtingen

Studieschuld

Een studieschuld wordt gezien als een financiële verplichting. De maandlast wordt vastgesteld op 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag dan wel 0,45% van het oorspronkelijke leningbedrag indien het een lening betreft conform de Wet studievoorschot. Indien uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

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 volledig teruggeschonken, dan kan de lening zonder lasten worden meegenomen. De aanvraag valt onder maatwerk als de te betalen rente en de eventuele aflossing maar gedeeltelijk worden teruggeschonken of als er sprake is van een lagere maandlast dan 2%. Er wordt dan per geval beoordeeld of gerekend wordt met de werkelijke last. De klanten moeten dit aantonen door middel van aanvullende stukken. De lening mag niet direct opeisbaar zijn.

2.10 Kredietwaardigheid

Aegon accepteert de aanvraag niet als:

- uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag;
- uit de BKR-opgave code 1 tot en met 5, een saneringsregeling of een A-registratie naar voren komt*;
- er sprake is van een opeenvolging van oplopende kredietbehoeften;
- er 7 of meer vermeldingen bij de BKR staan opgenomen (ongeacht afgelost of niet, zowel NHG als niet NHG).

- * Aegon accepteert de aanvraag wel als er sprake is van een A-registratie of een 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.
- Voor de kredietsoorten HY, SR, RH en RN gelden de drie bovenstaande uitzonderingen niet.

Als de gezamenlijke kredietlimiet(en) per persoon meer dan 50% van het toetsinkomen bedragen beoordelen wij de kredietwaardigheid op individuele basis. Dit geldt voor zowel NHG als niet NHG.

Als er sprake is van een restschuld op een NHG hypotheek (RN zonder financiële kwijting) accepteren we enkel klanten met een goed betalingsmoraal. Daarnaast vragen we een uitleg van NHG waaruit blijkt wat de reden is dat NHG de claim niet vergoed. Wij beoordelen vervolgens de situatie op individuele basis.

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

2.11 SFH-toets

Om fraude te voorkomen en te bestrijden, toetst Aegon elke aanvrager na binnenkomst van de getekende offerte / het akkoordformulier. 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 met u op.

3. Onderpand

3.1 Algemeen

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;

Aegon accepteert de volgende objecten niet als onderpand:

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

3.2 Bestaande bouw

Taxatiebeleid

Aegon hanteert dezelfde taxatienormen die ook door NHG worden gebruikt. Het taxatierapport moet gevalideerd zijn door een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut dient te zijn geregistreerd bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). 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.

Aegon kan alsnog om een taxatierapport vragen.

Marktwaaarde

De marktwaaarde wordt op de volgende manier bepaald:

Situatie	Marktwaaarde
Aankoop woning bestaande bouw	Getaxeerde waarde (na verbouw) blijkens taxatierapport.
Hypotheek minder dan 60% van de WOZ-waarde	Getaxeerde waarde (na verbouw) blijkens taxatierapport of WOZ-waarde zoals vermeld op het meest recente aanslagbiljet van de gemeente.

3.3 Nieuwbouw

Type bouw

Aegon onderscheidt nieuwbouw in onderstaande typen:

1. Nieuwbouw bestaat uit:

- Projectbouw: meerdere huizen worden gelijktijdig gebouwd en opgeleverd. Er is sprake van een koop/aannemings-overeenkomst. Het planregistratienummer is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Het waarborgcertificaat moet afgegeven zijn op het moment van passeren.
- Vrije sector bouw: de grond wordt via een losse koopovereenkomst verkregen of is al in eigendom. Er wordt een aannemingsovereenkomst via een zelf gekozen aannemer gesloten. Het planregistratienummer is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Het waarborgcertificaat moet afgegeven zijn op het moment van passeren. Indien er sprake is van een lening zonder NHG waarbij geen planregistratienummer is afgegeven, dan dient er een onherroepelijke omgevingsvergunning te zijn afgegeven. Er dient ook een onherroepelijke omgevingsvergunning te zijn afgegeven als er een planregistratienummer is bij een aannemingsovereenkomst 'kavelbouw'.

2. Zelfbouw bestaat uit:

- Bouwen in eigen beheer: de grond wordt via een losse koopovereenkomst verkregen of is al in eigendom. Er zijn meerdere aannemingsovereenkomsten (metselaar, elektriciens, architect, etc). De kosten van de woning worden vastgesteld volgens een gespecificeerde bouwbegroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf. De onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven.
- Zelfbouw: de grond wordt via een losse koopovereenkomst verkregen of is al in eigendom. Zonder de tussenkomst van een aannemer, wordt via eigen werk van de aanvragers gebouwd. De kosten van de woning worden vastgesteld volgens een gespecificeerde bouwbegroting van een onafhankelijk bouwkundig. De onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven.

