

Acceptatie handleiding

januari 2023

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	Nationaliteit	6
2.6	Legitimatie	7
2.7	BKR-toets	7
2.8	Financiële verplichtingen	7
2.9	Kredietwaardigheid	8
2.10	SFH-toets en EVA-toets	8
2.11	Customer Due Diligence (CDD) onderzoek	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	Dubbele woonlasten	11
3.7	Verkopen en terugkopen Eigen Woning	12
4.	Oversluiten	13
5.	Lening	14
5.1	Het maximale hypotheekbedrag	14
5.2	Hoogte van de hypotheek	14
5.3	Maximaal aflosvrije deel	14
5.4	Overbruggingskrediet	14
5.5	Hogere hypothecaire inschrijving	14
5.6	Notarieel verhogen bestaande lening	14
5.7	Onderhands verhogen bestaande lening	15
5.8	Overlijdensrisicoverzekering	15
6.	Inkomen	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Inkomstenbronnen	16
6.3	Inkomsten uit dienstverband	16
6.4	Inkomen uit tijdelijk dienstverband	17
6.5	Inkomen uit onderneming of directeur-groootaandeelhouder	17
6.6	Combinatie van inkomen uit loondienst en uit eigen onderneming	18
6.7	Inkomen uit Sociale uitkering	18
6.8	Inkomsten uit lijfrente	18
6.9	Inkomsten uit partneralimentatie	18
6.10	Verplichtingen uit partneralimentatie	18
6.11	Buitenlands belastingplichtig	18

6.12	Werkgever gevestigd in België, Luxemburg of Duitsland	19
6.13	Naderend pensioen	19
6.14	Daling inkomen	19
6.15	Het toetsinkomen	19
7.	Toetsing	20
7.1	Algemeen	20
7.2	Financieringslast	20
7.3	Financieringslast niet fiscaal aftrekbare rente	20
7.4	Woonquotes	20
7.5	Meerdere aanvragers met inkomen	21
7.6	Toetsrente	21
7.7	Opbouwproduct met spaartegoeden	21
7.8	Kwetsbare groepen	21
8.	Maatwerkopties Aegon	22
8.1	Overbruggingssituatie	22
8.2	Energiebesparende voorzieningen	24
8.3	Energieprestatie woning	24
8.4	Restschuldfinanciering	24
8.5	Energiebesparende voorzieningen LTV	25
8.6	Zuiver oversluiten	25
9.	Explain	26
9.1	Senioren met tijdelijk tekort vanwege AOW gat	27
9.2	Senioren verhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen	27
9.3	Duurhuur	27
9.4	Voortzetten hypotheek door hoofdelijk schuldenaar na overlijden partner	27
9.5	Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatiebreuk (OHA)	28
9.6	Herfinanciering van aflossingsvrije leningen op de einddatum	28
10.	Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen	29
11.	Procedures	30
11.1	Aanvraag indienen	30
11.2	Beoordeling hypotheekaanvraag	30
11.3	Storing/problemen met HDN	31
11.4	Voorlopig aanbod	31
11.5	Bankgarantie	32
11.6	Aanlevering benodigde documenten	33
11.7	Wijzigingen na definitieve acceptatie	34
11.8	Passeren hypotheekakte	34
11.9	Incasso hypotheekrente en aflossingsverplichtingen	34
11.10	Depotverplichting	34
12.	Organisatie Aegon Hypotheken	36

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 (bindend aanbod, Algemene Voorwaarden en hypotheekakte) die met de klant wordt afgesloten. De meest actuele versie kunt u op onze Aegon Intermediair Portaal vinden.

Voor hypotheeken die verstrekt worden met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), worden minimaal de Voorwaarden en Normen van NHG in acht genomen. 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 wordt gepubliceerd op www.nhg.nl. Wij hebben de Voorwaarden en Normen van NHG zorgvuldig beoordeeld en daar waar Aegon een mogelijkheid van NHG niet aanbiedt, is dat door Aegon in een apart hoofdstuk (hfd 10) beschreven. Daarnaast hanteren wij (ook voor hypotheeken die met NHG worden verstrekt) normen die op onderdelen strenger zijn dan NHG voorschrijft.

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.

Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)

Aegon is, net als alle andere hypotheekverstrekkers, op basis van de Wft gehouden aan verantwoorde kredietverlening. Op 1 januari 2013 werd hiervoor de TRHK van kracht. In deze regeling zijn de verstrekkingnormen voor hypotheeken opgenomen. Aegon houdt zich aan de TRHK.

Maatwerk en Explain

Aegon kent een zestal maatwerkopties en zes explain-doelgroepen. Voor deze uitzonderingsmogelijkheden op de wettelijke LTI en LTV leennormen verwijzen we naar hoofdstuk 8 Maatwerk en hoofdstuk 9 Explain.

Wat is er aangepast in de Acceptatiehandleiding Hypotheken?

Dit is versie H 30028 bij januari 2023. In deze nieuwe editie van de Acceptatiehandleiding Hypotheken zijn, ten opzichte van de vorige editie van juli 2022, de volgende zaken aangepast:

- Wijziging van de Tijdelijke Regeling hypothecair krediet (met name cijfermatig).
- Wijziging als gevolg van de Voorwaarden en Normen NHG 2023 (o.a. artikel 3.4 inzake Verkoop onder voorwaarden).
- Tekstuele verbeteringen van diverse artikelen.

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 hoofdelijk schuldenaren. Allen moeten eigenaar zijn en de woning als hoofdverblijf bewonen. De hypotheek wordt getoetst op het inkomen van maximaal twee hoofdelijk schuldenaren.

