Handleiding:
Qu-BIS en het aflossen van hypotheken

In combinatie met ECH (versie 5)

September 2026

Doel en doelgroep

Deze handleiding is bedoeld voor gebruikers van Qu-BIS en biedt praktische ondersteuning bij het uitvoeren van dagelijkse werkzaamheden.

Ondersteuning en contact

Wij streven ernaar om onze handleidingen actueel te houden. Toch kan het voorkomen dat nieuwe functionaliteiten nog niet zijn opgenomen.

Voor vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze handleiding kunt u contact opnemen via servicedesk@quantaris.nl.

Versie- en wijzigingen overzicht

Versie	Wijzigingen
September 2026	Volledig geactualiseerd

© 2026 Quantaris B.V.

Inhoud

Inhoud 3
1 Inleiding 4
2 De afloszaak 5
2.1 Het proces en de taken 5
2.1.1 Processen 5
2.1.1.1 Royement onder opschortende voorwaarde 5
2.1.1.2 Royement om niet 5
2.1.2 Taken 6
2.1.2.1 De taak “Aflosopdracht en royementsvolmacht” 6
2.1.2.2 De taak “Aflosnota” 6
2.1.2.3 De taak “Getekende royementsvolmacht; controle” 6
2.1.2.4 De taak “Akkoord royement” 6
2.2 Stappen in Qu-BIS 7
2.2.1 Taak “Aflosopdracht en royementsvolmacht” – Maak (royements)volmacht 7
2.2.2 Taak “Aflosopdracht en royementsvolmacht” – Maak een afloszaak 10
2.2.3 Taak “Aflosnota” 10
2.2.4 Taak “Getekende royementsvolmacht; controle” 10
2.2.5 Taak “Akkoord royement” 11
2.3 Wijzigen aflosnota van reeds verzonden royementsvolmacht 12
2.4 Informatie in de ECH-console 13

© 2026 Quantaris B.V.

1 Inleiding

ECH staat voor “Elektronische Communicatie Hypotheken”. Het is ontwikkeld om de processen rond het vestigen en aflossen van hypotheken efficiënter te laten verlopen.

ECH-zaken – Qu-BIS ondersteunt drie soorten ECH-zaken, inclusief de berichtenuitwisseling tussen bank en notariskantoor: de afloszaak, de passeerzaak en de bankgarantie. Deze handleiding behandelt de afloszaak en de passeerzaak. Voor de bankgarantie hebben we een separate handleiding.

De handleiding is opgebouwd per type ECH-zaak:

Hoofdstuk 2 – De afloszaak / royeren

Dit hoofdstuk beschrijft stap voor stap het volledige proces rondom het aflossen en royeren van een hypotheek. Het hoofdstuk is procesmatig opgebouwd:

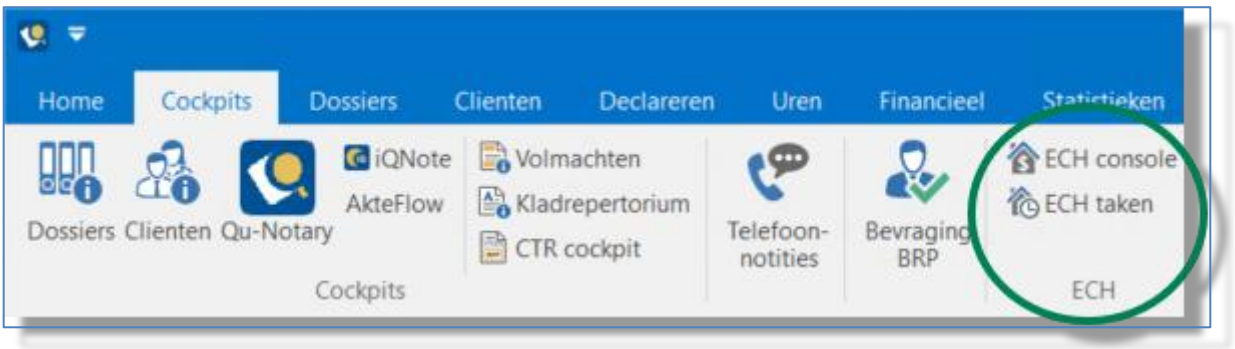
- eerst een toelichting op het totale proces,
- daarna de afzonderlijke taken zoals deze in de applicatie voorkomen,
- gevolgd door specifieke handelingen, controles en uitzonderingen.