Marktwaaarde

Een nieuwbouwwoning hoeft niet getaxeerd te worden als de woning wordt verkocht met een koop/aannemingsovereenkomst.

De marktwaaarde is de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de gespecificeerde bouwbegroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/ aannemingssom) vermeerderd met:

- de kosten van de grond (exclusief expliciet gespecificeerde sloop- en/of saneringskosten)
- de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
- bouwrente
- rente-verlies tijdens de bouwperiode
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- de kosten van de bouw.

Bouwbegroting en omschrijving pand

De gespecificeerde bouwbegroting, met daarin de uit te voeren werkzaamheden en een omschrijving van het te bouwen pand, moet opgesteld zijn door een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

De kosten van de grond

De kosten van de grond zijn gelijk aan de koopsom uit de koopovereenkomst.

Is de grond al in eigendom en is er geen koopakte, dan is een taxatierapport een vereiste om te komen tot een juiste waardebeoordeling van de onbebouwde grond.

Opgeleverd

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.

Sloopwoning

Als er sprake is van bouwen op een stuk grond waarbij de aanwezige woning wordt gesloopt, dan gelden afwijkende voorwaarden. Een taxatierapport is dan vereist om te komen tot een juiste waardebeoordeling van de onbebouwde grond.

3.4 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.

3.5 Subsidieregelingen

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

3.6 Verkoop eigen woning

Een aanvraag voor de financiering van een nieuwe woning zonder overbruggingskrediet, waarbij sprake is van een huidige koopwoning accepteert Aegon op de onderstaande voorwaarden. Voor een aanvraag met een overbruggingskrediet gelden afwijkende voorwaarden. Zie hiervoor paragraaf 6.4.

De huidige woning is verkocht

- Er mogen geen restverplichtingen bestaan die voortkomen uit uw huidige woning. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de offerte
- Indien het saldo van de hypotheek de marktwaarde overstijgt, moeten ter grootte van het verschil eigen middelen worden aangetoond. 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 huidige woning is niet verkocht

- Indien de woning actief in de verkoop staat kan de waarde worden aangetoond middels een modelmatige taxatie van Calcasa (betrouwbaarheid 5 of hoger), of
- Indien de huidige hypotheek lager is dan 90% van de WOZ waarde is een WOZ verklaring toegestaan. Wij hanteren in dit geval de WOZ waarde als marktwaarde.
- In alle overige gevallen dient de waarde aangetoond te worden d.m.v. een gevalideerd taxatierapport.
- Indien het saldo van de hypotheek de marktwaarde overstijgt, moeten ter grootte van het verschil eigen middelen worden aangetoond. 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).

3.7 Verkopen en terugkopen Eigen Woning

Sommige klanten willen de aflossingskosten omzeilen, door hun huis te verkopen en dit vervolgens weer terug te kopen (ook wel ABA constructie). Bij Aegon zijn er geen aflossingskosten verschuldigd als klant de gehele lening aflost bij verkoop en levering van het onderpand. Klant mag zijn woning niet verkopen en later terugkopen om geen aflossingskosten te hoeven betalen. Als wij hiervan weten, vorderen we alsnog de aflossingskosten. Dit doen we in ieder geval als klant de woning verkoopt en binnen 12 maanden terugkoopt.

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 nog niet verkocht maar de hoogte van de restschuld is vast te stellen blijktens een door beide partijen getekende koopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.
- De oude woning is verkocht, 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 marktwaaarde van de nieuwe woning verstrekt. Voor aanvragen met NHG gelden op dit punt de NHG voorwaarden.
- De restschuld moet in een zo kort mogelijke periode met een maximum van 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 in een zo kort mogelijke (financieel getoetste) periode met een maximum 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 Het maximale hypotheekbedrag

Het maximale bedrag is 100% van de marktwaarde (na verbouw) van de woning.

Energie Besparende Voorzieningen (EBV) kunnen alleen worden meegefinancierd als deze voorzieningen zijn opgenomen in de marktwaarde na verbouw. Alleen de waardevermeerdering die gerealiseerd wordt als gevolg van de te nemen EBV kan meegefinancierd worden. Dit betekent dat als de waardevermeerdering lager is dan de investering er eigen middelen ingebracht dienen te worden.

