

Aegon Hypotheekgids

oktober 2024

Wat is er aangepast in de hypotheekgids?

In deze nieuwe editie van de hypotheekgids zijn, ten opzichte van de editie van juli 2024, de volgende zaken aangepast:

- 2.1 Omschrijving Handelingsbekwaam en handelingsbevoegd aangepast.
- 6.7 Verduidelijking beleid bij nieuwbouw
- 7.1 Minimale hoogte lening en maximaal aantal leningdelen nieuwe hypotheek aangepast
- 7.4 Extra informatie over afkoop erfpacht en verkrijgen bloot eigendom
- 10.1 Aegon voorwaarden depots aangepast
- 10.4 Verlengen depots aangepast
- 19.2 Geldigheid getekend renteaanbod én hoogte bereidstellingskosten aangepast

Inhoud

- 1. Aegon als hypotheekaanbieder
- 2. De klant
- 3. Inkomen
- 4. Financiële verplichtingen
- 5. Onderpand
- 6. Waardering van het onderpand
- 7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
- 9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
- 10. Depots
- 11. Hulp na overlijden
- 12. Aanpassen tariefklasse
- 13. Rentewijziging
- 14. Tussentijds aflossen
- 15. Bereiken einddatum lening
- 16. Wijzigen aflosvorm
- 17. Overige beheeronderwerpen
- 18. Onze hulp bij geldzorgen
- 19. Onze aanpak
- 20. Over ons

Bijlage

1. Aegon als hypotheekaanbieder

De Aegon Hypotheekgids bevat de belangrijkste acceptatiecriteria die Aegon Hypotheken hanteert bij het beoordelen van aanvragen voor het verstrekken of verhogen van een hypotheek. Daarnaast bevat zij de belangrijkste richtlijnen bij het beheer van bestaande hypotheek. In een specifiek klantendossier kan het voorkomen dat wij afwijken van de criteria in deze gids of dat wij aanvullende voorwaarden stellen.

De meest actuele versie van onze Hypotheekgids vindt u op ons Aegon Intermediair Portaal.

Onze dienstverlening aan u en onze klanten

Wij geloven in een goede service en samenwerking met u. Zo kunnen we onze gezamenlijke klanten optimaal van dienst zijn. En dat alles op een gemakkelijke en toegankelijke manier.

- Betrouwbare partner: wij willen een betrouwbare en solide partner voor u zijn. Onze focus ligt op digitaliseren, met oog voor de menselijke maat. Dit maakt onze dienstverlening beter, efficiënter en persoonlijker.
 - Met voorspelbare verwerkingstijden
 - Met persoonlijk contact. Ieder moment staan we voor u klaar! Virtuele assistent 24/7 en tijdens kantooruren via chat en telefoon.

- Voor vragen over een specifiek dossier kunt u rechtstreeks contact opnemen met de behandelende acceptant.

- Perfecte digitale dienstverlening: we digitaliseren steeds meer en dat biedt kansen om de dienstverlening slimmer, beter bereikbaar en persoonlijker te maken. Wij bieden een zeer compleet Aegon Intermediair Portaal waarop u 24/7 alle actuele informatie inziet en makkelijk dingen zelf regelt.
 - Advieskansen: u krijgt inzicht in de advieskansen. Zo zit u altijd op het juiste moment bij uw klant aan tafel.
 - Innovatie op data: uw hypotheekaanvraag kunt u met gebruik van brondata bij ons indienen. Daarnaast lopen wij in de markt voor op het gebied van data sharing. Wij delen altijd actuele contractdata (via AIP en HDN) met u. En kunt u data van uw hypotheekportefeuille downloaden.
- Slim samenwerken: door samen te werken worden we slimmer, efficiënter en beter; één team! We bieden webinars, nieuwsbrieven en campagnemateriaal via het MarketingPlein Hypotheken op het Aegon Intermediair Portaal.

Waarom kiest uw klant voor Aegon?

- Onze klanten hebben altijd online inzicht in de hypotheek via Mijn Aegon en Mijn Aegon app.

Inhoud

- 1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
- 2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
- 4. **Financiële verplichtingen**
- 5. **Onderpand**
- 6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
- 8. **Wettelijk maatwerk en explain**
- 9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
- 10. **Depots**
- 11. **Hulp na overlijden**
- 12. **Aanpassen tariefklasse**
- 13. **Rentewijziging**
- 14. **Tussentijds aflossen**
- 15. **Bereiken einddatum lening**
- 16. **Wijzigen aflosvorm**
- 17. **Overige beheeronderwerpen**
- 18. **Onze hulp bij geldzorgen**
- 19. **Onze aanpak**
- 20. **Over ons**

Bijlage

- Handige selfservices: Selfservice Extra aflossen, Selfservice renteherziening, Selfservice Bouwdepot.
- Begrijpelijke producten: een product begrijpen en duidelijk zijn over wat we van elkaar verwachten vinden wij belangrijk. We schrijven daarom het renteaanbod, het bindend aanbod, de algemene voorwaarden, brieven en webpagina's in begrijpelijke taal. Op Aegon.nl staat algemene informatie over onze producten en diensten en in Mijn Aegon staat meer klant specifieke informatie.

Onze doelstelling

Aegon Hypotheken verstrekt hypothecair krediet op in Nederland gelegen woningen die de aanvrager(s) en zijn gezin permanent zelf (gaan) bewonen. De doelgroep per producten hebben we uitgewerkt in de productwijzer. Op www.aegon.nl/voor-adviseurs/downloads staat deze gepubliceerd.

Rol van de adviseur

Aegon Hypotheken geeft geen advies aan klanten. We vinden het wel belangrijk dat klanten zich bij een verstrekking, verhoging of een complexe/ impactvolle beslissing laten ondersteunen door een financieel adviseur. Ook wijzen we een klant bij een aanvraag voor een minder complexe wijziging op het belang van het bespreken van de voorgenomen wijziging met zijn

eigen bemiddelaar/adviseur. Daarmee vergroten wij de kans dat de klant goed geïnformeerde en weloverwogen beslissingen neemt en beter passende keuzes maakt over zijn Aegon Hypotheek.

Voor iedere verstrekking stellen wij advies verplicht door een hypotheekadviseur die een aanstelling heeft bij Aegon. Voor het verlenen van ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA) op een Aegon Hypotheek stellen wij hypotheekadvies ook verplicht vanwege de (fiscaal) zeer complexe aard daarvan.

Nationale hypotheekgarantie

Voor hypotheken die verstrekt worden met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), worden minimaal de Voorwaarden en Normen van NHG in acht genomen. 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 Hypotheken een mogelijkheid van NHG niet aanbiedt of op onderdelen strenger beoordeeld dan NHG, is dat beschreven bij het betreffende onderwerp. Ook zijn deze afwijkingen in de bijlage Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen beschreven.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
- 2. De klant
 - 2.1 Klantacceptatie
 - 2.2 Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner
 - 2.3 Relatiebeëindiging en aanvraag nieuwe lening
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

2. De klant

Als aanbieder van hypotheeken is het van belang om te weten wie onze klant is, omdat wij met hem/haar een langlopende overeenkomst aangaan.

2.1 Klantacceptatie

Een klant kan door Aegon worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

De aanvrager is een natuurlijk persoon

Wij verstrekken alleen hypotheeken aan natuurlijke personen. Een aanvraag waarbij één van de aanvragers een rechtspersoon is (zoals een B.V., N.V., stichting, vereniging etc.) wordt afgewezen.

De aanvrager is handelingsbekwaam en handelingsbevoegd

Elke aanvrager moet op het moment van de aanvraag zelfstandig handelingsbekwaam en handelingsbevoegd zijn. Dit betekent dat de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- meerderjarig,
- niet (vrijwillig) onder curatele,
- geen (vrijwillige) bewindvoering,
- geen (vrijwillig) budgetbeheer.

De aanvrager beschikt over een toegestane nationaliteit of verblijfsvergunning

Elke aanvrager van wie het inkomen benodigd is dient te beschikken over:

- De Nederlandse nationaliteit; of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie, de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- Een andere nationaliteit dan genoemd in bovengenoemde situaties. In dat geval moet uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven Vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker blijken**, dat sprake is van:

| Type verblijfsvergunning | Toelichting | Toegestaan? |
|--------------------------|---|---|
| I | Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een niet tijdelijk verblijfsdoel | Ja |
| | Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een tijdelijk verblijfsdoel | Ja, maar het inkomen wordt niet meegenomen* |
| II | Verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd | Ja |
| III | Verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd | Nee |
| IV | Verblijfsvergunning asiel voor onbepaalde tijd | Ja |

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
- 2. De klant
 - 2.1 Klantacceptatie
 - 2.2 Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner
 - 2.3 Relatiebeëindiging en aanvraag nieuwe lening
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

| Type verblijfsvergunning | Toelichting | Toegestaan? |
|--------------------------|--|---|
| V | Verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene | Ja |
| EU/EER | Verblijfsdocument voor gemeenschapsonderdaan | Ja |
| Familieleden EU/EER | Verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan | Ja |
| Type Article 50 | Verblijfsdocument voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk, die vallen onder het Withdrawal Agreement | Ja, maar alleen als uit het verblijfsdocument blijkt dat er sprake is van permanent/duurzaam verblijf |

* Als sprake is van een aanvraag met meerdere aanvragers, dan kan één van de aanvragers volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een tijdelijk verblijfsdoel in Nederland als het inkomen van deze aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek. Ook geldt dat niet voldoende is dat een aanvraag voor een verblijfsvergunning gedaan is of gedaan kan worden.

** Het kan voorkomen dat de Immigratie- en Naturalisatiedienst wel heeft besloten dat de vereiste verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend, maar het bewijsdocument hiervan nog niet beschikbaar is. In die gevallen kan worden volstaan met een schriftelijke verklaring van de Immigratie- en Naturalisatiedienst waaruit blijkt dat de vereiste verblijfsvergunning is verleend.

De aanvrager woont in een EU-lidstaat en gaat wonen in het in Nederland gelegen onderpand

Elke aanvrager heeft op het moment van aanvragen van een hypotheek een vaste woon- en verblijfplaats in Nederland of een andere lidstaat van de Europese Unie waarin de euro als wettig betaalmiddel geldt. Daarnaast moet(en) de aanvrager(s) na het passeren van de hypotheek het in Nederland gelegen onderpand permanent bewonen.

De aanvrager moet beschikken over een IBAN-rekening binnen de SEPA-zone

De rente- en aflossingsverplichtingen van de hypotheek kunnen uitsluitend via automatische incasso en in euro's worden voldaan. Voor de incasso moet een IBAN-rekening binnen de Single Euro Payments Area (SEPA) worden opgegeven die op naam van tenminste één van de aanvragers staat.

De aanvrager heeft een acceptabel resultaat uit de volgende toetsingen

Naast een beoordeling in het kader van verantwoorde hypotheekverstrekking wordt voor iedere aanvrager een toets uitgevoerd op de volgende gebieden:

- BKR (zie het hoofdstuk financiële verplichtingen)
- Betalingsgedrag bestaande Aegon Hypotheek (indien van toepassing)
- CDD, FATCA/CRS
- Externe Verwijzingsapplicatie (EVA)
- Stichting Fraudebestrijding Hypotheken toets (SFH)

2.2 Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner

Een Aegon-hypotheek kan maximaal door 2 personen (hoofdelijk schuldenaren) worden aangevraagd. Iedere aanvrager van wie het inkomen nodig is voor verkrijging van de hypotheek:

- moet eigenaar van de woning zijn of worden; en
- moet daar ook (gaan) wonen; en
- wordt hoofdelijk schuldenaar.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder

→ 2. De klant

- 2.1 Klantacceptatie
- 2.2 Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner
- 2.3 Relatiebeëindiging en aanvraag nieuwe lening

3. Inkomen

4. Financiële verplichtingen

5. Onderpand

6. Waardering van het onderpand

7. De Aegon-hypotheek

8. Wettelijk maatwerk en explain

9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

10. Depots

11. Hulp na overlijden

12. Aanpassen tariefklasse

13. Rentewijziging

14. Tussentijds aflossen

15. Bereiken einddatum lening

16. Wijzigen aflosvorm

17. Overige beheeronderwerpen

18. Onze hulp bij geldzorgen

19. Onze aanpak

20. Over ons

Bijlage

Ook geldt:

- Alle eigenaren van de woning zijn/worden bewoner en hoofdelijk schuldenaar.
- Een hoofdelijk schuldenaar is/wordt altijd eigenaar én bewoner van de woning.
- Een bewoner die niet eigenaar is of wordt van de woning kan geen hoofdelijk schuldenaar zijn en moet een ontruimingsverklaring tekenen voor bindend aanbod. Kinderen die tot de huishouding van de aanvrager(s) behoren hoeven geen ontruimingsverklaring te tekenen.
- Als het inkomen van een tweede aanvrager nodig is voor een verhoging, dan moet de tweede aanvrager ook eigenaar en bewoner van de woning zijn en hoofdelijk schuldenaar worden van de bestaande hypotheek.
- Aanvragen van een lening waarin sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer, moeder – zoon) zijn niet uitgesloten. Er geldt hierbij een maximum van vier hoofdelijk schuldenaren. Alle hoofdelijk schuldenaren moeten eigenaar zijn en de woning bewonen als hoofdverblijf. De hypotheek wordt getoetst op het inkomen van maximaal twee hoofdelijk schuldenaren.
- Mede-schuldenaarschap van niet bewoners (bijvoorbeeld ouders) wordt niet geaccepteerd.

2.3 Relatiebeëindiging en aanvraag nieuwe lening

Wanneer een aanvrager gaat scheiden maar deze echtscheiding nog niet definitief is, kan de aanvrager een hypotheek aanvragen maar uiterlijk voor het uitbrengen van het bindend aanbod moet de echtscheiding zijn ingeschreven in het register van de burgerlijke stand. Onder echtscheiding verstaan we ook de beëindiging van een geregistreerd partnerschap.

Bij relatiebeëindiging moet blijken dat:

- de aanvrager na de relatiebeëindiging geen eigenaar, bewoner en schuldenaar meer is van de huidige woning die hij gaat verlaten, of
- de aanvrager de partij is die de eigenaar, bewoner en schuldenaar blijft van de woning die zijn ex-partner gaat verlaten.

Wanneer de huidige woning die aanvrager gaat verlaten wordt verkocht en er nog tijdelijk woonlasten van de bestaande hypotheek zijn, dan zal de aanvrager moeten aantonen dat de dubbele maandlasten gedurende een redelijke termijn kunnen worden betaald. Zie hiervoor het Hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.

Afwijking NHG

Bij NHG valt een echtscheiding die wel is uitgesproken maar nog niet is ingeschreven onder de opschortende voorwaarden. Dit is voor Aegon zowel voor leningen met als zonder NHG niet acceptabel.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

3. Inkomen

Bij het beoordelen van een aanvraag houden we rekening met het toetsinkomen van de aanvrager. We stellen het toetsinkomen vast op basis van het huidige vaste en bestendige inkomen. Hierna beschrijven we wat we hieronder verstaan.

Aegon accepteert de volgende inkomensbronnen:

- Inkomen uit loondienst
- Inkomen uit onderneming
- Inkomen uit pensioen
- Inkomen uit een uitkering
- Inkomen uit partneralimentatie

Hierna beschrijven wij per inkomensbron op welke wijze het toetsinkomen moet worden bepaald. Inkomsten uit andere bronnen (zoals inkomen uit verhuur en inkomen uit vermogen) zijn voor Aegon niet acceptabel en worden niet meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen. Verder beschrijven wij hoe wij omgaan met een toekomstige inkomensstijging of -daling, en met buitenlands inkomen.

Alleen inkomen dat in euro's wordt uitbetaald op een IBAN-rekening binnen de SEPA-zone van de aanvrager(s) wordt meegenomen als toetsinkomen.

3.1. Inkomen uit loondienst

Aegon accepteert de volgende dienstverbanden:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd. Hiervan is sprake als:
 - op de werkgeversverklaring is aangegeven dat sprake is van een tijdelijk dienstverband; en
 - op de werkgeversverklaring is een onvoorwaardelijke intentieverklaring voor onbepaalde tijd afgegeven.
- Flexibel dienstverband: van een flexibel dienstverband is sprake als de aanvrager werkt op basis van een flexibele arbeidsrelatie (zoals seizoenswerk, oproepwerk, invalwerk) of op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring wordt afgegeven.
 - met Perspectiefverklaring; óf
 - met Arbeidsmarktscan
- Overig dienstverband: tijdelijk of flexibel dienstverband zonder intentieverklaring en zonder Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- De proeftijd is verstreken op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod.
- Als bekend is dat het dienstverband eindigt nemen we het inkomen niet mee.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- Bij looncessie of loonbeslag is financiering niet mogelijk.
- Het inkomen van maximaal twee afzonderlijke dienstverbanden kan worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen. En het totaal van de contracturen mag niet meer dan 40 uur per week bedragen.
- Het toetsinkomen wordt bepaald op een van de volgende manieren:
 1. Met de tool Inkomensbepaling loondienst (hierna: IBL). **IBL is voor Aegon de voorkeursmethode om het inkomen uit loondienst te bepalen.** Het toetsinkomen vaststellen via IBL kan bij aanvragers met een actuele loondienstbetrekking. Het toetsinkomen wordt berekend met de rekentool op www.toetsinkomenberekenen.nl. Het via IBL vastgestelde toetsinkomen controleren wij aan de hand van een salarisspecificatie.
 2. Handmatig aan de hand van een werkgeversverklaring (model NHG) en een salarisspecificatie.
 3. Op basis van het gemiddelde jaarinkomen van de voorgaande drie kalenderjaren.

Acceptabele inkomensbestanddelen

- Bij gebruik van de werkgeversverklaring accepteert Aegon als toetsinkomen het totaal van uitsluitend de volgende inkomensbestanddelen:
- a. Bruto jaarsalaris (o.b.v. maximaal 40 uur per week);
 - b. Vakantiegeld;
 - c. Vaste eindejaarsuitkering/dertiende maand;

- d. Structurele onregelmatigheidstoelage (het bedrag over de laatste twaalf maanden);
- e. Structureel overwerk (het bedrag over de laatste twaalf maanden, maar maximaal 50% van het vaste inkomen (salaris, vakantiegeld, dertiende maand, eindejaarsuitkering));
- f. Structurele provisie (het bedrag over de laatste twaalf maanden, maar maximaal 50% van het vaste inkomen (salaris, vakantiegeld, dertiende maand, eindejaarsuitkering));
- g. VEB-toelage (Vaste vergoeding voor Extra Beslaglegging, toegekend aan beroepsmilitairen);

Toelichting bij gebruik werkgeversverklaring

Tijdsparfondsen

De bouwsector werkt met vakantiebonnen of een Tijdsparfondsen. Het onderdeel wat vakantiegeld betreft kan standaard worden meegenomen in het toetsinkomen. Duurzame inzetbaarheid en Dagen uit het Tijdsparfondsen zijn geen onderdeel van het toetsinkomen.

Structurele onregelmatigheidstoelage

Onder onregelmatigheidstoelage vallen ook de inkomensbestanddelen zoals, bereikbaarheidstoelage, consignatietoelage, pikettoelage, wachttoelage, toelage onregelmatige dienst en ploegentoelage.

Vrij besteedbaar budget

Is er sprake van een vrij besteedbaar budget of Individueel Keuze Budget (IKB) dan kan (een deel van)

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

dit budget worden meegenomen als toetsinkomen onder de volgende voorwaarden:

- Het budget is onvoorwaardelijk toegezegd in de arbeidsovereenkomst; en
- De componenten van het budget zijn uitgesplitst in de werkgeversverklaring; en
- Uitsluitend een vaste en onvoorwaardelijke component wordt meegenomen; en
- De component kan in geld uitgekeerd worden; en
- De component heeft geen specifiek bestedingsdoel.

Combinatie loondienstverband en inkomen als zelfstandige

Als sprake is van een aanvrager met een combinatie van loondienstverband en inkomen als zelfstandige, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van een Inkomensverklaring Ondernemer. Als hierbij ook rekening is gehouden met het inkomen uit loondienst, dan beoordelen wij of dat is gebeurd in overeenstemming met ons acceptatiebeleid. Als dat niet het geval is, dan stellen wij het inkomen uit loondienst separaat vast. Wij stellen ook het inkomen separaat vast als het inkomen uit loondienst niet meegenomen is in de Inkomensverklaring Ondernemer, maar dit inkomen wel benodigd is voor de verstrekking. Voor de situatie dat sprake is van een combinatie van inkomen uit loondienst en inkomen als zelfstandige geldt een maximum LTV van 90% (voor leningen zonder NHG).

Min-max contract

Als er sprake is van een min-max contract dan geldt het salaris op basis van het minimaal aantal contracturen (garantie-uren) als het vaste salaris. Als sprake is van meer gewerkte uren dan wordt het meerdere als overwerk opgenomen.

Bepaling toetsinkomen

Vast dienstverband

Methode: via IBL of werkgeversverklaring met salarisspecificatie.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Methode: via IBL of werkgeversverklaring met salarisspecificatie.

Afwijking NHG

Wanneer een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring binnen één maand eindigt, moet de opvolgende arbeidsovereenkomst worden aangeleverd. Anders wordt het inkomen beoordeeld als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.

Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring

Methode: werkgeversverklaring met Perspectiefverklaring. De voorwaarden voor de Perspectiefverklaring zijn:

- De perspectiefverklaring moet zijn afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte is

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring; en
- Het toetsinkomen is het actuele inkomen op basis van de werkgeversverklaring.

Flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan

Methode: werkgeversverklaring met Arbeidsmarktscan.

De voorwaarden voor de Arbeidsmarktscan zijn:

- Alleen mogelijk met NHG; en
- De aanvrager heeft een tijdelijk contract of flexwerk contract (een nul uren contract of werken via een uitzendbureau is niet toegestaan); en
- De aanvrager heeft in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden in loondienst gewerkt; en
- De arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten; en
- Het aantal uren op de Arbeidsmarktscan komt overeen met het aantal uren op de salarisspecificatie. Wijkt deze af, dan is het parttime percentage op de salarisspecificatie leidend; en
- Als de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan lager is, dan wordt dit lagere inkomen aangehouden als toetsinkomen.

Overig dienstverband

Hiervan is sprake bij een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan.

Methode: IBL of het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie volledige kalenderjaren. In het laatste geval geldt de laagste van:

- het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren op basis van de jaaropgaven van het loon voor loonbelasting; of
- het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar; of
- het actuele inkomen op basis van de werkgeversverklaring.

3.2. Inkomen uit onderneming

Onder inkomen uit onderneming verstaat Aegon het inkomen:

- van een zelfstandig ondernemer; of
- van een directeur-groootaandeelhouder (DGA) met een aandelenbelang in een B.V. of N.V. van minimaal 5%. Is het aandelenbelang minder dan 5% dan geldt het acceptatiebeleid voor inkomen uit loondienst.

