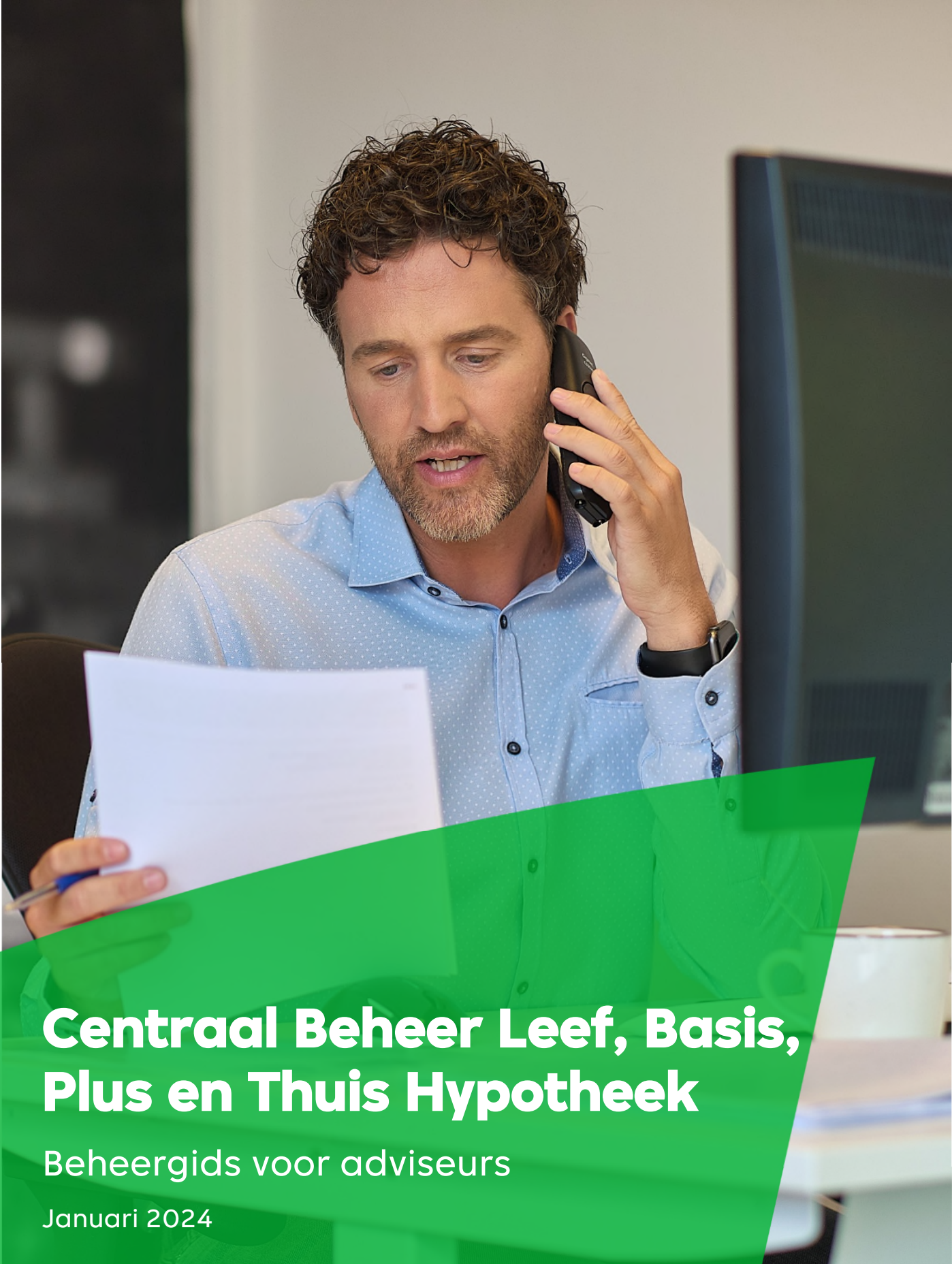




# Centraal Beheer Leef, Basis, Plus en Thuis Hypotheek

Beheergids voor adviseurs

Januari 2024

# Inleiding

Beste relatie,

In deze beheergids vindt u de beheerregels van de Centraal Beheer Leef Hypotheek, Basis Hypotheek, Plus Hypotheek en Thuis Hypotheek. Het zijn algemene richtlijnen die we regelmatig herzien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze beheergids is bestemd voor adviseurs die voor klanten van de Centraal Beheer Leef, Basis, Plus of Thuis Hypotheek het beheer uitvoeren.

## Wet- en regelgeving

Centraal Beheer onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën.

Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement. Voor de Leef Hypotheek staat deze op [centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren](https://centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren) en voor de Basis, Plus en Thuis Hypotheek op [centraalbeheer.nl/over-ons/privacy-statement](https://centraalbeheer.nl/over-ons/privacy-statement).

Als er verschillen zijn tussen onze regels en de Voorwaarden & Normen van NHG, dan gaan onze regels voor op die van NHG.

Bij de inbreng van eigen middelen of het aantonen van vermogen controleren wij de herkomst hiervan in het kader van Customer Due Diligence.

Is er een achterstand op de betaling van de hypotheeklasten (geweest), dan overleggen we altijd met Bijzonder Beheer.

## Geldverstrekker

De Leef Hypotheek heeft Achmea Hypotheken B.V. als geldverstrekker. Voor de Basis, Plus en Thuis Hypotheek is dit Achmea Bank N.V.