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 schuldenaar 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.

2.5 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.

2.6 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.

In plaats van een kopie van een geldig Nederlands paspoort of identiteitskaart mogen de persoonsgegevens ook aangetoond worden door gebruik te maken van de brondata uit de Basis Registratie Personen via Ockto.

2.7 BKR-toets

Aegon toetst voorafgaand aan het voorlopig aanbod 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.

2.8 Financiële verplichtingen

Studieschuld

Een studieschuld is een financiële verplichting. De wegingsfactor wordt bepaald conform artikel 3a van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. 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.

Erfpachtcanon

Indien er sprake is van erfpacht wordt het canonbedrag in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

Als de erfpachtcanon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, wordt in de toetsing met de geïndexeerde canon rekening gehouden.

2.9 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.

2.10 SFH-toets en EVA-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 en die van de Externe Verwijzing Applicatie. Komt uw klant in deze databases naar voren, dan onderzoekt Aegon de melding. Daarna wordt aangegeven of de offerte wel of niet verder in behandeling wordt genomen. Bij een negatief advies neemt Aegon contact met u op.

2.11 Customer Due Diligence (CDD) onderzoek

Als hypotheekverstrekker zijn wij wettelijk verplicht om witwassen en de financiering van terrorisme te signaleren, te onderzoeken en te voorkomen. Om aan deze verplichting te voldoen, hebben we een uitgebreid beeld van onze klanten nodig. Daarom doen wij klantenonderzoek. We vragen de (potentiële) klant in het klantbeeldformulier naar achtergrond, bedoelingen en de herkomst van middelen. Risico-indicatoren ten aanzien van witwassen en terrorisme financiering (financiële criminaliteit) worden nader onderzocht, waarbij aanvullende informatie kan worden opgevraagd. Dit alles stelt ons in staat een goede afweging te maken of wij de (potentiële) klant willen accepteren. Als de aanvraag voor ons niet acceptabel is, 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 heeft de bestemming wonen en de aanvrager(s) gaan de woning zelf permanent bewonen;
- De woning is niet verhuurd en gaat ook niet verhuurd worden;
- Het betreft een eerste hypothecaire inschrijving;
- Indien er sprake is van een appartementsrecht moet de Vereniging van Eigenaren (VvE) ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel;
- De voorwaarden van het recht van opstal moeten acceptabel zijn voor Aegon;
- Er is geen sprake van vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning;
- Er is geen Lidmaatschapsrecht (Coöperatie Flatexploitatie Vereniging);
- De erfpachtvoorwaarden moeten acceptabel zijn 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 en de peildatum mag op de datum bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. 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.

Desktop taxaties

Een ten behoeve van een hypotheek bij Aegon opgestelde Calcasa Desktop Taxatie wordt geaccepteerd voor hypotheeken met of zonder NHG. In beide gevallen gelden de volgende voorwaarden:

- Het bedrag van de aangevraagde lening (exclusief overbruggingskrediet) bedraagt maximaal 90% van de marktwaarde van de woning.
- De aangevraagde lening bedraagt maximaal € 750.000,- (exclusief overbruggingskrediet).

Marktwaaarde

De marktwaaarde wordt op de volgende manier bepaald:

Situatie	Marktwaaarde
Aankoop woning bestaande bouw	Getaxeerde waarde (na verbouw) blijkens taxatierapport.

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. Deze moet een zelfstandig rechtspersoon zijn met een inschrijving bij de KvK en een eigen BTW-nummer. 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 bedrijf. De onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven voordat wij een bindend aanbod kunnen uitbrengen.

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
- renteverlies 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 gevalideerd 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 gevalideerd 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 gevalideerd 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. Deze vormen van verkoop onder bijzondere voorwaarden accepteert Aegon niet. Hieronder vallen bijvoorbeeld:

- Private erfpacht (niet door gemeente, provincie of Rijk afgegeven);
- Koop Goedkoop, Koop Garant en Regionaal Grondbezit;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Kortingen op de koopsom of subsidies die door de verkoper aan de koper worden betaald;
- Voorwaarden over een verdeling van de overwaarde bij verkoop van de woning;
- 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 Dubbele woonlasten

Een aanvraag voor de financiering van een nieuwe woning en waarbij sprake is van een huidige koopwoning met hypotheek wordt beoordeeld als maatwerk (zie hoofdstuk 8).

Als de huidige woning een huurwoning is, dan geldt:

- Er mogen geen restverplichtingen voortkomen uit de huidige woning. Dit betreft in alle gevallen een tijdelijke situatie.
- De dubbele woonlasten bestaan uit de som van:
 - de financieringslast van de nieuwe woning, berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing;
 - de huur van de oude woning;
- Onder in redelijkheid te bepalen periode wordt verstaan:
 - bestaande bouw: een periode van 12 maanden of korter als aanvrager verklaart eerder zijn huidige huurcontract op te zeggen;
 - nieuwbouw: een periode van 24 maanden, of tot de in de koop/aanneemovereenkomst vermelde datum van oplevering als dat eerder is.

- De klant is in staat de dubbele woonlasten te betalen als:
 - de dubbele woonlasten lager zijn dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek (berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing); of
 - aan de hand van een saldo opgave van een spaarrekening kan worden vastgesteld dat het beschikbare bedrag aan eigen middelen toereikend is om de overschrijding van de toegestane financieringslast gedurende de in redelijkheid bepaalde periode na te komen. Beleggingen worden hierin niet meegerekend.
- De klant geeft op het Dubbele Woonlastenformulier de intentie aan om de tegoeden die blijken uit de saldo opgave van een spaarrekening aan te wenden/houden voor de betaling van de dubbele lasten.

