

Productwijzer Overwaarde Hypotheek



April 2024

Kenmerken	• Maandlast voor leningdeel Overwaarde Hypotheek wordt bij de schuld opgeteld. • Maandelijks wordt er €0 van de rekening van de klant geïncasseerd. • Klant blijft eigenaar van de woning. • Er is een garantie bij marktwaarde, waardoor een eventuele restschuld voor rekening van ABN AMRO is. Er gelden bepaalde voorwaarden voor de garantie bij marktwaarde. • Klant moet op voorhand de hoogte van het bedrag en de duur van de opname bepalen.
------------------	--

Aanbieder ABN AMRO

Hypotheek/Algemeen

Commercieel product	Woning Hypotheek en Budget Hypotheek
Hypotheekvormen	• Overwaarde Hypotheek Eenmalig • Overwaarde Hypotheek Maandelijks
Overwaarde Hypotheek kan niet gecombineerd worden met de hypotheekvormen	• Krediethypotheek bij ABN AMRO • Duurzaam Wonen Hypotheek
Minimale hypothecaire inschrijving	Deze wordt bepaald door individuele berekening voor iedere klantsituatie. Daarbij houden we rekening met een prognose van de schuldontwikkeling en de levensverwachting van de schuldena(a)r(en). De hoogte van de inschrijving bereken je met de Overwaarde Hypotheek-rekentool op onze site.
Hypotheek met andere hypotheekvorm	• De klant mag een hypotheek met een andere hypotheekvorm naast de Overwaarde Hypotheek hebben of afsluiten, op voorwaarde dat dit op inkomen past. • Heeft de klant een hypotheek bij een andere geldverstrekker? Dan moet hij deze oversluiten naar ABN AMRO. Hij betaalt hiervoor mogelijk kosten. Deze kosten moeten in verhouding staan tot het opnamebedrag uit de Overwaarde Hypotheek. • De hypotheek naast de Overwaarde Hypotheek is maximaal €500.000.
Aantal aanvragers	Maximaal twee aanvragers. Daarbij geldt dat er tijdens de looptijd geen schuldenaar kan worden toegevoegd. Wel kan het aantal schuldenaren van twee naar één worden teruggebracht vanwege overlijden en bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als dit passend is op inkomen).
Minimale leeftijd (jongste aanvrager)	De jongste aanvrager moet minimaal 62 jaar zijn.

Maximale leeftijd (jongste aanvrager)	De jongste aanvrager is maximaal 95 jaar. Dit omdat er minimaal gekozen moet worden voor een rentevaste periode van 10 jaar en deze periode niet aansluit op de maximale levensverwachting van een oudere leeftijdsgroep, waardoor de klant relatief gezien een te hoge rente zou betalen. Van deze maximale leeftijd mag je gemotiveerd afwijken.
Garantie bij marktwaarde	Deze garantie biedt de klant – onder voorwaarden – de zekerheid dat de klant of de erfgenamen geen restschuld hebben als de woning verkocht wordt tegen een lagere prijs dan de hoogte van de hypotheekschuld op datum van aflossing. Kijk voor uitgebreide uitleg van de garantie bij marktwaarde vanaf artikel 27.10 van de voorwaarden Budget- en Woning Hypotheek.
Looptijd hypotheek	Tot overlijden van de langstlevende schuldenaar of tot verkoop van de woning.
Type onderpand	• Een standaard onderpand, zoals een bestaande (eengezins)woning of een appartement of flat met een actieve Vereniging van Eigenaren. • De woning wordt gebruikt voor eigen bewoning. • De woning is volledig eigendom, de eigenaar heeft volledig appartementsrecht of het recht van erfpacht is eeuwigdurend. • Tijdelijk recht van erfpacht, waarbij erfpacht tot minimaal het 105e levensjaar van de jongste aanvrager loopt. Niet toegestaan/niet mogelijk: • Nieuwbouw • Zelfbouw • Collectief Particulier Opdrachtgeverschap • (Gedeeltelijke) verhuur • Recreatiewoning • Gemengde functie • Recht van opstal • Woonboot • Agrarische bestemming • Koop onder voorwaarden • Monument
Vaststelling waarde onderpand	Taxatierapport verplicht. WOZ-taxatieverslag of Calcasa waarderapport zijn niet toegestaan.
Bouwdepot mogelijk?	Nee
ORV verplichting?	Nee
Scenario-overzicht	• Het scenario-overzicht geeft de klant inzicht in de mogelijke ontwikkeling van de schuld in relatie tot de waarde van de woning. • Het scenario-overzicht is onderdeel van je adviesrapport (ABN AMRO-adviseur). • Het scenario-overzicht is onderdeel van het renteaanbod en definitieve offerte (intermediair). • De aandachtspunten in het scenario-overzicht bespreek je met de klant.