## Over deze beheergids

U leest in dit document de meest voorkomende beheersituaties. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. Achter in dit document vindt u een overzicht van wat de klant zelf kan en waarvoor hij naar zijn adviseur moet.

## Heeft u vragen?

Neem dan contact met ons op. Achter in dit document vindt u onze contactgegevens.

# Inhoud

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
|                                                                  | 1  |
| Inleiding                                                        | 2  |
| Wijzigingen op bestaande hypotheken                              | 5  |
| Algemene regels                                                  | 5  |
| Inkomen en toets                                                 | 5  |
| Marktwaaarde                                                     | 5  |
| Verhogen en meeneemregeling                                      | 5  |
| Administratieve handelingen                                      | 5  |
| Hypotheekadviseur wijzigen                                       | 5  |
| Correspondentieadres wijzigen                                    | 5  |
| Bankrekeningnummer wijzigen                                      | 5  |
| Administratiekosten voor rentemiddeling                          | 6  |
| Aflosvorm wijzigen                                               | 6  |
| Van aflossingsvrij naar annuïtair of lineair                     | 6  |
| Overige wijzigingen van aflosvorm                                | 6  |
| Rente aanpassen                                                  | 6  |
| Risico-opslag aanpassen                                          | 6  |
| Einde rentevastperiode                                           | 6  |
| Kwartaal variabele rente                                         | 7  |
| Rente afkopen                                                    | 7  |
| Rentemiddeling                                                   | 7  |
| Vooruitbetaalde rente                                            | 7  |
| Looptijd (tussentijds) verlengen of verkorten                    | 7  |
| Looptijd van de hypotheek verlengen                              | 7  |
| Overbruggingshypotheek verlengen                                 | 8  |
| Looptijd van de hypotheek verkorten                              | 8  |
| Overlijden                                                       | 8  |
| Overlijden melden                                                | 8  |
| Overlijdensrisicoverzekering in mindering brengen                | 9  |
| Vergoedingsvrij aflossen of naar actuele hypotheekrente omzetten | 9  |
| Mogelijkheden na overlijden schuldena(a)r(en)                    | 9  |
| Achterblijvende schuldenaar wil in de woning blijven             | 9  |
| Erfgenaam wil de woning overnemen                                | 9  |
| Verzekeringen en verrekeningen                                   | 10 |
| Spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen vrijgeven    | 10 |
| Polisverrekening bij algehele aflossing                          | 10 |
| Spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen vervangen    | 10 |
| Spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen wijzigen     | 10 |
| Overlijdensrisicoverzekering vrijgeven, vervangen of wijzigen    | 10 |
| Extra en algeheel aflossen                                       | 10 |
| Vergoeding bij aflossen                                          | 10 |

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Extra aflossen                                                    | 11            |
| Algeheel aflossen                                                 | 11            |
| Uit eigen middelen aflossen                                       | 12            |
| <b>Bouwdepot</b>                                                  | <b>12</b>     |
| Rentevergoeding                                                   | 12            |
| Declaraties                                                       | 12            |
| Geen verhoging bij actief bouwdepot                               | 12            |
| Verlengen bouwdepot                                               | 12            |
| Bouwdepot aflossen                                                | 12            |
| <b>Verhuur van de woning</b>                                      | <b>12</b>     |
| Mogelijkheden verhuur                                             | 12            |
| Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet                  | 12            |
| Tijdelijke verhuur op grond van de expatregeling                  | 13            |
| Tijdelijke recreatieve verhuur                                    | 13            |
| <b>Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid</b>                      | <b>14</b>     |
| Ontslag medeschuldenaar                                           | 14            |
| Meeverbinden partner: inkomen van nieuwe partner is niet benodigd | 14            |
| Meeverbinden partner: inkomen van nieuwe partner is benodigd      | 14            |
| <b>Gedeeltelijk royement</b>                                      | <b>15</b>     |
| <b>Hypotheekcheck</b>                                             | <b>15</b>     |
| <b>Hulp bij betalingsproblemen</b>                                | <b>15</b>     |
| <br><b>Contact met Centraal Beheer</b>                            | <br><b>16</b> |
| <br><b>Wat mag de klant zelf?</b>                                 | <br><b>17</b> |

# Wijzigingen op bestaande hypotheeken

## Algemene regels

### Inkomen en toets

Voor de beoordeling van de hoogte van het toetsinkomen wordt uitgegaan van de normen zoals deze gelden voor nieuwe verstrekkingen. Zie hiervoor onze hypotheekgids van de Centraal Beheer Leef Hypotheek en onze acceptatiegids van de Centraal Beheer Basis, Plus en Thuis Hypotheek. Past deze niet, dan kunnen we in bepaalde gevallen de werkelijke lasten toets of de NHG Beheertoets toepassen.

### Marktwaaarde

We gaan uit van de bij ons bekende marktwaaarde van de woning. Tenzij we in een paragraaf aangeven dat de actuele waarde bepaald moet worden. Dan wordt de marktwaaarde bepaald met een gevalideerd taxatierapport óf met de [Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie®](#). Deze mag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Voor de [Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie®](#) gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- Restant hoofdsom niet meer dan 90% van de woningwaarde uit de Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie®;
- Betrouwbaarheid van de Centraal Beheer Calcasa Desktop Taxatie® minimaal 5;
- Restant hoofdsom maximaal € 750.000;
- Geen woon/winkelpand, woon/kantoorpand of recreatiewoning.

## Verhogen en meeneemregeling

De spelregels staan in de Voorwaarden, in de hypotheekgids van de Centraal Beheer Leef Hypotheek en in de acceptatiegids van de Centraal Beheer Basis, Plus en Thuis Hypotheek.