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. Oversluiten

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

5. Lening

5.1 Het maximale hypotheekbedrag

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

Energie Besparende Voorzieningen (EBV) kunnen worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de marktwaarde na verbouw. De waardevermeerdering na verbouw met EBV moet blijken uit het taxatierapport. De kosten voor de EBV moeten worden aangetoond. De met EBV gepaard gaande extra leenruimte mag alleen worden besteed aan energiebesparende voorzieningen en wordt bewaard in een energiedepot. De lening voor EBV moet in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair afgelost worden.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Overbruggingskrediet

Ons beleid voor overbruggingskrediet vindt u in paragraaf 8.1.

5.5 Hogere hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving mag hoger zijn dan het hypotheekbedrag. Hierdoor kan uw klant zonder tussenkomst van de notaris de lening verhogen. Een hogere inschrijving is alleen mogelijk bij een nieuwe eerste hypotheek. Een verhoogde inschrijving is niet mogelijk bij de Starterslening.

Goed om te weten: een onderhandse verhoging op een lening met NHG is alleen mogelijk als deze ook met NHG wordt afgesloten.

5.6 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 in deze situatie wel mogelijk, zolang ook de verhoging wordt aangevraagd met NHG.

Aegon hanteert bij verhogingen dezelfde acceptatieregels als voor nieuwe leningen. Een hogere inschrijving is bij het verhogen van de bestaande lening niet mogelijk. Bij de beoordeling wordt gekeken naar het totaal van de leningen.

5.7 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 inschrijving 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.

5.8 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.

6. Inkomen

6.1 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;
- financiële verplichtingen.

6.2 Inkomstenbronnen

Aegon verstrekt hypotheeklen aan hoofdelijk schuldenaren 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 pensioen en lijfrente
- Inkomsten uit partneralimentatie

Alle inkomsten dienen door middel van stukken aangetoond te worden.

Loon via Kasbetalingen

Salaries dat volledig contant wordt uitbetaald is niet acceptabel.

6.3 Inkomsten uit dienstverband

Dit moet worden aangetoond door een werkgeversverklaring (model NHG), met uitsplitsing van de verschillende inkomensonderdelen, en een salarisspecificatie.

Deze verklaring mag op de datum bindend aanbod niet ouder zijn dan 3 maanden. Als bij een tijdelijk dienstverband een intentieverklaring voor onbepaalde tijd is afgegeven, wordt deze beoordeeld als een vast dienstverband. Een werkgeversverklaring/intentie die in de proeftijd is afgegeven is niet geldig. Provisie en/of overwerk wordt voor maximaal 50% van het vaste inkomen (bruto jaarsalaris + vakantiegeld + 13e maand + eindejaarsuitkering) meegenomen als toetsinkomen.

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.

6.4 Inkomen uit tijdelijk dienstverband

Inkomen uit een tijdelijk dienstverband, zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd, wordt beoordeeld als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie. Het inkomen wordt berekend op basis van het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, waarbij ook gekeken wordt naar het inkomen van het laatste kalenderjaar en het huidige inkomen. De laagste van de drie geldt als toetsinkomen. Het tijdelijk dienstverband mag op de datum 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.

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.

6.5 Inkomen uit onderneming of directeur-groootaandeelhouder

Financiering onder NHG-voorwaarden is mogelijk tot maximaal 100% van de marktwaarde of tot maximaal 106% van de marktwaarde na verbouw in geval van Energie Besparende Voorzieningen. Financiering onder Aegon-norm is mogelijk tot maximaal 90% van de marktwaarde.

Inkomensverklaring Ondernemer

Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer/DGA, 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 het voorlopig aanbod en mag op de datum bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. 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.

Beoordelingsverklaring Ondernemer

Als het inkomen uit de onderneming niet nodig is voor de financiering, moet de bestendigheid van de onderneming aangetoond worden door een Beoordelingsverklaring Ondernemer. Deze verklaring kan de klant, of u namens de klant, aanvragen bij één van de bovengenoemde partijen. De kosten voor deze verklaring moet de klant zelf betalen aan de partij die de Beoordelingsverklaring opstelt.

6.6 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 90% van de marktwaarde.

6.7 Inkomen uit Sociale uitkering

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

6.8 Inkomsten uit lijfrente

Een ingegane gegarandeerde lijfrente die tot de pensioenleeftijd of levenslang uitkeert, kan worden meegenomen als inkomen.

6.9 Inkomsten uit partneralimentatie

Aegon vermeerderd het toetsinkomen met de partneralimentatie die uw klant ontvangt, als deze is gebaseerd op een rechterlijke uitspraak, is vastgelegd in een convenant en is bekrachtigd door de rechter of is vastgelegd in een notariële akte. Deze alimentatie wordt meegenomen vanaf een duur van drie jaar, voor de duur waarvoor het is vastgesteld.

6.10 Verplichtingen uit partneralimentatie

Aegon vermindert het toetsinkomen met de partneralimentatie die uw klant verschuldigd is.

6.11 Buitenlands belastingplichtig

Inkomsten van aanvragers die werkzaam zijn in het buitenland worden alleen onder NHG meegenomen overeenkomstig norm 7.2.1. De uitbetaling van het inkomen moet in euro's zijn. Er moet sprake zijn van een arbeidsovereenkomst van onbepaalde tijd.

6.12 Werkgever gevestigd in België, Luxemburg of Duitsland

Er moet sprake zijn van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waar Nederlands recht van toepassing is.

