

# Inleiding

Voor u ligt de gebruiksaanwijzing voor uw Aegon Hypotheek. Tijdens de looptijd van uw hypotheek kunnen uw situatie, uw wensen of uw mogelijkheden wijzigen. In de gebruiksaanwijzing zijn gebeurtenissen opgenomen die in uw leven kunnen plaatsvinden en gedurende de looptijd van de hypotheek van invloed kunnen zijn op uw Aegon Hypotheek.

## Hoe gebruikt u de gebruiksaanwijzing?

De gebruiksaanwijzing verstrekt algemene informatie over de meest voorkomende situaties gedurende de looptijd van een hypotheek. De informatie die we in deze Gebruiksaanwijzing geven is een weergave van ons beleid op de datum van publicatie. Wijziging in het beleid zijn te allen tijde voorbehouden. Aan de gebruiksaanwijzing kunnen geen rechten worden ontleend.

## Wat is de rol van uw adviseur?

Samen met uw adviseur kunt u uw wensen en de mogelijkheden bespreken. Als dit leidt tot een wijzigingsverzoek van uw Aegon Hypotheek kan uw adviseur u hiermee verder helpen.

## Inhoud

Inleiding	1	Veranderende omstandigheden	3	Verbouwen	5
Hoe gebruikt u de gebruiksaanwijzing?	1	Starten relatie	3	Overwaarde benutten	6
Wat is de rol van uw adviseur?	1	Beëindigen relatie	3	Verlagen van de Hypotheeklasten	6
		Gezinsuitbreiding	4	Einddatum rentevaste periode nadert	9
<b>Uit welke onderdelen bestaat een Aegon Hypotheek?</b>	<b>2</b>	Kinderen het huis uit	4	Betalingsproblemen	9
Geldlening	2	Overlijden	4	Einddatum hypotheek nadert	9
Aflossing of vermogensopbouw	2	Verhuizen	4		
Verzekeringsdekkingen	2	Wijzigen van fondskeuze, hypotheekvorm of -rente	5	<b>Nuttige adressen</b>	<b>10</b>

# Uit welke onderdelen bestaat een Aegon Hypotheek?

Bij het woord 'hypotheek' hebben de meeste mensen wel een beeld wat dit betekent. Toch willen we eerst uitleggen wat Aegon bedoelt met 'hypotheek'.

Een hypotheek is een geldlening met een onroerende zaak (meestal: een woonhuis) als onderpand. Als u de geldlening niet terugbetaalt, heeft de geldverstrekker (in dit geval is Aegon de geldverstrekker) het recht de woning te verkopen. Uit de opbrengst daarvan kan de lening met achterstallige rente en gemaakte kosten (geheel of gedeeltelijk) worden terugbetaald.

Een Aegon Hypotheek bestaat maximaal uit 3 onderdelen:

1. Geldlening
2. Aflossing of vermogensopbouw\*
3. Verzekeringsdekkingen\*

\*Afhankelijk van de door u gekozen hypotheekvorm zijn de onderdelen twee en drie van toepassing

## Geldlening

Over het bedrag dat u leent betaalt u rente. Er zijn twee verschillende soorten rente. Een variabele rente of een vaste rente. Bij het afsluiten van uw hypotheek, of na afloop van een rentevaste periode, maakt u een keuze. Bij een rentevaste periode staat uw rente voor de afgesproken periode vast. Bij een variabele rente kan de rente die u betaalt op elk moment veranderen.

## Aflossing of vermogensopbouw

Het bedrag dat u leent moet u ook weer terugbetalen. Er zijn hypotheekvormen waarbij u tijdens de looptijd niet hoeft af te lossen. Dit geldt bij Aegon voor de aflossingsvrijehypotheek. U betaalt tijdens de looptijd alleen rente. U lost de hypotheek aan het eind van de looptijd met eigen geld af. Bijvoorbeeld door uw woning te verkopen of door geld te sparen of te beleggen.

Bij alle andere Aegon hypotheekvormen wordt er tijdens de looptijd afgelost op de hypotheek, of wordt er vermogen opgebouwd om de hypotheek op de einddatum (gedeeltelijk) af te lossen. Binnen deze hypotheekvormen is nog een tweedeling te maken:

### Hypotheekvormen waarbij u de hypotheek gegarandeerd aflost.

Dit kan bij Aegon bij drie hypotheekproducten. Bij de Aegon Annuiteiten Hypotheek en de Aegon Lineaire Hypotheek lost u vanaf het begin maandelijks af op de lening. Bij de Aegon Spaar Hypotheek en de Aegon Bankspaarhypotheek bouwt u vermogen op binnen een spaarverzekering of een spaarrekening. Met dit vermogen lost u de hypotheek op de einddatum in één keer af.

### Hypotheekvorm waarbij de aflossing niet is gegarandeerd.

Dit geldt voor de Aegon LevenHypotheek. De vermogensopbouw vindt plaats doordat u belegt via uw levensverzekering. U belegt in fondsen waarvan de rendementen van tevoren niet zeker zijn. U weet dus niet zeker of het beleggingsresultaat op de einddatum voldoende is om het hypotheekbedrag volledig af te lossen.

Misschien vallen de eindresultaten tegen en blijft er een restschuld over. De eindresultaten kunnen ook meevallen. U houdt dan na aflossing van de geldlening nog een bedrag over.