## Administratieve handelingen

### Hypotheekadviseur wijzigen

Een klant kan zijn hypotheekadviseur wijzigen. Hiervoor stuurt de klant een verzoek vanaf een bij ons bekend e-mailadres of via een ondertekende brief. De hypotheekadviseur moet de leverings- en bemiddelingsvoorwaarden hebben getekend.

### Correspondentieadres wijzigen

Een correspondentieadres kan alleen worden gewijzigd als:

- de hypotheek is afgelost;
- de nieuwbouwwoning is opgeleverd;
- bij overlijden;
- als de klant tijdelijk 2 woningen bij ons heeft gefinancierd;
- bij tijdelijke verhuur met onze toestemming (leegstandswet of expatregeling).

### Bankrekeningnummer wijzigen

Het wijzigen van het incassorekeningnummer is mogelijk. De bankrekening moet een euro-rekening zijn in een EU-land en van minimaal 1 van de schuldenaren zijn. De klant kan hiervoor een formulier invullen via [Mijn Centraal Beheer](#).

### Administratiekosten voor rentemiddeling

Wij rekenen alleen administratiekosten bij een doorgevoerde rentemiddeling. De kosten zijn dan € 250 per keer dat rentemiddeling op 1 of meerdere leningdelen van de hypotheek wordt doorgevoerd. Voor de overige beheerhandelingen rekenen we geen administratiekosten.

## Aflosvorm wijzigen

### Van aflossingsvrij naar annuïtair of lineair

De klant kan dit ook zelf aanvragen, met uitzondering van de krediethypotheek, via onze [klantenservice](#). De eventuele productopslag kan komen te vervallen. De tarieven van de verschillende aflosvormen zijn opgenomen in onze rentelijsten. U vindt de rentelijsten op onze [website](#).

### Overige wijzigingen van aflosvorm

Dat is mogelijk. Neem contact op met onze [klantenservice](#).

Hiervoor geldt:

- In sommige gevallen doen wij een toets o.b.v. de criteria van het acceptatiebeleid of een NHG-beheertoets.
- De aanvrager moet voldoen aan de BKR-toets conform acceptatiebeleid.
- Bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom van het totaal van de aflossingsvrije leningdelen niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde.
- De rentevastperiode blijft hetzelfde.
- Een eventuele productopslag kan komen te vervallen. De tarieven van de verschillende aflosvormen zijn opgenomen in onze rentelijsten. U vindt de rentelijsten op onze [website](#).

De Centraal Beheer krediethypotheek kan alleen worden omgezet via een oversluiting.

## Rente aanpassen

### Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we automatisch de risico-opslag aan als de lening door een (extra) aflossing in een lagere risicoklasse komt. Dit doen we per de 1e van de volgende maand. Ook houden we automatisch rekening met opgebouwd spaarkapitaal in een gekoppelde spaarpolis.

Leningdelen met NHG of leningdelen in de risicoklasse t/m 60% marktwaarde zitten al in de laagste risicoklasse.

Bij een waardestijging van de woning kan de klant ons vragen om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen zoals hierboven bij de Algemene regels is beschreven. Dat kan via [Mijn Centraal Beheer](#). Aan de hand van de nieuwe marktwaarde wordt dan de risicoklasse bepaald op basis van de oorspronkelijke rentelijst. De aanpassing wordt per de 1e van de volgende maand gedaan.

Bij een verhoging en bij een vervolghypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom.

### Einde rentevastperiode

De klant ontvangt 6 maanden vóór het aflopen van de rentevastperiode een aankondiging dat de rentevastperiode van zijn leningde(e)l(en) afloopt.

3 maanden vóór het aflopen krijgt de klant een aanbod om een nieuwe rente/rentevastperiode te kiezen. De rentetarieven in het aanbod zijn de op dat moment gepubliceerde actuele rentetarieven. In het aanbod worden alle rentevastperiodes (met rentes) tot het einde van de looptijd van het leningdeel aangeboden én de eerstvolgende

langere rentevastperiode. Als een klant een rentevastperiode kiest die langer loopt dan zijn leningdeel, dan eindigt deze rentevastperiode op de einddatum van het betreffende leningdeel.

Voor de Centraal Beheer Plus Hypotheek geldt dagrente: dit is de laagste rente van de rente uit het aanbod óf de rente op de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode.

Als de klant geen keuze maakt of de keuze niet op tijd instuurt, dan krijgt de klant dezelfde rentevastperiode als die de klant had.

We maken hier een uitzondering op als:

- dezelfde rentevastperiode te lang is t.o.v. de restant looptijd van het leningdeel. Dan krijgt de klant de rentevastperiode die het beste past bij de restant looptijd. We zorgen er dan voor dat de rente vast staat tot het einde van het leningdeel.
- dezelfde rentevastperiode niet meer wordt aangeboden. Dan krijgt de klant de eerstvolgende langere rentevastperiode. Hierbij houden we rekening met de restant looptijd van het leningdeel zoals bij het eerste punt.

De klant ontvangt een bevestiging van de wijziging binnen 5 dagen na de wijzigingsdatum.

#### Kwartaal variabele rente

Heeft de klant kwartaal variabele rente op 1 of meer leningdelen en wijzigt de variabele rente tijdens de looptijd? Dan ontvangt de klant een brief met de gewijzigde rente.