Inkomsten van aanvragers die werkzaam zijn in Nederland voor een werkgever die gevestigd is in België, Luxemburg of Duitsland worden alleen onder NHG meegenomen.

Let op: inkomen van aanvrager(s) die werkzaam zijn op een (binnenvaart) schip of luchtvaartuig bij een werkgever gevestigd in het buitenland, neemt Aegon niet mee (ook niet onder NHG).

Inkomsten uit pensioen uit België, Luxemburg of Duitsland worden afzonderlijk beoordeeld.

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.

6.13 Naderend pensioen

Als de hoofdelijk schuldenaar 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.

6.14 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.

6.15 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) (zie 6.3);
- Structureel overwerk (het bedrag over de laatste twaalf maanden) (zie 6.3);
- De vaste dertiende maand;
- De vaste eindejaarsuitkering;
- De VEB-toelage;
- Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- De pensioen/lijfrente-, AOW- of VUT-uitkering (zie 6.8);
- Inkomen uit sociale uitkering (zie 6.7);
- Alimentatie ten gunste van de aanvrager (zie 6.9), verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner;
- Overige inkomensbestanddelen: indien het inkomensbestanddeel vast en bestendig is.

7. Toetsing

7.1 Algemeen

Aegon toetst op de Loan-to-Income norm overeenkomstig de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Hypotheken die verstrekt worden met NHG (op NHG normen) moeten voldoen aan de Voorwaarden & Normen van NHG, daarop is geen uitzondering mogelijk. Hypotheken die worden verstrekt zonder NHG (dat noemen we: op Aegon norm) moeten voldoen aan het acceptatiebeleid van Aegon Hypotheken zoals vastgelegd in deze acceptatiehandleiding. Onze acceptatiecriteria voor maatwerk staan in hoofdstuk 8, ons beleid inzake explain in hoofdstuk 9.

7.2 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.

7.3 Financieringslast niet fiscaal aftrekbare rente

Bij de vaststelling van de financieringslast conform 7.2 wordt rekening gehouden met de renteteruggave via de fiscus. Indien voor (een gedeelte van) de lening geen renteteruggave kan worden verkregen, dient met dit leningdeel anders om te worden gegaan dan met het leningdeel waarbij de renteteruggave wel kan worden verkregen.

De maximaal toegestane financieringslast wordt in dat geval vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen en de bij het toetsinkomen behorende financieringslastpercentage zoals opgenomen in de financieringslasttabel voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

7.4 Woonquotes

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

7.5 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 100% van het lagere toetsinkomen.

7.6 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.

7.7 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 wordt verpand, kan voor de berekening van de financieringslast in mindering worden gebracht op het desbetreffende leningdeel (zie 7.2 Financieringslast).

7.8 Kwetsbare groepen

Voor een alleenstaande met een toetsinkomen tussen € 26.000 en € 31.000 mag het financieringslastpercentage met maximaal 3 procentpunten worden verhoogd.

8. Maatwerkopties Aegon

Maatwerk betreft de specifiek in de TRHK beschreven uitzonderingsmogelijkheden op de LTI of LTV-norm. De maatwerkopties die Aegon aanbiedt en de daarvoor geldende criteria staan in dit hoofdstuk beschreven.

8.1 Overbruggingssituatie

Als er sprake is van een situatie waarbij de klant dubbele woonlasten heeft, dan moet worden beoordeeld of deze dubbele woonlasten gedurende een in redelijkheid te bepalen periode kunnen worden nagekomen. Wij beoordelen dit aan de hand van een door de klant ingevuld Dubbele Woonlastenformulier. Hieronder worden achtereenvolgens drie scenario's behandeld bij overbrugging: 1. er is sprake van een overbruggingskrediet, 2. er geen sprake is van een overbruggingskrediet, 3. de criteria die van toepassing zijn in de situatie dat de huidige woning een huurwoning is, worden beschreven in paragraaf 3.6.

Scenario 1: Overbruggingskrediet

Het overbruggingskrediet is het bedrag dat uw klant naast de aangevraagde 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:

Algemene criteria voor een overbruggingskrediet:

- De reguliere annuïtaire toetsing van de nieuwe hypotheek is positief (of er is sprake van explain-doelgroep 1 of 2); en
- Is de huidige woning **niet verkocht**, dan is het overbruggingskrediet maximaal het verschil tussen 90% van de getaxeerde marktwaarde of 90% van de Calcasa Desktoptaxatie van de huidige woning en het restant van de netto huidige lening. De klant moet daarvoor voor eigen rekening de huidige woning laten taxeren. Onder netto huidige lening verstaan we de huidige lening verminderd met bijverbanden met een gegarandeerde poliswaarde of bankspaarrekening die alsdan fictief in mindering wordt gebracht op de hypotheekschuld bij het berekenen van de maximale overbrugging. De verpande waarde zal op het moment van passeren van de verkochte woning moeten worden verrekend met de openstaande hypotheekschuld.
- 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 (verkoopsom minus verkoopkosten) van de huidige woning en het restant van de netto huidige lening.
- De maximale duur van het overbruggingskrediet is twaalf maanden. Deze termijn kan bij nieuwbouw op verzoek van de klant met 12 maanden worden verlengd.
- Er wordt voor het bedrag van het overbruggingskrediet recht van hypotheek gevestigd op de oude woning. De notariskosten zijn voor rekening van de klant.

Er zijn aan het overbruggingskrediet geen (aflos)kosten verbonden, er is enkel rente verschuldigd.