## Verzekeringsdekkingen

U kunt naast uw hypotheek diverse verzekeringen afsluiten. Bijvoorbeeld verzekeringen die uitkeren na overlijden, bij arbeidsongeschiktheid en/of bij werkloosheid. Bij een aantal Aegon Hypotheek producten is de verzekeringsdekking bij overlijden ingebouwd in de levensverzekering waarmee u ook het vermogen opbouwt. Dit geldt voor de Aegon SpaarHypotheek en de Aegon LevenHypotheek. Voor alle andere vormen geldt dat de dekking bij overlijden kan zijn verzekerd door een zelfstandige overlijdensrisicoverzekering.

# Veranderende omstandigheden

Onderstaand staan gebeurtenissen opgenomen die zich in uw leven voor kunnen doen, wat voor impact deze kunnen hebben op uw hypotheek en de mogelijkheden die Aegon biedt.

## Starten relatie

Als u gaat samenwonen, een geregistreerd partnerschap aangaat of gaat trouwen, kan dit een reden zijn om uw Aegon Hypotheek aan te passen. Hierbij kunnen de volgende vragen een rol spelen:

### Wordt mijn partner mede eigenaar van de woning?

Als uw partner mede eigenaar wordt, deelt hij of zij in de waardestijgingen of waardedalingen. Hierbij kunnen fiscale aspecten een rol spelen.

### Wordt mijn partner mede hoofdelijk schuldenaar voor de hypotheek?

Als uw partner mede hoofdelijk schuldenaar wordt, kan hij of zij worden aangesproken voor alle verplichtingen die uit de hypotheek voortvloeien. Laat u over deze en andere gevolgen goed adviseren voordat u besluiten neemt.

### Moet de hypotheek helemaal of gedeeltelijk worden afgelost als één van u beiden overlijdt?

U kunt daarvoor een bestaande levensverzekering aanpassen of een nieuwe afsluiten. Afhankelijk van de situatie eist Aegon een overlijdensdekking. Of een overlijdensrisicodekking nodig is en hoe u deze het beste kunt afsluiten, kan uw adviseur u vertellen.

## Beëindigen relatie

Als u samen een woning met een hypotheek heeft, spelen de volgende vragen een rol als u uit elkaar gaat:

### Gaan we de woning verkopen?

Als u de woning verkoopt, zorgt de notaris ervoor dat de verkoopopbrengst wordt gebruikt om de hypotheek af te lossen. Als de hypotheek hoger is dan de verkoopopbrengst moet u het verschil bijbetalen. Als de verkoopopbrengst hoger is, krijgt u dit verschil. Welke fiscale consequenties dit heeft, kan uw adviseur u vertellen.

### Blijft één van beiden in de woning wonen?

Aegon beoordeelt of het inkomen van deze persoon voldoende is om de hypotheeklasten te kunnen dragen. Als dat zo is, wordt de vertrekkende partner ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap verleend. Hij of zij kan dan niet meer worden aangesproken voor alle verplichtingen die uit de hypotheek voortvloeien. Degene die in de woning blijft wonen is vanaf dat moment alleen verantwoordelijk voor de hypotheek.

### 'Wat doen we met de overlijdensrisicoverzekering, levensverzekering of spaarrekening?

Wellicht is de nieuw ontstane situatie aanleiding om hierop aanpassingen te doen. U kunt ervoor kiezen om deze te beëindigen, of om deze (gewijzigd) voort te zetten. Hieruit kunnen financiële en/of fiscale consequenties voortkomen. Bespreek uw wensen en mogelijkheden met uw adviseur.

## Gezinsuitbreiding

Het krijgen van een kind brengt ook financiële consequenties met zich mee. Volgens het NIBUD bedragen de kosten van het eerste kind 17% van uw netto jaarinkomen. Twee kinderen kosten globaal 26% van het jaarinkomen, drie kinderen 33%. Wat betreft uw woning en uw hypotheek kunnen de volgende vragen een rol spelen:

### Is onze huidige woning nog wel geschikt?

Misschien wilt u een andere woning met meer ruimte of met een tuin. Of u wilt verhuizen naar een andere buurt? Aegon kent een zeer gunstige verhuisregeling, zie onder het item 'Verhuizen' wat deze regeling inhoudt.

Mogelijk wilt u uw woning verbouwen zodat deze beter aansluit op de gezinsuitbreiding. Aegon Hypotheken biedt u een aantal mogelijkheden om uw wensen te financieren. Zie onder het item 'Verbouwen' wat de mogelijkheden zijn.

### Gaan we minder werken?

Misschien gaat één van u beiden of misschien wel allebei minder werken. Dit heeft uiteraard gevolgen voor uw inkomen en daarmee voor de betaalbaarheid van uw hypotheek. Overleg daarom met uw adviseur en inventariseer samen met hem de mogelijkheden.

### Kinderen het huis uit

Er komt een moment dat kinderen het ouderlijk huis verlaten. Misschien hoeft u hen dan niet meer financieel te ondersteunen, of misschien wordt van u juist dan een grotere financiële bijdrage verwacht. Bijvoorbeeld omdat uw kind(eren) gaan studeren. Vragen die kunnen spelen zijn:

### Past de woning nog bij onze wensen?

Misschien wilt u een kleinere woning, of een woning zonder tuin. Of wilt u naar een andere buurt? Aegon kent een zeer gunstige verhuisregeling. Zie onder het item 'Verhuizen' wat deze regeling inhoudt.