Op elk moment kan de klant kiezen voor een vaste langere rentevastperiode. Hiervoor is geen vergoeding verschuldigd. Dit kan via het formulier 'Hypotheekrente vastzetten' op [centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren](https://centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren). Het formulier kan worden verzonden via [Mijn Centraal Beheer](#).

#### Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een andere rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor mogelijk een vergoeding. De klant kan via [Mijn Centraal Beheer](#) zelf een voorstel aanvragen. De klant krijgt, afhankelijk van zijn communicatievoorkeur, het voorstel per post óf digitaal in de Centraal Beheer App en Mijn Centraal Beheer bij zijn hypotheekdocumenten.

Het berekenen van de vergoeding is conform de leidraad van de AFM: 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek'.

#### Rentemiddeling

De klant mag zijn rente middelen. Op [centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rentewijzigen](https://centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/rentewijzigen) staan de actuele voorwaarden en actuele kosten. De klant kan via [Mijn Centraal Beheer](#) zelf een voorstel aanvragen. De klant krijgt, afhankelijk van zijn communicatievoorkeur, het voorstel per post of digitaal in de Centraal Beheer App en in Mijn Centraal Beheer bij de hypotheekdocumenten.

#### Vooruitbetaalde rente

Het is niet mogelijk om rente vooruit te betalen.

## Looptijd (tussentijds) verlengen of verkorten

#### Looptijd van de hypotheek verlengen

We informeren de klant 6 maanden voor het bereiken van de einddatum van een leningdeel schriftelijk over de einddatum.

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. Wij verlengen geen vaste hypotheeken, hypotheeken met NHG, spaar- en levenhypotheeken.

Bij een verlenging toetsen we de klant opnieuw:

- De klant moet een nieuwe waardebeoordeling aanleveren. Op basis hiervan wordt de risicoklasse van de klant opnieuw bepaald.
- Als de klant meer dan 50% aflossingsvrij heeft moet dit teruggebracht worden tot 50% LTV.
- De maximale verstrekking is 100% van de marktwaarde.
- De klant moet voldoen aan de toetscriteria van het acceptatiebeleid.
- De klant moet voldoen aan de BKR-toets conform acceptatiebeleid.
- Er mogen geen achterstanden in het laatste jaar zijn geweest.
- Eventuele erfpachtvoorwaarden worden opnieuw beoordeeld.
- Voldoet de klant niet aan bovenstaande voorwaarden, dan is eventueel maatwerk mogelijk via onze afdeling Bijzonder Beheer.

### Overbruggingshypotheek verlengen

Is de looptijd van een overbruggingshypotheek voorbij en wil de klant deze verlengen? Dan beoordelen we de reden en kunnen we verlengen met maximaal 2 keer 6 maanden.

### Looptijd van de hypotheek verkorten

De klant kan zelf vragen om een looptijdverkorting bij deze aflosvormen:

- Aflossingsvrij  
De looptijd kan worden ingekort.
- Annuïteit /Lineair  
De looptijd kan altijd worden ingekort wanneer de nieuwe bruto maandlast lager is of gelijk aan de eerdere bruto maandlast (bv. na een extra aflossing of een aanpassing van de rente).  
Wanneer de nieuwe bruto maandlast hoger is, wordt:
  - een nieuwe inkomenstoets uitgevoerd conform het acceptatiebeleid;
  - een BKR-toets uitgevoerd conform acceptatiebeleid;
  - gecontroleerd dat er geen betalingsachterstand is geweest in het laatste jaar.
- Spaar  
Als door een extra aflossing of renteaanpassing de premie buiten de bandbreedte zou vallen, dan stemmen wij dit af met de verzekeraar/bank (vanwege mogelijke fiscale belemmeringen).

Wanneer een klant de looptijd van een lening(deel) wil verkorten, wordt ook gekeken naar de looptijd van de bijbehorende rentevastperiode. De einddatum van een rentevastperiode kan nooit langer zijn dan de einddatum van de (deel)lening. Wanneer een klant toch een kortere looptijd van zijn lening(deel) wil, dan wordt de einddatum van de bijbehorende rentevastperiode aangepast. De hoogte van de rente blijft gelijk.

In andere gevallen behandelt de hypotheekadviseur het verzoek.

## Overlijden

### Overlijden melden

Een overlijden kan gemeld worden bij onze [klantenservice](#).

Na een melding van overlijden vragen wij in ieder geval de volgende documenten op:

- ingevuld formulier overlijden
- akte van overlijden

- kopie van een geldig legitimatiebewijs van de erfgenamen
- uittreksel Centraal Testamentenregister (bij 2 schuldenaren)

Afhankelijk van de situatie vragen wij mogelijk ook onderstaande stukken op:

- verklaring van erfrecht
- door de rechtbank goedgekeurde boedelbeschrijving (alleen bij beneficiaire aanvaarding)
- verklaring van een verkopend makelaar of een kopie van een verkoopakte
- inkomensstukken van de erfgenamen

### Overlijdensrisicoverzekering in mindering brengen

Is er een overlijdensrisicoverzekering en is deze aan ons verpand? Dan schrijven wij de verzekeraar aan met het verzoek om tot uitkering van het verzekerde bedrag over te gaan. We sturen een kopie van de akte van overlijden mee. Een uitkering uit een verpande overlijdensrisicoverzekering brengen wij standaard in mindering op de lening.

### Vergoedingsvrij aflossen of naar actuele hypotheekrente omzetten

De lening mag binnen 12 maanden na overlijden van 1 van de hypotheekgevers of van de partner van de hypotheekgever vergoedingsvrij worden afgelost of naar onze actuele hypotheekrente worden omgezet.