Criteria voor het beoordelen van de betaalbaarheid van de dubbele woonlasten:

- De dubbele woonlasten bestaan uit de som van:
 - de financieringslast van de nieuwe woning, berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing;
 - de werkelijke lasten van de oude woning;
 - de werkelijke lasten van het overbruggingskrediet.
- Onder in redelijkheid te bepalen periode wordt verstaan:
 - is de oude **woning verkocht**: van de passeerdatum van de nieuwe hypotheek tot de datum van oplevering van de oude woning, of de oplevering van de nieuwe woning als die datum later is;

- is de oude **woning niet verkocht**:
 - bestaande bouw: een periode van 12 maanden;
 - nieuwbouw: een periode van 24 maanden. Kan aangetoond worden dat de oplevering van de nieuwbouw korter duurt, dan gaan we uit van die kortere periode.
- Wij beoordelen of het aannemelijk is dat de klant de dubbele woonlasten gedurende de redelijke periode kan betalen op de volgende wijze:
 - de dubbele woonlasten lager zijn dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek (berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing); of
 - aan de hand van een saldo opgave van een spaarrekening wordt vastgesteld dat het beschikbare bedrag aan spaartegoeden hoger is dan de overschrijding van de toegestane financieringslast gedurende de in redelijkheid bepaalde periode. Het saldo op de beleggingsrekening wordt niet meegerekend.
- De klant geeft op het Dubbele Woonlastenformulier de intentie aan om de tegoeden die blijken uit de saldo opgave van een spaarrekening aan te wenden/houden voor de betaling van de dubbele woonlasten.

Scenario 2: Geen overbruggingskrediet

In deze situatie geldt dat er geen restverplichtingen mogen bestaan die voortkomen uit de huidige woning, dit betreft in alle gevallen een tijdelijke situatie.

Criteria voor het beoordelen van de betaalbaarheid van de dubbele woonlasten:

- De dubbele woonlasten bestaan uit de som van:
 - de financieringslast van de nieuwe woning, berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing;
 - de werkelijke lasten van de oude woning;
- Onder in redelijkheid te bepalen periode wordt verstaan:
 - is de oude **woning verkocht**: van de passeerdatum van de nieuwe hypotheek tot de datum van oplevering van de oude woning, of de oplevering van de nieuwe woning als die datum later is;
 - is de oude **woning niet verkocht**:
 - bestaande bouw: een periode van 12 maanden;
 - nieuwbouw: een periode van 24 maanden. Kan aangetoond worden dat de oplevering van de nieuwbouw korter duurt, dan gaan we uit van die kortere periode.
- De klant is in staat de verplichtingen uit de dubbele woonlasten na te komen als:
 - de dubbele woonlasten lager zijn dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek (berekend volgens de reguliere annuïtaire toetsing); of
 - aan de hand van een saldo opgave van een spaarrekening wordt vastgesteld dat het beschikbare bedrag aan spaartegoeden hoger is dan de overschrijding van de toegestane financieringslast gedurende de in redelijkheid bepaalde periode. Het saldo op een beleggingsrekening wordt niet meegerekend.
- De klant geeft op het Dubbele Woonlastenformulier de intentie aan om de tegoeden die blijken uit de saldo opgave van een spaarrekening aan te wenden/houden voor de betaling van de dubbele lasten.
- Als de oude woning verkocht is moet de koopsom aangetoond worden met de (ver)koopovereenkomst, anders moet de marktwaarde van de oude woning aangetoond worden d.m.v. een Calcasa Desktoptaxatie of een gevalideerd taxatierapport.
- Indien het saldo van de oude hypotheek de koopsom of marktwaarde overstijgt (restschuld), dan moeten (aanvullend) ter grootte van het verschil spaartegoeden worden aangetoond. We beoordelen dan of het (te verwachten) verkoopverlies uit extra spaartegoeden 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).

8.2 Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen kunnen op onderstaande voorwaarden tot maximaal € 9.000,- buiten beschouwing blijven bij het vaststellen van de financieringslast. Zie ook de Gebruiksaanwijzing Bouw- en Energiedepot.

- Het toetsinkomen bedraagt ten minste € 33.000,-; en
- Het voor de energiebesparende voorzieningen bestemde bedrag wordt in een energiedepot gestort; en
- De kosten voor de energiebesparende voorzieningen worden uitbetaald nadat deze d.m.v. een factuur of nota zijn aangetoond; en
- De lening(deel) voor energiebesparende voorzieningen moet in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair worden afgelost.

8.3 Energieprestatie woning

Als een woning een goede energieprestatie heeft, en het toetsinkomen bedraagt ten minste € 33.000,-, dan wordt voor het vaststellen van de financieringslast een bedrag conform onderstaande beleidsregels buiten beschouwing gelaten.

- Als er sprake is van een geldig energielabel van ten minste A++ afgegeven voor 1 januari 2015, dan wordt voor het vaststellen van de financieringslast een bedrag van € 9.000,- buiten beschouwing gelaten.
- Als er sprake is van een geldig energielabel van ten minste A+++ afgegeven vanaf 1 januari 2021 (woning voldoet aan de BENG-norm), dan wordt voor het vaststellen van de financieringslast een bedrag van € 9.000,- buiten beschouwing gelaten.
- Als er sprake is van een woning met een energie-index van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021, dan wordt voor het vaststellen van de financieringslast een bedrag van € 9.000,- buiten beschouwing gelaten.
- Als er sprake is van financiering van een NulopdeMeter – woning, dan wordt voor het vaststellen van de financieringslast een bedrag van € 25.000,- buiten beschouwing gelaten.
- Voorwaarde is dat er voor de betreffende woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar.
- Betreft het een lening voor een woning waarvoor een energie-index of een energie-coëfficiënt die gelijk aan of lager is dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, dan wordt voor het vaststellen van de financieringslast een bedrag van € 15.000,- buiten beschouwing gelaten.