Bepaling toetsinkomen

Methode: Inkomensverklaring Ondernemer. Voor het bepalen van het toetsinkomen bij een aanvrager die ondernemer is, vragen wij altijd een Inkomensverklaring Ondernemer op. Deze wordt opgesteld door een gespecialiseerde partij (hierna: rekenexpert).

Verder geldt:

- Voor alle situaties waarbij sprake is van ten minste één aanvrager waarvan het inkomen nodig is met een inkomen uit onderneming geldt een LTV-limiet van 90% voor aanvragen op Aegon norm.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- Inkomen verkregen uit een stamrecht B.V. (of een ander binnen de eigen onderneming opgebouwd pensioen) neemt Aegon niet mee als toetsinkomen.
- Buitenlandse rechtsvormen accepteert Aegon niet.

Beoordelingsverklaring

Is de aanvrager een ondernemer en het inkomen van de onderneming is niet nodig voor de gevraagde lening, dan moet een door een rekenexpert opgestelde positieve beoordelingsverklaring worden overlegd. Uit de beoordelingsverklaring moet blijken dat de onderneming “gezond” is. Dit geldt voor aanvragen met of zonder NHG.

3.3 Inkomen uit pensioen

Voor de bepaling van het toetsinkomen onderscheiden we:

- Het pensioen is al ingegaan: het toetsinkomen bestaat uit alle pensioeninkomsten die de aanvrager ontvangt, dat wil zeggen: de som van de AOW-uitkering, het ouderdomspensioen, lijfrente-uitkering en nabestaandenpensioen.
- Het pensioen is nog niet ingegaan: Aegon houdt bij de bepaling van het toetsinkomen rekening met het toekomstige pensioeninkomen als de aanvrager op datum bindend aanbod binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, we hanteren dan het te bereiken pensioeninkomen als toetsinkomen.

Pensioen met verschillende ingangsdata

Als de AOW-datum later dan 6 maanden na de ingangsdatum van het ouderdomspensioen (pensioen richtleeftijd) ligt, dan mag het AOW inkomen niet worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen.

Als de AOW-leeftijd voor de ingangsdatum van het ouderdomspensioen ligt, dan wordt tot de ingangsdatum van het ouderdomspensioen gerekend met een toetsinkomen op basis van het huidige inkomen. Vanaf de ingangsdatum van het ouderdomspensioen wordt gerekend met het pensioeninkomen inclusief AOW.

AOW-uitkering

Een AOW-uitkering kan worden meegenomen als toetsinkomen voor het bedrag dat blijkt uit een overzicht van <http://www.mijnpensioenoverzicht.nl> (MPO). Bij gehuwden of (toekomstig) samenwonenden wordt voor de hoogte van AOW, uitgegaan van het bedrag voor samenwonenden. Het toetsinkomen bestaat uit het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Afwijking NHG

Norm C.7.11. Aegon gaat voor het vaststellen van de hoogte van het pensioeninkomen uit van de pensioenrichtleeftijd. Als de klant een daarvan afwijkende pensioeningangsdatum opgeeft, dan gaat Aegon daarvan uit.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Ouderdomspensioen

Het te bereiken of al uitkerende ouderdomspensioen nemen we mee als toetsinkomen als de pensioenuitvoerder een Nederlands pensioenfonds of verzekeraar is. Het toetsinkomen bestaat uit het (te bereiken) bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Lijfrente-uitkering

De uitkering van een gegarandeerde lijfrenteverzekering of lijfrentespaarproduct (box 1 of box 3) kan worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen. De uitkering, van een reeds aangekochte lijfrente, mag in de toekomst starten. De lijfrente moet bij een Nederlandse lijfrenteverzekeraar of aanbieder van bancaire lijfrentes zijn gesloten.

Bepaling toetsinkomen

- Als de hoogte van de uitkering levenslang vaststaat, dan wel vaststaat tot het moment dat de lening is afgelost, mag het bruto jaarbedrag voor de hele looptijd van de hypotheek worden meegenomen.
- Als de hoogte van de uitkering niet levenslang of tot het moment dat de lening is afgelost vaststaat, dan wordt het bruto jaarbedrag meegenomen voor de resterende duur van de uitkering.

Afwijking NHG

NHG kent mogelijkheden om een toekomstig lijfrenteproduct (in de opbouwfase) mee te nemen als toetsinkomen. Dat is zowel voor leningen met als zonder NHG voor Aegon niet acceptabel.

Nabestaandenpensioen

Een al uitkerend levenslang nabestaandenpensioen (vanwege overlijden (ex) partner) kan worden meegenomen in het toetsinkomen. Als een ingegaan nabestaandenpensioen vaststaat tot de pensioen richtleeftijd, dan kan deze worden meegenomen in het toetsinkomen tot aan de pensioen richtleeftijd. Het toetsinkomen bestaat uit het bruto jaarbedrag.

3.4 Inkomen uit uitkering

Uitkeringen uit (sociale) verzekeringen worden meegenomen als toetsinkomen mits:

- de uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend. Dat wordt vastgesteld op basis van het toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en
- de hoogte van de uitkering niet afhankelijk is van andere uitkeringen of een onzekerheid, zoals een (her)keuring; en
- de hoogte van de uitkering tot pensionering vaststaat.

Ook een uitkering uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering kan worden meegenomen als wordt voldaan aan bovenstaande criteria.

WAO-uitkering

Een uitkering op grond van de Wet Arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO) beschouwen we, ongeacht de aanvangsdatum, als blijvende uitkering en kan daarom als toetsinkomen worden meegenomen.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Afwijking NHG

- Norm C.7.10.2. NHG
“Is de uitkering voor een deel niet zeker?
Bijvoorbeeld omdat dat afhangt van een herkeuring of een andere uitkering? Dan mag je alleen het deel meetellen dat zeker is”.
- Norm C. 7.4.1. NHG
“Daalt het inkomen van de consument onder het sociaal minimum? Dan mag je bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met het sociaal minimum over die periode”.

Voor beide geldt dat Aegon dit niet accepteert. Ook niet voor aanvragen met NHG.

WIA-IVA

Alleen de WIA-IVA nemen we mee als toetsinkomen. Aegon accepteert de WGA niet. De Inkomensvoorziening volledig arbeidsongeschikten (IVA) is bestemd voor volledig en duurzaam arbeidsongeschikten. Een IVA-uitkering beschouwen we als een bestendige uitkering en kan daarom meegenomen worden bij het bepalen van het toetsinkomen. Het toetsinkomen bestaat uit het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Wajong

Een al lopende Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapte (Wajong)-uitkering beschouwen we als blijvende uitkering en mag worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen. De Wajong Studieregeling moet daarbij buiten beschouwing

worden gelaten. Het toetsinkomen bestaat uit het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

WAZ

Een uitkering op grond van de Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen (WAZ) beschouwen we als blijvende uitkering en kan als toetsinkomen worden meegenomen. Het toetsinkomen bestaat uit het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.5 Inkomen uit partneralimentatie

Partneralimentatie, die de aanvrager ontvangt, mag worden meegenomen in het toetsinkomen. Voorwaarden zijn:

De hoogte en duur van het alimentatiebedrag moet zijn vastgesteld door een rechter, of zijn vastgelegd in een notariële akte; en

- De resterende duur moet minimaal 3 jaar zijn; en
- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen gedurende de resterende periode waarvoor de betaling van de alimentatie vaststaat; en
- De aanvrager heeft tenminste één andere inkomstenbron naast de partneralimentatie.

Kinderalimentatie mag niet worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen

Bepaling toetsinkomen

Jaarlijks bedrag van de actuele partneralimentatie. Partneralimentatie die de aanvrager ontvangt mag

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

voor 100% meegenomen worden voor de resterende periode waarvoor die is vastgesteld.

3.6 Verwachte inkomensstijging

Bij het vaststellen van het toetsinkomen mag rekening gehouden worden met een verwachte inkomensstijging onder de volgende voorwaarden:

De inkomensverhoging staat onvoorwaardelijk vast; en

- De verhoging gaat in binnen 6 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod; en
- Er is sprake van een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd is verstreken:
 - Voor onbepaalde tijd; of
 - Bepaalde tijd met een intentieverklaring voor onbepaalde tijd.

In geval van pensioen: er moet sprake zijn van een gegarandeerde (verhoging van de) pensioenuitkering die binnen 6 maanden na de datum bindend aanbod ingaat.

Afwijking NHG

Norm C.7.5.2 van NHG bepaalt dat uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband, als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat: a. het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en b. het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening. Dit is voor Aegon zowel voor leningen met als zonder NHG, niet acceptabel.

3.7 Toekomstige inkomensdaling

Het inkomen van de aanvragers moet voldoende zijn om de maandlasten van de hypotheek tijdens de gehele looptijd van de hypotheek te betalen. Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, dan moet hiermee rekening worden gehouden bij het bepalen van het toetsinkomen. Er moet zekerheid zijn dat het resterende inkomen op het moment van inkomensdaling voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen.

Daarom eist Aegon dat de aanvrager een deel van de lening versneld aflost tot het bedrag dat op basis van het toekomstige lagere inkomen kan worden geleend.

Voorbeelden van te voorziene inkomensdalingen zijn: pensionering, einde partneralimentatie, hoog/laag pensioen/lijfrente.

3.8 Buitenlands inkomen

Het is onder voorwaarden mogelijk om inkomen uit dienstverband bij een buitenlandse werkgever mee te nemen als toetsinkomen. In alle gevallen geldt de hoofdregel dat het inkomen in euro's uitbetaald moet worden, een inkomen in een andere valuta is niet acceptabel.

Inkomen uit dienstverband

Inkomen dat wordt verkregen uit een dienstverband bij een niet in Nederland gevestigde werkgever kan uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen:

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
- 3. **Inkomen**
 - 3.1. Inkomen uit loondienst
 - 3.2. Inkomen uit onderneming
 - 3.3. Inkomen uit pensioen
 - 3.4. Inkomen uit uitkering
 - 3.5. Inkomen uit partneralimentatie
 - 3.6. Verwachte inkomensstijging
 - 3.7. Toekomstige inkomensdaling
 - 3.8. Buitenlands inkomen
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Het moet gaan om een werkgever gevestigd in de Eurozone; en

- Er moet sprake zijn van een vast dienstverband; en
- Alleen de voor Aegon acceptabele inkomensbestanddelen kunnen worden meegenomen als toetsinkomen; en
- Het inkomen wordt alleen in de toetsing opgenomen als de werkgever werkt met een payrollbedrijf in Nederland of ander administratiekantoor in Nederland voor de belasting en sociale premies. Dit geldt niet voor inkomen uit de landen België en Duitsland.

De inkomenstoets wordt uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is (box 3), tenzij het in Nederland belaste toetsinkomen van de andere aanvrager hoger is.

Buitenlands pensioeninkomen

Het buitenlands pensioen mag uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:

- Het pensioeninkomen is afkomstig uit België of Duitsland; en
- Het gaat om werkgeverspensioen, overheidspensioen en/of reeds ingegane lijfrente-uitkeringen; en
- Het gaat om pensioeninkomen dat levenslang periodiek uitkeert, dan wel uitkeert tot het moment dat de lening is afgelost. Als de hoogte van de uitkering niet levenslang of tot het moment dat de lening is afgelost vaststaat, dan wordt het bruto jaarbedrag meegenomen voor de (resterende) duur van de uitkering.

Afwijking NHG

Aegon accepteert geen inkomen in een andere valuta, dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
- 4. **Financiële verplichtingen**
 - 4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen
 - 4.2 Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets
 - 4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

4. Financiële verplichtingen

Bij de beoordeling van een aanvraag houden we rekening met alle financiële verplichtingen van de aanvrager. We onderscheiden de verplichtingen uit de aangevraagde financiering, uit bij BKR geregistreerde kredieten en niet bij BKR geregistreerde verplichtingen (bijvoorbeeld wat blijkt uit de aanvraag of uit de aangeleverde stukken). Aanvragers zijn verplicht om alle bestaande of geplande financiële verplichtingen te melden bij het aanvragen van een hypotheek.

We beoordelen aan de hand van het aantal en de hoogte van de bestaande financiële verplichtingen (en eventuele achterstanden hierop) de betalingsmoraliteit van de aanvrager. Tevens beschrijven we op welke wijze wij de financiële verplichtingen meenemen in de LTI-toets.

4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen

Een overzicht van de financiële verplichtingen van de klant helpt ons om een beeld te krijgen van de betaalmoraliteit van de aanvrager. Daarbij kijken we of we de kredietsoort of -codering acceptabel vinden. Ook kijken we naar het aantal en de hoogte van de kredietlimiet. Daarbij vormen we ons een totaalbeeld van de financiële verplichtingen van de aanvrager. Wanneer sprake is van een oplopende kredietbehoefte of stapelgedrag kan dit reden zijn om de aanvraag af te wijzen.

Daarnaast wordt ook het betalingsgedrag op de bestaande Aegon Hypotheek in de beoordeling betrokken. Uitgangspunt is dat er geen bindend aanbod wordt uitgebracht als sprake is van een actuele betalingsachterstand op de bestaande hypotheek.

Blijkt uit de salarisspecificatie en/of werkgeversverklaring dat sprake is van loonbeslag of looncessie dan wijzen we de aanvraag af.

Beoordeling BKR-registraties

Voor het uitbrengen van het renteaanbod toetsen wij alle aanvragers bij het BKR (of bij een vergelijkbaar buitenlands register). Aanvragen worden nogmaals BKR getoetst op datum bindend aanbod als de eerder uitgevoerde toets op het moment van uitbrengen van het bindend aanbod ouder is dan 3 dagen.

De volgende kredietsoorten zijn voor Aegon niet acceptabel:

- Hypothecair krediet eigen woning met achterstand en/of bijzonderheden (HY)
- Schuldregeling (SR)
- Saneringskrediet (SK)
- Schuldhulp (SH)
- Overige financiële verplichtingen (RO)
- Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO)

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
- 4. Financiële verplichtingen
 - 4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen
 - 4.2 Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets
 - 4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

De volgende achterstandscoderingen zijn voor Aegon niet acceptabel:

| Codering | Toegestaan? |
|----------|--|
| A of A1 | Nee, tenzij sprake is van een herstelcode (H) of de lening is afgelost. Of als de desbetreffende geldgever verklaart dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost. Een achterstandscodering op een RN of RH is niet toegestaan, ook niet onder de hiervoor genoemde voorwaarden. |
| 2 | Nee |
| 3 | Nee, tenzij sprake is van een RN-3 registratie. Hierbij geldt dat de registratie moet voldoen aan de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• Er is sprake van een praktisch laatste aflosdatum (PLA) in het BKR en de registratiedatum van de bijzonderheidscode 3 en de PLA zijn gelijk; en• Uit een schriftelijke verklaring van NHG blijkt dat de bijzonderheidscode is ontstaan doordat sprake is van een afboeking tegen finale kwijting door NHG. |
| 4 | Nee |
| 5 | Nee |

Aantal en hoogte kredieten

De acceptant betreft de totale BKR-historie in de context van zijn beoordeling van de aanvraag. De hoeveelheid en hoogte van de kredieten is onderdeel van de beoordeling. De volgende situatie is voor Aegon (zowel NHG als niet NHG) niet acceptabel:

- er staan 7 of meer vermeldingen bij het BKR opgenomen (ongeacht afgelost of niet). Hierbij tellen we kredieten tot en met € 1.000, - niet mee tot een maximum van 10 kredieten. Blijven er daarna nog 7 of meer kredieten over, dan is dat niet acceptabel.

Afwijking NHG

ZO en RO zijn voor Aegon niet acceptabel. Ook niet voor leningen met NHG.

Bij code 2 tot en met 4 eist NHG dat deze uiterlijk bij ingangsdatum lening uit BKR. Voor Aegon is dit niet acceptabel, voor Aegon geldt dat deze voor bindend aanbod uit BKR zijn verdwenen.

Aegon gaat niet akkoord met de volgende coderingen: HY 2-, HY 3-, HYA-, HY A1-, HY A2- of HY A3-registraties met een laatste aflosdatum in het BKR.

Aegon wijkt voor zowel hypotheeken met als zonder NHG af van de NHG-norm die gaat over voltooiing WSNP met schone lei. Deze uitzondering nemen wij niet over.

4.2. Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets

Alle financiële verplichtingen van de aanvrager worden meegenomen in de LTI-toets. Als hoofdregel geldt dat de maandlast voor een verplichting wordt vastgesteld op:

- 2% per maand van de hoofdsom of de werkelijke bruto last als deze hoger is; of
- De werkelijke last van een aflopend krediet als de werkelijke last aantoonbaar gedurende de hele looptijd vaststaat en het krediet op de einddatum (gegarandeerd) volledig is afgelost.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
- 4. **Financiële verplichtingen**
 - 4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen
 - 4.2 Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets
 - 4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

De lasten uit financiële verplichtingen worden voor de gehele looptijd van de hypothecaire lening meegenomen (ongeacht de looptijd van de verplichting).

Een financiële verplichting wordt buiten beschouwing gelaten als:

- de aanvrager deze op moment bindend aanbod heeft afgelost uit eigen middelen.
- de verplichting wordt meegefinancierd bij Aegon en deze uiterlijk bij passeren van de hypotheekakte, of door middel van de onderhandse verhoging, wordt afgelost. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - Het moet gaan om kredieten > € 1.500, -
 - Aanvrager heeft geen eigen middelen beschikbaar om het krediet voor bindend aanbod af te lossen
 - Het mag niet gaan om zakelijke kredieten

Afwijking NHG

NHG staat toe dat lasten uit financiële verplichtingen uiterlijk op begindatum leningsovereenkomst er niet meer zullen zijn. Dit is bij Aegon alleen acceptabel onder de hierboven genoemde voorwaarden.

Goed om te weten:

- Bij een HO-registratie worden de eventuele verhuuropbrengsten buiten beschouwing gelaten en niet in mindering gebracht op de lasten.
- Heeft een aanvrager een financiële verplichting op zijn naam staan die blijkens het echtscheidingsconvenant wordt toebedeeld aan de ex-partner, dan mag deze buiten beschouwing

worden gelaten als uit een verklaring van de kredietverstrekker blijkt dat het krediet is of wordt omgezet op naam van de ex-partner. Dat geldt ook als uit de BKR-toets blijkt dat het krediet niet meer op naam van de aanvrager staat.

4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan

De aanvrager is verplicht om financiële verplichtingen die niet BKR geregistreerd zijn te melden in de aanvraag. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een lening bij familie, de eigen onderneming of derden, een zakelijke financiering, erfpachtcanon, partneralimentatie, studieschulden, startersleningen, en ook private-lease verplichtingen die niet BKR geregistreerd zijn. Ook de huur van een verwarmingsketel, of de lease kosten voor een warmtepomp of zonnepanelen tellen mee als financiële verplichting.

Ook voor financiële verplichtingen die niet BKR geregistreerd zijn geldt dat deze altijd worden meegenomen in de LTI-toets volgens de hoofdregel. Voor de volgende specifieke verplichtingen gelden aanvullende voorwaarden:

Leningen bij familie voor aankoop en/of verbouwing eigen woning

Wanneer sprake is van een familielening (eerste en tweede graad) voor de aankoop en/of verbouwing van de eigen woning kan in afwijking van de hoofdregel de

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
- 4. **Financiële verplichtingen**
 - 4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen
 - 4.2 Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets
 - 4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

maandlast worden vastgesteld aan de hand van annuïtaire toetsing mits:

- De lening niet aflossingsvrij is;
- Aanvullend voor NHG-aanvraag:
 - De te sluiten lening bij Aegon vermeerderd met de box 1 familielening mag de NHG-kostengrens voor woningen niet overschrijden.
- De maandelijkse annuïtaire last mag niet lager zijn dan de werkelijke bruto last.

Voor de annuïtaire toetsing geldt het volgende:

- Er kan gekozen worden uit:
 - De oorspronkelijke hoofdsom en de oorspronkelijke/afgesproken looptijd met een maximum van 30 jaar;
 - De resterende hoofdsom en de resterende looptijd.

Als toetsrente geldt:

- Bij een rentevaste periode > 10 jaar: de afgesproken rente
- Bij een rentevaste periode < 10 jaar: de hoogste van de AFM toetsrente en de afgesproken rente.

Afwijking NHG

NHG staat het toe om een lening bij derden niet te beschouwen als financiële verplichting, maar deze op te tellen bij de lening waarvoor NHG wordt verstrekt. De last uit beide leningen dient te passen binnen de maximaal toegestane maandlast. Aegon staat een vergelijkbare toetsing alleen toe onder hiervoor

genoemde voorwaarden en uitsluitend bij leningen bij familie in de eerste en tweede graad.

Leningen bij de werkgever

Wanneer uit de werkgeversverklaring en/of salarisspecificatie een lening bij de werkgever blijkt, dan mag de lening bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn.

Voor een fietsplan of leasefiets geldt het volgende:

- In afwijking van de hoofdregel kan de werkelijke last worden meegenomen in de LTI-toets mits deze kan worden afgeleid uit de werkgeversverklaring en/of salarisspecificatie;
- Wanneer de werkgever verklaart dat deze kosten worden betaald door de werkgever, dan mogen de lasten buiten beschouwing worden gelaten.

Lease-of huurcontract Cv-ketel, warmtepomp

In afwijking van de hoofdregel kan de werkelijke last van een lease- of huurcontract van bijvoorbeeld een Cv-ketel, warmtepomp, stadsverwarmingsunit of zonnepanelen worden meegenomen in de LTI-toets.

DUO studielening

Bij het verstrekken van een hypotheek houden we rekening met alle financiële verplichtingen. Deze tellen we op bij de financieringslast. Bij een DUO-Studielening houden we rekening met het termijnbedrag dat de aanvrager verschuldigd is voor rente en aflossing. De werkelijke last van deze lening

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
- 4. **Financiële verplichtingen**
 - 4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen
 - 4.2 Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets
 - 4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

moet worden aangetoond aan de hand van een actueel schuldoverzicht van DUO en wordt indien van toepassing gebruteerd.

Aanloofphase

Zit de lening nog in de aanloofphase dan houdt Aegon rekening met het termijnbedrag dat de klant verschuldigd is na het verstrijken van de aanloofphase. Aegon berekent dit op basis van een door de klant aan te leveren actueel schuldoverzicht van DUO.

Verlaagd maandbedrag en aflossingsvrije periode

Als sprake is van een verlaagd maandbedrag als gevolg van een draagkracht meting of een aflossingsvrije periode, dan houdt Aegon geen rekening met deze verlaging of aflossingsvrije periode. Aegon berekent het termijnbedrag op basis van de actuele schuld, de rente en de resterende looptijd van de studielening. We doen dit aan de hand van een door de klant aan te leveren actueel schuldoverzicht van DUO.

Nog studerend

Voor aanvragers die nog studeren kunnen we geen reële inschatting maken. Daarom is een aanvraag niet mogelijk.