Als de klant de hypotheekrente wil omzetten naar de actuele hypotheekrente, dan kan de klant ons om een rente-aankoop voorstel vragen.

### Mogelijkheden na overlijden schuldena(a)r(en)

1. De achterblijvende schuldenaar wil in de woning blijven. Zie hieronder.
2. Er is maar 1 erfgenaam en deze wil de woning overnemen. Zie hieronder.
3. De erfgena(a)m(en) wil(len) de woning gaan verkopen. Dan moet de hypotheek worden afgelost.

### Achterblijvende schuldenaar wil in de woning blijven

Als de achterblijvende partner in de woning blijft wonen, dan loopt de hypotheek ongewijzigd door. We toetsen dan of die partner de nieuwe maandlasten kan betalen. We toetsen de betaalbaarheid van de hypotheek als volgt:

- Op basis van minimaal te verwachten inkomsten, de toetscriteria van het acceptatiebeleid of met de NHG Beheertoets.
- Voldoet de overgebleven schuldenaar niet aan deze criteria dan wordt het dossier overgedragen aan afdeling Bijzonder Beheer die naar andere oplossingen kijkt.

### Erfgenaam wil de woning overnemen

Is er maar 1 erfgenaam en wil deze de woning overnemen en schuldenaar worden van de hypotheek? Dat kan als de erfgenaam voldoende inkomen heeft en de waarde van de woning hoog genoeg is volgens de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Zijn er meerdere erfgenamen, dan moet een nieuwe hypotheekaanvraag worden gedaan en loopt het proces conform het acceptatieproces. Dit proces is adviesplichtig.

## Verzekeringen en verrekeningen

### Spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen vrijgeven

Verzekeringen kunnen worden vrijgegeven als het gekoppelde leningdeel volledig is terugbetaald. Klanten mogen in dit geval vrij beschikken over de opgebouwde waarde.

Als een gekoppelde verzekering eerder afloopt dan het leningdeel, dan wordt de uitkering van de verzekering in mindering gebracht op het leningdeel en de aflosvorm van het restant van het leningdeel omgezet naar aflossingsvrij (max 50% van de marktwaarde van de woning), annuïteit of lineair. Dit is niet adviesplichtig. De klant kan hiervoor contact opnemen met onze klantenservice.

Het voortijdig vrijgeven van een gekoppelde verzekering in combinatie met het in mindering brengen van de uitkering is toegestaan, maar dit is wel adviesplichtig. De aflosvorm van het restant van het leningdeel kan dan worden omgezet naar aflossingsvrij (max 50% van de marktwaarde van de woning), annuïteit of lineair.

### Polisverrekening bij algehele aflossing

Uitgangspunt bij de uitkering is:

- Bij een gegarandeerde opbrengst: 100% van de waarde kan in mindering worden gebracht.
- Bij een niet-gegarandeerde opbrengst:
  - o 80% (bij verkoop of oversluiting), of
  - o 90% (aflossing uit eigen middelen).

### Spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen vervangen

Het is niet mogelijk om nieuwe spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen te koppelen.

### Spaar-, hybride-, leven- of beleggingsverzekeringen wijzigen

- Het is niet mogelijk om de verzekerde(n) te wijzigen.
- De verzekeringnemer mag gewijzigd worden. Voorwaarde is dat dit (1 van) de hypotheekgever(s) is.
- De begunstigde mag gewijzigd worden.

### Overlijdensrisicoverzekering vrijgeven, vervangen of wijzigen

Het is niet meer verplicht om een overlijdensrisicoverzekering aan te houden.

## Extra en algeheel aflossen

### Vergoeding bij aflossen

Per kalenderjaar mag maximaal het volgende percentage van de oorspronkelijke hoofdsom (excl. overbruggingskrediet) vergoedingsvrij worden afgelost:

- Centraal Beheer Leef Hypotheek: 10%
- Centraal Beheer Basis Hypotheek: 15%
- Centraal Beheer Thuis Hypotheek en Plus Hypotheek: 20%

In de volgende overige situaties kan vervroegd worden afgelost zonder vergoeding:

- Centraal Beheer Leef Hypotheek: bij aflossing uit eigen middelen (geen geleend geld). Wij bepalen of er sprake is van eigen middelen.
- Op het einde van de rentevastperiode.
- Aan het einde van de looptijd.
- Onbeperd als de dagrente voor leningen met dezelfde aflossingsvorm, risicoklasse én rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente.

- Bij variabele rente.
- Onbeperkt binnen 12 maanden na overlijden van 1 van de hypotheekgevers of de partner van de hypotheekgever.
- Bij verkoop van de woning.
- Als de lening verlaagd moet worden om het hoofdelijk ontslag mogelijk te maken.
- Bij ontslag hoofdelijk schuldenaar waarbij de andere schuldenaar volledig eigenaar wordt.

We berekenen de vergoeding volgens de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM.

### Extra aflossen

De klant kan zelf aflossen met iDeal via de [Centraal Beheer App](#) en in [Mijn Centraal Beheer](#). Het is via het klantportaal niet mogelijk om een aflossing te doen op een spaar- of hybride hypotheek. In dat geval moet de klant contact opnemen met onze [klantenservice](#).