Mogelijk wilt u uw woning verbouwen zodat deze beter aansluit op uw huidige situatie. Aegon Hypotheken biedt u een aantal mogelijkheden om uw wensen te financieren. Zie onder het item 'Verbouwen' wat de mogelijkheden zijn.

### Kunnen we onze overwaarde gebruiken?

Bij Aegon kunt u uw bestaande hypotheek verhogen of een tweede hypotheek afsluiten. U kunt dit doen om de woning aan te passen of te verbeteren, maar bijvoorbeeld ook om extra financiële ruimte te krijgen. Bijvoorbeeld voor de studie van uw kinderen. Wat in uw situatie de mogelijkheden zijn, kan uw adviseur u vertellen.

## Overlijden

Als u of uw partner komt te overlijden loopt de hypotheek door. Het overlijden dient aangegeven te worden bij de burgerlijke stand van de gemeente waar het overlijden heeft plaatsgevonden. Door de gemeente wordt een akte van overlijden opgemaakt, waarvan op verzoek een uittreksel wordt afgegeven. Een uittreksel van de akte van overlijden is nodig om allerlei formele zaken te kunnen regelen.

Het is belangrijk dat Aegon schriftelijk op de hoogte wordt gebracht van het overlijden. Als meteen een uittreksel van de akte van overlijden wordt meegestuurd bespoedigt dit het proces. Van Aegon ontvangt u bericht of en met welke producten er wat moet gebeuren. De volgende vragen kunnen spelen.

### Mag de hypotheek worden afgelost?

Bij overlijden is het mogelijk om kosteloos af te lossen met een verzekeringsuitkering.

Ontvangt de nabestaande een uitkering als gevolg van het overlijden? Dan mag de nabestaande deze uitkering op de hypotheek aflossen zonder dat hiervoor aflossingskosten zijn verschuldigd. De nabestaande moet wel de begunstigde zijn van de overlijdensuitkering. Ook uitkeringen van andere verzekeringsmaatschappijen dan Aegon mogen hiervoor worden gebruikt.

### Kan de achterblijvende partner / erfgenaam de hypotheek overnemen?

Na overlijden loopt de hypotheek door. Voor de achterblijvende partner, of de erfgenaam, zijn er mogelijkheden de hypotheek onder dezelfde voorwaarden over te nemen. Voor een goed advies en de consequenties van het overnemen van de hypotheek kunt u contact opnemen met uw adviseur.

## Verhuizen

Als u gaat verhuizen zijn er twee mogelijkheden: u verhuist naar een andere koopwoning of u gaat huren. Voor het aflossen van uw bestaande hypotheek hoeft u niets te ondernemen richting Aegon. Via de notaris, die de overdracht behartigt, ontvangt Aegon namens u bericht dat de woning is overgedragen. De notaris zorgt ervoor dat de hypotheekschuld wordt verrekend met de verkoopopbrengst van de woning.

### Ik koop een nieuwe woning, hoe financier ik dit?

De aankoop van de nieuwe woning kunt u financieren uit eigen middelen of hiervoor een hypotheek afsluiten. Afhankelijk van uw situatie en keuzes spelen fiscale aspecten een rol. Laat u daarom goed voorlichten door uw adviseur.

Aegon wil u graag als klant houden. Voor de financiering van een nieuwe woning kent Aegon aantrekkelijke verhuisvoordelen. Binnen 6 maanden na verkoop van de oude woning heeft u de mogelijkheid uw huidige rentecondities mee te nemen naar de nieuwe hypotheek bij Aegon. Dit is aantrekkelijk als de rente van de hypotheek op uw oude woning lager is dan de geldende marktrente. Als de nieuwe hypotheek in een andere tariefklasse valt passen we de rente die de klant moet betalen aan. Dit geldt ook voor de meegenomen rente. De

rente kan zowel hoger als lager uitvallen. Het aangepaste rentetarief baseren we op basis van de renteversillen volgens het actuele rentebericht. Als u een hoger hypotheekbedrag nodig heeft dan het bedrag van de oude hypotheek dan geldt voor het meerdere de marktrente van dat moment. Is de marktrente lager dan de oude hypotheekrente dan krijgt u deze lagere rente over de gehele hypotheek.

Een nieuwe hypotheek leidt ook vaak tot afsluiten van nieuwe verzekeringen. De bestaande levensverzekering(en) die onderdeel uitmaakte van uw hypotheek kunt u in stand houden of aangepast voortzetten. Dit is vaak voordeliger dan het afsluiten van nieuwe levensverzekeringen.

Wij willen u dan graag een aantrekkelijk voorstel uitbrengen voor het financieren van uw nieuwe woning. Het enige wat u hoeft te doen is via uw adviseur een offerte bij ons aan te vragen.

### Wat als ik (tijdelijk) geen nieuwe hypotheek nodig heb?

Als u een Aegon Hypotheek heeft waarbij ook een levensverzekering onderdeel is van het product, kunt u deze verzekering (gewijzigd) voortzetten. Ook als u geen koopwoning heeft kan het verstandig zijn om een overlijdensdekking te hebben. Ook een eventuele vermogensopbouw gaat dan door. Dit kunt u in de toekomst bijvoorbeeld gebruiken als aanvulling op uw pensioen. Laat u hierover adviseren.