Afwijking NHG

In het geval dat de aanvrager nog geen afgesproken aflossingen verricht of nog aan het studeren is en een studieschuld opbouwt, mag op NHG-voorwaarden en

Normen een reële inschatting worden gemaakt van wat de schuld zal zijn op het moment dat de aanvrager begint met aflossen van de studieschuld. Dit is voor Aegon zowel voor leningen met als zonder NHG niet acceptabel.

Verwacht verkoopverlies

In alle gevallen dat het saldo van de huidige hypotheek de verkoopsom of marktwaarde van de huidige woning overstijgt, geldt het volgende:

- Er wordt ter grootte van het verschil spaartegoeden aangetoond, waarmee het verwachte verkoopverlies kan worden voldaan; of
- Er wordt in de LTI-toets rekening gehouden met een last voor een lening ter grootte van het verkoopverlies. De maandelijkse last wordt hierbij vastgesteld op 2% per maand van het verwachte verkoopverlies.

Te betalen partneralimentatie

De partneralimentatie die de aanvrager verschuldigd is aan de ex-partner verlaagt het toetsinkomen voor de duur van de verplichting. Dit geldt ook als de partneralimentatie niet is vastgesteld via een rechter of notaris, maar onderling is overeengekomen. Voor de toetsing houden we rekening met de actuele hoogte van de partneralimentatie na wettelijke indexatie. Eventuele door de aanvrager te betalen kinderalimentatie wordt buiten beschouwing gelaten, deze verlaagt het toetsinkomen niet.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
- 4. **Financiële verplichtingen**
 - 4.1 Beoordeling financiële verplichtingen algemeen
 - 4.2 Financiële verplichtingen: bepaling van de lasten in de LTI-toets
 - 4.3 Verplichtingen die niet bij BKR geregistreerd staan
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Is of wordt de overeengekomen partneralimentatie voortijdig stopgezet? Dan moet dit met een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst worden bekrachtigd. Hierbij moet ook vastgelegd zijn dat de verplichting niet meer kan worden herroepen.

Lasten erfpacht en recht van opstal

De verschuldigde erfpachtcanon of retributie (ingeval van een recht van opstal) is ook een financiële verplichting. De lasten daarvan worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

Als de erfpachtcanon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, wordt in de toetsing met de gewijzigde lasten rekening gehouden. Als sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde een indexatie, dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
- 5. **Onderpand**
 - 5.1. Gebruik van het onderpand
 - 5.2. Vereisten aan het onderpand
 - 5.3. Bijzondere constructies
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypothek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

5. Onderpand

In dit hoofdstuk staan de voorwaarden die gesteld worden aan het onderpand. Aegon eist altijd een eerste (en eventueel aansluitend een volgende) hypotheekrecht op het onderpand.

5.1. Gebruik van het onderpand

Aegon verstrekt hypotheekleningen voor eigen bewoning door de hypotheekgever(s). We staan geen leegstand toe en verbieden de verhuur van de woning zonder voorafgaande toestemming. Mocht de klant gedurende de looptijd onverhoopt in de situatie komen dat deze tijdelijk niet in de woning kan wonen en/of deze wenst te verhuren dan moet dit zo spoedig mogelijk schriftelijk worden voorgelegd aan Aegon. Leegstand of verhuur zonder toestemming van Aegon kan ertoe leiden dat we de hypotheek opeisen.

5.2. Vereisten aan het onderpand

Aegon verstrekt uitsluitend hypothecaire leningen op een te financieren onderpand dat aan bepaalde vereisten voldoet met betrekking tot aard, ligging, bestemming en courantheid.

Eisen aan het onderpand:

- Gebouwd op een niet verplaatsbare fundering.
- Geschikt en bestemd voor zelfstandige en permanente bewoning door uitsluitend (het gezin van) de aanvrager(s), eisen:

- Aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen;
- Beschikt over een keuken, badkamer, toilet(ten), slaapkamer(s) en verblijfsruimte(n).
- Gelegen in Nederland.
- Vrij van huur.
- Alle woningtypen waarbij de marktwaarde (na verbouw) lager is dan € 125.000, - kunnen alleen gefinancierd worden met NHG.
- Uiterlijk op passeerdatum verkrijgt de aanvrager het economisch en juridisch eigendom.
- Uit het taxatierapport moet blijken dat vergelijkbare woningen binnen 6 maanden verkocht worden (courantheid).
- De bouwkundige staat (na verbouwing) moet redelijk of goed zijn.
- Als het onderhoud op één of meer onderdelen matig of slecht is, dan moet uit het taxatierapport blijken dat de kwaliteit van het desbetreffende onderdeel wordt verbeterd.
- Als de taxateur de algehele bouwkundige staat als 'slecht' beoordeelt, dan is een bouwkundig rapport nodig.
- Als uit een bouwkundig rapport direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden blijken, dan moeten die altijd worden uitgevoerd. Het daarvoor benodigde bedrag wordt in een bouwdepot gestort.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
- 5. **Onderpand**
 - 5.1. Gebruik van het onderpand
 - 5.2. Vereisten aan het onderpand
 - 5.3. Bijzondere constructies
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypothek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Welke onderpanden accepteren we niet?

Bepalend voor het type onderpand is het type woning zoals vermeld in het taxatierapport, de Calcasa Desktop Taxatie en/of de koopovereenkomst. De vermelding moet in overeenstemming zijn met de aard en inrichting van de woning.

Onderstaande lijst van onderpanden zijn niet acceptabel:

- Onderpand waarbij sprake is van vruchtgebruik, recht van gebruik van bewoning, lidmaatschapsrecht of bekleemrecht
- Woonwinkelpanden
- Recreatiewoningen (en andere woningen op recreatieparken)
- Bedrijfspanen
- Woonhuizen op bedrijfsterrein
- Waterwoningen
- Woonwagens
- Woonboerderijen met alleen een agrarische bestemming
- Woonboten
- Kluswoningen
- Serviceflats
- Zelfbouw van een nieuwe woning
- Woningen aangekocht op een veiling
- Als er sprake is van een appartementsrecht waarbij de Vereniging van Eigenaren (VvE) niet is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

- Een appartementsrecht met een bij de KvK ingeschreven VVE, als uit het taxatierapport blijkt dat de VVE niet actief is.

Gemengde bestemming

De samenhang van de vereisten aan het onderpand maakt dat bij een gemengde bestemming kritisch moet worden gekeken naar het (mogelijke/vereiste) gebruik van het onderpand. Vastgesteld moet worden dat enkel bewoning door (het gezin van) de aanvrager(s) is toegestaan en beoogd is. Dit laatst blijkt uit de koopovereenkomst en het taxatierapport.

Garagebox

Voor het meefinancieren van een garagebox gelden aanvullende voorwaarden. Neem hiervoor contact op met Aegon Hypotheken. Een garagebox die binnen een gangbare loopafstand van het onderpand is gelegen kan (mee)gefinancierd worden.

Afwijking NHG

- Aegon biedt geen mogelijkheid om een hypotheek te verstrekken onder de opschortende voorwaarde dat bij een aankoop van een woning er sprake is van een voorgenomen samenvoeging van de woning met een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning en de samenvoeging is nog niet gerealiseerd.
- Aegon brengt geen bindend aanbod uit als een aanvrager voornemens is een woning aan te kopen via regioveiling.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
- 5. Onderpand
 - 5.1. Gebruik van het onderpand
 - 5.2. Vereisten aan het onderpand
 - 5.3. Bijzondere constructies
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypothek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

- NHG staat onder voorwaarden ook de financiering van woonwagens toe. Aegon staat dit niet toe. Ook niet voor aanvragen met NHG.

5.3. Bijzondere constructies

Er bestaan verschillende situaties waarbij de verkoop plaatsvindt onder aanvullende voorwaarden.

Niet acceptabel voor Aegon zijn:

- Erfpacht uitgegeven door een private partij;
- Kortingsconstructies/erfpachtconstructies waarbij sprake is van een korting in enige vorm;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Kortingen op de koopsom of subsidies die door de verkoper aan de koper worden betaald;
- Voorwaarden in de koopovereenkomst over een verdeling van de overwaarde bij verkoop van de woning;
- Woningen/ appartementen waarbij aan het eigendom kosten voor aanvullende diensten (bijvoorbeeld zorg) zijn verbonden.
- ABA-constructie: aanvrager 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 de aanvrager de woning verkoopt en binnen 12 maanden terugkoopt.
- ABC constructie: de verkoper moet volgens het kadaster eigenaar zijn van het onderpand. Als de woning minder dan 6 maanden geleden door de

eigenaar is verkregen, dan moet een prijsstijging toegelicht worden.

- Sleutelverklaring: Aegon geeft nooit toestemming voor het werken met een sleutelverklaring.

Goed om te weten: in het verleden heeft Aegon wel kortings- en erfpachtconstructies gefinancierd met NHG. Als een bestaande klant zijn lening wil verhogen dan gelden daarvoor de voorwaarden in de koop (aanneem)overeenkomst en NHG. In het geval van Regionaal Grondbezit moet NHG expliciet toestemming verlenen.

Wel acceptabel voor Aegon zijn onder voorwaarden:

Recht van erfpacht

Accepteren we onder de volgende voorwaarden:

- Uitgegeven door een niet-private partij (bijvoorbeeld: gemeente, provincie, Rijksoverheid, Staatsbosbeheer of waterschap)
- De erfpachtovereenkomst: de (resterende) duur van het recht van erfpacht mag niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening of in de overeenkomst is een onvoorwaardelijke verlenging opgenomen
- Bij (al uitgevoerde) afkoop van de toekomstige erfpachtcanonverplichtingen mag de afkooptermijn van de erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de lening bij Aegon.

Goed om te weten: Bij gebruik van een Calcasa Desktop Taxatie moet de adviseur in de

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
- 5. **Onderpand**
 - 5.1. Gebruik van het onderpand
 - 5.2. Vereisten aan het onderpand
 - 5.3. Bijzondere constructies
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

hypotheekaanvraag opgeven of er sprake is van erfpacht.

Recht van opstal

Accepteren we niet als het een recht van opstal betreft waarbij een gedeelte van de woning ter beschikking staat aan een derde. Wel toegestaan is bijvoorbeeld een recht van opstal in verband met nutsvoorzieningen (stroomkabels, riolering), of een niet verstorend gebruik door burens (een parkeerplaats of berging die (gedeeltelijk) op de grond van het onderpand staat.

Anti-speculatiebeding

Dit is alleen acceptabel als uit de koop- (/aanneem) overeenkomst blijkt dat dit beding niet van toepassing

is in het geval van verkoop door middel van een executieveiling.

Groninger akte

Als de aanvrager de woning via een 'Groninger akte' koopt, dan geldt als vereiste dat de aanvrager bij het passeren van de hypotheek zowel het economische als het juridische eigendom van de woning verkrijgt. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning met een Groninger akte moet een onherroepelijke omgevingsvergunning worden aangetoond.

Afwijking NHG

Aegon accepteert geen kortings- en erfpachtconstructies, tenzij sprake is van een verhoging op de bestaande hypotheek.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
- 6. **Waardering van het onderpand**
 - 6.1 Wanneer is een desktoptaxatie van Calcasa geaccepteerd?
 - 6.2 Bouwkundig rapport
 - 6.3 Funderingsrapport
 - 6.4 Kwaaitaalvloer, mantavloer en asbest
 - 6.5 Bodemverontreiniging
 - 6.6 Kwaliteitsverbetering en energiebesparende voorzieningen
 - 6.7 Acceptatiebeleid bij nieuwbouw
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

6. Waardering van het onderpand

Voor de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de LTV-norm is een taxatie vereist om de actuele marktwaarde van het onderpand te bepalen.

Uitgangspunt is dat dit wordt aangetoond met een gevalideerd taxatierapport. In bepaalde situaties is een desktoptaxatie van Calcasa toegestaan. Daarnaast is het soms nodig om een bouwkundig rapport of een funderingsrapport op te vragen. Voor een goede inschatting van risico's ten aanzien van het onderpand kan Aegon naast een desktop taxatie alsnog een gevalideerd taxatierapport opvragen.

6.1 Wanneer is een desktoptaxatie van Calcasa geaccepteerd?

Er kan gebruik gemaakt worden van een Calcasa Desktop Taxatie als:

- De totale lening (inclusief de aangevraagde lening) lager is dan 90% van de marktwaarde én er sprake is van:
 - aankoop van een bestaande eigen woning; of
 - oversluiting van de bestaande lening(en) voor de eigen woning; of
 - afsluiten van een overbruggingskrediet; of
 - verhogen van een bestaande Aegon Hypotheek; of
 - wijzigen van een bestaande Aegon Hypotheek.
- Het bedrag van de aangevraagde lening is niet meer dan € 950.000,-.

- De Calcasa Desktop Taxatie moet voor een financiering bij Aegon zijn opgesteld.

Een Calcasa Desktop Taxatie is niet toegestaan in de volgende situaties:

- Aankoop van een nieuwbouwwoning.
- Aanvragen waarbij een marktwaarde na verbouw nodig is.
- Afkoop erfpachtcanon.
- In alle gevallen van een verkoop met een (dreigend) verlies
- Bij een hoog risico op funderingsschade en/of een (indicatief) opgenomen bedrag voor herstel van mogelijke funderingsschade.

6.2 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet in ieder geval worden aangeleverd als uit het taxatierapport blijkt dat:

- het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer is dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
- nader bouwkundig onderzoek volgens de taxateur aanbeveling verdient; of
- de bouwkundige toestand van de hele woning slecht is.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
- 6. **Waardering van het onderpand**
 - 6.1 Wanneer is een desktoptaxatie van Calcasa geaccepteerd?
 - 6.2 Bouwkundig rapport
 - 6.3 Funderingsrapport
 - 6.4 Kwaaitaalvloer, mantavloer en asbest
 - 6.5 Bodemverontreiniging
 - 6.6 Kwaliteitsverbetering en energiebesparende voorzieningen
 - 6.7 Acceptatiebeleid bij nieuwbouw
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Voor direct noodzakelijke kosten geldt, ook als het bouwkundig rapport om een andere dan de hiervoor genoemde redenen is aangeleverd, een depotverplichting. De kosten van direct noodzakelijk herstel worden bepaald op basis van uitvoering door derden.

6.3 Funderingsrapport

Als er funderingsproblemen zijn geconstateerd in het taxatierapport dan moeten de kosten voor direct noodzakelijk herstel in depot worden gehouden. Als de taxateur het opstellen van een funderingsrapport aanbeveelt dan moet het funderingsrapport aangeleverd worden.

6.4 Kwaaitaalvloer, mantavloer en asbest

Als uit de ontvangen documenten blijkt dat er sprake is van een kwaaitaal- of mantavloer, of een vergelijkbaar bouwkundig probleem (bijvoorbeeld NeHoBo vloer), en deze is niet aantoonbaar door een gecertificeerd bedrijf hersteld, dan wordt een door een gecertificeerd bedrijf opgesteld inspectierapport opgevraagd. Eventuele kosten van herstelwerkzaamheden door een gecertificeerd bedrijf worden in bouwdepot gehouden.

Als het taxatierapport de aanwezigheid van asbest vermeldt, dan is dat geen aanleiding om de aanvraag af te wijzen, onder de voorwaarde dat ook wordt vermeld dat de woning ondanks de aanwezigheid van asbest geschikt is voor bewoning. Als het aanwezige asbest gesaneerd moet worden, dan kan een hypotheek

worden verstrekt onder de voorwaarde dat de kosten voor de sanering in een bouwdepot worden gehouden.

6.5 Bodemverontreiniging

Blijkt uit het taxatierapport dat sprake is van bodemverontreiniging en is de woning als gevolg van deze verontreiniging niet geschikt voor bewoning? Dan wordt de aanvraag afgewezen, tenzij in het rapport staat dat door sanering van de grond de woning wel geschikt te maken is voor bewoning. De kosten voor de sanering moeten dan in bouwdepot worden gehouden. Als de sanering wordt uitgevoerd voor rekening van een derde (bijvoorbeeld de gemeente), dan mogen de kosten voor de sanering buiten beschouwing worden gelaten als deze derde daartoe een verklaring afgeeft.

6.6 Kwaliteitsverbetering en energiebesparende voorzieningen

Getaxeerde marktwaarde na verbouw

Wanneer het nodig is om de getaxeerde marktwaarde na verbouwing te hanteren, dan moet het voor kwaliteitsverbetering of energiebesparende voorzieningen bestemde bedrag blijken uit het gevalideerde taxatierapport. Het in het taxatierapport vermelde bedrag moet in zijn geheel in bouwdepot en/of energiedepot worden gehouden.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
- 6. **Waardering van het onderpand**
 - 6.1 Wanneer is een desktoptaxatie van Calcasa geaccepteerd?
 - 6.2 Bouwkundig rapport
 - 6.3 Funderingsrapport
 - 6.4 Kwaaitaalvloer, mantavloer en asbest
 - 6.5 Bodemverontreiniging
 - 6.6 Kwaliteitsverbetering en energiebesparende voorzieningen
 - 6.7 Acceptatiebeleid bij nieuwbouw
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Getaxeerde marktwaarde voor verbouw

- Er is een door de aanvrager ondertekende verbouwingsspecificatie benodigd als het bedrag van de verbouwing meer dan € 75.000,- bedraagt of als het bedrag hoger is dan eenmaal het totale toetsinkomen.
- Voor een lening zonder NHG hoeft het voor de verbouwing bestemde bedrag niet in bouwdepot te worden gehouden.
- Wanneer de energiebesparende voorzieningen niet zijn gespecificeerd in het gevalideerde taxatierapport of er is een Calcasa Desktop Taxatie aangeleverd, dan kan gebruik worden gemaakt van een EnergieBespaarBudget (EBB).

6.7 Acceptatiebeleid bij nieuwbouw

Als een nieuwbouwwoning bij aankoop al volledig is opgeleverd (de laatste termijn is vervallen) of als de woning wordt verkocht met een koopcontract, moet een gevalideerd taxatierapport worden opgesteld. De normen voor bestaande bouw worden dan gehanteerd. In alle andere gevallen wordt de marktwaarde van een nieuwbouwwoning als volgt vastgesteld:

De marktwaarde bij nieuwbouw is de som van:

- a) De koopsom of waarde van de grond, expliciet gespecificeerde sloop- en/of saneringskosten mogen daar niet, maar eventuele kosten voor bouwrijp maken daar wel bij opgeteld worden;
- b) De aanneemsom (dan wel de kosten volgens de gespecificeerde bouwbegroting van een bouwkundig

- bedrijf), inclusief kosten voor toezicht en kosten onroerende installaties;
- c) De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen (voor zover niet al in de aanneemsom opgenomen);
- d) Architectenhonorarium en legeskosten;
- e) De kosten voor nutsvoorzieningen
- f) Bouwrente (het bedrag in de koop-/aanneemovereenkomst + maximaal het bedrag tot aan de passeerdatum);
- g) Renteverlies tijdens de bouwperiode (maximaal 4% van a t/m c en voor zover het in de hypotheek meegefinancierd is);
- h) Omzetbelasting;
- i) Een eenmalige storting in een onderhoudsfonds;
- j) De kosten voor risicoverrekening zoals vermeld in de koop/aanneemovereenkomst.

Nieuwbouw en afkoop van eeuwigdurende erfpacht

Als er bij nieuwbouw sprake is van eeuwigdurende afkoop van de erfpacht, dan moet de waardevermeerdering daarvan worden aangetoond met een gevalideerd taxatierapport en kan het afkoopbedrag meegefinancierd worden tot het bedrag van de waardevermeerdering.

Bepaling van de waarde van de grond

Als de grond los van de bouw van de woning wordt gekocht, dan is de waarde van de grond gelijk aan de prijs in de koopovereenkomst voor de grond. Is de grond al in eigendom en is er geen koopakte van de

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
- 6. **Waardering van het onderpand**
 - 6.1 Wanneer is een desktoptaxatie van Calcasa geaccepteerd?
 - 6.2 Bouwkundig rapport
 - 6.3 Funderingsrapport
 - 6.4 Kwaaitaalvloer, mantavloer en asbest
 - 6.5 Bodemverontreiniging
 - 6.6 Kwaliteitsverbetering en energiebesparende voorzieningen
 - 6.7 Acceptatiebeleid bij nieuwbouw
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

grond? Dan moet de waarde van de onbebouwde grond worden vastgesteld met een gevalideerd taxatierapport. Dit geldt ook voor een stuk grond waarbij de nog aanwezige woning wordt gesloopt. Voor NHG geldt dat wanneer de grond al in eigendom is (het eigendom is al overgedragen), het niet mogelijk is dit deel te (her)financieren met NHG.

Verplichting waarborgcertificaat

Voor projectbouw en vrije sector bouw geldt dat in alle gevallen een waarborgcertificaat verplicht is die is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Dit blijkt uit het planregistratienummer in de koop-/aanneemovereenkomst.

- Is de lening zonder NHG en is er geen planregistratienummer afgegeven? Dan moet er een onherroepelijke omgevingsvergunning zijn afgegeven. Dit geldt in alle gevallen ook bij bouwen in eigen beheer.
- Als de verkoper een woningstichting is, dan is een waarborgcertificaat niet vereist, onder de voorwaarde dat er een afbouwgarantie van de woningcorporatie in de koop- en/of aanneemovereenkomst is opgenomen.

De uiterste opleverdatum van een nieuwbouwwoning

Uit de koop/aanneemovereenkomst moet blijken dat de nieuwbouwwoning binnen 3 jaar na datum uitbrengen van het bindend aanbod wordt opgeleverd.

Verhoging hypotheek als de nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd

Als voor oplevering van de woning een aanvraag wordt gedaan voor een verhoging van de hypotheek om aanvullende kosten van meerwerk te financieren, dan moet een taxatierapport worden aangeleverd om de marktwaarde vast te stellen.

De aankoop van een in aanbouw zijnde nieuwbouwwoning van een particulier kan niet bij Aegon worden gefinancierd

De overdracht van de woning mag in dat geval op zijn vroegst na de oplevering plaatsvinden. Er moet sprake zijn van een koopovereenkomst en de woning moet getaxeerd worden (na oplevering).

Energiebesparende voorzieningen, EnergieBespaarBudget en Energielabel

Bij een nieuwbouwwoning moeten de niet in koop- en/of aanneemovereenkomst opgenomen energiebesparende voorzieningen blijken uit een specificatie meerwerk. Voor de verruiming op LTI- en LTV-norm zie hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain. Voor het uitbrengen van een bindend aanbod moet uit (een document bij) de koop- en/of aanneemovereenkomst blijken wat het (voorlopig) energielabel is.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
- 7. De Aegon-hypotheek
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

7. De Aegon-hypotheek

Aegon verstrekt hypothecaire leningen, dit kan zowel voor een aankoop van de woning zijn, een oversluiting of een (onderhandse) verhoging van de bestaande hypotheek. In dit hoofdstuk beschrijven we de algemene eisen voor een Aegon-hypotheek en de rente afspraak.