De klant kan ook extra aflossen met een bankoverschrijving. Als een klant meerdere leningdelen heeft, dan bepalen wij in deze volgorde op welk leningdeel eerst wordt afgelost:

- consumptieve leningdelen
- aflossingsvrije leningdelen
  - Bij 2 of meer leningdelen 'aflossingsvrij' gaat de extra aflossing eerst naar het leningdeel met de hoogste rente.
  - Bij 2 of meer leningdelen 'aflossingsvrij' met dezelfde rente gaat de extra aflossing naar het leningdeel met de kleinste schuld.
- andere leningdelen
  - Bij 2 of meer andere leningdelen gaat de extra aflossing eerst naar het leningdeel met de kleinste schuld.
  - Bij 2 of meer andere leningdelen gaat de extra aflossing eerst naar het leningdeel met de hoogste rente.

Het is niet toegestaan om een nieuwe lening bij ons af te sluiten met als doel uw bestaande hypotheek af te lossen.

### Algeheel aflossen

Een klant kan zijn lening in één keer helemaal aflossen met of zonder notaris. De aflosnota moet 3 weken van tevoren zijn aangevraagd. Soms moet een vergoeding worden betaald (zie paragraaf Vergoeding bij aflossen).

- Via de notaris: wij maken een aflosnota én een royementsvolmacht op voor de notaris. Met deze royementsvolmacht kan de notaris de inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster doorhalen.
- Zonder notaris: wij maken een aflosnota op voor de klant. De klant kan de doorhaling van deze inschrijving later altijd nog regelen via een notaris. Wij maken dan een losse royementsvolmacht op.

Wanneer sprake is van een verpande overlijdensrisicoverzekering sturen we zo snel mogelijk, na de algehele aflossing van de lening, een vrijwaringsbrief aan de verzekeraar met het verzoek de verpanding te laten vervallen. Wij vragen de verzekeraar niet om de overlijdensrisicoverzekering te beëindigen.

Na het daadwerkelijke moment van aflossen wordt een herberekening gemaakt van de eventueel betaalde vergoeding. De klant krijgt het verschil terugbetaald als de vergoeding lager uitvalt (bij een gestegen vergelijkingsrente), waarbij de aflossingsdatum het toetsmoment is.

### Uit eigen middelen aflossen

Als een klant zijn hypotheek geheel of gedeeltelijk terugbetaalt uit eigen middelen, dan is het mogelijk dat we hiervan een 'bewijs van herkomst van deze eigen middelen' opvragen. Hieruit moet blijken dat het geen geleend geld is.

## Bouwdepot

### Rentevergoeding

De klant krijgt een vergoeding voor een periode van 24 maanden.

### Declaraties

De klant kan zelf zijn declaraties indienen via de [Centraal Beheer App](#) en in [Mijn Centraal Beheer](#).

### Geen verhoging bij actief bouwdepot

Tijdens een actief bouwdepot kunnen er geen omzettingen en geen onderhandse verhogingen plaatsvinden. Het bouwdepot moet dan eerst afgeboekt/afgelost zijn. Een 2e hypotheek is wel mogelijk.

### Verlengen bouwdepot

Het bouwdepot kan in overleg verlengd worden. De rentevergoeding vervalt.

### Bouwdepot aflossen

Het bouwdepot kan opgeheven worden en vergoedingsvrij in mindering worden gebracht op de hoofdsom. Het bouwdepotsaldo wordt conform dezelfde aflosvolgorde als een extra aflossing afgelost.

## Verhuur van de woning

### Mogelijkheden verhuur

De klant mag alleen de woning verhuren na onze toestemming.

We staan alleen de volgende verhuurmogelijkheden toe bij:

- tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet;
- tijdelijke verhuur op grond van de expatregeling;
- tijdelijke recreatieve verhuur;
- verhuur van de recreatiewoning bij de Recreatiehypotheek.

Als we vaststellen dat de klant de woning zonder onze toestemming verhuurt, dan kunnen we de hypotheek opeisen.

### Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Klanten mogen hun woning die te koop staat tijdelijk verhuren volgens de Leegstandswet. De volgende voorwaarden gelden:

- De verhuur gebeurt onder de Leegstandswet. De klant moet de vergunning bij zijn gemeente aanvragen.
- Maximale verhuurduur is 2 jaar. Als de woning dan nog niet is verkocht, dan moet een eventuele verlenging eerst met ons worden besproken en moeten wij opnieuw toestemming geven.
- De verhuurder zegt de huurovereenkomst uiterlijk 3 maanden voor het einde ervan op.
- De verhuur moet via een bemiddelingsbureau worden begeleid en afgehandeld.
- Er is geen betalingsachterstand.

- De woning mag alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Hieronder wordt verstaan: een alleenstaande, 2 partners of een gezin. Kamerverhuur is niet toegestaan. De huurders staan alleen op dit adres ingeschreven.

De volgende documenten moeten aan ons worden opgeleverd:

- bewijs dat de woning te koop staat of te koop wordt gezet;
- kopie van de gemeentelijke vergunning Leegstandswet;
- pandakte huurpenningen leegstandswet;
- ontruimingsverklaring;
- getekende huurovereenkomst o.b.v. leegstandswet van maximaal 2 jaar;
- bewijs dat opstalverzekeraar is geïnformeerd;
- bewijs dubbele lasten;
- kopie van de hypotheekakte van de nieuwe woning.

#### Tijdelijke verhuur op grond van de expatregeling

Deze geldt als de klant door zijn werkgever tijdelijk elders te werk wordt gesteld voor een bepaalde periode en de woning niet door de schuldena(a)r(en) kan worden bewoond. De volgende voorwaarden gelden:

- verhuur gebeurt met de diplomatenclausule;
- maximale verhuurduur van 3 jaar;
- verhuur moet via een bemiddelingsbureau worden begeleid en afgehandeld;
- er is geen betalingsachterstand;
- de woning mag alleen verhuurd worden voor zelfstandige bewoning. Hieronder wordt verstaan: een alleenstaande, 2 partners of een gezin. Kamerverhuur is niet toegestaan. De huurders staan alleen op dit adres ingeschreven.