### Wijzigen van fondskeuze, hypotheekvorm of -rente

Een hypotheek wordt afgesloten voor een lange periode. Het is zeer waarschijnlijk dat uw situatie, mogelijkheden en wensen door de jaren heen veranderen. Ook dan is het belangrijk dat uw hypotheek nog steeds bij u past.

#### Kan ik mijn fondskeuze veranderen?

Bij alle Aegon hypotheekleningen waarbij sprake is van vermogensopbouw door beleggen heeft u de keuze uit verschillende beleggingsfondsen. Er kunnen diverse aanleidingen zijn om hierin veranderingen aan te brengen.

Bijvoorbeeld:

- uw houding ten opzichte van sparen en beleggen is gewijzigd;
- de einddatum van uw hypotheek nadert en u wilt minder risicovol beleggen of zelfs overgaan tot sparen;
- de beleggingsresultaten zijn niet in overeenstemming met uw verwachting en u wilt de fondskeuze wijzigen;
- de behaalde beleggingsresultaten wilt u veiligstellen.

Laat u goed adviseren zodat u een weloverwogen besluit kunt nemen.

#### Kan ik kiezen voor een andere hypotheekvorm?

Het kan zijn dat uw omstandigheden zo zijn gewijzigd dat uw huidige hypotheekvorm niet meer voldoet. Bij Aegon kunt u uw hypotheekvorm zodanig wijzigen dat deze weer overeenkomt met uw wensen. Afhankelijk van de aanpassing kunnen hieraan kosten en/of andere gevolgen verbonden zijn. Zo wordt de maximale vergoedingsvrije ruimte van 10% per leningdeel (zie ook onder 'Aflossen van uw hypotheek') vanaf het moment van wijziging bepaald op basis van de gewijzigde situatie. Ook in deze situatie kan uw adviseur u van dienst zijn met advies en begeleiding bij het aanvragen van een offerte.

#### Kan ik tussentijds mijn rente veranderen?

U kunt uw hypotheekrente tussentijds wijzigen, bijvoorbeeld als de huidige rente lager is of als u uw rente opnieuw voor een langere periode vast wilt zetten. Hiervoor kunnen kosten verschuldigd zijn. Uw adviseur kan dit voor u uitrekenen.

Als u een variabele rente heeft en deze wilt wijzigen in een vaste rente is dit kosteloos.

## Verbouwen

### Wilt u een nieuwe aanbouw, een andere keuken of zelf klussen aan uw huis?

Aegon Hypotheken biedt u een aantal mogelijkheden om uw wensen te financieren. Dit kan door het verhogen van uw huidige hypotheek of het sluiten van een tweede hypotheek. Neemt u voor verdere informatie over dit onderwerp contact op met uw adviseur. U kunt dan samen met uw adviseur bepalen wat in uw situatie de mogelijkheden zijn en vervolgens hiervoor een offerte bij Aegon aanvragen.

### Bouwdepot

Als u gaat verbouwen of in een nieuwbouwhuis gaat wonen, kunt u daar een bouwdepot voor nemen. Het geld in het bouwdepot wordt niet aan u uitgekeerd, maar wordt gebruikt om tijdens de (ver)bouw rekeningen van bijvoorbeeld de aannemer te betalen. Naarmate de bouw vordert, blijft er dus steeds minder geld in het bouwdepot over, totdat, aan het einde van de bouw, het bouwdepot leeg is.

### Declareren

Via de Mijn Aegon app kunt u heel gemakkelijk de bouwdepot bonnen indienen. Het geld staat dan binnen 24 uur op uw rekening. U kunt ook via het online declaratieformulier uitbetalingen laten doen, deze kunt u vinden op aegon.nl.

### Voordeel van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Bij het afsluiten van een (extra) hypotheek voor uw verbouwing, kunt u onder bepaalde voorwaarden voor zowel de bestaande hypotheek als ook voor de extra hypotheek in aanmerking komen voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bij de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. U betaalt hiervoor éénmalig een bedrag aan borgtochtprovisie. Actuele bedragen plus de precieze voorwaarden vindt u op de website van de stichting [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

Omdat bij een gedwongen verkoop van de woning deze stichting – onder voorwaarden- garant staat voor een eventuele restschuld kan Aegon u een lagere rente aanbieden.

## Overwaarde benutten

De kans is groot dat in de loop van de jaren de waarde van uw woning is gestegen. Misschien overtreft de waarde van uw woning de hoogte van uw hypotheek. Dit verschil wordt overwaarde genoemd.

### Welke mogelijkheid heb ik binnen mijn Aegon Hypotheek?

U kunt deze “overwaarde” benutten, door uw bestaande hypotheek te verhogen of een tweede hypotheek te nemen. Het bedrag dat u op die manier ter beschikking krijgt, kunt u bijvoorbeeld gebruiken voor een verbouwing of voor verbetering van uw ouderdagsvoorziening.

Over het algemeen is deze manier van financieren voordelig. Meestal is de hypotheekrente namelijk lager dan de rente voor een persoonlijke lening. Als u de overwaarde gebruikt voor een verbouwing of voor een verbetering van het huis dat u als hoofdverblijf gebruikt, dan kan de rente bovendien fiscaal aftrekbaar zijn.