7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek

Eerste hypotheekrecht

Aegon verstrekt uitsluitend leningen met een eerste hypotheekrecht (en eventueel daarop aanvullend hypotheekrecht) op het te financieren onderpand. Het onderpand staat beschreven in de hypotheekakte. Voor de acceptatie eisen aan het onderpand zie hoofdstuk Onderpand. Een tweede hypotheek achter een eerste hypotheek bij een andere geldgever is niet toegestaan, met uitzondering van het overbruggingskrediet.

Verhoogde hypothecaire inschrijving

Het bedrag van de hypothecaire inschrijving bij het Kadaster mag hoger zijn dan het bedrag van de hypothecaire lening. De aanvrager kan zijn keuze daarvoor aangeven op het akkoordformulier.

Een hogere inschrijving kan worden ingeschreven bij een nieuwe eerste hypotheek, maar ook bij een notariële verhoging (tweede of volgende hypotheek).

Een verhoogde inschrijving is niet mogelijk bij de Starterslening en bij KoopGarant.

Hypotheekbedrag: maximum en minimum

De maximale lening bij Aegon is € 950.000, - inclusief overbruggingskrediet. Voor bestaande klanten die voor 1-11-2019 een hypotheek hebben gesloten, geldt in twee situaties een uitzondering:

- Een verhoging van de bestaande hypotheek.
- Als het gaat om een verhuizing en klant gebruik wil maken van de verhuisregeling.

De minimale lening is € 25.000,- voor een eerste nieuwe hypotheek en € 10.000,- voor een verhoging op een bestaande hypotheek.

De maximale looptijd van de hypotheek

De looptijd van een lening(deel) is maximaal 30 jaar of uiterlijk tot de einddatum van het bijverband wanneer dit korter is.

Opstalverzekering

De aanvrager moet het onderpand gedurende de gehele looptijd tegen de herbouwwaarde verzekeren bij één of meer verzekeringsmaatschappijen.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Aegon-hypotheken met een gekoppeld product

Aanvragers met een bestaande Aegon (bank) spaarhypotheek, Aegon Levensloop hypotheek of Aegon Levenhypotheek kunnen deze bij verhuizing voortzetten binnen een nieuwe Aegon-hypotheek (in dezelfde productvorm). Daarbij geldt dat het doelkapitaal niet mag worden verhoogd. Eventueel kan een aanpassing van de premie/inleg of verlaging van het doelkapitaal van het gekoppelde product nodig zijn.

Maximum aflossingsvrije lening

Het totaal van de leningdelen met als productvorm de aflossingsvrije hypotheek bedraagt maximaal vijftig procent (50%) van de marktwaarde (na verbouwing) van het onderpand.

Maximaal aantal leningdelen

Een nieuwe eerste hypotheek kan uit maximaal 8 leningdelen bestaan (inclusief overbrugging).

7.2 De maximale verstrekking

Maximale verstrekking op het toetsinkomen (LTI-norm)

De financieringslast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de wettelijk toegestane financieringslast zoals bepaald in de Trhk. Zie voor afwijkingen op deze hoofdregel het hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.

Maximale verstrekking op het onderpand (LTV-norm)

De maximale verstrekking is 100% van de marktwaarde (na verbouwing) van het onderpand.

Afwijkingen op deze hoofdregel

- Er is sprake van het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen (EBV). Deze kunnen tot een maximum van 6% worden meegefinancierd zodat de totale financiering maximaal 106% van de marktwaarde (na verbouw en) na uitvoering van de EBV bedraagt. Bij een EnergieBespaarBudget (EBB) geldt een maximum van 106% van de marktwaarde vóór uitvoering van de EBV. Zie voor meer informatie hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.
- Er is sprake van het meefinancieren van een restschuld uit de verkoop van een bij Aegon gefinancierde woning. Een restschuld kan onder voorwaarden tot maximaal 110% van de marktwaarde worden meegefinancierd. Zie voor meer informatie hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.
- Als het toetsinkomen (deels) bestaat uit inkomen uit onderneming is de verstrekking maximaal 90%.
- Als voor het aantonen van de waarde van de woning gebruik wordt gemaakt van de Calcasa Desktop Taxatie is de verstrekking maximaal 90%.

7.3 Overbruggingskrediet

Aegon verstrekt een overbruggingskrediet onder de volgende voorwaarden:

- Alleen in combinatie met een Aegon-hypotheek op de nieuwe woning; en
- Er wordt een recht van hypotheek gevestigd op de oude woning (de notariskosten komen voor rekening van de aanvrager), en

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- Het overbruggingskrediet wordt uiterlijk afgelost op het moment dat de oude woning is verkocht; en
- De looptijd van het overbruggingskrediet is maximaal 12 maanden. Deze termijn kan bij nieuwbouw op verzoek van de aanvrager met 12 maanden worden verlengd; en
- De rente voor een overbruggingskrediet staat voor 1 jaar vast en heeft een eigen tarief; en
- De uitslag van de LTI-toets van de nieuwe hypotheek is positief (of er is sprake van explain-doelgroep 1 of 2).
- De oude woning moet voldoen aan dezelfde eisen, zoals wij die aan een nieuw onderpand stellen (zie hoofdstuk 5.2).
- Aan het aflossen van een overbruggingskrediet zijn geen afloskosten verbonden.

Er worden twee situaties onderscheiden:

1. De oude woning is verkocht

Wanneer de huidige woning is verkocht zonder ontbindende voorwaarden voor de koper of de in de koopakte opgenomen ontbindende voorwaarden zijn niet meer van kracht, dan is het overbruggingskrediet maximaal het verschil tussen de netto verkoopprijs (verkoopsom minus verkoopkosten) van de huidige woning en de netto huidige lening. Als de termijn van de ontbindende voorwaarden nog niet is verstreken, dan kan het verschil tussen 90% van de verkoopsom en de netto huidige lening worden overbrugd.

2. De oude woning is niet verkocht

In deze situatie kan maximaal het verschil tussen 90% van de getaxeerde marktwaarde van de te verkopen woning en de actuele (netto) hoofdsom van de huidige hypotheek) worden overbrugd.

Echtscheiding of verbreken samenwoningsrelatie

Is de ex-partner nog mede-eigenaar van de oude woning? Dan is het maximale overbruggingskrediet de helft van het bedrag in de hierboven genoemde situaties. Tenzij schriftelijk (bijvoorbeeld in een echtscheidingsconvenant) andere afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de overwaarde.

7.4 Financieringsbehoefte

Wij stellen vast waar de aanvrager de aangevraagde financiering voor wil gebruiken, wat de financieringsbehoefte van de aanvrager is en of de aanvrager eigen middelen inbrengt. Deze informatie kan blijken uit de aanvraag of uit de opgevraagde financieringsopzet.

De financieringsbehoefte is de som van de volgende bedragen:

- De koop(/aanneem)som van de woning of de pro resto hoofdsom van de bestaande hypothecaire lening (ingeval van oversluiten); en
- De afkoopsom voor erfpacht, de afkoopsom voor een kortingsdeel (bijv. Koopgarant) of de verkrijging van het bloot eigendom; en
- Kosten voor een eventuele kwaliteitsverbetering; en

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- Het bedrag dat geïnvesteerd wordt in energiebesparende voorzieningen; en
- Een bedrag voor eventuele overbedeling voor de overname van de woning van ex-partner/erfgenamen;
- Een bedrag benodigd voor eventuele overige doeleinden (zoals een consumptieve besteding of aflossing van een krediet); en
- De (financierings)kosten:
 - Overdrachtsbelasting;
 - Kosten voor de aflossing van de bestaande lening;
 - Advieskosten;
 - Kosten voor de inschrijving en het opstellen van de notariële akte;
 - Taxatiekosten;
 - Borgtochtprovisie NHG;
 - Kosten voor een bouwkundig rapport;
 - Kosten voor een elders gestelde bankgarantie.

Voor het verschil tussen de financieringsbehoefte en de aangevraagde lening moeten eigen middelen worden aangetoond.

Afkoop erfpacht en verkrijgen blooteigendom

Een verhoging voor afkoop erfpacht i.v.m. het verkrijgen van het blote eigendom kan alleen als oversluiting worden gefinancierd. Het onderpand verandert door de verkrijging van het blote eigendom, van erfpacht in volle eigendom. Hiervoor moet de gehele hypotheek opnieuw worden gevestigd.

7.5 Eigen middelen

Wanneer uit de aangeleverde stukken blijkt dat sprake is van inbreng van eigen middelen, stellen wij vast of er voldoende middelen voor de inbreng beschikbaar zijn.

In alle volgende situaties vragen we naar aantoonbaar beschikbare eigen middelen:

- Er is een financieringstekort: de financieringsbehoefte is hoger dan het bedrag van de financiering (inclusief overbruggingskrediet).
- Dubbele lasten: de overdracht van de oude woning of de opzegging van de huurwoning van de aanvrager is later dan de overdracht/oplevering van de nieuwe woning. Hierdoor heeft de aanvrager tijdelijke dubbele lasten. Zie ook hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.
- Verkoopverlies: wordt de oude woning mogelijk met verlies verkocht? Dan moet de aanvrager over eigen middelen beschikken om dit verkoopverlies op te vangen. (Zie ook hoofdstuk Financiële verplichtingen)
- Ter onderbouwing van een explainsituatie.
- Er wordt een BKR-krediet afgelost.

Aanvullende eisen bij aantonen eigen middelen

- Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn van een zakelijke rekening, zal de rekenexpert moeten vaststellen of onttrekking van de gelden van invloed is op het vastgestelde toetsinkomen.
- Voor het aantonen van eigen middelen bij Dubbele lasten en Verkoopverlies is een opgebouwde waarde op een beleggingsrekening niet akkoord.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- We doen risico-gebaseerd onderzoek naar de bron van middelen en/of herkomst van vermogen bij inbreng van eigen middelen, zowel bij extra aflossingen, extra stortingen als betaling van omzettings/aflossingskosten en ook bij inbreng van eigen middelen die bijvoorbeeld noodzakelijk zijn voor de aankoop van een woning of de uitkoop van een ex-partner.

7.6 Verhoging bestaande lening

Aegon hanteert bij verhogingen hetzelfde acceptatiebeleid als voor nieuwe leningen. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de totale verstrekking, inclusief verhoging. Is er sprake van een Starterslening? Dan is een verhoging van de hypotheek niet mogelijk zolang de Starterslening blijft lopen.

Onderhands of notarieel?

Een verhoging kan onderhands als dit binnen de bestaande hypothecaire inschrijving past. De klant hoeft dan niet naar de notaris. Er is ruimte voor een onderhandse verhoging als er een verhoogde inschrijving is gedaan in het verleden of als de klant een deel van de bestaande hypotheek heeft afgelost. Als de hypotheek volledig is afgelost, is er geen onderhandse opnameruimte. Als de inschrijving niet toereikend is, kan de klant notarieel een tweede (of hogere) hypotheek aanvragen.

Binnen een bestaande hypotheek met zes leningdelen kan door een onderhandse verhoging een zevende leningdeel worden toegevoegd. Als een klant een

aanvullende lening wil afsluiten en de bestaande hypotheek kent al 7 leningdelen, dan moet de klant notarieel een tweede (of hogere) hypotheek aanvragen. In dat geval vergoedt Aegon de kosten van de notaris.

Een bestaande hypotheek met NHG kan niet verhoogd worden met een onderhandse lening zonder NHG. Een notariële verhoging is in dat geval wel mogelijk. Dit kan niet binnen 6 maanden na passeren van de eerste hypotheek.

Een bestaande hypotheek zonder NHG kan niet verhoogd worden met een aanvullende lening met NHG. Dit geldt zowel voor een onderhandse als notariële verhoging.

7.7 SVn Starterslening

Aegon staat een Aegon-hypotheek in combinatie met een Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) toe voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Uitsluitend met NHG; en
- Aegon heeft het eerste hypotheekrecht; en
- De duur van de rentevaste periode van alle leningdelen is minimaal 10 jaar; en
- De maximale hypotheek inclusief Starterslening is maximaal 100% van de marktwaarde (na verbouw) of maximaal 106% van de marktwaarde na verbouw bij energiebesparende voorzieningen.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Bij partners is het toegestaan dat de Aegon-hypotheek wordt gesloten met één hoofdelijk schuldenaar en de Starterslening met twee hoofdelijk schuldenaren.

Oversluiten van een Starterslening

Heeft de aanvrager een bestaande Starterslening dan kan deze met een verhoging op een bestaande Aegon-hypotheek worden overgesloten.

De einddatum van de lening moet daarbij gelijk blijven om het fiscale aflosschema in stand te houden.

Een aanvraag tot oversluiting van de Starterslening wordt beoordeeld aan de hand van het reguliere acceptatiebeleid.

Afwijking NHG

Een aanvraag tot oversluiting van een Starterslening wordt beoordeeld aan de hand van het reguliere acceptatiebeleid. Oversluiten van een Starterslening zonder inkomenstoetsing is bij Aegon niet mogelijk, ook niet voor leningen met NHG.

7.8 Overige eisen

Financieringslast niet fiscaal aftrekbare rente

In de aanvraag moet voor elk leningdeel worden opgegeven of:

1. Het een eigen woningschuld betreft waarvoor de klant in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek (box 1) of;
2. Het een lening betreft waarvoor geen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat (box 3).

Voor een leningdeel in box 3 geldt dat de maximaal toegestane financieringslast wordt 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. Zie ook 7.10 Consumptieve besteding.

Garantie in verband met waarborg (ook wel bankgarantie)

Aegon stuurt bij de aankoop van een woning een concept van de contragarantie met het voorlopig aanbod mee. Wil de aanvrager gebruik maken van de garantie, dan moet een getekende contragarantie geretourneerd worden. Aegon stuurt de garantie naar de notaris als het bindend aanbod wordt uitgebracht. De kosten voor een garantie worden bij passeren ingehouden op de hypotheeksom. Als de aanvrager het bindend aanbod annuleert nadat de garantie is gesteld, dan moet hij de garantiekosten nog wel betalen. Dit vragen wij op via de adviseur.

Bij bestaande bouw verleent Aegon een garantie tot maximaal 12% van de koopsom, exclusief roerende zaken. Bij nieuwbouw wordt alleen een garantie verstrekt over de koopsom van de grond. Het maximum is 12% van de koopsom van de grond.

Als 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

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

(voorlopige) koopakte. De garantie geldt niet langer dan de (verlengde) geldigheidsduur van het renteaanbod.

Uitbetaling garantie in verband met waarborg (ook wel bankgarantie)

Als de hypotheek niet door kan gaan, dan wordt de waarborgsom overgemaakt naar de notaris en het uitbetaalde bedrag als onderhandse lineaire lening geadmistreerd met een looptijd van 5 jaar. De garantiekosten worden bij de waarborgsom opgeteld, omdat deze niet in een afrekening worden verrekend.

7.9 De verhuisregeling

Een aanvrager kan na verkoop van de bestaande woning de renterechten van zijn bestaande Aegon-hypotheek onder bepaalde voorwaarden meevertuizen naar een nieuwe Aegon-hypotheek voor de financiering van een nieuwe woning.

Onder welke voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de verhuisregeling?

- de bestaande Aegon hypotheek wordt geheel afgelost;
- de aflossing wordt gedaan uit de vrijwillige onderhandse verkoop en juridische levering van de bestaande woning, anders dan in het kader van de verdeling van enige gemeenschap;
- alle hoofdelijk schuldenaren van de bestaande Aegon-hypotheek verlaten de bestaande woning;
- voor acceptatie van de nieuwe lening geldt het op het moment van aanvragen van toepassing zijnde (acceptatie)beleid;

- bij gebruikmaking van de verhuisregeling kan er sprake zijn van een gewijzigde tariefklasse en/of hypotheekvorm voor de nieuwe geldlening, waardoor het rentetarief kan wijzigen;
- op de nieuwe lening worden de dan geldende algemene voorwaarden van toepassing;
- voor de nieuwe Aegon-hypotheek kan slechts één verhuisregeling gelden;
- de renterechten kunnen niet worden doorgegeven aan een nieuwe eigenaar van de bestaande woning.

Wat verstaan we onder “renterechten”?

Onder het renterecht van een oude lening(deel) verstaan we:

- de contractrente van de bestaande lening;
- voor de resterende rentevaste periode;
- voor maximaal het openstaande bedrag van de bestaande lening op de dag van aflossen daarvan, of als de bestaande woning nog niet verkocht is: op de dag van het renteaanbod voor de nieuwe hypotheek;
- eventueel gecorrigeerd met de tariefklasse en/of hypotheekvorm (inclusief NHG/niet-NHG v.v.) volgens het op de bestaande lening van toepassing zijnde rentebericht;
- het rentebericht dat van toepassing was op de bestaande lening blijft van toepassing op de nieuwe lening.
- Als een meeverbonden opbouwproduct wordt voortgezet, bepalen we de verhuisregeling op het openstaande leningbedrag. Wordt de

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

hypotheekvorm van het desbetreffende leningdeel gewijzigd en het opbouwproduct wordt niet opnieuw gekoppeld? Dan bepalen we dit op het openstaande leningbedrag na aftrek van de afkoopwaarde of de opgebouwde waarde in het opbouwproduct.

Er zijn twee manieren om gebruik te maken van de verhuisregeling

1. De klant vraagt een financiering aan voor een andere woning, die hij als hoofdverblijf gaat gebruiken, en lost daarna de oude lening af door verkoop van de oude woning (tijdelijk twee financieringen op twee woningen)

In deze situatie geldt het volgende:

- de klant kan de bestaande renterechten tot de oorspronkelijke einddatum van de rentevaste periode van het af te lossen leningdeel meenemen naar de lening voor de nieuwe woning. Dit kan voor maximaal het openstaande bedrag van de bestaande lening op de dag van het renteaanbod voor de nieuwe lening (een eventueel saldo in bouwdepot wordt voor passeren afgelost op de oude lening);
- de aanvrager moet ons via de aanvraag voor de nieuwe hypotheek informeren dat deze gebruik wil maken van de verhuisregeling. Dit verplicht de aanvrager tot niets.
- bij het passeren van de nieuwe hypotheek wordt de rente van de bestaande lening omgezet naar de 2-jaars marktrente, welke gold op moment van

uitbrengen van het renteaanbod voor de nieuwe lening.

2. De oude lening is al afgelost door vrijwillige verkoop van de oude woning en de klant vraagt een financiering aan voor een andere woning, die hij als hoofdverblijf gaat gebruiken (tijdelijk geen financiering)

In deze situatie geldt het volgende:

- de klant kan de bestaande renterechten tot de oorspronkelijke einddatum van de rentevaste periode van het af te lossen leningdeel meenemen naar de lening voor de nieuwe woning. Dit kan voor maximaal het openstaande bedrag van de bestaande hypotheek op de dag dat de lening wordt afgelost door verkoop van de bestaande woning;
- de aanvrager moet ons via de aanvraag voor de nieuwe hypotheek informeren dat deze gebruik wil maken van de verhuisregeling. Dit verplicht de aanvrager tot niets;
- de aanvraag voor de nieuwe hypotheek moet binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek bij ons binnen zijn.

De verhuisregeling wel of niet van toepassing in bijzondere situaties

De verhuisregeling in het geval van een (echt)scheiding/relatiebreuk

Als sprake is van twee of meer hoofdelijk schuldenaren die, na verkoop van hun gezamenlijke woning, niet gezamenlijk gebruik maken van de verhuisregeling, bijvoorbeeld bij echtscheiding, dan geldt voor de

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

verhuisregeling dat één van deze schuldenaren gebruik kan maken van de verhuisregeling tot maximaal het bij de verkoop afgeloste openstaande bedrag, waarbij de andere schuldena(a)r(en) afstand moet(en) doen van deze verhuisregeling. Ontvangen wij geen getekende verklaring of een verklaring in het vonnis van de rechtbank aan wie het rentecontract is toegewezen, dan heeft geen van de partners recht op de verhuisregeling.

Als de woning niet wordt verkocht, dan blijft één van de beide schuldenaren in de woning wonen. De vertrekkende schuldenaar kan dan geen gebruik maken van de verhuisregeling. Op de bestaande leningen blijven de oude renterechten van toepassing. Hier is geen sprake van toepassing van de verhuisregeling (wel van behoudrente).

De verhuisregeling is niet van toepassing bij overlijden van een hoofdelijk schuldenaar.

- Achterblijvende partner

Als na het overlijden de achterblijvende partner (die hoofdelijk schuldenaar is of wordt door erfrecht) in de woning blijft wonen, dan kan de hypotheek worden voortgezet. Hier is geen sprake van toepassing van de verhuisregeling (wel van behoudrente).

- Een ander dan de achterblijvende partner

De bestaande hypotheek kan niet worden voortgezet door een erfgenaam die (mede) hoofdelijk schuldenaar is geworden als gevolg van

het erven van de woning. Wil deze erfgenaam in de geërfde woning gaan of blijven wonen dan geldt de verhuisregeling niet omdat de klant niet een woning koopt/verkoopt. Via het acceptatieproces kan een nieuwe lening bij Aegon worden gesloten.

De verhuisregeling bij samenwoners met ieder een eigen Aegon-hypotheek

- Twee bestaande klanten met ieder een Aegon-hypotheek kopen samen een nieuwe woning

Als beide bestaande hypotheekleningen afgelost worden door verkoop van de respectievelijke woningen, en alle hoofdelijk schuldenaren daaruit verhuizen, dan wordt voldaan aan de voorwaarden voor gebruik van de verhuisregeling. Voor de nieuwe Aegon-hypotheek kan slechts één verhuisregeling gelden. De klanten mogen kiezen op welke verhuisregeling zij een beroep doen. Een verzoek voor toepassing van twee verhuisregelingen wordt afgewezen.

7.10 Consumptieve besteding

Voor (het deel van) de aanvullende hypothecaire lening die door Aegon wordt verstrekt voor een consumptieve besteding moet een apart leningdeel worden aangevraagd. Vermeld in dat geval in de aanvraag dat het leningdeel betrekking heeft op een consumptieve besteding. Vermeld als het een oversluiting van een (hypothecair) krediet in box 3 betreft als bestedingsdoel 'oversluiten bestaand krediet'.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
- 7. **De Aegon-hypotheek**
 - 7.1 Algemene eisen aan een Aegon-hypotheek
 - 7.2 De maximale verstrekking
 - 7.3 Overbruggingskrediet
 - 7.4 Financieringsbehoefte
 - 7.5 Eigen middelen
 - 7.6 Verhoging bestaande lening
 - 7.7 SVn Starterslening
 - 7.8 Overige eisen
 - 7.9 De verhuisregeling
 - 7.10 Consumptieve besteding
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Op basis van de verkregen informatie of de feitelijke omstandigheden kan de acceptant nadere informatie opvragen over het bestedingsdoel. Dat doen wij in ieder geval bij een lening voor consumptieve besteding van > €100.000.