De volgende documenten moeten aan ons worden opgeleverd:

- kopie van de getekende tewerkstellingsovereenkomst elders met einddatum;
- getekende huurovereenkomst van maximaal 3 jaar (met diplomatenclausule);
- bewijs dat opstalverzekeraar is geïnformeerd;
- pandakte huurpenningen;
- ontruimingsverklaring.

#### Tijdelijke recreatieve verhuur

Een klant die zijn woning tijdelijk recreatief wil verhuren (via bijvoorbeeld Airbnb), moet hiervoor eenmalig vooraf schriftelijk toestemming vragen. We geven hiervoor toestemming als de klant:

- de woning niet meer dan 60 dagen per jaar verhuurt;
- de woning nooit langer dan 4 weken achter elkaar verhuurt;
- ingeschreven blijft op het adres;
- een opstalverzekering heeft die tijdelijke verhuur dekt;
- zich houdt aan de regels die de gemeente stelt;
- toestemming heeft van de Vereniging van Eigenaren als hij in een appartement woont.

Bij een betalingsachterstand moet de klant elke verhuurperiode opnieuw toestemming vragen.

# Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

## Ontslag medeschuldenaar

Hoofdelijk ontslag van mede-eigenaren is alleen mogelijk als het volledige eigendom overgaat naar de blijvende eigenaar en er geen sprake meer is van een duurzame samenlevingsvorm. Kan de blijvende schuldenaar de hypotheek niet betalen volgens de annuïtaire inkomenstoets van ons acceptatiebeleid? Dan kan met een gedegen onderbouwing de betaalbaarheid van de bestaande hypotheek worden aangetoond met de werkelijke lasten toets of de NHG Beheertoets.

Meer informatie over de aan te leveren stukken staat op [centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/hypotheek-op-1-naam](https://centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/hypotheek-op-1-naam).

Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid toetsen we de overgebleven schuldenaar opnieuw:

- aan de toetscriteria uit het acceptatiebeleid;
- voldoet de overgebleven schuldenaar niet aan deze toetscriteria dan kunnen we toetsen met de werkelijke lasten toets of de NHG Beheertoets. Een gedegen onderbouwing is noodzakelijk;
- de (ex)partner moet het eigendomsdeel overdragen aan de achterblijvende partner;
- er mogen geen achterstanden of storno's zijn geweest in het laatste jaar;
- voldoen aan de BKR-toets conform acceptatiebeleid;
- er mag geen beslag gelegd zijn op het onderpand;
- kadastertoets op de achterblijvende partner;
- de termijn dat de vertrekkende partner mag blijven is afhankelijk van de afspraken tussen de partners (convenant). De richtlijn is 1 jaar.
  - o De vertrekkende partner mag in de afgesproken periode in de oude woning blijven wonen;
  - o De vertrekkende partner moet een ontruimingsverklaring tekenen.

Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid is mogelijk in combinatie met een verhoging, omzetting aflosvorm en verlenging van de looptijd.

## Meeverbinden partner: inkomen van nieuwe partner is niet benodigd

Toevoegen van een nieuwe schuldenaar is alleen mogelijk als deze ook eigenaar wordt.

We toetsen de nieuwe schuldenaar:

- er wordt een geldig legitimatiebewijs aangeleverd van de nieuwe schuldenaar;
- voor de nieuwe schuldenaar wordt een VIS-toets gedaan;
- voldoen aan de BKR-toets conform acceptatiebeleid voor alle schuldenaren;
- er wordt een PEP- en SFH-toets gedaan;
- kadastertoets;
- KvK toets;
- toevoeging van een schuldenaar vindt plaats via ondertekening van een akte van meeverbinden (deze wordt naar de notaris gestuurd).

## Meeverbinden partner: inkomen van nieuwe partner is benodigd

Toevoegen van een nieuwe schuldenaar is alleen mogelijk als deze ook eigenaar wordt.

Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- Het inkomen moet bestendig zijn: voor de beoordeling van een bron van inkomen wordt uitgegaan van de normen zoals deze gelden voor het verstrekken van nieuwe hypotheek.
- De schuldenaren worden als volgt getoetst:
  - Aan de toetscriteria uit het acceptatiebeleid;

- Voldoet de overgebleven schuldenaar niet aan deze toetscriteria, dan kunnen we toetsen met de werkelijke lasten toets of de NHG Beheertoets. Een gedegen onderbouwing is noodzakelijk.
- Voor de nieuwe schuldenaar wordt een VIS-toets gedaan.
- Voor de nieuwe schuldenaar wordt een PEP- en SFH-toets gedaan.
- Voldoen aan de BKR-toets conform acceptatiebeleid voor alle schuldenaren.
- Kadastertoets.
- Toevoeging van een schuldenaar vindt plaats via ondertekening van een akte van meeverbinden (deze wordt naar de notaris gestuurd).

## Gedeeltelijk royement

We volgen hierin de NHG Voorwaarden & Normen.

Voor de Centraal Beheer Leef Hypotheek zijn we in sommige gevallen voor niet-NHG-hypotheeken coulanter met de eis dat er afgelost moet worden. Neem contact op met onze [klantenservice](#).