8.4 Restschuldfinanciering

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

- Een restschuld van een Aegon hypotheek die resteert na de verkoop met verlies van de huidige woning kan tot maximaal 115% van de marktwaarde worden meegefinancierd bij de hypotheek op een nieuwe woning; en
- De oude woning is verkocht en de ontbindende bepalingen zijn verlopen; en
- Het verzoek tot het financieren van de restschuld wordt gelijktijdig met de aanvraag voor de financiering van de nieuw aangekochte woning ingediend; en
- De combinatie van een NHG-lening tot aan de kostengrens en het financieren van het restant zonder NHG is niet mogelijk; en
- De restschuld moet in een zo kort mogelijke periode, met een maximum van 15 jaar, geheel annuïtair of lineair worden afgelost; en
- Als een restschuld in een krediet is of wordt ondergebracht dan mag deze op werkelijke last worden getoetst uitgaande van een maximale looptijd van 15 jaar. Dit moet aangetoond worden door een kopie kredietovereenkomst waaruit de looptijd en de werkelijke last blijken.

8.5 Energiebesparende voorzieningen LTV

Een investering in energiebesparende voorzieningen kan tot maximaal 106% van de marktwaarde na verbouw worden meegefinancierd.

- Een eventuele waardevermeerdering moet blijken uit het taxatierapport; en
- Het voor de energiebesparende voorzieningen bestemde bedrag wordt in een energiedepot gestort; en.
- De kosten voor de energiebesparende voorzieningen worden uitbetaald nadat deze d.m.v. een factuur of nota zijn aangetoond; en.
- De lening(deel) voor energiebesparende voorzieningen moet in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair worden afgelost.

8.6 Zuiver oversluiten

Als de financiële situatie van de aanvrager(s) verbetert door over te sluiten, dan mag deze maatwerkoptie worden toegepast bij een overschrijding van de standaard LTI leennorm onder de volgende voorwaarden:

- De klant blijft in de woning wonen en de lening mag niet hoger zijn dan de som van de lopende hypotheek, de eventuele aflossingskosten en de financieringskosten; en
- De lasten van de nieuwe hypotheek zijn aantoonbaar lager dan de lasten van de huidige hypotheek:
 - Uit een kopie bankafschrift met de afschrijving van de hypotheeklast (inclusief evt. polissen) moet de huidige maandlast blijken. Deze moet hoger zijn dan de werkelijke financieringslast van de aangevraagde hypotheek, en
 - Er wordt een berekening gemaakt van de werkelijke lasten. Als de werkelijke last lager is dan de toegestane financieringslast, dan is de hypotheek betaalbaar.
- Aangetoond moet worden dat het (gezamenlijke) inkomen in de voorgaande 24 maanden niet is gedaald.
 - Met het UWV Verzekeringsbewijs, jaaropgaven of inkomensverklaring moet aangetoond worden dat het inkomen(s) de afgelopen 24 maanden niet zijn gedaald, en
- Bij het BKR mogen de afgelopen 24 maanden geen nieuwe kredieten zijn ingeschreven met uitzondering van telefoonkredieten.

9. Explain

Explain betreft de algemeen geformuleerde mogelijkheid om af te wijken van de LTI-norm (art. 4 lid 1 TRHK). De mogelijkheden voor explain die Aegon Hypotheken aanbiedt en de daarvoor geldende criteria staan in dit hoofdstuk beschreven.

Hoe past Aegon Hypotheken explain toe?

Als de gevraagde hypotheek een hogere financieringslast heeft dan de wettelijk toegestane financieringslast, dan kan er sprake zijn van een onderbouwing (explain) waardoor de lening toch verantwoord is. Voor explain is nodig dat u kunt aantonen en uitleggen/motiveren dat het verstrekken van de aangevraagde hypotheek voor die concrete klant (in zijn/haar specifieke financiële situatie) toch verantwoord en betaalbaar is, ondanks de overschrijding van de LTI-norm. Daarvoor moet u een verzoek doen door met de aanvraag een Aegon Explainformulier en financieringsopzet in te dienen.

In dit hoofdstuk staan de doelgroep specifieke acceptatiecriteria voor explain (stap 1 van de beoordeling) en de algemene criteria die gelden voor alle explain-doelgroepen (stap 2 van de beoordeling) van Aegon Hypotheken. Een verzoek voor de toepassing van explain wordt afgewezen als niet aan alle relevante criteria wordt voldaan.

Nadat de acceptant heeft vastgesteld dat aan explain-criteria is voldaan, beoordeelt deze of de gevraagde verstrekking verantwoord is (stap 3 van de beoordeling). Is dit niet het geval, dan wijst hij de aanvraag af. Ook als aan explain criteria is voldaan.

Algemene explain criteria

- De LTV bedraagt niet meer dan 90%¹; en
- Er is geen sprake van een negatieve BKR-melding of -codering; en
- Explain wordt niet geaccepteerd in combinatie met één van de maatwerk opties, met uitzondering van de maatwerkoptie overbruggingssituatie voor de doelgroepen 'Senioren met tijdelijk tekort vanwege AOW gat' en 'Senioren verhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen'; en
- Een combinatie van de explain-doelgroepen is niet toegestaan; en
- De aangevraagde hypotheek heeft alleen betrekking op (de som van):
 - aankoopsom van de (te bouwen) woning,
 - af te lossen al lopende hypothecaire lening,
 - af te lossen al lopend niet hypothecair-krediet in box 1,
 - kosten voor woningverbetering,
 - eventuele aflossingskosten,
 - bijkomende (financierings)kosten.