Afhankelijk van uw wensen en situatie zijn er fiscale aspecten die een rol spelen. Laat u dan ook goed voorlichten door uw adviseur. U kunt samen met uw adviseur bepalen wat in uw situatie de mogelijkheden zijn en vervolgens hiervoor een offerte bij Aegon aanvragen.

### Uw hypotheek in combinatie met een Starterslening

Het verhogen van uw hypotheek, die op grond van de reguliere voorwaarden is toegestaan, behoort niet tot de mogelijkheden als er sprake is van een Starterslening voor zolang de Starterslening niet volledig is afgelost.

## Verlagen van de hypotheeklasten

Verlagen van de hypotheeklasten kan op de volgende manieren worden bereikt:

1. aflossen op de hypotheek;
2. omzetten naar marktrente;
3. rentemiddeling;
4. vervallen van de topopslag in het rentetarief.

Afhankelijk van bovenstaande manier van verlagen van de hypotheeklasten, de hypotheekvorm en uw persoonlijke situatie heeft dit fiscaal meer of minder invloed. Laat u daarom goed voorlichten door uw adviseur.

### 1. Aflossen op de hypotheek

U mag extra aflossen. Zo kunt u één of meer leningdelen helemaal of gedeeltelijk aflossen. Door de terugbetaling wordt uw hypotheek lager en hierdoor wordt het bedrag dat u maandelijks aan rente betaalt ook lager. Ook kan een lagere hypotheek leiden tot verlaging van de premie voor de spaarverzekering of spaarrekening. Zie hiervoor onder de kop ‘Lagere premie door lagere hypotheek’.

U mag zo vaak als u wilt per jaar extra aflossen met een minimum van € 1000, - per keer. Het af te lossen bedrag moet u uit eigen middelen betalen. Daarnaast kan het zijn dat u aflossingskosten moet betalen.

Als er sprake is van een vrijgestelde situatie hoeft u geen aflossingskosten te betalen. Dit is het geval als u aflost:

- en de vergelijkingsrente is gelijk of hoger dan de contractrente voor het leningdeel;
- op een leningdeel met variabele rente;
- op de einddatum van de rentevaste periode van het leningdeel;
- met een uitkering van een verzekering in verband met overlijden en als (een van) de debiteur(en) de verzekerde is. De achterblijvende debiteur of de nabestaande van de debiteur moet ook begunstigde voor de uitkering zijn;
- met een uitkering of afkoopwaarde van een levensverzekering of een saldo van een spaar/beleggingsrekening die aan ons is verpand;
- met een schadevergoeding omdat het onderpand verloren is gegaan;
- bij verkoop en levering van het onderpand ;
- op uw overbruggingslening.

Staat uw woning ‘onder water’? Aegon biedt dan naast bovenvermelde vrijgestelde situaties tijdelijk de mogelijkheid zonder kosten extra af te lossen tot aan de WOZ-waarde.

### Wanneer zijn er aflossingskosten verschuldigd?

Als u in een kalenderjaar meer aflost dan 10% van het oorspronkelijk geleende bedrag van het leningdeel bent u aflossingskosten verschuldigd.

#### Let op

Het 10% kostenvrij terugbetalen geldt per kalenderjaar. U kunt dit niet opsparen en een volgend jaar 20% kostenvrij terugbetalen.

### Zo berekenen wij de aflossingskosten

De berekeningswijze van de aflossingskosten is per leningsdeel en wordt in een aantal stappen uitgevoerd.

Stappen voor de berekening van de aflossingskosten:

1. Het bedrag dat de klant extra aflost\* op een bepaald leningdeel is het uitgangspunt van de berekening.
2. Van dit bedrag trekken wij de (resterende) vergoedingsvrije ruimte\*\* af.
3. Dit levert het bedrag op waarover wij de kosten berekenen.
4. 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.
5. Op basis van de vergelijkingsrente, het contactueel 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.
6. 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.
7. De aflossingskosten berekenen wij per leningdeel en de aflossingskosten van alle leningdelen tellen we bij elkaar op.

\* Indien (ook) de uitkering of afkoopwaarde van een spaarverzekering of spaarrekening wordt gebruikt voor de aflossing, dan wordt het bedrag van de aflossing daarmee verlaagd.

\*\* Deze bedraagt 10% van het oorspronkelijke lening bedrag (van het desbetreffende leningdeel), waarbij geldt:

- Is er in hetzelfde kalenderjaar eerder een extra aflossing (onder welke noemer dan ook), omzetting naar marktrente of rentemiddeling gedaan? Dan wordt rekening gehouden met de reeds gebruikte vergoedingsvrije ruimte.
- Als er wordt afgelost op een aflossingsvrij leningdeel, dan mag tijdelijk het (resterende) saldo van de vergoedingsvrije ruimte van alle actieve leningdelen worden toegepast.

### **Via Mijn Aegon regelt u eenvoudig een extra aflossing**

Wij onderscheiden de volgende situaties:

- Lost u af op een aflossingsvrije, annuitaire of lineaire leningdeel? En blijft u binnen de vergoedingsvrije ruimte? Dan kunt u uw aflossing direct regelen en eenvoudig via iDeal betalen.
- Wilt u aflossen op een andere hypotheekvorm? Dan dient u uw aanvraag bij ons in. Wij nemen vervolgens contact met u op om de gevolgen te bespreken.
- Overschrijdt uw extra aflossing de vergoedingsvrije ruimte? Na ontvangst van uw verzoek informeren wij u binnen 10 werkdagen over de hoogte van de aflossingskosten. Via de meegestuurde betaalinstructie kunt u uw aflossing afronden.