Belangrijk

BELANGRIJK: in de e-mail die u van ECH ontvangt over een nieuwe zaak staat een link naar ECH. Gebruik deze niet, daar de zaak dan niet meer zichtbaar is in Qu-BIS. ECH gaat er dan vanuit dat er via internet (WEB-based) wordt gewerkt.

Beginpunten binnen Qu-BIS

- De ECH-console.
- Het attenderingsvenster met openstaande ECH-taken.



© 2026 Quantaris B.V.

2 De afloszaak

Een afloszaak start zodra er een noodzaak is om een bestaande hypotheek af te lossen en te royeren, meestal bij verkoop van een woning, oversluiten van de hypotheek of volledige aflossing op verzoek van klant of geldverstrekker.

- Het proces en de taken
- Stappen in Qu-BIS
- Wijzigen aflosnota van reeds verzonden royementsvolmacht
- Informatie in de ECH-console

2.1 Het proces en de taken

- Proces
- Taken

2.1.1 Processen

2.1.1.1 Royement onder opschortende voorwaarde

Het proces “Royeren” (aflossen) in ECH is gebaseerd op een royementsvolmacht onder opschortende voorwaarde.

1. Het proces royeren (aflossen) wordt in ECH altijd geïnitieerd vanuit een notariskantoor. Deze stuurt een verzoek *aflosnota* naar de bank. Bij het verzoek aflosnota stuurt de notaris nu meteen een automatisch gegenereerde volmacht met daarin de opgenomen opschortende voorwaarde mee.
2. Naar aanleiding van dit verzoek stuurt de bank een aflosnota en een getekende royementsvolmacht via ECH terug.
3. Zodra alle gelden zijn binnengekomen stuurt de bank het bericht akkoord royement aan de notaris.

2.1.1.2 Royement om niet

In het geval van een 'Royement om niet', stuurt de bank u een getekende royementsvolmacht, maar *geen aflosnota*. Ook zullen zij onmiddellijk een akkoord royement naar u sturen. Zo weet u dat er geen gelden voldaan hoeven te worden en dat u de volmacht mag gebruiken om de hypothecaire inschrijving bij het Kadaster door te halen.

© 2026 Quantaris B.V.

2.1.2 Taken

Het proces bestaat uit de volgende vier taken in de ECH-console van Qu-BIS:

Taak		Uitvoerder	
		Royement onder opschortende voorwaarde	Royement om niet
1	Aflosopdracht en royementsvolmacht	Notaris	Notaris
2	Getekende royementsvolmacht	Notaris	Notaris
3	Aflosnota	Bank	(niet van toepassing, want: geen aflossing)
4	Akkoord royement	Notaris	Notaris

2.1.2.1 De taak "Aflosopdracht en royementsvolmacht"

U vraagt de aflosnota op bij de hypothecair financier en verstrekt een royementsvolmacht onder opschortende voorwaarde.

Hierdoor worden er twee taken aangemaakt:

1. Getekende royementsvolmacht.
2. Aflosnota.

2.1.2.2 De taak "Aflosnota"

Wel of geen aflosnota

- Bij een royement onder opschortende voorwaarde reageert de hypothecair met het verstrekken van een aflosnota.
- Bij een royement om niet verstrekt de hypothecair financier in principe geen aflosnota. In dat geval volgt later direct het bericht Akkoord royement.

Verzekeringen – Optioneel kan het notariskantoor in deze fase aanvullende gegevens meesturen, bijvoorbeeld over af te kopen verzekering(en) die aan de hypotheek zijn gekoppeld.

2.1.2.3 De taak "Getekende royementsvolmacht; controle"

Na controle van de aangeleverde gegevens ontvangt het notariskantoor via ECH een door de bank geaccordeerde royementsvolmacht onder opschortende voorwaarde.

2.1.2.4 De taak "Akkoord royement"

Na uitvoering van de aflossing geeft de hypothecair financier via ECH het formele "Akkoord royement". Hiermee bevestigt de financier dat aan alle voorwaarden uit de royementsvolmacht is voldaan en het hypotheekrecht kan worden doorgehaald.

Dit akkoord stelt de notaris in staat het royement definitief in te schrijven bij het Kadaster.