1. Voor de doelgroep 'Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid' vanwege relatiebreuk (OHA) geldt 100%.

Doelgroepen explain

9.1 Senioren met tijdelijk tekort vanwege AOW gat

Een tijdelijk tekort als gevolg van een latere AOW gerechtigde leeftijd van de partner kan onder explain worden geaccepteerd onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan alle NHG voorwaarden die gelden voor de NHG Tijdelijk Tekort regeling.
- Mogelijk op NHG norm en op Aegon norm. Ook voor een hypotheek die op Aegon norm wordt verstrekt, gelden de criteria zoals vermeld in de NHG Voorwaarden onverkort.

9.2 Senioren verhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen

Als bij de aankoop van een woning een aanvrager op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, dan mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor de NHG Senioren Verhuisregeling; en
- De nieuwe werkelijke maandlast is lager dan de huidige werkelijke maandlast gedurende de periode vanaf AOW leeftijd;
- Mogelijk op NHG-norm en op Aegon norm. Ook voor een hypotheek die op Aegon norm wordt verstrekt, gelden de criteria zoals vermeld in de NHG Voorwaarden onverkort.

Als bij de aankoop van een woning een aanvrager op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt, maar deze wel binnen 10 jaar zal bereiken, dan mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor de NHG Senioren Verhuisregeling; en
- De nieuwe werkelijke maandlast is lager dan de huidige werkelijke maandlast gedurende de periode vanaf AOW leeftijd;
- Mogelijk op NHG-norm en op Aegon norm. Ook voor een hypotheek die op Aegon norm wordt verstrekt, gelden de criteria zoals vermeld in de NHG Voorwaarden onverkort.

9.3 Duurhuur

Als een klant aantoonbaar een huur heeft kunnen betalen die hoger is dan de toegestane financieringslast, dan kan explain worden toegepast, onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan alle NHG-voorwaarden die gelden voor Duurhuur.
- Alleen mogelijk op NHG-norm, niet op Aegon norm.

9.4 Voortzetten hypotheek door hoofdelijk schuldenaar na overlijden partner

Bij het voortzetten van een hypotheek door de partner na het overlijden van een HS wordt altijd een toets op betaalbaarheid uitgevoerd.

- Er wordt in alle situaties een betaalbaarheidstoets uitgevoerd op de reguliere normen.
- Als de hypotheek niet past op de reguliere normen, dan wordt de betaalbaarheid in het kader van explain beoordeeld aan de hand van de beheernormen.
- Als de uitkomst van de NHG beheertoets negatief is, dan wordt het dossier door SOM in behandeling genomen voor een reconstructie om een schrijnende situatie te voorkomen.

9.5 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatiebreuk (OHA)

Een aanvraag voor Ontslag Hoofdelijk Schuldenaarschap wordt bij een overschrijding van de standaard leennormen als explain beoordeeld aan de hand van de NHG beheertoets onder de volgende voorwaarden:

- Een eventuele verhoging mag blijkens de financieringsopzet alleen betrekking hebben op de financiering van: de overbedeling ten aanzien van de woning, het verpande bijverband en de bijkomende kosten (advies- en notariskosten, taxatiekosten), en
- Uit het aan te leveren NIBUD formulier moet een positieve uitkomst blijken, waarbij de uitgaven van de blijvende partner tenminste de door NIBUD geformuleerde minimum bedragen voor een vergelijkbaar huishouden zijn, en
- Voor de bepaling van de te financieren overbedeling wordt uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde of Calcasa Desktoptaxatie, tenzij de onderling afgesproken waarde lager is.

9.6 Herfinanciering van aflossingsvrije leningen op de einddatum

Een lening(deel) moet uiterlijk op de einddatum worden afgelost. Als de aanvraag voor een herfinanciering van een Aegon lening(deel) niet op de standaard leennormen geaccepteerd kan worden, dan kan de aanvraag onder explain worden geaccepteerd onder de volgende voorwaarden:

- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan de som van de oude Aegon hypotheek en de eventuele financieringskosten; en
- De betaalbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de beheernormen.
- Als de uitkomst van de NHG beheertoets negatief is, dan wordt het dossier door SOM in behandeling genomen voor een reconstructie als sprake is van dreigende betalingsproblemen en opeisen leidt tot een schrijnende situatie.

10. 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 1.9.1 en 1.9.2 Energiebespaarbudget is niet mogelijk.
- Norm 1.10.1 en 1.10.2: Aegon gaat niet akkoord met deze normen.
- Norm 1.11.1 lid e aankoop van een woning ten behoeve van de samenvoeging van de woning doet Aegon niet.
- Norm 1.12.4 Aegon gaat niet akkoord met deze norm wanneer deze kredietsoort Hypothecair krediet of saneringsregeling (SR) is.
- Norm 1.12.5 Aegon gaat niet akkoord met deze norm.
- Norm 1.12.6 Aegon gaat niet akkoord met deze norm.
- 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 3.1 is alleen mogelijk in verband met aflossen van een starterslening bij SVN.
- Norm 3.2.1. lid e 2de bullet. Beschikbaar voor Aegon klanten, wordt per geval beoordeeld.
- Norm 3.3 aanvullende lening; niet mogelijk indien bestaande lening zonder NHG.
- Norm 4 restschuldfinanciering; zie hoofdstuk 8.4 van deze handleiding.
- Norm 5.1.2 lid b Aegon gaat niet akkoord met deze norm.
- 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 6.3.6 Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.
- Norm 7.2.2 Aegon gaat niet akkoord met deze norm.
- Norm 7.3.1 lid d/e: 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 f (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.
- Artikel B5 Het is bij een Aegon lening niet toegestaan de woning te verhuren.
- Aegon behoudt zich het recht voor om aanvragen niet te accepteren.