## **2. Omzetten naar marktrente**

Voldoet uw hypotheekrente niet meer aan uw wensen? Dan is het mogelijk om het rentepercentage van een leningdeel te wijzigen tijdens de rentevaste periode. Dit noemen we 'omzetten naar marktrente'. U betaalt hier wel kosten voor. Bent u geïnteresseerd in omzetting naar marktrente? Via Mijn Aegon kunt u een overzicht downloaden. Op dit overzicht staat per leningdeel uw mogelijkheden. Bespreek uw mogelijkheden altijd met uw adviseur.

## **3. Rentemiddeling**

Rentemiddeling is een van de mogelijkheden om uw maandlasten te verlagen. Als het actuele rentepercentage lager is dan het rentepercentage van uw hypotheek is dit wellicht interessant voor u. U betaalt bij rentemiddeling wel kosten. Via Mijn Aegon kunt u een overzicht downloaden. Op dit overzicht staat per leningdeel uw mogelijkheden. Bespreek uw mogelijkheden altijd met uw adviseur.

## **4. Tussentijds rentepercentage aanpassen door lagere tariefklasse**

U heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds vast te stellen of uw hypotheek in een lagere tariefklasse valt. Als dat zo is, dan kunt u Aegon verzoeken uw rentepercentage daarop aan te passen. Dit geldt alleen voor hypotheeken zonder Nationale Hypotheek Garantie.

### **Lagere lasten door extra aflossen op uw hypotheek**

Het rentepercentage dat u betaalt, is afhankelijk van de tariefklasse waarin uw hypotheek valt. De tariefklasse wordt bepaald aan de hand van de verhouding tussen de hoogte van uw hypotheek en de waarde van uw woning. Aegon hanteert de volgende tariefklassen:

- Hypotheeken met Nationale Hypotheek Garantie
- Hypotheeken tot 67,5% van de marktwaarde van de woning
- Hypotheeken tot 81% van de marktwaarde van de woning
- Hypotheeken meer dan 81% van de marktwaarde van de woning

### **Opslag bij bestaande contracten met meer dan 112,5% van de marktwaarde**

Voor bestaande contracten kan gelden dat de hypotheeksom meer bedraagt dan de huidige maximale verstrekking. Tot 112,5% van de marktwaarde van uw woning betaalt u het tarief uit de klasse meer dan 81% marktwaarde van uw woning. Bedraagt uw hypotheek meer dan 112,5% van de marktwaarde van uw woning, dan betaalt u een opslag van 0,25% op het tarief van de klasse meer dan 81%.

Bij een extra aflossing beoordeelt Aegon of uw hypotheek na aflossing in een lagere tariefklasse komt. Hiervoor wordt de bij ons bekende marktwaarde van uw woning gebruikt. Indien van toepassing past Aegon de rente aan.

### **Lagere lasten dankzij een waardestijging van uw woning**

Door een waardestijging van uw woning kan uw hypotheek in een lagere tariefklasse komen. U kunt dit zelf aantonen via een recent taxatierapport of de meest recente WOZ-verklaring.

## Hoe wordt uw nieuwe rentepercentage vastgesteld?

Uw nieuwe rentepercentage wordt als volgt berekend:

1. Uw huidige rentepercentage is het uitgangspunt.
2. Stel vast wat de resterende looptijd van uw rentevast periode is.
3. Stel vast wat de huidige tariefklasse is waarin uw hypotheek valt.
4. Stel vast wat de nieuwe tariefklasse wordt.
5. Stel het renteverskil tussen de huidige en de nieuwe tariefklasse vast die geldt voor de resterende looptijd<sup>1</sup> van uw rentevast periode. Let op. Dit doen wij op basis van het actuele rentebericht.
6. Dit renteverskil trekt u af van uw huidige rentepercentage.

**Let op:** Het renteverskil dat in mindering wordt gebracht op uw huidige rentepercentage stelt u vast per leningdeel. In de praktijk kan dit betekenen dat het renteverskil bij het ene leningdeel anders is dan bij het andere leningdeel.

## Een voorbeeld van wijziging tariefklasse i.v.m. lagere hypotheek of waardestijging van de woning

### Voorbeeld 1: Aflossing

Uw huidige hypotheek bestaat uit de volgende kenmerken:

- Oorspronkelijke marktwaarde: € 150.000,00;
- Hypotheek: € 150.000,00;
- Huidige tariefklasse: meer dan 81%;
- Gekozen renteduur: 15 jaar;
- Huidige hypotheekrente: 4,80%.