## Hypotheekcheck

Met de Hypotheekcheck in [Mijn Centraal Beheer](#) krijgen klanten binnen 10 minuten inzicht in de betaalbaarheid van hun hypotheek. Klanten zien hier ook wat ze kunnen doen om de betaalbaarheid te verbeteren.

Minimaal 1 keer per 5 jaar attenderen we klanten met een aflossingsvrije hypotheek of een opbouwproduct met niet gegarandeerd eindkapitaal om de Hypotheekcheck in te vullen. Daarmee geven we de klant inzicht in de betaalbaarheid van zijn hypotheek bij bijvoorbeeld einde rentevastperiode, pensionering en einde looptijd van de hypotheek. Daarnaast bieden we handelingsperspectieven aan. Bij een onvoldoende score, bellen we klanten altijd voor een nazorggesprek.

## Hulp bij betalingsproblemen

Bel naar 055 579 5128. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 uur tot 17.30 uur. Of e-mail naar [bijzonderbeheer@centraalbeheer.nl](mailto:bijzonderbeheer@centraalbeheer.nl).

# Contact met Centraal Beheer

## Adres

Centraal Beheer  
Laan van Malkenschoten 20  
Afdeling Woninghypotheken

Postbus 9150  
7300 HZ Apeldoorn

## Telefoon en e-mail

Adviseurs kunnen ons bereiken via 010 242 20 90 op maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.30 uur.

Klanten kunnen 'Even Apeldoorn bellen': 055 579 8000 op maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 21.00 uur en op zaterdag van 9.00 tot 16.30 uur.

Ons mailadres is [info@centraalbeheer.nl](mailto:info@centraalbeheer.nl).

## Website

[centraalbeheer.nl/hypotheek](https://centraalbeheer.nl/hypotheek)

Centraal Beheer is een handelsnaam van Achmea Bank N.V., gevestigd te Tilburg, KVK nr. 27154399, en opgenomen in het register van Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12000011 en van Achmea Hypotheken B.V., gevestigd te Amsterdam-Duivendrecht, KvK nr. 76700585, en opgenomen in het register van Autoriteit Financiële Markten onder nummer 12047206.

# Wat mag de klant zelf?

In het overzicht hieronder staat wat de klant zelf kan wijzigen en waarvoor hij naar de adviseur moet.

| Algemeen                                                                           | Adviseur | Zelf | Hoe regelt de klant dit?                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hypotheekcheck - toets hypotheek - periodiek monitoren                             | V        | V    | Via <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                                                                     |
| Wijzigen bankrekeningnummer                                                        | V        | V    | Via <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                                                                     |
| Adviesvragen i.v.m. echtscheiding, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden | V        | X    | -                                                                                                                                                                            |
| Bouwdepot uitbetalingen                                                            | X        | V    | Via <a href="#">Centraal Beheer App</a> en <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                              |
| Mogelijkheid verhuur                                                               | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Praten over oplossingen voor betalingsproblemen?                                   | V        | V    | Bel: (055) 579 5125                                                                                                                                                          |
| Aanmelden voor een budgetcoach                                                     | V        | V    | Bel: (055) 579 5125                                                                                                                                                          |
|                                                                                    |          |      |                                                                                                                                                                              |
| Rente aanpassen?                                                                   | Adviseur | Zelf | Hoe regelt de klant dit?                                                                                                                                                     |
| Informatie over verlengen of wijzigen van de rente                                 | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Adviesvraag keuze voor rentevastperiode                                            | V        | X    | -                                                                                                                                                                            |
| Aanpassen rente – variabele rente vastzetten                                       | V        | V    | Formulier op <a href="https://centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren">centraalbeheer.nl/hypotheek/klant/actuele-voorwaarden-en-formulieren</a> |
| Aanpassen rente – renteaankoop                                                     | V        | V    | Via <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                                                                     |
| Aanpassen rente - rentemiddeling                                                   | V        | V    | Via <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                                                                     |
| Aanpassen rente – op einddatum rentevastperiode                                    | V        | V    | Klant ontvangt voorstel                                                                                                                                                      |
| Lagere risicoklasse door hogere marktwaarde                                        | V        | V    | Via <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                                                                     |
|                                                                                    |          |      |                                                                                                                                                                              |
| Hypotheek aanpassen?                                                               | Adviseur | Zelf | Hoe regelt de klant dit?                                                                                                                                                     |
| Inzien gegevens van hypotheek                                                      | X        | V    | Via <a href="#">Centraal Beheer App</a> en <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                              |
| Extra aflossen                                                                     | V        | V    | Via <a href="#">Centraal Beheer App</a> en <a href="#">Mijn Centraal Beheer</a>                                                                                              |
| Extra stortingen op de rekening of in uw verzekering                               | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Wijzigen verzekering (begunstigde, verzekeringnemer)                               | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Volledig aflossen zonder verhuizen                                                 | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Wijzigen aflossingsvrij leningdeel naar annuïtair of lineair                       | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Wijzigen overige aflossingsvormen                                                  | V        | X    | -                                                                                                                                                                            |
| Verhogen, verlengen, verkorten hypotheek                                           | V        | X    | -                                                                                                                                                                            |
| Overlijden                                                                         | V        | V    | Via <a href="#">Klantenservice</a>                                                                                                                                           |
| Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid                                              | V        | X    | -                                                                                                                                                                            |
| Meeverbinden nieuwe partner                                                        | V        | X*   | -                                                                                                                                                                            |

\*voor de Centraal Beheer Leef Hypotheek is meeverbinden nieuwe partner als het inkomen niet nodig is niet adviesplichtig