© 2026 Quantaris B.V.

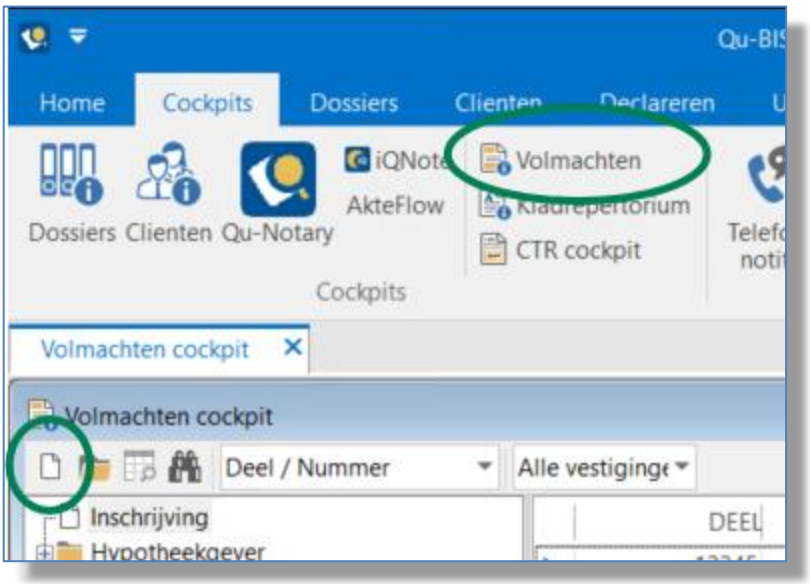
2.2 Stappen in Qu-BIS

Indienen verzoek aflosnota en royementsvolmacht.