Stel: u verlaagt uw hypotheek met een aflossing van € 30.000,00 en de resterende rentevastperiode is 8 jaar:

- Na de aflossing van € 30.000,00, bedraagt de resterende hypotheekschuld € 120.000,00.
- De verhouding tussen de hoogte van uw lening en de waarde van uw woning komt dan op 80%.
- Dit maakt dat de hypotheekschuld, na de gedane aflossing, in één lagere tariefklasse komt (minder dan 81%).
- Bij een looptijd van 8 jaar bedraagt het actuele rentetarief 2,61% voor de tariefklasse meer dan 81% en 2,16% voor de tariefklasse minder dan 81%. Het verschil tussen deze tariefklassen is 0,45%.
- De aflossing in dit voorbeeld zou tot gevolg hebben dat uw huidige hypotheekrente met 0,45% wordt verlaagd.
- Uw nieuwe hypotheekrente wordt dan  $4,80\% \text{ min } 0,45\% = 4,35\%$

### Voorbeeld 2: Waardestijging woning

Uw huidige hypotheek bestaat uit de volgende kenmerken:

- Oorspronkelijke marktwaarde: € 150.000,00;
- Hypotheek: € 150.000,00;
- Huidige tariefklasse: meer dan 81%;
- Gekozen renteduur: 15 jaar;
- Huidige hypotheekrente: 4,50%.

Stel dat u kunt aantonen dat de marktwaarde van uw woning is gestegen naar € 200.000,00.

- U kunt dit aantonen met een recent taxatierapport of uw meest recente WOZ-beschikking.
- Uw hypotheek is dan 75% van de marktwaarde.
- Uw resterende renteduur is nog 4 jaar, Aegon kijkt in dit geval naar de actuele tariefklasse met een looptijd van 5 jaar<sup>2</sup>.
- Door de waardestijging gaat de hypotheek van de tariefklasse meer dan 81% naar de tariefklasse minder dan 81%.
- Bij een rentevastperiode van 5 jaar bedraagt het actuele rentetarief 2,41% voor de tariefklasse meer dan 81% en 1,90% voor de tariefklasse minder dan 81%. Het verschil tussen deze tariefklassen is 0,51%.
- Uw nieuwe hypotheekrente wordt dan  $4,50\% \text{ min } 0,51\% = 3,99\%$ .

## Meerdere leningdelen

Wanneer uw hypotheek bestaat uit meerdere leningdelen, wordt er per leningdeel gekeken naar de hoogte van het renteverskil dat in mindering gebracht wordt. In de praktijk kan dit betekenen dat het renteverskil bij het ene leningdeel anders is dan bij het andere leningdeel.

## Koppeling tussen de hypotheek en de vermogensopbouw

Een (Bank)Sparhypotheek bestaat maximaal uit 3 onderdelen:

1. de hypothecaire lening;
2. een spaarverzekering of een bankspaarrekening
3. de overlijdensrisicoverzekering

Deze eerste twee delen zijn aan elkaar 'gekoppeld'. Deze koppeling betekent dat:

- bedrag hypotheek en doelkapitaal op spaarverzekering/bankspaarrekening zijn gelijk;
- rentepercentage voor de hypotheek en rentevergoeding voor sparen zijn gelijk.

<sup>1</sup> Wanneer de resterende looptijd van uw rentevast periode korter is dan 2 jaar, gaan wij uit van de actuele rentetarieven die horen bij een rentevast periode van 2 jaar. Wanneer uw resterende looptijd van uw rentevast periode langer is dan 2 jaar, maar korter dan 5 jaar, dan gaan wij uit van de actuele rentetarieven die horen bij een rentevast periode van 5 jaar.

<sup>2</sup> Is uw resterende looptijd korter dan 2 jaar? Dan wordt het renteverskil tussen de actuele tariefklassen bij de rentevast periode van 2 jaar genomen. Bij een resterende looptijd tussen de twee en vijf jaar wordt het actuele renteverskil bij een periode van 5 jaar gehanteerd.



### **Lagere premie door lagere hypotheek**

Bij een (Bank)Spaarhypotheek spaart u een bepaald bedrag (doelkapitaal) op de spaarverzekering of de bankspaarrekening. Daarmee betaalt u aan het eind van de looptijd uw hypotheek terug. Het doelkapitaal is altijd gelijk aan de hoogte van dit hypotheekdeel. Als dit hypotheekdeel lager wordt, wordt dus ook het doelkapitaal lager. Een lager doelkapitaal betekent een lagere premie/inleg.

### **Hogere premie door lagere rentevergoeding voor de opbouw**

Het verlagen van het rentepercentage dat u voor uw hypotheekdeel betaald resulteert in een lager rentepercentage dat u ontvangt over het saldo en over de toekomstige betalingen op uw spaarverzekering of bankspaarrekening. Uw maandelijkse premie/inleg op de spaarverzekering / bankspaarrekening wordt dan berekend met dit lagere rentepercentage en zal hierdoor hoger worden.

## **Einddatum rentevaste periode nadert**

### **Moet ik iets doen?**

U hoeft niets te ondernemen. U ontvangt drie maanden voor afloop van de rentevaste periode een op uw situatie toegesneden voorstel van Aegon.

### **De rentevoorzwaarden voor bestaande en nieuwe klanten zijn gelijk.**

U krijgt aan het einde van uw rentevaste periode hetzelfde rentetarief aangeboden als een nieuwe klant met dezelfde hypotheek.

Het kan zijn dat in uw huidige rentetarief een topopslag is verwerkt. Dit is het geval als u een zogenaamde tophypotheek heeft (een hypotheek zonder NHG die hoger is dan 67,5% van de marktwaarde\* van de woning). De hoogte van deze topopslag is afhankelijk van de marktwaarde van uw woning ten opzichte van de hoogte van uw hypotheek. In het voorstel wat u ontvangt is door ons beoordeeld of de topopslag voor uw hypotheek nog van toepassing is. Dit doen wij door rekening te houden met de actuele marktwaarde van uw woning.