6.2 Hoogte van de hypotheek

Het minimale hypotheekbedrag is € 5.000,- per leningdeel. Bij een hypotheekaanvraag hoger dan € 800.000,- met een LTV groter dan 90%, zal de behandelaar van de hypotheekaanvraag contact met u opnemen om de aanvraag te bespreken. Voor deze hypotheekaanvragen kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden. De hoogte van de totale hypotheek is maximaal € 950.000,-, dit is de som van de hypotheeklening plus het Overbruggingskrediet.

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. Op de einddatum van een aflossingsvrije lening of bij eerdere verkoop van de woning, moet de aflossingsvrije lening worden afgelost.

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 90% 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 één jaar de dubbele lasten kunnen dragen. Dit zijn de lasten voor de hypotheek op de nog te verkopen woning inclusief overbrugging. De klant moet daarnaast de lasten kunnen dragen voor de nieuwe hypotheek..
- 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 op de nieuwe woning en voor het overbruggingskrediet op de huidige woning. De notariskosten zijn voor rekening van uw klant.

Uw klant hoeft voor het overbruggingskrediet geen kosten te betalen. Het rentetarief voor het overbruggingskrediet staat vermeld op het Aegon rentebericht. Bij het aflossen van het overbruggingskrediet zijn geen aflossingskosten verschuldigd.

6.5 Overlijdensrisicoverzekering

Met uitzondering van de Aegon Spaarhypotheek is een overlijdensdekking, bij een lening met als ook zonder NHG, niet verplicht. Bij de Aegon Spaarhypotheek is de overlijdensdekking onderdeel van de Spaarhypotheekverzekering.

Wanneer een klant tijdens de looptijd van de hypotheek komt te overlijden, kan dit een behoorlijke impact op de betaalbaarheid van de hypotheek met zich meebrengen. Wij gaan ervan uit dat u dit met uw klant bespreekt en daar de nodige maatregelen voor treft.

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

Salaris dat 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 op de datum bindend aanbod niet ouder zijn dan 3 maanden. Aanvullend geldt dat als de provisie en/of het overwerk meer bedraagt dan 50% van het vaste inkomen (bruto jaarsalaris+vakantiegeld+13^e maand+eindejaarsuitkering) de aanvraag apart wordt beoordeeld.

In plaats van een werkgeversverklaring mag inkomen uit dienstverband ook aangetoond worden met een UWV Verzekeringsbericht. Het UWV Verzekeringsbericht mag op datum bindend aanbod niet ouder zijn dan 3 maanden.

Stijging inkomen

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

- Het inkomen wordt verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring of uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De proeftijd moet voor beide overeenkomsten verstreken zijn;
- De inkomensverhoging binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod;
- De inkomensverhoging onvoorwaardelijk is.

Aegon heeft hiervoor een verklaring van de werkgever nodig.

7.4 Inkomen uit tijdelijk dienstverband

Het tijdelijk dienstverband mag op de datum van het bindend aanbod niet binnen een maand verlopen. 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.

Perspectiefverklaring

Indien sprake is van een Perspectiefverklaring, wordt het inkomen op de werkgeversverklaring behorend bij de Perspectiefverklaring voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing betrokken. Het inkomen op de werkgeversverklaring wordt altijd gecontroleerd aan de hand van de salarisspecificatie.

De Perspectiefverklaring mag op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden en moet zijn afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de Perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. Kijk voor meer informatie op www.perspectiefverklaring.nl.

Arbeidsmarktscan

Aegon accepteert de Arbeidsmarktscan alleen voor aanvragen met NHG. De arbeidsmarktscan moet zijn afgegeven door Arbeidsmarktkansen.nl.

Het actuele inkomen wordt vastgesteld op basis van de werkgeversverklaring en wordt altijd gecontroleerd aan de hand van de salarisspecificatie. Voor de geldigheid en bestendigheid van looncomponenten gelden de reguliere eisen.

Het actuele inkomen wordt vergeleken met de gemiddelde verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan. Als toetsinkomen geldt de laagste van de twee en wordt voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing betrokken, met inachtneming van een verwachte inkomensvermindering als gevolg van naderend pensioen, zie NHG Norm 6.7. Er moet minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid zijn ontvangen in de afgelopen 14 maanden. De score van de Arbeidsmarktscan is minimaal 70 punten. De Arbeidsmarktscan mag op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

Uw klant kan (samen met u) de Arbeidsmarktscan aanvragen via www.arbeidsmarktkansen.nl. De kosten van de Arbeidsmarktscan zijn € 110,00 inclusief btw en zijn voor rekening van uw klant.