Voor een lening die wordt verstrekt voor een consumptieve besteding gelden bij Aegon de volgende aanvullende voorwaarden:

- de lening wordt getoetst als Box 3 lening, de lening moet passen op de LTI-norm;
- de lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning;
- het totaalbedrag van de lening(en) voor consumptieve besteding(en) mag niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde van de woning.

U stelt vast of de looptijd en de aflosvorm van de lening aansluit bij het bestedingsdoel van de klant.

Aegon financiert geen lening ter financiering van:

- beleggingen in aandelen of andere financiële instrumenten (waaronder crypto) of in andere goederen met het oog op het realiseren van inkomsten en/of waardeinstijging (bijvoorbeeld buy tot let).
- zakelijke doeleinden: iedere besteding van geld ten behoeve van een onderneming. Bijvoorbeeld voor het starten van, participeren of investeren in een onderneming, voor het verbeteren van de liquiditeit

en/of solvabiliteit van een onderneming en/of voor de aanschaf van goederen ten behoeve van een onderneming of het uitvoeren van werkzaamheden als zelfstandige.

Bij een aanvraag voor een lening t.b.v. de financiering van een tweede/derde woning voor eigen gebruik wordt conform de hypothecaire leennormen getoetst in box 3. De voor de aankoop benodigde eigen middelen moeten worden aangetoond, en een lening die parallel elders wordt afgesloten moet worden meegetoetst als consumptief krediet.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. **Wettelijk maatwerk en explain**
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

8. Wettelijk maatwerk en explain

Aegon maakt onderscheid tussen wettelijk maatwerk en explain omdat er daarbij een verschil is in de behandeling van hypotheekaanvragen. Maatwerk is een specifiek in de wet beschreven uitzondering op de LTI of LTV-norm (zoals bijvoorbeeld 106% duurzaam). Bij explain (uitzondering op de LTI-norm) is dat niet het geval.

Aegon past uitsluitend maatwerk of explain toe als de gevraagde lening verantwoord is en voldaan is aan de van toepassing zijnde voorwaarden uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Aegon heeft eigen acceptatiecriteria hiervoor vastgesteld. Deze specifieke criteria gelden als aanvulling op de acceptatiecriteria in de overige hoofdstukken.

8.1 Wettelijk maatwerk

Aegon staat de volgende maatwerkopties toe, onder de daarbij beschreven voorwaarden:

- Zuiver oversluiten
- Energielabel
- Energiebesparende voorzieningen
- Dubbele woonlasten
- Meefinancieren van restschuld

Zuiver oversluiten (LTI)

We staan een overschrijding van de LTI-norm toe bij een zuivere oversluiting onder de volgende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de eigen woning wonen; en
- De aangevraagde Aegon lening is niet hoger dan de som van de af te lossen hypotheek en de oversluitkosten (notariskosten, taxatiekosten, advies- en afsluitkosten hypotheek en aflossingskosten); en
- De lasten van de nieuwe hypotheek aantoonbaar zijn lager dan de lasten van de huidige hypotheek; en
- De werkelijke last is lager dan de toegestane financieringslast; en
- Bij het BKR zijn de afgelopen 24 maanden geen nieuwe kredieten ingeschreven (met uitzondering van telefoonkredieten); en
- De aangevraagde lening is zonder NHG.

Afwijking NHG

Aegon staat maatwerk op de LTV-norm bij zuiver oversluiten niet toe. Dit geldt voor NHG en niet NHG aanvragen. Zuiver oversluiten op de LTI-norm is alleen mogelijk voor leningen zonder NHG.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

Energie label (LTI)

Aegon ondersteunt de mogelijkheid uit de Trhk om de volgende bedragen, die behoren bij het geldige energielabel van de woning, buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de financieringslast:

| Energie label woning | Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten |
|----------------------|--|
| E, F, G | € 0 |
| C, D | € 5.000 |
| A, B | € 10.000 |
| A+, A++ | € 20.000 |
| A+++ | € 30.000 |
| A++++ | € 40.000 |
| A++++ * | € 50.000 |

* (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)

Energiebesparende voorzieningen (LTI en LTV)

De Trhk staat toe dat een klant meer mag lenen op de LTI en LTV als er sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen in de woning. Aegon ondersteunt beide varianten onder bepaalde voorwaarden.

Maatwerk op de LTI

Aegon staat toe dat maximaal de onderstaande bedragen, behorend bij het geldige energielabel van de betreffende woning, buiten beschouwing blijven bij het vaststellen van de financieringslast:

| Energie label woning | Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten |
|----------------------|--|
| E, F, G | € 20.000 |
| C, D | € 15.000 |
| A, B | € 10.000 |
| A+, A++ | € 10.000 |
| A+++ | € 10.000 |
| A++++ | € 0 |
| A++++ * | € 0 |

* (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)

Aanvullend geldt:

- Heeft de woning geen energielabel of geen geldig energielabel dan kan maximaal € 10.000,- buiten beschouwing blijven bij het vaststellen van de financieringslast; en
- Het voor energiebesparende voorzieningen geleende bedrag wordt in een energiedepot gestort; en
- De lening voor energiebesparende voorzieningen moet in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair worden afgelost.

Maatwerk op de LTV: verruiming tot 106%

Bij een financiering voor het treffen van energiebesparende voorzieningen kan tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning worden meegefinancierd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

- De extra leenruimte boven de 100% van de marktwaarde wordt volledig besteed aan energiebesparende voorzieningen; en
- Het voor de energiebesparende voorzieningen geleende bedrag moet in een energiedepot worden gestort; en
- De lening voor energiebesparende voorzieningen moet in maximaal 30 jaar annuïtair of lineair worden afgelost; en
- Bij bestaande bouw geldt: de marktwaarde moet worden aangetoond met een gevalideerd taxatierapport. De maximale lening is in dat geval de laagste van:
 - De marktwaarde van de woning vóór verbouwing plus de opgegeven energiebesparende voorzieningen; of
 - 106% van de marktwaarde ná verbouwing
- Bij nieuwbouw geldt: er moet sprake zijn van aanvullende energiebesparende voorzieningen. Dat betekent dat de energiebesparende voorzieningen geen onderdeel uitmaken van de koop/aanneemovereenkomst.

Goed om te weten: weet de klant nog niet welke energiebesparende voorzieningen hij wil treffen (EBB) dan geldt dat de lening maximaal 106% is van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing. Bij nieuwbouw maakt het EBB geen onderdeel uit van de stichtingskosten. Hierbij geldt dat de maximale lening 106% is van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning.

Dubbele woonlasten (LTI)

Heeft de aanvrager na de aankoop van een nieuwe woning tijdelijk ook nog woonlasten op de oude woning vanwege een hypotheek of huurlasten, dan is sprake van dubbele woonlasten.

Aegon staat toe dat de lasten op de bestaande woning blijven buiten de LTI-toetsing onder de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een tijdelijke situatie: de oude woning moet worden verkocht en geleverd en alle hoofdelijk schuldenaren moeten verhuizen/de huur moet worden opgezegd; en
- We doen een toets op dubbele lasten

Hoe doen we de toets op dubbele lasten?

We vragen uw klant een 'Dubbele Woonlasten Formulier' in te vullen. U kunt dit formulier vinden op AIP. Op basis van dit formulier toetsen wij of de aanvrager het bedrag van de woonlasten gedurende een redelijke termijn kan betalen.

Het "bedrag van de dubbele woonlasten" bestaat uit de som van:

- De werkelijke lasten van de oude huur- of koopwoning; en
- (Indien van toepassing) de werkelijke lasten van het overbruggingskrediet (ook als deze niet bij Aegon is gesloten), en

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

- De financieringslast van de nieuwe woning (deze wordt berekend aan de hand van de (fictieve) annuïtaire maandlast op basis van de LTI-norm).

De “redelijke termijn” bepalen we als volgt:

- Is de oude woning onvoorwaardelijk verkocht: de periode van de passeerdatum van de nieuwe hypotheek tot de datum van levering van de oude woning.
- Is de oude woning nog niet verkocht: een periode van 12 maanden (bestaande bouw) of 24 maanden (nieuwbouw). Blijkt uit de aanneemovereenkomst/ verklaring van de aannemer dat de oplevering van de nieuwbouwwoning eerder of later plaatsvindt, dan gaan we uit van deze periode met een maximum van drie jaar.
- Is de oude woning een huurwoning: een periode van 12 maanden of tot de datum per wanneer de huur wordt opgezegd.

Beoordeling betaalbaarheid dubbele woonlasten:

Zijn de dubbele woonlasten hoger dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek (berekend aan de hand van de LTI-norm) dan moet voor het bedrag van de overschrijding gedurende de vastgestelde redelijke termijn aantoonbaar eigen middelen beschikbaar zijn.

Goed om te weten: wanneer uit het ‘Dubbele Woonlasten Formulier’ blijkt dat de huidige maandlasten van de oude woning kunnen stijgen door

een rentewijziging, dan wordt bij de berekening van de werkelijke last uitgegaan van de AFM toetsrente.

Meefinancieren van een restschuld (LTV)

Aegon staat dit toe onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft een restschuld op de oude woning die bij Aegon is gefinancierd;
- Het verzoek tot het financieren van de restschuld wordt gelijktijdig met de aanvraag voor de financiering van de nieuw aangekochte woning ingediend;
- De datum van het bindend aanbod van de lening voor de aan te kopen woning moet binnen 1 jaar na het ontstaan van de restschuld liggen (= datum van transport van de oude woning);
- De restschuld kan tot maximaal 110% van de marktwaarde worden meegefinancierd bij de Aegon-hypotheek op de nieuwe woning (in geval van NHG geldt in aanvulling hierop de kostengrens als maximum);
- De oude woning is verkocht en de ontbindende bepalingen zijn verlopen;
- De restschuld mag niet geheel of gedeeltelijk zijn/ worden gedeclareerd bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- De restschuld wordt in een afzonderlijk leningdeel (box 3) opgenomen;
- Een combinatie van een NHG-lening en het financieren van het restant zonder NHG is niet mogelijk;

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

- Een restschuld op een Aegon-hypotheek zonder NHG kan niet meegefinancierd worden in een nieuwe hypotheek met NHG.

Afwijking NHG

- De restschuldfinanciering mag voor leningen met NHG niet meer bedragen dan de som van de bedragen genoemd in norm C.6.3.2. Dit geldt ook voor NHG-leningen die Aegon verstrekt.
- Voor hypotheek op NHG-norm geldt de kostengrens als limiet.
- De combinatie van een NHG-lening tot aan de kostengrens en het financieren van het restant zonder NHG is niet mogelijk.

Norm C.6.3.1 Van NHG mag de looptijd niet langer zijn dan het leningdeel met de langste looptijd.

8.2 Explain (LTI)

Voor toepassen van explain bij Aegon gelden de volgende voorwaarden:

- Voor een explainaanvraag maakt u gebruik van het Explainformulier. U kunt dit formulier vinden op AIP. Hierin vermeldt u aanvullende informatie en onderbouwt u de explainaanvraag. Daarbij is belangrijk dat de lasten voor u klant ook in de toekomst betaalbaar blijven. Aegon beoordeelt de totale aanvraag, de financieringsopzet, de onderbouwing van de adviseur en controleert de documenten die deze onderbouwing moeten ondersteunen. Een onvoldoende of onjuiste

onderbouwing van de aanvraag leidt tot een afwijzing, een verzoek tot aanpassing of opvragen van aanvullende informatie/documentatie.

- Aegon staat explain toe binnen de volgende doelgroepen binnen de bijbehorende criteria:
 - Voor nieuwe hypotheek en/of verhogingen:
 - » Senioren met een tijdelijk AOW-gat
 - » Seniorenverhuisregeling – aankoop bij (naderend) pensioen
 - Voor bestaande hypotheek:
 - » Herfinanciering van aflossingsvrije leningen op de einddatum
 - » Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatie beëindiging

Er gelden de volgende explaincriteria voor alle explaindoelgroepen:

- Aan de hand van de motivering en de onderbouwende documenten en berekeningen beoordeelt Aegon of het afwijken van de LTI-norm in de specifieke klantsituatie verantwoord is;
- Een combinatie van explaindoelgroepen is niet toegestaan.
- De LTV bedraagt niet meer dan 90% of 100% voor de doelgroep 'Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatie beëindiging'(OHA).
- Explain wordt niet geaccepteerd in combinatie met één van de maatwerkopties, met uitzondering van:
 - De maatwerkoptie dubbele woonlasten voor de doelgroepen 'Senioren met een tijdelijk AOW-gat'

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

- en 'Seniorenverhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen'
- De maatwerkoptie 'Energie label' voor de doelgroepen Senioren met een tijdelijk AOW-gat' en 'Seniorenverhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen' en 'Herfinanciering van aflossingsvrije leningen op de einddatum'.
- 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.

Voorafgaand aan het uitbrengen van een renteaanbod moet een financieringsopzet worden aangeleverd om vast te stellen of aan de hiervoor genoemde opsomming wordt voldaan.

- Er mag een totaal van maximaal € 2.500,- (cumulatief, dus niet per aanvrager) aan kredietlimiet blijven lopen naast de aangevraagde hypotheek. Dit algemene explaincriterium geldt niet voor de explaindoelgroep 'Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatie beëindiging'.

Afwijking NHG:

- De algemene explaincriteria gelden ook (aanvullend) als explain wordt toegepast bij een hypotheek met NHG.

- Het meefinancieren van een box 1 lening onder NHG is mogelijk als sprake is van 'algemeen oversluiten' als bedoeld in norm 3.2 NHG. Het moet dan wel gaan om een fiscale lening. Dat wil zeggen een lening waarvan de rente op grond van de Wet IB 2001 volledig fiscaal aftrekbaar is en waarvoor NHG zich geen borg heeft gesteld.
- Het aflossen van een box 1 of box 3 lening is onder NHG mogelijk als sprake is van aflossen van deze lening uit de overwaarde (overbrugging). Onder explain is het alleen mogelijk om een box 1 lening uit de overwaarde (overbrugging) af te lossen bij passeren.

Onder NHG-norm mag bij een verhoging van de bestaande (Aegon)lening nooit een BKR-lening worden afgelost uit de hypotheekgelden. Dit geldt ook als het een box 1 lening betreft. Verhogen mag alleen voor de redenen genoemd onder NHG-norm D.3.1.

8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen

Senioren met een tijdelijk AOW-gat

Doelgroep:

- Twee aanvragers die een hypotheek willen sluiten of verhogen; en
- Waarvan de oudste partner al AOW ontvangt of binnen 10 jaar krijgt; en
- Waarvan de jongste partner nog geen AOW ontvangt.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
- 8. **Wettelijk maatwerk en explain**
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Bij deze doelgroep mag de financieringslast vanaf de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager tot de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager op basis van de werkelijke lastentoets worden berekend onder de volgende voorwaarden:

- Het tijdelijke tekort mag maximaal 120 maanden duren;
- Tijdens het tekort mag worden getoetst op de werkelijke last waarbij de werkelijke maandlast (inclusief inleg gekoppeld product) gelijk aan of lager is dan de toegestane financieringslast;
- De financieringslast vóór de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager en na de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager wordt vastgesteld op basis van de reguliere LTI-norm;
- De rentevaste periode van leningdelen die op moment bindend aanbod ontstaan is minimaal 10 jaar en duurt minimaal tot de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager. Dit geldt niet voor de verhuisregeling. Een kortere rentevaste periode is toegestaan mits het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost;
- Op het Explainformulier moet de beoogde pensioendatum worden vermeld. Als deze voor de pensioen richtleeftijd ligt, moet worden aangetoond wat de hoogte van het inkomen is vanaf de beoogde pensioendatum;
- Als de nieuwe maandlast hoger is dan de oude maandlast, moet worden aangetoond dat het verschil vermenigvuldigd met het aantal maanden

van het tekort op LTI-norm, kan worden voldaan uit eigen middelen.

Afwijking NHG

NHG staat een kortere rentevast periode met een minimum van 10 jaar toe wanneer aan het eind van deze rentevast periode de lening lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning. Aegon staat deze mogelijkheid niet toe, ook niet voor aanvragen met NHG.

Seniorenverhuisregeling – aankoop bij (naderend) pensioen

Doelgroep:

- Aanvragers die nu of binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken; en
- Een nieuwe woning willen kopen met dezelfde of lagere woonlasten.

Bij deze doelgroep mag worden getoetst op basis van de werkelijke lastentoets onder de volgende voorwaarden:

- De aanvrager heeft op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar;
- Als de AOW-leeftijd nog niet bereikt is, wordt met het opgebouwde pensioen gerekend. Daarbij wordt het al opgebouwde pensioen vermeerderd met de te bereiken AOW als pensioeninkomen gehanteerd;
- Op het Explainformulier moet de beoogde pensioendatum worden vermeld. Als deze voor de pensioen richtleeftijd ligt, moet worden aangetoond

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
- 8. Wettelijk maatwerk en explain
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

wat de hoogte van het inkomen is vanaf de beoogde pensioendatum;

- Als de financiering niet past op de reguliere LTI-norm, dan mag de financieringslast vanaf de van toepassing zijnde AOW-leeftijd op basis werkelijke lasten worden getoetst;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is lager dan de huidige werkelijke maandlast;
- De rentevaste periode is minimaal 20 jaar. Een kortere rentevaste periode is toegestaan als:
 - het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost; of
 - de rentevaste periode minimaal 10 jaar is én de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is; of
 - de rentevaste periode minimaal 10 jaar is én de lening aan het einde van de rentevaste periode minder is dan 50% van de waarde van de woning. Deze mogelijkheid is alleen toegestaan als de leningdelen waarvan de rentevaste periode korter is dan 20 jaar al bestaande leningdelen zijn waarvan de rente wordt meegenomen op basis van de verhuisregeling.

Goed om te weten: de aanvrager kan ook in aanmerking komen voor deze explaindoelgroep als de woning is verkocht, de klant gaat huren en uiterlijk 31 december in het jaar na verkoop van de woning een andere woning koopt. De huidige werkelijke maandlast

wordt vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarop de klant is gaan huren te hanteren. Dit moet worden aangetoond met een bankafschrift.

Herfinanciering van een Aegon aflossingsvrije lening op de einddatum

Doelgroep:

- Aanvragers met een bestaande Aegon Hypotheek;
- Die een aflossingsvrije lening willen herfinancieren op de einddatum.

Als de bestaande klant zijn Aegon aflossingsvrije hypotheek op de einddatum wil herfinancieren maar dit niet mogelijk is op basis van de LTI-toets dan kan de aanvraag voor herfinanciering onder deze explain voorwaarden worden beoordeeld:

- De nieuwe lening is niet hoger dan de oude Aegon lening en de eventuele financieringskosten; en
- De rente staat minimaal tien jaar vast; en
- De financiering past op de werkelijke last of op de financieringslasttabellen voor beheer (NHG Beheertoets); en
- De werkelijke last van de nieuwe lening moet lager zijn dan de huidige maandlast;

Goed om te weten: voor de bestaande Aegon lening geldt dat deze uiterlijk op de einddatum afgelost moet zijn. Voorafgaand aan het bereiken van de einddatum wordt de klant gedurende 12 maanden gewezen op de opties die hij heeft, namelijk: aflossen uit eigen

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
- 8. **Wettelijk maatwerk en explain**
 - 8.1 Wettelijk maatwerk
 - 8.2 Explain (LTI)
 - 8.3 Specifieke acceptatiecriteria die gelden voor de explaindoelgroepen
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

middelen, aflossen uit de verkoopopbrengst van de woning of herfinanciering elders of bij Aegon. Bij herfinancieren sluit de klant een nieuwe lening af om de oude af te lossen. Voor de nieuwe lening worden nieuwe voorwaarden afgesproken.

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid vanwege relatie beëindiging

Doelgroep

- Bestaande klanten die gaan scheiden, geregistreerd partnerschap beëindigen of het samenlevingsverband beëindigen; en
- De blijvende klant wenst in de woning te blijven wonen; en
- De vertrekkende partner vraagt een ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan; en
- De aanvraag voor de bestaande partner past niet op de LTI-norm.

Onder voorwaarden kan explain worden toegepast. Zie Hoofdstuk Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
- 9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

Doelgroep

- Bestaande klanten die gaan scheiden, geregistreerd partnerschap beëindigen of het samenlevingsverband beëindigen; en
- De blijvende klant wenst in de woning te blijven wonen; en
- De vertrekkende partner vraagt een ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan.

In zijn algemeenheid geldt dat bij de beoordeling van een verzoek tot OHA het reguliere beleid voor nieuwe hypotheek van toepassing is. Daar waar er afwijkende mogelijkheden zijn of aanvullingen op dit beleid, wordt dat in dit hoofdstuk specifiek benoemd. Kijk op het Aegon Intermediair Portaal voor meer informatie over het Aegon OHA-proces.

Voorwaarden voor OHA

Aegon stemt in met een verzoek tot OHA wegens beëindiging samenlevingsverband als:

- Alle hoofdelijk schuldenaren daarmee instemmen; en
- De hypotheek voor de blijvende klant betaalbaar is en dit niet leidt tot overkreditering; en
- Geen sprake is van een bezwaarlijk BKR-resultaat. Een bezwaarlijk BKR-resultaat is voor Aegon niet

acceptabel. Zie voor meer informatie het hoofdstuk Financiële verplichtingen; en

- Op het moment van beoordeling én bindend aanbod geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de bestaande hypotheek; en
- De blijvende klant reeds hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner van de woning is; en
- De vertrekkende klant de woning duurzaam verlaat; en
- Er geen sprake is van een overbruggingskrediet. Wanneer hier wel sprake van is zal het overbruggingskrediet eerst moeten worden afgelost.

Voorwaarden voor OHA met explain

Als de reguliere toetsing op LTI-norm niet passend is, dan kan de aanvraag beoordeeld worden als explain.

Explain niet toegestaan

Bij de onderstaande situaties is OHA met explain niet mogelijk:

- een verzoek tot OHA bij beëindiging samenwoning in de familiesfeer; en
- een verzoek tot OHA binnen 12 maanden na passeren van de bestaande hypotheek; en
- het toevoegen van een nieuwe hoofdelijk schuldenaar.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
- 9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

Aanvullende voorwaarden voor explain

- Een passende NHG Beheertoets wordt gebruikt als onderbouwing van de explain. Bij toepassing van de NHG Beheertoets wordt de toegestane financieringslast op basis van dezelfde methodiek bepaald als voor de LTI-norm, maar er wordt gerekend met hogere financieringslastpercentages (Financieringslasttabellen Beheer) en werkelijke last. Aegon past de overige NHG beheercriteria niet toe. Dit geldt zowel voor leningen met als zonder NHG. Dit betekent onder meer het volgende:
 - Het toetsinkomen wordt vastgesteld aan de hand van hoofdstuk Inkomen.
 - Bij een variabele rente of als de rente korter dan 10 jaar vaststaat, wordt gerekend met de door de AFM vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op registratiedatum van de offerteaanvraag dan wel de geoffreerde rente als deze hoger is.
 - De maandlast uit overige betalingsverplichtingen die in mindering wordt gebracht op de toegestane financieringslast, is niet standaard de werkelijke betalingsverplichting. De betalingsverplichting wordt vastgesteld op basis van hoofdstuk Financiële Verplichtingen.
 - Als de blijvende klant op datum bindend aanbod binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, houdt Aegon bij de bepaling van het toetsinkomen rekening met het toekomstige pensioeninkomen. We hanteren dan het te bereiken pensioeninkomen als toetsinkomen. Zie voor pensioen met verschillende ingangsdata hoofdstuk Inkomen.