11. Procedures

11.1 Aanvraag indienen

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

- Uitsluitend een elektronische hypotheekaanvraag.

Ongevraagde informatie vooraf wordt niet in behandeling genomen en verwijderd.

Een aanvraag voor een hypotheekofferte stuurt u elektronisch in.

U dient de hypotheekaanvraag in via HDN.

Via 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.

11.2 Beoordeling hypotheekaanvraag

Om de hypotheekaanvraag te beoordelen is er soms vooraf of aanvullend, naast de aanvraag, extra informatie nodig. Het kan dan om de volgende documenten gaan:

1. Toelichting / wijziging / klacht op een aanvraag zonder bijlagen
2. Formulier voor fiscale voortzetting
3. Polis fiscale voortzetting
4. Explainformulier
5. Intermediairsverklaring bij meerdere aanvragen

U kunt deze vooraf gevraagde documenten via Aegon Intermediair Portaal (AIP) uploaden bij het offertenummer van uw aanvraag. Het offertenummer ontvangt u van ons na het indienen van de aanvraag. Ga op AIP naar Hypotheken in aanvraag, ga naar het betreffende offertenummer en upload onder 'Informatie aanleveren' de gevraagde documenten of toelichting. Ons proces is erop gericht om u zo snel mogelijk van dienst te zijn. Stuur u daarom alstublieft geen ongevraagde documenten mee. Deze worden **niet** in behandeling genomen en verwijderd.

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 kunt u via Aegon Intermediair Portaal uploaden bij het betreffende offertenummer.

Intermediairsverklaring

Als er van twee verschillende adviseurs een aanvraag binnenkomt, vragen wij aan beide om een intermediairsverklaring. Deze kunt u uploaden via Aegon Intermediair Portaal bij het betreffende offertenummer.

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.

11.3 Storing/problemen met HDN

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

11.4 Voorlopig aanbod

U ontvangt het voorlopig aanbod via HDN. U bent bij overhandiging van dit voorlopig aanbod aan uw klant verplicht alle in dit voorlopig aanbod vermelde bijlagen te overhandigen. U vindt de digitale exemplaren van de bijlagen en materialen als downloads op Aegon Intermediair Portaal.

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?

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 uitgebracht voorlopig aanbod de acceptatietermijn of de geldigheidsstermijn 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 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.

Voorlopig aanbod

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 het voorlopig aanbod is genoemd. De kosten zijn 0,20% per maand over de lening (exclusief overbrugging). De bereidstellingskosten worden per dag, dat er verlengd wordt, berekend.

De geldigheid van het voorlopig aanbod wordt automatisch verlengd tot één jaar op het moment dat de oorspronkelijke geldigheid verstrijkt. 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.

11.5 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 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,-).

11.6 Aanlevering benodigde documenten

Alle genoemde aan te leveren documenten kunt u uitsluitend via 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 het bindend aanbod. U stuurt een eventuele herroeping via Aegon Intermediair Portaal bij het offertenummer of u geeft het door via de chat op het portaal. 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 het voorlopige of bindend aanbod 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 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.

11.7 Wijzigingen na definitieve acceptatie

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

11.8 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.

11.9 Incasso hypotheekrente en aflossingsverplichtingen

Aegon incasseert de hypotheekrente en aflossingsverplichtingen maandelijks achteraf via automatische incasso van een IBAN op naam van de aanvrager(s). 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.

11.10 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.
- Er wordt geleend voor Energie Besparende Voorzieningen

Bouwdepot

De hypotheek wordt 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. 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.

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 meefinancierd moet uw klant aantonen dat deze uit eigen middelen wordt betaald.

Energiedepot

Het bedrag dat wordt geleend voor Energie Besparende Voorzieningen wordt door Aegon in een Energiedepot bewaard. Uit het energiedepot kunnen uitsluitend Energie Besparende Voorzieningen worden gedeclareerd.

De rentevergoeding wordt op dezelfde manier berekend als bij een bouwdepot.

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 Portaal.

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.

Einde depot

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. De maximale looptijd van een depot is 2 jaar. Is het depot nog niet leeg aan het einde van deze 2 jaar, dan wordt het bedrag dat overblijft afgelost op de lening.

Is de nieuwbouwwoning na twee jaar nog niet gereed?

Dan is het op verzoek van de klant (bij overmacht) mogelijk om de looptijd van het depot te verlengen met maximaal 12 maanden. De klant ontvangt geen vergoeding over de verlengde looptijd. Wil de klant dit aanvragen? Dan kan de klant dit aan ons doorgeven via Mijn Aegon.

12. Organisatie Aegon Hypotheken

Aegon Hypotheken verstrekt, administreert, distribueert en beheert hypotheeken. Aegon Hypotheken heeft de volgende afdelingen: Service Desk Hypotheken, Acceptatie Hypotheken en Hypotheken Beheer.

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 het voorlopig aanbod tot en met het passeren van de hypotheek.

Telefoon: (058) 244 34 00

Hypotheken Beheer

Hypotheken Beheer zorgt voor:

- Het correct opnemen van gepasseerde hypotheeken in het administratiesysteem;
- Het opmaken en beheren 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 Portaal.

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.