7.5 Inkomen uit onderneming of directeur-grootaandeelhouder

Financiering is mogelijk tot maximaal 100% van de marktwaarde onder NHG-voorwaarden en maximaal 90% van de marktwaarde onder Aegon-normen.

Het toetsinkomen van zelfstandigen, onder zowel NHG-voorwaarden en Aegon-normen, moet door één van onderstaande onafhankelijke en deskundige partijen worden vastgesteld in een Inkomensverklaring Ondernemer:

- Raadhuys Tax Legal Accounting te Den Haag
- Pentrax advies te Nijmegen
- Overviewz te Barneveld
- Zakelijk Inkomen te Nieuwegein

De klant, of u namens de klant, geeft de opdracht om het toetsinkomen vast te stellen rechtstreeks aan één van deze partijen. Er zijn kosten verbonden aan het laten opstellen van een Inkomensverklaring Ondernemer. Deze kosten moet de klant zelf betalen aan de partij die het toetsinkomen vaststelt. De Inkomensverklaring Ondernemer wordt als voorbehoud opgevraagd in de offerte. Het toetsinkomen, zoals die door één van de partijen is vastgesteld in de Inkomensverklaring Ondernemer, wordt door Aegon overgenomen in de beoordeling.

Voor meer informatie, over bijvoorbeeld de kosten, kunt u contact opnemen met één van de partijen.

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-groootaandeelhouder, dan geldt standaard de maximale verstrekking van 90% 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 WIA wordt alleen meegenomen in de berekening wanneer de duur en de hoogte van de uitkering tot de pensioendatum vaststaan. Een inkomen uit WAO of WAZ telt mee bij de bepaling van het toetsinkomen.

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 partneralimentatie

Aegon vermeerderd het toetsinkomen met de partneralimentatie die uw klant ontvangt door een rechterlijke uitspraak. Deze alimentatie wordt meegenomen vanaf een duur van drie jaar, voor de duur waarvoor het is vastgesteld.

7.10 Verplichtingen uit partneralimentatie

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

7.11 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.

7.12 Buitenlands belastingplichtig

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

Wanneer uw klant belastingplichtig is in de Verenigde Staten, is het alleen mogelijk om een Aegon Annuïteiten Hypotheek, Aegon Lineaire Hypotheek en een Aegon Aflossingsvrije 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.

7.13 Naderend pensioen

Als de debiteur binnen 10 jaar na datum bindend aanbod 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.

7.14 Daling inkomen

Als er een permanente 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.

Met eigen middelen kan een periode van inkomensdaling overbrugd worden (AOW-gat). Als het een periode betreft van maximaal drie jaar dan kan er mogelijk op werkelijke lasten getoetst worden.

7.15 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 vaste eindejaarsuitkering;
- 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;
- Overige inkomensbestanddelen: indien het inkomensbestanddeel vast en bestendig is.

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 geldverstrekker 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 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 Financieringslast aankoop woning bij pensioen

Als bij de aankoop van de woning de financiering op basis van Norm 8.2 niet mogelijk is, voor een aanvrager die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, dan mag de financieringslast worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, mits:

- a. de aanvrager op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- b. de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- c. de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- d. het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij leningdeel op zichzelf geen reden is om de lening op te eisen;
- e. de rentevaste periode minimaal 20 jaar bedraagt.

Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan wanneer:

- de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is; of
- de lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning.

Onder de huidige werkelijke maandlast wordt het volgende verstaan:

De bruto maandlast van de huidige woning die de aanvrager in eigendom heeft. Deze maandlast is de som van:

- Rente
- Aflossing (indien van toepassing)
- Inleg van een opbouwproduct (indien van toepassing)
- Erfpachtcanon (indien van toepassing).

Een losse Overlijdensrisicoverzekering hoeft niet te worden meegenomen.

De huidige werkelijke maandlast kan worden vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarin de aanvraag voor een bindend aanbod wordt gedaan te hanteren.