- Een verhoging van de bestaande hypotheeksom onder explain is uitsluitend toegestaan als deze betrekking heeft op de financiering van de som van de overbedeling ten aanzien van de woning, het verpande bijverband en/ of de bijkomende kosten (advies- en notariskosten, taxatiekosten). Het financieren van consumptieve bestedingen is uitgesloten.
- Bij een explainsituatie worden de documenten, die benodigd zijn voor het uitbrengen van het renteaanbod, vooraf opgevraagd. Wanneer de documenten niet binnen drie maanden na aanvraagdatum OHA zijn ontvangen moet er een nieuwe aanvraag worden ingediend.
- Explain kan niet in combinatie met één van de maatwerkopties uit hoofdstuk Wettelijk maatwerk en explain.

Afwijking NHG

Bij toepassing van de NHG Beheertoets wordt de toegestane financieringslast op basis van dezelfde methodiek bepaald als voor de LTI-norm, maar er wordt gerekend met hogere financieringslastpercentages (Financieringslasttabellen Beheer) en werkelijke last. Aegon past de overige NHG beheercriteria niet toe.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

→ 10. Depots

- 10.1 De Aegon voorwaarden voor depots
- 10.2 Declareren uit bouw- of energiedepot
- 10.3 Wijzigen van de bestemming van een depot
- 10.4 Einddatum bouw- of energiedepot

11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

10. Depots

Aegon Hypotheken kent de volgende depotvarianten:

- **Bouwdepot:** het bedrag dat wordt geleend voor de bouw, verbouwing of kwaliteitsverbetering van de woning, bewaart Aegon in een bouwdepot.
- **Energiedepot:** het bedrag dat wordt geleend voor energiebesparende voorzieningen bewaart Aegon in een energiedepot. Uit het energiedepot kunnen uitsluitend energiebesparende voorzieningen, zoals genoemd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, worden gedeclareerd.

Meer informatie over het gebruik van een depot staat in de Gebruiksaanwijzing bouw- of energiedepot. Dit formulier kunt u vinden op AIP.

10.1 De Aegon voorwaarden voor depots

Algemene voorwaarden

Voor het gebruik van een depot gelden de volgende voorwaarden.

- Aegon bepaalt op basis van door de klant aan te leveren informatie de hoogte van het bouwdepot en van het energiedepot.
- Over het geld in het bouw- en/of energiedepot dat de klant nog niet heeft opgenomen, ontvangt de klant vanaf de ingangsdatum van de hypotheek een rentevergoeding die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentages over de afzonderlijke leningdelen. Bij bestaande bouw is dit

maximaal één jaar. Bij nieuwbouw is dit maximaal twee jaar. Het rentepercentage van het overbruggingskrediet blijft buiten die middeling. De vergoeding die de klant ontvangt over het depot is nooit hoger dan de rente die de klant betaalt over de lening.

- Wij mogen het saldo van het depot in mindering brengen op de lening van de klant.
- De looptijd van het depot bij bestaande bouw is 1 jaar en bij nieuwbouw twee jaar. De looptijd van het depot kan verlengd worden met één jaar. Na de looptijd wordt het depot opgeheven. Staat er op dat moment nog geld in het depot? Dan lossen wij dit bedrag af op de lening.

Voorwaarden bouwdepot

- Een bouwdepot wordt besteed aan afbouw, verbouw of het onderhoud van het onderpand.
- Heeft de klant met Aegon afgesproken dat hij/zij een deel van de bouw of verbouwing zelf betaalt? Dan moet de klant eerst zijn eigen geld gebruiken.
- Wij mogen verzoeken tot uitbetaling weigeren als het bouwdepot voor een ander doel of in strijd met onze instructies wordt gebruikt.
- Wij hebben het recht de voortgang van de bouw op kosten van de klant te inspecteren.
- De klant geeft ons volmacht de genoemde werkzaamheden voor zijn rekening en ten laste van

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypothek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
- 10. Depots
 - 10.1 De Aegon voorwaarden voor depots
 - 10.2 Declareren uit bouw- of energiedepot
 - 10.3 Wijzigen van de bestemming van een depot
 - 10.4 Einddatum bouw- of energiedepot
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

het bouwdepot voort te laten zetten als de klant daarmee in gebreke blijft.

- De klant mag de bedragen in het bouwdepot niet verrekenen met bedragen die de klant aan ons verschuldigd is.

Voorwaarden energiedepot

- Een energiedepot wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen voor het onderpand.
- Heeft de klant met Aegon afgesproken dat hij/zij een deel van de energiebesparende voorzieningen zelf betaalt? Dan moet de klant eerst zijn eigen geld gebruiken.
- Wij mogen verzoeken tot uitkering weigeren als het energiedepot voor een ander doel of in strijd met onze instructies wordt gebruikt.
- Wij hebben het recht de besteding van het energiedepot op kosten van de klant te inspecteren.
- De klant geeft ons volmacht de genoemde werkzaamheden voor zijn rekening en ten laste van het energiedepot voort te laten zetten als de klant daarmee in gebreke blijft.
- De klant mag de bedragen in het energiedepot niet verrekenen met bedragen die de klant aan ons verschuldigd is.

10.2 Declareren uit bouw- of energiedepot

Aegon Hypotheken is bereid, op basis van facturen die door de klant worden ingediend om:

- goedgekeurde facturen rechtstreeks te betalen aan derden;

- facturen, die de klant zelf aan derden heeft betaald, aan de klant te betalen.

Uiteraard hebben de facturen betrekking op de (bouw-)werkzaamheden waarvoor het depot is verstrekt. Kijk voor de overige voorwaarden waaraan een factuur moet voldoen, in de Gebruiksaanwijzing bouw- of energiedepot.

Uitbetaling nota's bij passeren

Het is mogelijk om bij bestaande bouw bij passeren gelden uit het bouwdepot uit te betalen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de tussenpersoon of de aanvrager de nota's naar de notaris stuurt, waar de hypotheek passeert. De notaris kan het bedrag van de nota dan in zijn afrekening opnemen, welke wordt gecontroleerd voordat de gelden worden uitbetaald.

10.3 Wijzigen van de bestemming van een depot

De klant kan een wijziging van de bestemming aanvragen. Bij een wijziging vragen we een verbouwingsspecificatie op. Eventueel moet de klant of taxateur aantonen dat de marktwaarde minimaal gelijk blijft. De klant kan op verzoek een energiedepot omzetten naar een bouwdepot, mits er géén sprake is van verruiming op LTI/LTV vanwege EBV en mits de marktwaarde minimaal gelijk blijft aan de getaxeerde waarde ná verbouw.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
- 10. Depots
 - 10.1 De Aegon voorwaarden voor depots
 - 10.2 Declareren uit bouw- of energiedepot
 - 10.3 Wijzigen van de bestemming van een depot
 - 10.4 Einddatum bouw- of energiedepot
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

10.4 Einddatum bouw- of energiedepot

Aegon Hypotheken waarschuwt klanten voor afloop van een depot en informeert klanten over:

- Onder welke voorwaarden het depot op verzoek kan worden verlengd;
- Het feit dat een eventueel restant uit een depot in mindering wordt gebracht op de hoofdsom en – indien van toepassing – op welk leningdeel het restant in mindering wordt gebracht. Daarbij geldt dat het restant wordt afgelost op het leningdeel dat tegelijk met het depot is aangegaan. Als dit meerdere leningdelen betreft kan de klant kiezen op welke leningdeel het restant in mindering wordt gebracht. Als de klant geen tijdige keuze maakt dan brengt Aegon Hypotheken het depotrestant in mindering op (in deze volgorde):
 - Het leningdeel met de hoogste rente;
 - Een box 3 leningdeel;
 - Een aflossingsvrij leningdeel

Als het restantbedrag groter is dan 1% van de marktwaarde dan verlagen we de marktwaarde met dit bedrag.

Verlengen bouwdepot

Aegon Hypotheken verstrekt depots voor bestaande bouw voor een periode van één jaar en voor nieuwbouw voor twee jaar. De looptijd voor het bouwdepot kan verlengd worden met maximaal één jaar.

Voorwaarden zijn:

- Klant vraagt verlenging aan via Mijn Aegon.
- Klant moet zich bewust zijn van en akkoord gaan met de gevolgen van verlenging (o.a. fiscaal en stopzetten rentevergoeding)
- Klant levert prognose oplevering aan, deze kan door een aannemer opgesteld worden

Aegon Hypotheken zal voor verlenging goedkeuring geven als de klant aantoont dat het bouwproject niet is afgerond binnen de termijn van één c.q. twee jaar. De klant krijgt geen rentevergoeding over het saldo van het bouwdepot tijdens de verlengde looptijd.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
- 11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

11. Hulp na overlijden

Het overlijden van een hoofdelijk schuldenaar is een gebeurtenis met vaak gevolgen voor de hypotheek. Aegon begeleidt de (inwonende) partner of erfgenamen bij de afwikkeling van de hypotheek van de overleden klant.

Goed om te weten: nabestaanden of adviseur melden het overlijden bij de Nabestaandendesk. Een nabestaande vindt meer informatie op Aegon.nl. Een adviseur kan via AIP een overlijden melden.

- We ontvangen zo spoedig mogelijk de akte van overlijden en de verklaring van erfrecht. Uit die verklaring blijkt wie de erfgenamen van de overledene zijn en wie de executeur is.
- Is er een aan de hypotheek verpande (levens) verzekering die uitkeert als gevolg van het overlijden dan wordt deze uitkering gebruikt voor het aflossen van de hypotheek. Daarvoor zijn geen aflossingskosten verschuldigd.

Na het overlijden van een hoofdelijk schuldenaar hebben de nabestaanden de volgende mogelijkheden:

Voortzetten van de hypotheek door de achterblijvende partner

Hierbij bieden wij “Hulp na overlijden”. We kijken samen met de achterblijvende partner of de bestaande

hypotheek betaalbaar is. We vragen de klant daarvoor (inkomens)stukken aan te leveren.

Voortzetten door iemand anders

De bestaande hypotheek kan niet ongewijzigd worden voortgezet door een ander dan de achterblijvende partner. Via het acceptatieproces kan een nieuwe hypotheek worden gesloten bij Aegon.

Kosteloos omzetten van de hypotheek naar de markttrente

Na overlijden rekenen we géén omzettingkosten voor het omzetten naar de markttrente als de achterblijvende partner voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De achterblijvende partner is hoofdelijk schuldenaar;
- De achterblijvende partner wil en kan in de woning blijven wonen;
- De aanvraag voor het omzetten naar de markttrente is binnen 12 maanden na de overlijdensdatum door ons ontvangen.

Oversluiten van de hypotheek of aflossen uit eigen middelen

Het is afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene voorwaarden van de hypotheek of er aflossingskosten verschuldigd zijn.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
- 11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

- Algemene voorwaarden vòòr 13 oktober 2017
Er zijn géén aflossingskosten verschuldigd als de aflossing binnen 12 maanden na overlijdensdatum van een hoofdelijk schuldenaar wordt gedaan.
- Algemene voorwaarden vanaf 13 oktober 2017
Er zijn géén aflossingskosten verschuldigd als er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - Het betreft een uitkering uit een verzekering (verpand of onverpand) in verband met overlijden waarop de hoofdelijk schuldenaar verzekerde is
 - Een hoofdelijk schuldenaar of een nabestaande van de overledene is begunstigde op de polis.

Verkoop van de woning

Bij een aflossing door verkoop van de woning rekenen wij géén aflossingskosten. Het gaat hierbij om verkoop van de woning aan een andere partij dan de erfgenamen zelf.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
- 12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

12. Aanpassen tariefklasse

Aegon informeert tussentijds bestaande klanten over:

- De indeling van de verschillende tariefklassen;
- In welke tariefklasse de lening is ingedeeld;
- Hoeveel de klant tussentijds moet aflossen om in een gunstigere tariefklasse te komen.

Gedurende de looptijd van de lening kan de tariefklasse van een lening wijzigen als gevolg van een wijziging in de woningwaardeverhouding (LTV). De tariefklasse van een lening kan hoger of lager worden.

Woningwaardeverhouding (LTV)

De LTV bepalen we op basis van de totale openstaande hypotheek, dat wil zeggen: alle leningdelen die zijn gekoppeld aan het onderpand. Wij houden hierbij ook rekening met de opgebouwde waarde van gekoppelde producten. Voor de woningwaarde gaan we uit van de waarde van het onderpand zoals bij ons bekend. De LTV wordt uitgedrukt in een percentage.

Aantonen hogere woningwaarde

De klant kan zelf een hogere woningwaarde aantonen door een Calcasa Desktop Taxatie of een gevalideerd taxatierapport in te sturen naar Aegon. De klant wordt op deze mogelijkheid gewezen. Vanaf het moment dat de hogere woningwaarde is verwerkt (dit doen we maandelijks) geldt een aangepaste LTV.

Automatische aanpassing tariefklasse

Elke maand berekent Aegon de actuele woningwaardeverhouding (LTV). Als dit tot gevolg heeft dat een leningdeel in een lagere tariefklasse valt en de klant daardoor een lagere rente gaat betalen, verwerken wij dit automatisch. We doen dat op basis van het rentebericht dat gold op het moment dat de klant de rente vastzette (dit noemen we het historisch rentebericht) en de gekozen rentevaste periode.

De klant hoeft daar niets voor te doen. De wijziging van de rente gaat in per de eerste van de maand waarin wij de actuele LTV berekenen.

Niet-automatische aanpassing tariefklasse bij hypotheken met premieafhankelijk gekoppeld product

Bij een premieafhankelijk gekoppeld product is het niet altijd voordelig om een lagere hypotheekrente te betalen. De premie/inleg van het gekoppelde product gaat dan namelijk omhoog. Wij doen daarom geen automatische tariefklasse aanpassing bij een (Bank) Spaarhypotheek of een Levensloop Hypotheek waarbij de klant belegt op de Levensloop Hypotheek Rekening. In dat geval ontvangt de klant eerst een rentevoorstel inclusief een premie/inlegvoorstel. Pas nadat de klant akkoord geeft op het voorstel passen wij de tariefklasse en de rente voor dit leningdeel aan.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
- 12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

Aanpassing tariefklassenstructuur

Aegon heeft in haar hypotheekvoorwaarden afgesproken dat zij de tariefklassenstructuur kan wijzigen. Een wijziging in de tariefklassenstructuur is pas bij het aangaan van een nieuwe rentevaste periode van invloed op de rente die de klant betaalt.

Stijging tariefklasse

De tariefklasse kan ook stijgen, bijvoorbeeld als de waarde van het gekoppelde beleggingsproduct daalt. Een stijging van de tariefklasse heeft geen gevolgen voor de rente van de lening tijdens de lopende rentevaste periode. De tariefklasse én de rente kan wel stijgen als er sprake is van een verhoging van de lening.

Variabele rente

Heeft de klant een leningdeel met een variabele rente? Dan kan de variabele rente wel meteen stijgen als de tariefklasse stijgt (bijvoorbeeld als de waarde van het gekoppelde beleggingsproduct daalt).

Voor klanten met een leningdeel met een variabele rente bepalen we de tariefklasse altijd op basis van het actuele rentebericht en de actueel geldende tariefklassen. Dit betekent ook dat als de tariefklassenstructuur wijzigt dit ook direct impact kan hebben op de variabele rente. Dan kan de rente zowel omhoog als omlaaggaan.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
- 13. Rentewijziging
 - 13.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode
 - 13.2 Tussentijds omzetten naar marktrente
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

13. Rentewijziging

13.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode

De klant ontvangt uiterlijk drie maanden voor de einddatum van de rentevaste periode het voorstel voor renteherziening. In het voorstel wordt voor alle leningdelen (die de einddatum rentevast bereiken) alle mogelijke rentevaste periodes opgenomen. Afhankelijk van de hypotheekvorm kan de klant kiezen voor vaste of variabele rente.

Maakt de klant niet op tijd een keuze? Dan krijgt de klant automatisch dezelfde rentevaste periode als voorheen met de rente die geldt op het moment dat de nieuwe rentevaste periode start. Maar maximaal tot het einde van de looptijd van de hypotheek.

Aan het einde van de rentevaste periode kan de klant zonder kosten kiezen voor een nieuw rentepercentage en een nieuwe rentevaste periode. Uiteraard kan de klant op dat moment ook kosteloos de (betreffende) lening(deel) aflossen/oversluiten.

We hanteren de volgende uitgangspunten voor het bepalen van de rente

- Het rentebericht op het moment van versturen van de brief
- De hypotheekvorm van het leningdeel

- De woningwaardeverhouding (LTV) (voor de woningwaarde gaan we uit van de waarde van het onderpand zoals bij ons bekend)
- De daarbij horende tariefklasse van het leningdeel

De klant krijgt altijd de laagste rente (dalrente)

Kiest de klant voor een vaste rente en daalt deze rente voor de einddatum van de oude rentevaste periode? Dan krijgt de klant de lagere rente. Dit noemen we dalrente. Dalrente is de laagste rente in de periode van het versturen van het voorstel tot de einddatum van de oude rentevaste periode. Met dalrente hebben klanten dus altijd het laagste rentetarief.

Gekoppelde producten

Is er sprake van een gekoppeld product zoals een Bankspaarhypotheek, Spaarhypotheek of een Levensloophypotheek met een 100% belegging op de Levensloop Hypotheek Rekening (LHR)? Dan staat in het renteaanbod ook de (indicatie van de) nieuwe premie/inleg per maand (per rentevaste periode) voor de gekoppelde verzekering/rekening. Bij een Levensloophypotheekverzekering die gedeeltelijk belegt op de LHR wordt het garantiebedrag opnieuw berekend.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
- 13. Rentewijziging
 - 13.1 Renteherziening aan het einde van een rentevaste periode
 - 13.2 Tussentijds omzetten naar marktrente
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

13.2 Tussentijds omzetten naar marktrente

Klanten mogen – per leningdeel of voor alle leningdelen - verzoeken om de huidige rentevaste periode (en daarmee het op dat moment in rekening gebrachte rentepercentage) tussentijds om te zetten naar een nieuwe rentevaste periode (met het daarbij geldende actuele rentepercentage). Dat geldt ook voor het vastzetten van de variabele rente. Aegon Hypotheken publiceert doorlopend op zijn website welke rentevaste periodes worden aangeboden.

Dit verzoek wordt toegewezen als:

- de klant het daarvoor opgestelde renteaanbod accepteert;
- de klant de omzettingskosten heeft betaald;
- er geen sprake is van een actuele betalingsachterstand;
- er op het betreffende leningdeel geen lopend depot is.

Bij het vastzetten van de variabele rente gelden geen aanvullende voorwaarden.

Omzettingskosten

Als de klant tussentijds de rente wil omzetten naar de lagere marktrente, lopen wij rentebetalingen mis. Om dit financiële nadeel te compenseren, brengen we omzettingskosten in rekening.

De omzettingskosten worden op dezelfde manier berekend als de aflossingskosten. Enige uitzondering:

voor de bepaling van de vergelijkingsrente wordt uitgegaan van de datum waarop Aegon de aanvraag heeft ontvangen. Kijk voor de berekeningsmethodiek in hoofdstuk Tussentijds aflossen.

Omzetten naar marktrente na wijzigen van de aflosvorm

Als binnen 12 maanden nadat de hypotheekvorm is gewijzigd een verzoek voor omzetting naar de marktrente wordt gedaan, dan worden de omzettingskosten berekend alsof de oude hypotheekvorm nog van toepassing is.

Rentemiddeling

Aegon Hypotheken biedt geen rentemiddeling aan.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
- 14. Tussentijds aflossen
 - 14.1 Extra aflossen zonder kosten
 - 14.2 Extra aflossen met kosten
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

14. Tussentijds aflossen

Bij het afsluiten van de hypotheek maken we afspraken over de hoogte van de rente en hoe lang deze rente betaald gaat worden. De klant leent geld voor een bepaalde tijd, tegen een afgesproken rente. De klant is op de hoogte van de hypotheeklast en wij weten hoeveel rente we elke maand ontvangen. Als de klant tussentijds aflost, lopen wij rentebetalingen mis. Om dit financiële nadeel te compenseren, brengen we aflossingskosten in rekening. Is er geen financieel nadeel? Dan brengen we geen aflossingskosten in rekening.

14.1 Extra aflossen zonder kosten

In de algemene voorwaarden staan de mogelijkheden en gevolgen vermeld als een klant tussentijds (gedeeltelijk) aflost.

De vergoedingsvrije ruimte

De klant mag ieder kalenderjaar een percentage van een leningdeel kosteloos aflossen. Dit noemen wij de vergoedingsvrije ruimte. De vergoedingsvrije ruimte is 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per leningdeel. Is (een deel van) de vergoedingsvrije ruimte in een kalenderjaar niet gebruikt, dan vervalt dat (deel) op 31 december van dat jaar. Eerder in het kalenderjaar gebruikte vergoedingsvrije ruimte voor een leningdeel verlaagt de vergoedingsvrije ruimte voor dat leningdeel.

Vergoedingsvrije ruimte inzetten op een aflossingsvrije hypotheek

Klanten met een aflossingsvrije hypotheek kunnen meer dan 10% kosteloos aflossen op een aflossingsvrij leningdeel. Als de klant extra aflost op een aflossingsvrij leningdeel, mag de klant gebruik maken van de opgetelde (nog niet gebruikte) vergoedingsvrije ruimte van alle actieve leningdelen samen (binnen dezelfde hypotheek). Zo stimuleren we klanten met een aflossingsvrij leningdeel om extra af te lossen.

Vrijgestelde situaties

De klant betaalt geen aflossingskosten in zogenaamde 'vrijgestelde situaties'. In de toepasselijke algemene voorwaarden is opgenomen welke vrijgestelde situaties van toepassing zijn en dat als sprake is van een vrijgestelde situatie dit niet ten koste gaat van de vergoedingsvrije ruimte.

14.2 Extra aflossen met kosten

Wil de klant meer aflossen dan de vergoedingsvrije ruimte en is er geen sprake van een vrijgestelde situatie? Dan worden aflossingskosten in rekening gebracht boven op de aflossing.