2.2.1 Taak “Aflosopdracht en royementsvolmacht” – Maak (royements)volmacht

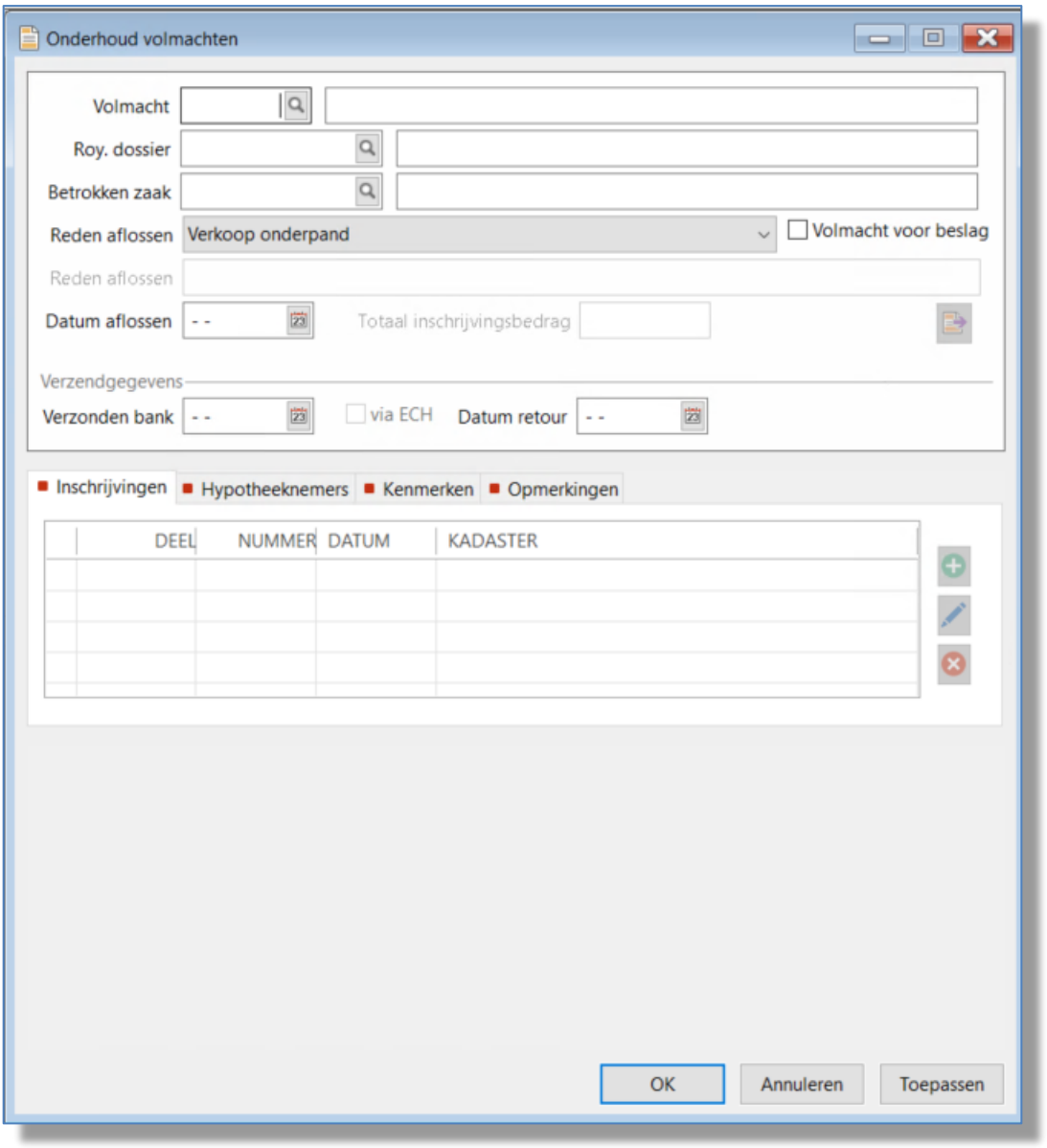
Stap 1: Start aanmaken volmacht

Start hiervoor de volmachten cockpit en klik op de knop 'Nieuw'.



© 2026 Quantaris B.V.

U krijgt nu het scherm “Onderhoud volmachten” te zien:



© 2026 Quantaris B.V.

Algemene gegevens – In het bovenste deel van het scherm “Onderhoud volmachten” vult u de algemene gegevens over de volmacht in . De verzendgegevens moet u niet invullen: dit wordt later automatisch gevuld, omdat u ECH gebruikt.

Inschrijvingen – Op het tabblad “Inschrijvingen” selecteert de hypothecaire inschrijving(en), partijen en onderpand(en). Toelichting:

- Selecteren van een inschrijving kan, wanneer u eerder vanuit de dossierzaak van de levering een hypothecair-bericht (HYP3-bericht) heeft opgevraagd bij, en ontvangen van, het Kadaster. Anders moet u de gegevens handmatig invullen.
- Partijen:
    - Bij de bank moet de rechtsvorm een nummer hebben onder de 100. Bij een hoger getal volgt er een foutmelding.
    - Het adres dient volledig ingevuld te zijn, inclusief land.
    - Heeft u de partijen geselecteerd, dan worden deze getoond op het scherm “Onderhoud volmachten”:
- Onderpanden:
    - Hier voegt u onderpand(en) toe. Deze kiest u uit de bestaande objectkaarten. Deze objectkaarten moeten moeten volledig ingevuld zijn:
    - Bij een gedeeltelijke doorhaling moet het object gekoppeld zijn.
    - Bij het object moet de code vastgoed iets anders zijn dan 99.
    - De kadastrale gegevens moeten gevuld zijn.
    - Heeft u de onderpanden geselecteerd, dan worden deze getoond op het scherm “Onderhoud volmachten”.

Hypotheeknemer(s) en kenmerken – Dit is optioneel.

© 2026 Quantaris B.V.

2.2.2 Taak “Aflosopdracht en royementsvolmacht” – Maak een afloszaak

Wanneer u een volmacht heeft gemaakt, dan kunt u een afloszaak aanmaken. U doet dit in de ECH-console. U kunt dan bij de hypothecair financier van uw keuze een aflosnota opvragen en tegelijkertijd de royementsvolmacht meesturen.

1. **Start afloszaak –** Start de afloszaak vanuit de ECH-console. Het scherm “Start afloszaak” wordt zichtbaar.
2. **Selecteer volmacht –** Kies, vanuit het scherm “Start afloszaak” de (bestaande) volmacht die verzonden moet worden. Hierdoor worden de tabbladen “Inschrijvingen” en “Hypotheeknemer” automatisch gevuld.
3. **Kies maatschappij –** Kies vervolgens bij welke maatschappij u de aflosnota wilt aanvragen.

2.2.3 Taak “Aflosnota”

De gegevens worden verstrekt door de bank.