8.4 Aankoop woning bij naderend pensioen

Indien bij de aankoop van de woning de financiering op basis van Norm 8.2 niet mogelijk is voor een aanvrager die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt, maar deze wel binnen 10 jaar bereikt, dan wordt de financieringslast tot de AOW-leeftijd vastgesteld op basis van Norm 8.2. Vanaf de van toepassing zijnde AOW-leeftijd wordt de financieringslast vastgesteld op basis van Norm 8.3, waarbij het reeds opgebouwde pensioen als pensioeninkomen wordt gehanteerd. Hierbij geldt dat de aanvrager op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient.

8.5 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.

8.6 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 80% van het lagere toetsinkomen.

8.7 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;
- Wordt een leningdeel binnen tien jaar afgelost met een rentevaste periode die gelijk is aan deze duur? Ook dan wordt gerekend met de geoffreerde rente;
- Staat de hypotheekrente korter dan tien jaar vast en wordt niet voldaan aan de twee bovenstaande punten? Dan wordt gerekend met de door de Autoriteit Financiële Markten vastgestelde en gepubliceerde toetsrente (het toetsrentepercentage wordt per kwartaal vastgesteld) die 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.

8.8 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).

8.9 Kwetsbare groepen

Voor een alleenstaande met een toetsinkomen tussen € 21.000 en € 31.000 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.

8.10 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 € 33.000 bedraagt.

8.11 NulopdeMetering - woning of energieneutrale woning

Als er sprake is van financiering van een NulopdeMeter - 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 € 33.000 bedraagt.

Betreft het een lening voor een woning waarvoor een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven, dan mag een bedrag van maximaal € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast. Hierbij geldt dat het toetsinkomen minimaal € 33.000 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 1.10 Financieren Energiebesparende voorzieningen boven 100% (2018) van de marktwaarde is niet mogelijk.
- 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 3.1 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 5.1.2 lid a/b Aegon gaat niet akkoord met deze norm.
- Norm 6 Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.
- Norm 6.1.3 Inkomen uit toekomstig dienstverband wordt niet meegenomen.
- Norm 6.3.3 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.
- Artikel B6 Het is bij een Aegon lening niet toegestaan de woning te verhuren.
- 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 of aanvullend, naast de aanvraag, extra informatie per mail nodig. Het kan dan om de volgende documenten gaan:

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

Als uitzondering kunt u **deze** vooraf gevraagde documenten als bijlage e-mailen naar acceptatiehypotheeken@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.

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 verbindingsprobleem en de oorzaak hiervan niet ligt bij uw eigen apparatuur en/of configuratie, neemt u dan contact op met respectievelijk de leverancier van het adviespakket, 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 voorlopige offerte met het bijbehorende voorlopige ESIS via Skydoo of HDN. U bent bij overhandiging van deze offerte aan uw klant verplicht alle in deze offerte vermelde bijlagen te overhandigen. U bestelt de gedrukte exemplaren van de bijlagen en materialen op Aegon Intermediair Portal.

Akkoordverklaringstermijn

Als uw klant besluit op dit aanbod in te gaan dienen wij het getekende akkoordformulier uiterlijk twee weken na dagtekening te ontvangen.

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?

Hoofdregel:

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 hoofdregel 1.

Klant heeft een eerder uitgebrachte offerte NIET geaccepteerd:

1. Geen rentewijziging. Dan geldt hoofdregel 1
2. Een renteverlaging. Dan geldt hoofdregel 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 hoofdregel geldt.

Geldigheid offerte

Een tijdig door klant voor akkoord ondertekend akkoordformulier 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 bij bestaande bouw een bankgarantie tot maximaal 12% van de koopsom, exclusief roerende zaken. Bij nieuwbouw wordt alleen een bankgarantie verstrekt over de koopsom van de grond. Het maximum is 12% van de koopsom van de grond.

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 de getekende contragarantie samen met het ondertekende akkoordformulier in 1 document en stuurt dit via Skydoo of HDN naar ons terug. Aegon stuurt de garantieverklaring naar de notaris wanneer het complete dossier voorlopig akkoord bevonden is. Hiervoor dienen wij uiteraard een getekende contragarantie te hebben ontvangen. De kosten van de garantieverklaring zijn 0,5% van het garantiebedrag (met een minimum van € 45,-).

10.6 Aanlevering benodigde documenten

Alle 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 benodigde documenten zijn ontvangen. Wanneer u merkt dat de gegevens in de aan te leveren documenten, afwijken van eerder verstrekte 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 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 met u op. Nadat Aegon alle stukken heeft ontvangen en de definitieve beoordeling is positief, is het aanbod voor ons bindend geworden. Wij sturen u dan de definitieve offerte met het definitieve ESIS. De conceptakte en de voorlopige afrekening worden verstuurd naar de notaris.