De aflossingskosten worden berekend aan de hand van de volgende stappen:

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
- 14. **Tussentijds aflossen**
 - 14.1 Extra aflossen zonder kosten
 - 14.2 Extra aflossen met kosten
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

- Het bedrag dat de klant aflost op een bepaald leningdeel is het uitgangspunt van de berekening.
- Van dit bedrag trekken wij de (resterende) vergoedingsvrije ruimte af.
- Dit levert het bedrag op waarover wij de kosten berekenen.
- Op basis van de contractrente, het contractueel overeengekomen (fictief) aflossingsschema, het bedrag van stap 3 en de looptijd van de lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
- Op basis van de vergelijkingsrente, het contractueel overeengekomen (fictief) aflossingsschema, het bedrag van stap 3 en de looptijd van de lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
- Per maand bepalen we het verschil tussen de bedragen bij stap 4 en stap 5. Dit verschil maken wij contant tegen de vergelijkingsrente. De optelsom van deze contante waarden is het bedrag van de aflossingskosten voor dit leningdeel.
- De aflossingskosten berekenen wij per leningdeel en de aflossingskosten van alle leningdelen tellen we bij elkaar op.

Vergelijkingsrente

De vergelijkingsrente wordt bepaald aan de hand van het actuele rentebericht, op basis van:

- de desbetreffende hypotheekvorm, en
- de tariefklasse waar de contractrente op is gebaseerd, en

- de restant rentevaste periode, en
- de in de contractrente gehanteerde opslagen en kortingen.

De vergelijkingsrente mag in beginsel niet lager zijn dan de rente op de met de klant afgesproken aflosdatum. Bij algehele aflossing mag worden uitgegaan van de vergelijkingsrente die maximaal vijf werkdagen voor de afgesproken aflosdatum ligt.

(fictief) Aflossingsschema

Het renteverskil wordt berekend, rekening houdend met:

- het toekomstig aflossingsschema: bij een Annuiteiten Hypotheek of Lineaire Hypotheek;
- geen toekomstig aflossingsschema: bij een Aflossingsvrije Hypotheek of een hypotheek met een gekoppelde beleggingsverzekering/rekening;
- het fictief aflossingsschema (ook wel de spaarmethodiek genoemd): bij een (Bank) spaarhypotheek;
- het fictief aflossingsschema (ook wel de spaarmethodiek genoemd): bij een Levensloophypotheek waarbij (deels) wordt belegd op de LHR.

Uitgangspunt bij extra aflossen is het verlagen van de maandlast, de looptijd blijft gelijk

Na een tussentijdse aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag aan rente en eventueel aflossing opnieuw vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
- 14. Tussentijds aflossen
 - 14.1 Extra aflossen zonder kosten
 - 14.2 Extra aflossen met kosten
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

de looptijd van het leningdeel waarop wordt afgelost gelijk blijft. Bij lineaire en annuïteitenhypotheken is inkorten van de looptijd wél mogelijk.

Goed om te weten

- Wordt binnen 12 maanden nadat de hypotheekvorm is gewijzigd een extra aflossing gedaan? Dan worden de aflossingskosten berekend alsof de oude hypotheekvorm nog van toepassing is.
- De klant heeft géén vergoedingsvrije ruimte als de extra aflossing voortkomt uit een verhoging van een bestaande lening of uit een nieuwe lening bij Aegon. Dit geldt als de verhoogde of nieuwe lening is afgesloten in de periode van 12 maanden vóór de extra aflossing tot 12 maanden na de extra aflossing.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
- 15. Bereiken einddatum lening
 - 15.1 Bereiken einddatum aflossingsvrije lening
 - 15.2 Bereiken einddatum van de lening met bijverband
 - 15.3 Bereiken einddatum overbruggingskrediet
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

15. Bereiken einddatum lening

Aegon is voor iedere lening een einddatum met de klant overeengekomen. Een lening dient uiterlijk op de contractuele einddatum algeheel te zijn afgelost. Als een lening op de einddatum niet volledig afgelost is, dan moet de klant zelf zorgen voor aflossing. Wij informeren klanten hier vooraf over. Ook overbruggingskredieten die de einddatum bereiken bespreken we hier.

15.1 Bereiken einddatum aflossingsvrije lening

Aegon informeert klanten minimaal 12 maanden voor de einddatum van iedere lening over:

- de hoogte van het openstaande bedrag op de einddatum;
- de einddatum van de lening;
- de mogelijkheden om de lening af te lossen;
- verzoek aan de klant om de wijze van aflossen aan ons te melden.

Als reactie uitblijft van de klant, wordt minimaal één maand voor de einddatum een aflosnota naar de klant gestuurd.

Verlengen op de einddatum is niet mogelijk. Als de klant de lening op de einddatum wil herfinancieren bij Aegon (dat wil zeggen: aflossen met een nieuwe lening) dan gelden de acceptatieregels voor nieuwe leningen.

15.2 Bereiken einddatum van de lening met bijverband

- Als de uitkering van het bijverband lager is dan de hoofdsom én er resteert een hoofdsom > €5.000,- dan worden de klant en de adviseur minimaal 4 maanden van tevoren geïnformeerd over de mogelijkheden van aflossen uit eigen middelen of herfinancieren.
- Als de uitkering van het bijverband lager is dan de hoofdsom én er resteert een hoofdsom van < € 5.000,-, dan ontvangt de klant minimaal één maand van tevoren een aflosnota.
- Als de uitkering van het bijverband hoger is dan de hoofdsom én er andere leningdelen zijn welke de einddatum nog niet hebben bereikt, kan de klant kiezen tussen kosteloos aflossen op een ander leningdeel of overboeking naar een bankrekening van de klant.

15.3 Bereiken einddatum overbruggingskrediet

De looptijd en rentevaste periode van een overbruggingskrediet is één jaar bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw. De klant lost af uit eigen middelen of vraagt een verhoging van zijn/haar hypotheek aan om het overbruggingskrediet af te lossen.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
- 15. **Bereiken einddatum lening**
 - 15.1 Bereiken einddatum aflossingsvrije lening
 - 15.2 Bereiken einddatum van de lening met bijverband
 - 15.3 Bereiken einddatum overbruggingskrediet
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

Bijlage

Onder voorwaarden kan het overbruggingskrediet eenmalig worden verlengd. Dit kan alleen bij aankoop van een nieuwbouwwoning.

Verlengen van het overbruggingskrediet bij aankoop nieuwbouwwoning

Het overbruggingskrediet kan met maximaal 12 maanden worden verlengd onder de volgende voorwaarde:

- De oorzaak voor de verlenging is vertraging in de bouw van de nieuwe woning. De klant onderbouwt waarom de bouw van de woning is vertraagd en geeft ook aan op welke termijn de oude woning naar verwachting wel zal zijn verkocht.

Aegon toetst of de klant de dubbele lasten nog eens 12 maanden kan dragen op basis van de actuele overbruggingsrente. Aegon beoordeelt of verlengd mag worden met een jaar of korter als de datum van overdracht bekend is.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
- 16. Wijzigen aflosvorm
- 16.1 Wijzigen van de aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

16. Wijzigen aflosvorm

16.1 Wijzigen van de aflosvorm

Klanten mogen de aflosvorm van een leningdeel of alle leningdelen wijzigen, mits de gewenste aflosvorm door Aegon Hypotheken op dat moment wordt aangeboden. Bijvoorbeeld van een aflossingsvrije naar een annuïtaire lening.

Hierbij geldt:

- De meest recente algemene voorwaarden worden dan van toepassing op de gehele hypotheek;
- Stijgen de maandlasten voor de klant dan toetsen wij op het actuele inkomen;
- Als er gewijzigd wordt naar aflossingsvrij, dan vragen we mogelijk een nieuwe waarde van de woning op;
- Omzetting naar aflossingsvrij is alléén mogelijk tot maximaal een LTV van 50%. Om te toetsen of na de wijziging het aflossingsvrije deel van de hypotheek kleiner is dan 50% van de woningwaarde, kunnen wij een nieuwe woningwaarde opvragen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de klant. Wordt een leningdeel omgezet naar een aflossingsvrij leningdeel dat in box 1 blijft, dan moet worden aangetoond dat het oude fiscale regime van toepassing is;
- Leningdelen die met NHG zijn afgesloten, kunnen niet binnen NHG worden omgezet naar een aflosvorm die in box 3 valt.

Meenemen rente afspraak

Als er sprake is van een wijziging van de aflosvorm dan mogen de bestaande renterechten worden meegenomen door de klant. De rente kan hierbij zowel omhoog als omlaaggaan of gelijk blijven. Daarbij is het historisch rentebericht bepalend.

Het verschil in rente (van het betreffende leningdeel) wordt bepaald door:

- Het historisch rentebericht: dit is het rentebericht dat gold toen de rente werd vastgezet;
- De hypotheekvorm;
- De bij ons bekende woningwaardeverhouding (LTV) en de daarbij horende tariefklasse;
- De oorspronkelijke rentevaste periode.

Voor variabele rente geldt altijd het actuele rentebericht.

Vrijgeven zekerheden niet toegestaan

Bij een wijziging van de aflosvorm geeft Aegon Hypotheken geen zekerheden vrij. Dat wil zeggen dat (de op dat moment opgebouwde waarde of aanwezige saldo van) een aan Aegon Hypotheken verpande kapitaalverzekering, bankrekening of beleggingsrekening na de wijziging:

- fiscaal voortgezet wordt, óf;
- ingelost wordt op de lening.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
- 17. Overige beheeronderwerpen
 - 17.1 Inkorten looptijd
 - 17.2 Verlengen looptijd
 - 17.3 Nieuwe medebewoner onderpand
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

17. Overige beheeronderwerpen

17.1 Inkorten looptijd

Klanten kunnen een verzoek indienen tot inkorten van de looptijd, per leningdeel of voor alle leningdelen.

Hierbij geldt:

- De meest recente algemene voorwaarden worden dan van toepassing op de gehele hypotheek.
- De einddatum van de lening kan worden ingekort tot maximaal de einddatum van de huidige rentevaste periode.
- Een klant kan de looptijd van de lening ook inkorten door een extra aflossing; daarbij is het mogelijk dat de resterende rentevaste periode wordt ingekort.

17.2 Verlengen looptijd

Het verlengen van de looptijd is niet mogelijk op een bestaande hypotheek. Als een langere looptijd gewenst is, kan dit alleen via een nieuwe hypotheekaanvraag en nieuwe hypotheekakte.

17.3 Nieuwe medebewoner onderpand

Als er sprake is van een nieuwe medebewoner die geen mede-eigenaar van het onderpand is/wordt, dan moet de medebewoner een ontruimingsverklaring tekenen. Daarvoor is een Aegon format beschikbaar op AIP.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
- 18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

18. Onze hulp bij geldzorgen

Vroegsignalering

We vinden het belangrijk dat onze klanten een betaalbare hypotheek hebben gedurende de gehele looptijd. Toch kan het voorkomen dat een klant in een situatie terecht komt waarbij sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. We stimuleren klanten om dan zo vroeg mogelijk telefonisch of via Mijn Aegon contact met ons op te nemen zodat we deze kunnen helpen met een structurele oplossing waarbij het uitgangspunt is dat de klant in de woning kan blijven wonen. Meer informatie staat op het Aegon Intermediair Portaal: <https://www.aegon.nl/voor-adviseurs/hypotheek/onze-hulp-bij-geldzorgen>

We signaleren ook zelf (potentieel) kwetsbare klanten door actief klantbeheer te voeren. Kwetsbare klanten zijn klanten met een verhoogd betaalbaarheids- of restschuldrisico. Signalering vindt onder andere plaats door gebruikmaking van een vroegsignaleringsmodel en het uitvoeren van periodieke (scenario)analyses op onze hypotheekportefeuille. Aegon benadert de (potentieel) kwetsbare klanten op een persoonlijke wijze. Wij informeren en waarschuwen klanten over betaalbaarheids- en restschuldrisico's die zij lopen en bieden waar mogelijk handelingsperspectief. De doelstelling is om op deze wijze betalingsproblemen te voorkomen en verantwoord woningbehoud voor de klant te realiseren.

We begeleiden een klant bij een betalingsachterstand

Bij een betalingsachterstand onderzoekt Aegon actief wat de oorzaak van het probleem is door contact op te nemen met de klant. De klant heeft een vast aanspreekpunt en wordt zo goed mogelijk geïnformeerd over de ontstane situatie, de mogelijke gevolgen daarvan en de beschikbare oplossingen. Afhankelijk van de oorzaak, wordt aan de klant een structurele oplossing aangeboden uit een breed scala aan hulpmiddelen. In het hulptraject is het van belang dat de klant betaalt naar draagkracht, contact met Aegon onderhoudt en de gevraagde documentatie instuurt.

Soms is verkoop van de woning nodig

Aegon streeft ernaar dat een klant in zijn woning kan blijven wonen. Toch kan het voorkomen dat het noodzakelijk is om de woning te verkopen. Bijvoorbeeld omdat de klant anders langdurig in een financieel problematische situatie blijft steken (uitzichtloze situatie). Wanneer de klant aantoonbaar niet bereid is mee te werken aan een oplossingsrichting, de ingezette maatregelen geen uitkomst op structureel herstel bieden en geen andere passende maatregelen voorhanden zijn, dan wordt op initiatief van Aegon overgegaan tot verkoop van de woning. Een onderhandse verkoop heeft de nadrukkelijke voorkeur ten opzichte van een executieveiling.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
- 18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

Bijlage

De rol van de adviseur

De adviseur kan een belangrijke rol spelen bij (dreigende) betalingsproblemen. Enerzijds door deze (vroegtijdig) te signaleren en anderzijds door de klant hierin bij te staan. Aegon ontvangt deze klantsignalen graag zo spoedig mogelijk. Samen met de klant zijn wij vaak in staat de meest passende oplossing te vinden om de betaalproblemen duurzaam op te lossen.

Aegon deelt, vanwege privacywetgeving, geen informatie over betalingsachterstanden op hypotheek met de adviseur tenzij de klant daar een machtiging voor afgeeft. De klant gebruikt hiervoor het formulier [Machtiging aan derde](#).

Contactgegevens Aegon

Neem bij (dreigende) betaalachterstand zo snel mogelijk contact met ons op. Onze medewerkers staan voor u klaar op werkdagen van 8.30-17.30 uur. U kunt bellen naar 085-225 1067. U kunt ook een e-mail sturen naar hulpbijgeldzorgen@aegon.nl.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
- 19. **Onze aanpak**
 - 19.1 Aanvraagfase
 - 19.2 Renteaanbod
 - 19.3 Aanleveren gevraagde informatie (voorbehouden)
 - 19.4 Bindend aanbod
 - 19.5 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 19.6 Storing/problemen met HDN
 - 19.7 Documenten in een vreemde taal

20. Over ons

Bijlage

19. Onze aanpak

19.1 Aanvraagfase

Wij hebben een elektronische hypotheekaanvraag via een adviespakket (HDN) nodig om een renteaanbod uit te brengen. Ongevraagde informatie vooraf nemen wij niet in behandeling. Het offertenummer ontvangt u van ons na het indienen van de aanvraag.

Wie is het intermediair?

Het is belangrijk dat wordt vastgesteld aan welk intermediair het renteaanbod moet worden uitgebracht. Wanneer van verschillende intermediairs een aanvraag wordt ontvangen voor dezelfde aanvrager, zal Aegon de aanvrager laten verklaren wie zijn intermediair is. Dit geldt ook als er al een renteaanbod is uitgebracht. Er hoeft geen verklaring van de klant te worden aangeleverd wanneer de geldigheid van het renteaanbod is verlopen.

Bij een aanvraag voor een verhoging door een andere intermediair vragen we een verklaring van de klant wie zijn intermediair is voordat een bindend aanbod wordt uitgebracht.

Welk rentebericht hanteren we?

In het renteaanbod hanteren we het rentebericht dat geldt op het moment van ontvangst van de aanvraag. Hierbij houden we rekening met een respijttermijn zoals beschreven in het rentebericht. Onze actuele

rentetarieven vindt u op: www.aegon.nl/voor-adviseurs/hypotheek/actuele-hypotheekrente.

Verwerkingstijden

Meer informatie over onze verwerkingstijden leest u op www.aegon.nl/voor-adviseurs/verwerkingstijden. Deze pagina met daarop al onze werkstromen updates wij dagelijks voor 12 uur.

Is de aanvraag correct en volledig? Dan ontvangt u een renteaanbod of volgt er een afwijzing. In dat laatste geval neemt Aegon telefonisch of schriftelijk contact met u op voor een toelichting.

Aanvraag voorbespreken

Een 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.

Keuze uit 2 vaste rentetypen

Kiest de klant voor een rentevaste periode, dan heeft de aanvrager de volgende mogelijkheden:

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen

→ 19. Onze aanpak

- 19.1 Aanvraagfase
- 19.2 Renteaanbod
- 19.3 Aanleveren gevraagde informatie (voorbehouden)
- 19.4 Bindend aanbod
- 19.5 Afrekenen en passeren hypotheekakte
- 19.6 Storing/problemen met HDN
- 19.7 Documenten in een vreemde taal

20. Over ons

Bijlage

1. Passeerrente is offerterente
De rente die de klant betaalt is de geoffreerde rente in het renteaanbod. Kiest de aanvrager hiervoor, dan kan deze na akkoord met het renteaanbod niet binnen de geldigheidstermijn switchen van een vast tarief naar het variabele tarief. Van de ene rentevaste periode naar een andere rentevaste periode is (binnen hetzelfde rentebericht) wel mogelijk. Ook kan geswitcht worden van variabele rente naar vaste rente binnen hetzelfde rentebericht.
2. Passeerrente is de laagste van offerterente of de rente op passeerdatum
De rente die de klant betaalt is de laagste van de rente in het renteaanbod of de dagrente op de passeerdatum. Als de aanvrager hiervoor kiest dan is op de rente uit het rentebericht een opslag van toepassing (zie het van toepassing zijnde rentebericht).

Goed om te weten

- Voor variabele rente geldt altijd de dagrente op het moment van passeren.
- Switchen van 'Passeerrente is offerterente' naar 'Passeerrente is de laagste van offerterente of de rente op passeerdatum' (of vice versa) is niet mogelijk als het renteaanbod is geaccepteerd.

19.2 Renteaanbod

Zijn er onduidelijkheden over uw aanvraag of hebben we voorafgaand aan het uitbrengen van het

renteaanbod informatie nodig dan neemt Aegon contact met u op.

Na een positieve initiële toetsing verstuurt Aegon een renteaanbod. In het renteaanbod staat onder andere beschreven welke hypotheekrente de klant gaat betalen, welke hypotheekvoorwaarden gaan gelden en welke informatie we nodig hebben om de aanvraag te beoordelen. Na het uitbrengen van het renteaanbod heeft de aanvrager een bedenktijd van 14 dagen om het getekende renteaanbod te retourneren. Als een renteaanbod is geaccepteerd staat vast welk rentebericht toegepast wordt.

Het renteaanbod met de bijlagen versturen wij via HDN aan u zodat u deze kunt overhandigen aan de klant. U bent bij overhandiging van dit renteaanbod aan uw klant verplicht alle in dit renteaanbod vermelde bijlagen te overhandigen, waaronder de algemene voorwaarden. U ontvangt de digitale exemplaren van het renteaanbod via uw adviespakket (HDN). Ook kunt u het renteaanbod en de bijlagen downloaden op het Aegon Intermediair Portaal onder de betreffende aanvraag.

Binnen de bedenktijd van het renteaanbod kan, als de actuele rente is verhoogd, één keer op basis van het rentetarief van het eerdere renteaanbod een nieuw renteaanbod uitgebracht worden voor hetzelfde onderpand. De totale hoofdsom mag daarbij niet meer dan €50.000,- toenemen ten opzichte van het eerder uitgebrachte renteaanbod. Is de actuele rente verlaagd?

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**

→ 19. **Onze aanpak**

- 19.1 Aanvraagfase
- 19.2 Renteaanbod
- 19.3 Aanleveren gevraagde informatie (voorbehouden)
- 19.4 Bindend aanbod
- 19.5 Afrekenen en passeren hypotheekakte
- 19.6 Storing/problemen met HDN
- 19.7 Documenten in een vreemde taal

20. **Over ons**

Bijlage

Dan geldt geen beperking en kan binnen de bedenktijd een nieuw renteaanbod worden uitgebracht op de lagere rente. Het opnieuw uitbrengen van een renteaanbod kan alleen als de getekende akkoordverklaring niet door ons is ontvangen.

Geldigheid getekend renteaanbod

Na ontvangst door Aegon blijft het renteaanbod geldig tot 90 dagen (voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw) na dagtekening van het geaccepteerde renteaanbod. Deze termijn wordt door Aegon automatisch eenmalig tot 360 dagen verlengd op het moment dat de oorspronkelijke geldigheid verstrijkt. De aanvrager en het intermediair ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

Bereidstellingskosten

Aegon brengt bereidstellingskosten in rekening voor het (automatisch) verlengen van de geldigheidsduur van het renteaanbod als de dagrente op het moment van passeren bij de notaris hoger is dan de rente in het renteaanbod. De bereidstellingskosten worden berekend per dag dat het renteaanbod is verlengd en bedragen 0,005% per dag over het leningbedrag. De bereidstellingskosten worden verrekend bij het passeren door middel van een inhouding op de hoofdsom. Er worden geen bereidstellingskosten in rekening gebracht voor een overbruggingskrediet, een lening met variabele rente of als de verhuisregeling van toepassing is.

Als de aanvrager voor passeren aangeeft te kiezen voor de hogere dagrente, dan wordt een nieuw bindend aanbod uitgebracht op basis van het dan geldende rentebericht. Er zijn dan geen bereidstellingskosten verschuldigd.

Wijzigen renteaanbod

Na het uitbrengen van het renteaanbod kunnen eventuele wijzigingen (niet zijnde het rentebericht) worden aangevraagd. Deze worden verwerkt in het bindend aanbod. Als sprake is van een ander onderpand of als de hoofdsom exclusief overbruggingskrediet meer dan € 50.000 toeneemt, moet een nieuwe aanvraag worden ingediend.

19.3 Aanleveren gevraagde informatie (voorbehouden)

De door Aegon opgevraagde documenten kunt u namens uw klant via HDN insturen of AIP uploaden. De documenten kunt u niet via mail sturen. U krijgt per document een ontvangstbevestiging. Wij melden welk document nog aangeleverd moet worden. Stuur u alstublieft geen ongevraagde documenten in. Deze worden niet in behandeling genomen en verwijderd.