Opgebouwde waarden – Bij een ECH-afloszaak is het verplicht de opgebouwde waarden (zoals spaar-, belegging- of afkoopwaarde van gekoppelde polissen) op te geven. Deze waarden maken onderdeel uit van de aflossing en zijn noodzakelijk voor een correcte ECH-berichtgeving en de doorhaling van de hypotheek.

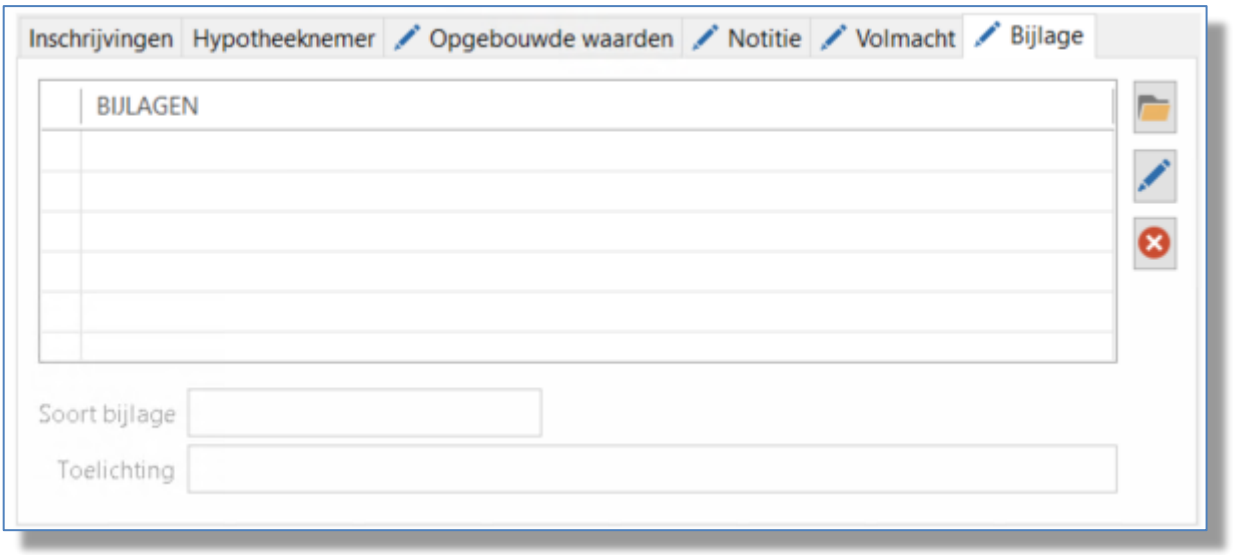
Verzekeringen – Indien van toepassing kunt u vanaf het tabblad “Opgebouwde waarden” via het plusje verzekeringsgegevens toevoegen onder de kop “'Verzekeringen”. U moet hierbij aangeven of de verzekering te verrekenen is.

Notities – In het tabblad 'Notities' kunt u aantekeningen maken.

2.2.4 Taak “Getekende royementsvolmacht; controle”

Genereren volmacht – In het tabblad 'Volmacht' maakt u de volmacht aan.

Bijlage(n) – In het tabblad “Bijlage” kunt u bijlagen toevoegen



Verzendt de volmacht via ECH naar de hypotheekhouder:

- Door op de knop 'OK' te klikken wordt de volmacht naar ECH verzonden.
- Op verschillende momenten wordt gecontroleerd of de gegevens in de database goed zijn ingevuld. Zodra dit niet het geval is, zal u hier een melding van krijgen.
- In de ECH console is de zaak nu aangemaakt en het Qu-BIS volmacht nummer is zichtbaar.
- Nadat de volmacht aan ECH is gemeld, is op de volmacht zelf te zien dat de verzenddatum naar de bank is ingevuld en dat het vinkje via ECH aan staat.

2.2.5 Taak “Akkoord royement”

Qu-BIS ondersteunt deze taak indirect.

© 2026 Quantaris B.V.