De klant beschikt over 14 dagen bedenktijd voor het aangaan van deze hypotheek (herroepingsperiode). De herroepingsperiode gaat in vanaf datum dagtekening van de definitieve offerte. U stuurt een eventuele herroeping naar acceptatiehypotheek@aegon.nl. Zonder tegenbericht binnen de herroepingsperiode, gaan wij er vanuit dat de klant van ons aanbod gebruik maakt.

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 Wijzigingen na definitieve acceptatie

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

10.8 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 kijkt Aegon of de geoffreerde rente en de actuele rente nog gelijk zijn. De actuele rente is voor uw klant van toepassing.

10.9 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.

10.10 Depotverplichting

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.
- Er bij nieuwbouw sprake is van een rentedepot.

Bouwdepot

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. De vergoeding is nooit hoger dan de rente die de klant betaalt over de lening. Uw klant hoeft dus per saldo geen rente te betalen over het depotbedrag.

Bestaat de hypotheek uit meerdere leningdelen? Dan berekent Aegon een gewogen gemiddelde van de rentepercentages over de afzonderlijke leningdelen. De te betalen rente van een eventueel aanwezig overbruggingskrediet wordt niet meegenomen in de bepaling van het gewogen gemiddelde. Dit kan tot gevolg hebben dat uw klant gedurende de looptijd van de overbrugging toch rente moet betalen, ook als nog niets uit het bouwdepot is opgenomen.

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 dat niet kan worden meegefinancierd moet uw klant aantonen dat deze uit eigen middelen wordt betaald.

Rentedepot

Bij nieuwbouw kan uw klant de hypotheekrente die tijdens de bouw betaald moet worden, meefinancieren en betalen uit een rentedepot. 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

Meer informatie over het declareren van nota's en facturen vindt u in de 'Gebruiksaanwijzing bouw- of energiedepot'. Deze ontvangt uw klant van Aegon zodra de hypotheek akkoord is en de stukken naar de notaris zijn gestuurd. Deze gebruiksaanwijzing staat ook op het Aegon Intermediair Portal.

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.

10.11 Notarieel 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.

10.12 Onderhands verhogen bestaande lening

Een verhoging kan ook zonder tussenkomst van de notaris (onderhandse opname) als er voldoende onderhandse opnameruimte is. Voorwaarde hierbij is dat de opname binnen de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek valt. Een onderhandse verhoging op een lening met NHG is alleen mogelijk als deze ook met NHG wordt afgesloten. Aegon hanteert hierbij de acceptatieregels voor nieuwe leningen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de totale lening. Bij algehele aflossing van een contract (eerste, tweede of hogere hypotheek) is opname op een later tijdstip niet mogelijk.

11. Organisatie Aegon Hypotheken

Aegon verstrekt, administreert, distribueert en beheert hypotheeken. 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 hypotheeken.

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

Postadres: Postbus 23002, 8900 MC Leeuwarden

Bezoekadres: Snekerkade 1, 8911 AA 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! Dit e-mailadres is niet bedoeld voor het opsturen van voorbehouden. Voor het e-mail beleid zie hoofdstuk 10.

Hypotheken Beheer

Hypotheken Beheer zorgt voor:

- Het correct opnemen van gepasseerde hypotheeken in het administratiesysteem;
- Het opmaken van levensverzekeringen en bankspaarrekeningen die aan de hypotheek zijn gekoppeld;
- Het verwerken van mutaties op de Aegon Beleggingshypotheek (Aegon Beheerd Beleggen Hypotheek en Aegon BeleggingsHypotheekRekening);
- Het verwerken van uitbetalingen uit een bouwdepot;
- Het verwerken van uitbetalingen op de Aegon KredietHypotheek;
- Extra aflossingen op bestaande hypotheeken;
- Beëindiging van bestaande hypotheeken door verkoop, oversluiting en expiratie van bijbehorende levensverzekeringen.
- Behandelt de wijzigingen op bestaande hypotheekcontracten en de bijbehorende levensverzekeringen.

Wijzigingen op een Aegon hypotheek kunt u aanvragen via het Aegon Intermediair Portal.

Algemeen:

telefoon (058) 244 66 50

Alleen voor de Aegon Beleggingshypotheek:

Telefoon (058) 244 68 48

E-mail: spstb@aegon.nl

fax: (058) 244 36 18

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.