\* De marktwaarde is het bedrag dat uw woning naar verwachting waard is.

Als een renteherziening ook gevolgen heeft voor de premie van de levensverzekering of de spaarrekening dan is dit in het voorstel opgenomen.

## **Betalingsproblemen**

Bij het kopen van uw woning en het afsluiten van een hypotheek gingen u en Aegon ervan uit dat u op basis van de toen geldende situatie de maandlasten van de hypotheek zou kunnen betalen. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij uw inkomen zodanig vermindert dat u de hypotheeklasten tijdelijk of blijvend niet meer kunt betalen. Bijvoorbeeld bij werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Bij (echt) scheiding valt bij tweeverdieners zelfs een van beide inkomens weg. In het uiterste geval moet de woning worden verkocht.

Het is zeer belangrijk betalingsproblemen te voorkomen en als deze toch ontstaan, ze zo snel mogelijk op te lossen. Neem daarom bij dreigende betalingsproblemen direct contact op met de afdeling Bijzonder Beheer van Aegon Hypotheken. Zij zijn bereikbaar op het telefoonnummer 058-244 6839. Zij staan u graag te woord en helpen u verder met het vinden van een oplossing.

Als u een hypotheek heeft met NHG, dan is het mogelijk om bij toekomstige (dreigende) betalingsachterstanden (onder bepaalde voorwaarden) een beroep te doen op de NHG woonlastenfaciliteit. AEGON is hiertoe niet verplicht maar zal een verzoek daartoe per geval beoordelen of deze voldoet aan onze criteria.

## **Einddatum hypotheek nadert**

U ontvangt drie maanden voor de einddatum van uw hypotheek een bericht van Aegon. Afhankelijk van de hypotheekvorm zijn er verschillende situaties te onderscheiden.

### **De lening is volledig afgelost.**

Bij een hypotheekvorm waarbij vanaf het begin maandelijks rechtstreeks is afgelost op de lening totdat deze volledig is afgelost loopt de overeenkomst met Aegon automatisch af (bijvoorbeeld bij de Aegon Annuiteiten Hypotheek). De hypotheeklasten komen te vervallen. Het kan interessant zijn een nieuwe hypotheek af te sluiten. Bespreek de mogelijkheden samen met uw adviseur.

### **De lening wordt afgelost met het opgebouwde vermogen in de levensverzekering of beleggingshypotheekrekening.**

U heeft destijds een verzekering of beleggingshypotheekrekening bij Aegon afgesloten met als doel uw lening (gedeeltelijk) af te lossen. Mogelijk is het opgebouwde vermogen niet voldoende voor gehele aflossing van uw hypotheek. Ook kan uw situatie en/of wensen in de loop der tijd veranderd zijn waardoor u het opgebouwde vermogen anders wenst te gebruiken dan voor aflossing van de lening. Aegon biedt hiervoor diverse mogelijkheden. Bespreek u deze samen met uw adviseur en vraag desgewenst hiervoor een offerte aan bij Aegon.

### **De lening wordt afgelost met eigen geld**

U heeft destijds een aflossingsvrije hypotheek afgesloten. Vanuit deze hypotheekvorm wordt er tijdens de looptijd niet afgelost of vermogen opgebouwd. Als u de lening op einddatum niet kunt aflossen met eigen geld, kunt u een verzoek indienen om een nieuwe hypotheek af te sluiten. De aanvraag van een nieuwe lening wordt getoetst op basis van de dan geldende (acceptatie)normen.

Als uw aanvraag niet voldoet aan de dan geldende normen, zal uw aanvraag worden afgewezen. Mogelijk moet u dan de woning verkopen, om de lening af te lossen. Door gedurende de looptijd (extra) af te lossen, kunt u voorkomen dat u in deze situatie terecht komt.

### **Doorhaling hypotheek bij kadaster.**

Na aflossing van uw hypotheek kan de hypotheecaire inschrijving bij het kadaster worden doorgehaald. Dit regelt u via een notaris.

# Nuttige adressen

## Aegon Levensverzekering N.V.

Postbus 23002  
8900 MC Leeuwarden  
internet: [www.aegon.nl/klantenservice-hypotheek](http://www.aegon.nl/klantenservice-hypotheek)

## Belastingtelefoon

(0800) 05 43  
internet: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

## Bureau Krediet Registratie (BKR)

Dodewaardlaan 1  
Postbus 6080  
4000 HB Tiel  
tel: (0900) 257 84 35  
internet: [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl)

## Commissie van Toezicht Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Postbus 90600  
2509 LP Den Haag  
tel: (070) 310 53 10

## Kadaster

Hofstraat 110  
7311 KZ Apeldoorn  
tel: (055) 528 50 00  
internet: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

## Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)

Postbus 93257  
2509 AG Den Haag  
Tel (070) 333 89 99  
internet: [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)

## Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Postbus 16020  
2500 BA Den Haag  
tel: (070) 330 71 11  
internet: [www.notaris.nl](http://www.notaris.nl)

## Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD)

Postbus 19250  
3501 DG Utrecht  
tel: (030) 239 13 50  
internet: [www.nibud.nl](http://www.nibud.nl)

## Nationale Hypotheek Garantie

Postbus 309  
2700 AH Zoetermeer  
tel: (079) 368 28 00  
internet: [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)