2.3 Wijzigen aflosnota van reeds verzonden royementsvolmacht

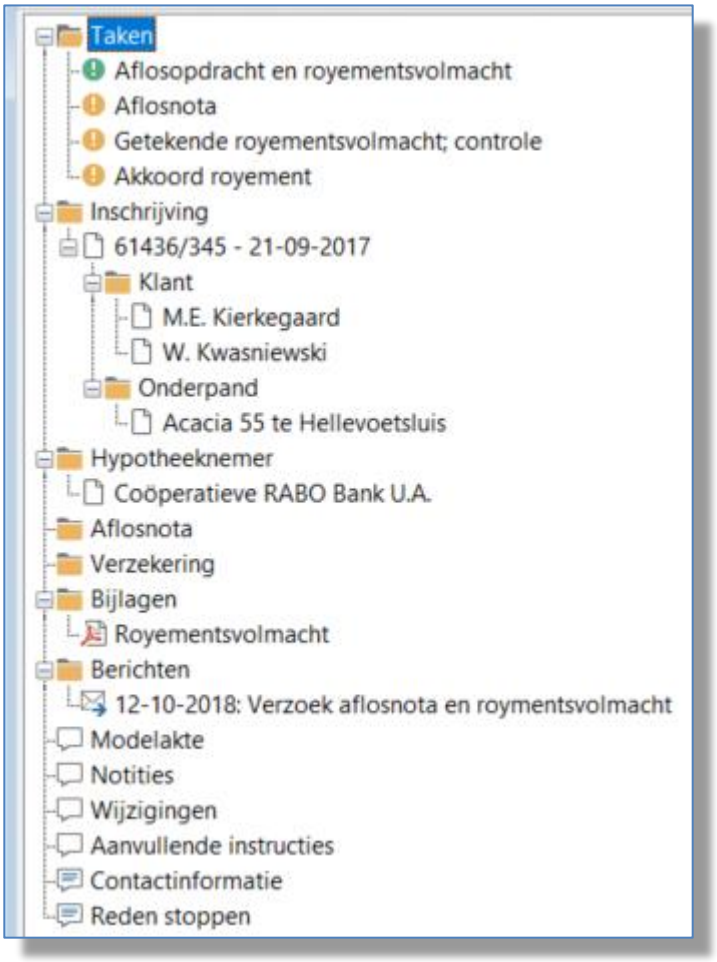
Wanneer de aflosdatum wijzigt terwijl de volmacht is verzonden dient deze datum eerst in de betreffende volmacht, via 'Onderhoud volmachten' te worden aangepast.

1. Selecteer afloszaak in ECH-console.
2. Ontkoppel volmacht.
3. Maak en verzendt nieuwe volmacht, nu met de juiste aflosdatum. Zie bij “Maak volmacht”.

© 2026 Quantaris B.V.

2.4 Informatie in de ECH-console

In het linker paneel van de ECH-console ziet u nu alle informatie die bekend is betreffende de afloszaak:



Op de volgende pagina vindt u een overzicht van de diverse onderdelen met daarbij, waar nodig, een korte toelichting.

© 2026 Quantaris B.V.

Onderdeel	Toelichting
Taken	
Inschrijving	Hier ziet u de gegevens van de inschrijving zoals die in de volmacht is ingevuld. Daarbij zijn de klant(en) en het (de) object(en) gekoppeld.
Hypotheeknemer	Hier worden de gegevens van de hypothecair financier vermeld.
Aflosnota	Zodra de hypothecair financier de aflosnota heeft verzonden zal deze hier zichtbaar zijn.
Verzekering	Hier treft u de gegevens aan die u heeft ingevuld in het tabblad Verzekering.
Bijlagen	In deze map treft u alle documenten aan die gegenereerd zijn zowel door u als door ECH.
Berichten	Alle berichten betreffende deze afloszaak staan in deze lijst.
Modelakte	
Notities	
Wijzigingen	Indien er een wijziging van de hypothecair financier binnenkomt, zal dit icoontje veranderen in een uitroepteken. In het detailvenster ziet u dan een melding. Door op de link in dit venster te klikken geeft u aan dat u deze melding in behandeling heeft genomen en wordt deze markering opgeheven.
Aanvullende instructies	Wanneer de hypothecair financier aanvullende instructies heeft, zult u die in het detailvenster aantreffen.
Contactinformatie	In het detailvenster vindt u de contactgegevens van zowel de hypothecair financier als van u.
Reden stoppen	In het detailvenster ziet u de reden die is opgegeven wanneer een zaak is gestopt.

© 2026 Quantaris B.V.