De Aegon behandelaar beoordeelt of een ontvangen document acceptabel is. Zijn er vragen over een aangeleverd document? Dan neemt Aegon telefonisch contact met u op. Pas nadat wij alle gevraagde documenten hebben ontvangen, beoordeelt Aegon of er een bindend aanbod wordt uitgebracht. Komt de

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen

→ 19. Onze aanpak

- 19.1 Aanvraagfase
- 19.2 Renteaanbod
- 19.3 Aanleveren gevraagde informatie (voorbehouden)
- 19.4 Bindend aanbod
- 19.5 Afrekenen en passeren hypotheekakte
- 19.6 Storing/problemen met HDN
- 19.7 Documenten in een vreemde taal

20. Over ons

Bijlage

behandelaar tot de conclusie dat er aanvullende informatie of documenten nodig zijn om de aanvraag goed te beoordelen? Dan kunnen wij aanvullende informatie opvragen.

Wij vertrouwen erop dat u controleert dat de gegevens in de aanvraag en de aangeleverde documenten juist en compleet zijn. Zijn er wijzigingen of veranderde omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de aanvraag voor de hypotheek? Laat dit dan tijdig aan ons weten.

19.4 Bindend aanbod

Nadat we alle informatie hebben ontvangen, beoordelen we of we een bindend aanbod uitbrengen. Bij het bindend aanbod zit ook het European Standard Information Sheet (ESIS). Uw klant ondertekent het akkoordformulier bij het bindend aanbod en geeft daarbij zijn/haar Burgerservicenummer (BSN) op. Uw klant heeft een bedenktijd van 14 dagen. Dat betekent dat wij de akkoordverklaring bij het bindend aanbod uiterlijk 14 dagen na de dagtekening van het aanbod getekend retour moeten ontvangen.

Handmatige aanpassingen op een bindend aanbod zijn niet toegestaan. In dat geval moet een nieuw bindend aanbod worden opgemaakt en door de aanvrager(s) worden getekend. Goed om te weten: correcties van of aanvullingen op een e-mailadres en/of een telefoonnummer zijn wel toegestaan.

Wijzigingen na bindend aanbod

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

19.5 Afrekenen en passeren hypotheekakte

Wij sturen u het bindend aanbod en informeren tegelijkertijd de notaris. Wij maken de gelden pas over naar de notaris nadat wij het ondertekende bindend aanbod hebben verwerkt.

De notaris vraagt tijdig voor passeren de benodigde gelden op. Hij stuurt daartoe een concept van de hypotheekakte en een concept nota van afrekening aan Aegon. 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.

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. Als sprake is van een depot keert Aegon slechts het deel van de lening uit dat wij niet in depot houden. Zie voor meer informatie het hoofdstuk Depots.

De notaris verzoekt de klant om het benodigde bedrag aan eigen middelen tijdig voor passeren over te maken op de derdengeldenrekening. Indien van toepassing

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
- 19. **Onze aanpak**
 - 19.1 Aanvraagfase
 - 19.2 Renteaanbod
 - 19.3 Aanleveren gevraagde informatie (voorbehouden)
 - 19.4 Bindend aanbod
 - 19.5 Afrekenen en passeren hypotheekakte
 - 19.6 Storing/problemen met HDN
 - 19.7 Documenten in een vreemde taal

20. Over ons

Bijlage

zijn daarin eventuele kosten, zoals de kosten voor een bankgarantie en bereidstellingskosten al verwerkt.

Nadat wij de definitief ingeschreven hypotheekakte van de notaris hebben ontvangen, nemen wij de hypotheek in onze administratie op. Hierover berichten wij u en de klant. Aegon incasseert de hypotheekrente en aflossingsverplichtingen maandelijks achteraf via automatische incasso van een IBAN op naam van de aanvrager(s). Aegon incasseert de premies en de inleg maandelijks vooraf.

19.6 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).

19.7 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.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypothek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
- 20. Over ons

Bijlage

20. Over ons

Aegon Nederland en a.s.r. gaan samen verder

De portefeuille van Aegon zetten we gefaseerd om naar a.s.r. U kunt nu nog steeds gebruikmaken van het Aegon Intermediair Portaal. Ook houdt u zowel bij a.s.r. als Aegon dezelfde contactpersonen.

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. Dit kan via de virtuele assistent, de live chat of via de telefoon voor spoedsituaties. Voor vragen over een specifiek dossier kunt u rechtstreeks contact opnemen met de behandelaar.

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.

Welke gegevens verwerken wij en waarvoor?

Ons privacy statement leest u hier: www.aegon.nl/over-ons/privacy

Bent u niet tevreden? Laat het ons weten!

Wij behandelen iedere uiting van ongenoegen, die via onze klachtenprocedure binnenkomt, als een klacht. Wij hebben een transparante klachtenprocedure die op onze website staat vermeld, inclusief doorlooptijden [[Ben je ontevreden? Meld je klacht bij ons | Aegon](#)].

Staat er een fout in deze gids?

Ons doel is dat al onze informatie in deze gids klopt en volledig is. En dat u alles zo goed mogelijk begrijpt. Maar er kan altijd ergens een fout staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van die fout.

De actuele versie van de algemene voorwaarden

Deze vindt u op het Aegon Intermediair Portaal bij de downloads: www.aegon.nl/voor-adviseurs/downloads.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Bijlage

Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen

Het beleid van Aegon is op bepaalde onderdelen ook strenger dan de voorwaarden en normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), Hieronder staan de situaties en artikelen waarop wij afwijken:

- **Norm A.7.1.** Bij NHG valt een echtscheiding die wel is uitgesproken, maar nog niet ingeschreven onder de opschortende voorwaarden. Dit is voor Aegon niet acceptabel. Aankoop van een woning ten behoeve van de samenvoeging van de woning doet Aegon niet.
- **Norm C.2.1.3.** Aankoop via regioveiling; kan niet bij Aegon.
- **Norm C.2.4.** Aankoop woonwagendstandplaats; kan niet bij Aegon.
- **Norm C.3.4.** Aegon gaat niet akkoord met een HY 2-, HY3-, HY A- HY A1-, HY A2-, of HY A3-registraties.
- **Norm C.3.4.** Registraties die uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring bij het BKR worden verwijderd, vormen geen belemmering voor NHG. Dit is voor Aegon niet acceptabel.
- **Norm C.3.4.** Aegon kent geen uitzondering voor registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp). Een 'Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO)' en

'Overige financiële verplichting (RO)' zijn niet acceptabel.

- **Norm C.4.5.** Aegon accepteert geen kortings- en erfpachtconstructies, tenzij sprake is van een verhoging op de bestaande hypotheek en de situaties als bedoeld in hoofdstuk 5.3 van deze hypotheekgids.
- **Norm C.6.2.3.** Aankoop woonwagen; kan niet bij Aegon.
- **Norm C.6.3.** Restschuldfinanciering: zie hoofdstuk 8.1 van deze hypotheekgids.
- **Norm C.7.2.** NHG staat het toe om een fiscale lening bij derden niet te beschouwen als financiële verplichting, maar deze op te tellen bij de lening waarvoor NHG wordt verstrekt. De last uit beide leningen dient te passen binnen de maximaal toegestane maandlast. Aegon staat een vergelijkbare toetsing alleen toe onder voorwaarden en uitsluitend bij leningen bij familie in de eerste en tweede graad (zie H4.3 Hypotheekgids).
- **Norm C.7.4.1.** Wanneer het inkomen onder het sociaal minimum daalt, wordt bij het vaststellen van het toetsinkomen niet gerekend met het sociaal minimum over die periode.
- **Norm C.7.5.2.** Inkomen uit toekomstig dienstverband wordt niet meegenomen.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

- **Norm C.7.5.2.** Wanneer een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring binnen één maand eindigt, kent Aegon de aanvullende voorwaarde dat de opvolgende arbeidsovereenkomst moet worden aangeleverd. Anders wordt het inkomen beoordeeld als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.
- **Norm C.7.6.2.** Toetsinkomen flexibele arbeidsrelatie. Aegon kijkt ook naar het inkomen van het lopende jaar.
- **Norm C.7.10.2.** Als het inkomen uit een (sociale) uitkering niet zeker is, wordt het niet meegenomen in het toetsinkomen.
- **Norm C.7.11.** Aegon gaat voor het vaststellen van de hoogte van het pensioeninkomen uit van de pensioenrichtleeftijd. Als de klant een daarvan afwijkende pensioeningangsdatum opgeeft, dan gaat Aegon daarvan uit.
- **Norm C.7.11.1.** Een toekomstig lijfrenteproduct wordt niet meegenomen als toetsinkomen.
- **Norm C.7.14.** Inkomen uit PGB wordt niet meegenomen.
- **Norm C.7.15.1.** Aegon toetst een lening voor de restschuld van de verkoop van de woning niet standaard op de netto maandlast.
- **Norm C.7.15.1.** In het geval dat de aanvrager nog geen afgesproken aflossingen verricht of nog aan het studeren is en een studieschuld opbouwt, mag op NHG-voorwaarden en Normen een reële inschatting worden gemaakt van wat de schuld zal zijn op het moment dat de aanvrager begint met aflossen van de studieschuld. Dit is voor Aegon

zowel voor leningen met als zonder NHG niet acceptabel.

- **Norm C.7.15.2.** Derde bullet (blokhypotheek): kan niet bij Aegon.
- **Norm C.7.15.2.** Eerste bullet staat toe dat lasten uit financiële verplichtingen uiterlijk op begindatum leningsovereenkomst er niet meer zullen zijn. Dit is bij Aegon alleen acceptabel onder voorwaarden.
- **Norm C.8.3.2.** NHG staat een kortere rentevaste periode, met een minimum van 10 jaar toe wanneer aan het eind van deze rentevast periode de lening lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning. Aegon staat deze mogelijkheid niet toe. Een kortere rentevaste periode mag wel voor leningdelen die al voor datum bindend aanbod bestonden. Hieronder vallen ook leningdelen die meegenomen worden op basis van de verhuisregeling en daardoor een kortere rentevaste periode hebben.
- **Norm C.8.2.3.** NHG staat een kortere rentevaste periode, met een minimum van 10 jaar toe wanneer aan het eind van deze rentevast periode de lening lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning. Aegon staat deze mogelijkheid alleen toe als de leningdelen waarvan de rentevaste periode korter is dan 20 jaar al bestaande leningdelen zijn waarvan de rente wordt meegenomen op basis van de verhuisregeling.
- **Norm D.1.4.1.** Het is bij een Aegon lening niet toegestaan de woning te verhuren.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

- **Norm D.2.1.** Oversluiten omdat het nodig is om de woning te kunnen behouden en om gebruik te kunnen maken van het vangnet van NHG. Dit is alleen beschikbaar voor Aegon-klanten en wordt per geval beoordeeld.
- **Norm D.2.4.** wordt niet toegepast. Ook een aanvraag tot oversluiting van een Starterslening wordt beoordeeld aan de hand van het reguliere acceptatiebeleid.
- **Norm D.3.1.** Aanvullende lening: op een bestaande lening zonder NHG, kan geen aanvullende lening met NHG worden verstrekt.
- Als bij een verzoek tot OHA de NHG Beheertoets wordt toegepast, past Aegon de NHG-beheercriteria (hoofdstuk D.6. NHG Voorwaarden & normen) niet toe. Dit betekent onder meer dat bij een variabele rente of als de rente korter dan 10 jaar vaststaat, wordt gerekend met de door de AFM vastgestelde en gepubliceerde toetsrente die geldt op registratiedatum van de offerteaanvraag dan wel de geoffreerde rente als deze hoger is.
- 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.
- Aegon accepteert geen inkomen in een andere valuta.
- De volgende situaties zijn voor Aegon niet acceptabel: (i) Er staan 7 of meer vermeldingen bij het BKR opgenomen (ongeacht afgelost of niet); of (ii) als (de gezamenlijke) kredietlimiet meer dan 50% van het (gezamenlijke) toetsinkomen bedraagt.
- De inkomensbestanddelen provisie en overwerk worden tot maximaal 50% van de vaste inkomensbestanddelen meegenomen in het toetsinkomen, als het inkomen wordt aangetoond met een werkgeversverklaring.
- Als het inkomen wordt aangetoond met een werkgeversverklaring, dan neemt Aegon de onderdelen 'vakantiegeld', 'dertiende maand' en 'vaste eindejaarsuitkering' van een IKB/flexbudget alleen mee in het toetsinkomen als deze op de werkgeversverklaring separaat worden vermeld.
- Aegon kent aanvullende voorwaarden over aantal dienstverbanden, de arbeidsduur, maximaal aantal overuren of toeslagen. Hiermee wijkt Aegon af van NHG.

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Bijlage

Begrippenlijst

(Achterblijvende) partner

- Gehuwden (met of zonder voorwaarden); of
- Geregistreerd partners (met of zonder voorwaarden); of
- Samenwonende partners met een samenlevingscontract met verblijvingsbeding die gezamenlijk eigenaar zijn van de woning; of
- Samenwonende partner zonder samenlevingscontract maar wel een testament; of
- Samenwonende partner met zowel samenlevingscontract met verblijvingsbeding en een testament.

Aflossingskosten

Kosten die in rekening worden gebracht wanneer de klant meer wil aflossen dan de vergoedingsvrije ruimte en er geen sprake is van een vrijgestelde situatie.

Aegon/wij

Aegon Levensverzekering N.V. of Aegon Hypotheken B.V. en haar eventuele rechtsopvolgers.

Alleenstaande

Iemand die geen (fiscale) partner heeft, alleen woont (behoudens eventuele kinderen) en in het eigen dagelijks onderhoud voorziet. Iemand die samenwoont

(of samen gaat wonen) en alleen hoofdelijk schuldenaar is/wordt, is geen alleenstaande.

Bankgarantie

Om de verkoper een extra zekerheid te geven dat de koop doorgaat, wordt er in de koopovereenkomst een waarborgsom vastgesteld van (meestal) 10% van de koopsom. De waarborgsom dient gestort te worden op een speciale bankrekening van de notaris. Er kan ook aan deze eis voldaan worden door een bankgarantie. Een bankgarantie is een waardepapier waarop staat vermeld welke instelling garant staat voor het bedrag van de waarborgsom. Zo'n instelling kan een bank zijn, maar ook een borgstellingsmaatschappij of een verzekeraar. Omdat Aegon Hypotheken geen bank is, hanteren wij de term 'garantie in verband met waarborg' of eenvoudig 'garantie'.

Borgstelling

Het verstrekken van financiële garantie of zekerheid door een persoon ten behoeve van een lening of financiële verplichting van een ander.

Bouwdepot

Een bedrag dat volgens de financieringsopzet of het taxatierapport bestemd is voor de financiering van de

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypothek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

bouw, verbouwing of kwaliteitsverbetering van de woning wordt door Aegon Hypotheken in een bouwdepot bewaard.

DGA

Voor de beoordeling van het toetsinkomen is sprake van een directeur/grotaandeelhouder (DGA) als het aandeel (direct of indirect) in de B.V. of N.V. minimaal 5% is. Dit sluit aan bij de definitie die de belastingdienst hanteert voor een DGA. Het toetsinkomen wordt vastgesteld aan de hand van een door de aanvrager aan te leveren Inkomensverklaring Ondernemer, afgegeven door een rekenexpert welke is geaccepteerd door NHG (Raadhuys Tax Legal Accounting, Pentrax advies, Overviewz, Zakelijk Inkomen).

Contractrente

De rente die de klant daadwerkelijk betaalt aan Aegon.

Dagrente

Dagrente is de hypotheekrente die geldt bij Aegon op een bepaalde dag voor een nieuw af te sluiten hypotheek met een bepaalde rentevaste periode.

Energiebesparende voorzieningen

De energiebesparende voorzieningen zoals opgenomen in artikel 1 onder b Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).

Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te

stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

EBV

Afkorting van energiebesparende voorzieningen. Soms wordt de afkorting ook gebruikt om het verschil aan te duiden met EBB (zie hierna). Bij EBV is op het moment van bindend aanbod al bekend welke concrete energiebesparende maatregelen getroffen zullen worden. Het desbetreffende bedrag wordt in een energiedepot gestort.

EBB

Afkorting van EnergieBespaarBudget. Onder deze noemer biedt Aegon de mogelijkheid om een bedrag voor het realiseren van energiebesparende voorzieningen mee te financieren, zonder dat al de keuze gemaakt hoeft te worden welke concrete energiebesparende maatregelen getroffen zullen worden. Het desbetreffende bedrag wordt in een energiedepot gestort.

Energiedepot

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

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypothek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Executieveiling

Wanneer een klant niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, kan Aegon Hypotheken in het uiterste geval overgaan tot verkoop van het onderpand (woning). Als het tot openbare verkoop komt wordt dit een executieveiling genoemd.

Hoofdelijk schuldenaar

Schuldenaar die aansprakelijk is voor de volledige schuld, dit kunnen meerdere mensen zijn.

Hypothek

De hypothek bestaat uit de lening, het hypotheekrecht, de eventueel gekoppelde verzekering of bankrekening en het pandrecht.

Klant

De persoon waarmee de overeenkomst van geldlening is gesloten. De afspraken die overeenkomst van geldlening vormen zijn vastgelegd in het bindend aanbod, de hypotheekakte en de algemene voorwaarden. In het acceptatiebeleid zal daarom veelal van aanvrager(s) worden gesproken, omdat de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen.

Kluswoning

Kluswoningen zijn panden die naar haar aard (voorbeelden: kerken, scholen of kantoorpanden etc.) of onderhoudstoestand (taxatierapport vermeldt dat de algehele staat van het onderhoud slecht is) niet voor bewoning geschikt zijn.

Kwaliteitsverbetering

Het treffen van voorzieningen in verband met herstel van achterstallig onderhoud, verbetering en/of uitbreiding van de woning, waarbij de voorzieningen volgens verkeersopvatting onderdeel gaan uitmaken van de woning of zodanig met de woning worden verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de woning of de voorzieningen.

Lening(deel)

Een lening is een bedrag dat de aanvrager van Aegon leent en waarvoor afzonderlijke afspraken worden gemaakt met betrekking tot de kenmerken van de desbetreffende lening. Deze kenmerken betreffen de hoofdsom (het geleende bedrag), de product- of hypotheekvorm, de looptijd en de contractrente. Een hypothek kan bestaan uit verschillende leningen: de leningdelen. In het bindend aanbod worden per lening(deel) de overeengekomen kenmerken benoemd.

LTI-norm

Loan-to-income norm. Deze term gebruiken wij om de leennormen voor hypothecair krediet aan te duiden die betrekking hebben op de betaalbaarheid van de hypotheeklasten. De leennormen die wij met 'LTI-norm' aanduiden zijn vastgelegd in artikel 3 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).

Inhoud

1. Aegon als hypotheekaanbieder
2. De klant
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Onderpand
6. Waardering van het onderpand
7. De Aegon-hypotheek
8. Wettelijk maatwerk en explain
9. Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid
10. Depots
11. Hulp na overlijden
12. Aanpassen tariefklasse
13. Rentewijziging
14. Tussentijds aflossen
15. Bereiken einddatum lening
16. Wijzigen aflosvorm
17. Overige beheeronderwerpen
18. Onze hulp bij geldzorgen
19. Onze aanpak
20. Over ons

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

LTV-norm

Loan-to-value norm. In de leennormen voor hypothecair krediet worden normen gesteld voor de verhouding van de hoofdsom van de lening en de marktwaarde van de woning. Deze leennormen die wij met 'LTV-norm' aanduiden zijn vastgelegd in artikel 5 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Omzettingskosten

Kosten die Aegon Hypotheken in rekening brengt bij het opnieuw afsluiten van een bestaande hypotheek tegen een lagere rente.

Onderhandse verkoop

Verkoop van het onderpand (de woning) op de vrije markt.

Overbruggingskrediet

Een tijdelijke aanvullende lening voor de periode waarin de huidige woning (onderpand) nog niet is verkocht, en er al een lening voor een nieuwe woning is afgesloten bij Aegon.

Pandrecht

Een zekerheidsrecht gevestigd door Aegon Hypotheken op roerende goederen of vorderingen (zoals bijvoorbeeld een overlijdensrisicoverzekering of andere gekoppelde producten).

Provisie

Een variabel inkomensbestanddeel. Volgens de voetnoot op de werkgeversverklaring moet de provisie een structureel (niet incidenteel) en persoonsgebonden inkomensbestanddeel zijn.

Relatie beëindiging

Verbreken samenlevingsverband, echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap.

SVn

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Zij kunnen leningen verstrekken aan starters op de woningmarkt.

Tariefklasse

Categorische indeling, gebaseerd op LTV, aan de hand waarvan de toepasselijke rente wordt bepaald.

VEB-toelage

Vaste vergoeding voor Extra Beslaglegging, toegekend aan beroepsmilitairen.

Vergelijkingsrente

Actuele rente die wordt bepaald aan de hand van het actuele rentebericht, rekening houdend met de hypotheekvorm, de tariefklasse, het restant rentevaste periode en de gehanteerde opslagen en kortingen in de contractrente.

Inhoud

1. **Aegon als hypotheekaanbieder**
2. **De klant**
3. **Inkomen**
4. **Financiële verplichtingen**
5. **Onderpand**
6. **Waardering van het onderpand**
7. **De Aegon-hypotheek**
8. **Wettelijk maatwerk en explain**
9. **Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid**
10. **Depots**
11. **Hulp na overlijden**
12. **Aanpassen tariefklasse**
13. **Rentewijziging**
14. **Tussentijds aflossen**
15. **Bereiken einddatum lening**
16. **Wijzigen aflosvorm**
17. **Overige beheeronderwerpen**
18. **Onze hulp bij geldzorgen**
19. **Onze aanpak**
20. **Over ons**

→ Bijlage

- Uitzonderingen op NHG Voorwaarden en Normen
- Begrippenlijst

Vergoedingsvrije ruimte

Een percentage van de lening dat de klant in een jaar kosteloos mag aflossen.

Verkoop onder voorwaarden

Hiervan is sprake als de verkoop plaatsvindt onder aanvullende voorwaarden. Daarvan is sprake als andere dan de reguliere in de model koopovereenkomst opgenomen voorwaarden in de koopovereenkomst zijn opgenomen. Koop- en erfpachtconstructies zijn hier voorbeelden van.

Werkelijke lasten toets

De financieringslast van de hypotheek wordt niet vastgesteld op basis van een (fictieve) maandlast van een annuïteit, maar op basis van de werkelijke maandlast van de hypotheek. De klant overschrijdt in dit geval de LTI-norm, doordat niet wordt getoetst met de genormeerde financieringslast. De werkelijke last moet passen binnen de toegestane financieringslast op basis van de LTI-norm.

Wsnp

Wet Schuldsanering Natuurlijk Personen.

Zelfbouw

De grond wordt via een losse overeenkomst verkregen of is al in eigendom. Zonder de tussenkomst van een aannemer, wordt via eigen werk van de aanvragers gebouwd.

Aegon Hypotheken B.V.
Aegon Levensverzekering N.V.
Aegon Bank
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, onderdeel van Knab N.V., is statutair gevestigd in Amsterdam, handelsregister 30100799. Aegon Levensverzekering N.V. en Aegon Bank 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.