Checklist doelgroepbepaling	We vinden het belangrijk dat dit product aan de juiste doelgroep wordt verstrekt. Dit wordt ook vanuit wet- en regelgeving van ons als bank verwacht. Samen met de klant zorgen we ervoor dat zij een verantwoorde hypotheek afsluiten. Hiervoor gebruiken we de Checklist doelgroepbepaling Overwaarde Hypotheek, als verplicht onderdeel van de aanvraag.
Informatieplicht	Elke twee jaar ontvangt de klant een vragenlijst van ABN AMRO waarin we onder meer vragen naar: • het onderhoud van de woning; • aantal bewoners van de woning. De klant moet de vragenlijst invullen en terugsturen.

Opname

Minimale opname	€30.000 als de klant alleen een Overwaarde Hypotheek afsluit. Een klant kan alleen een lager bedrag opnemen wanneer: • hij een hypotheekvrije woning of een hypotheek bij ABN AMRO heeft en een totale hypotheekaanvraag/verhoging doet van minimaal €30.000. De Overwaarde Hypotheek is hierbij een deel van de aanvraag/verhoging; • hij naast het afsluiten van de Overwaarde Hypotheek zijn lopende hypotheek naar ABN AMRO oversluit. Deze minimale opname geldt omdat de totale kosten in verhouding moeten zijn met het bedrag dat de klant opneemt.
Maximale opname	• Het bedrag dat maximaal opgenomen kan worden, is afhankelijk van de leeftijd van de aanvrager(s), het aantal aanvragers, rente, rentevaste periode, waarde van de woning en de huidige hypotheekschuld. • Maximale (totale) opname €250.000. In geval van een maandelijkse opname geldt: $\text{maandelijks opnamebedrag} \times \text{opnameduur} = \text{maximaal } €250.000$
Maandelijkse opname	• Klant moet bij afsluiten van het leningdeel bepalen hoeveel hij wil opnemen en voor hoe lang. • De hoogte van de opname is elke maand gelijk. • Hoog-/laagconstructie is niet mogelijk. • De opname wordt iedere 1e van de maand op de betaalrekening van de klant overgemaakt. De eerste overboeking is de 1e van de maand nadat de hypotheek in beheer is genomen.
Looptijd maandelijkse opname	Minimaal 2 maanden tot maximaal 20 jaar.
Aanpassen hoogte maandelijkse opname	De klant kan het maandelijkse opnamebedrag niet wijzigen. Wel kan hij de maandelijkse opname stopzetten.
Aanpassen opnameduur maandelijkse opname	De klant kan de maandelijkse opnameduur alleen wijzigen door de maandelijkse opname stop te zetten.
Eenmalige opname	De eenmalige opname maken we over naar de tussenrekening van de notaris. Als het een onderhandse opname betreft, dan maken we de opname rechtstreeks over naar de betaalrekening van de klant.

Rente

Rentelasten	- De klant is rente verschuldigd over de uitstaande schuld van het leningdeel Overwaarde Hypotheek. - De verschuldigde rentelasten worden maandelijks bij de schuld opgeteld ('rentebijschrijving'). - De maandelijks verschuldigde rentelast neemt tijdens de looptijd toe door het rente-op-rente-effect. - Het is mogelijk om (een deel van) de rente van de Overwaarde Hypotheek zelf te betalen.
Rentevaste periodes (1e rentevaste periode)	10, 15 en 20 jaar. - Klanten waarbij de jongste aanvrager tussen 62 en 67 jaar is, kunnen alleen een rentevaste periode van 15 en 20 jaar kiezen (10 jaar vast is niet mogelijk). - Kiest de klant voor een maandelijkse opname, dan moet de rente minimaal vaststaan voor de periode van de maandelijkse opname. Een langere rentevaste periode is toegestaan.
Rentebepaling leningdelen Overwaarde Hypotheek	- Er geldt een apart tarief voor leningdelen Overwaarde Hypotheek. - Rente voor Woning- en Budget Hypotheek is gelijk. - Rente voor eenmalige en maandelijkse opname is verschillend. - Overwaarde Hypotheek kan niet met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor leningdelen met andere hypotheekvormen is NHG wel mogelijk. - De klant betaalt een opslag voor de garantie bij marktwaarde.
Huisbankkorting en duurzaamheidskorting	Ja
Rente aftrekbaar?	De rente is in principe niet aftrekbaar. De Overwaarde Hypotheek wordt als box 3 geadministreerd.

Wijzigingen

Omzetten rentevaste periode of rentemiddelen mogelijk?	Nee
Omzetten hypotheekvorm mogelijk?	- Omzetten van aflossingsvrij, annuïteit, lineair, bankspaar, leven (etc.) naar Overwaarde Hypotheek is niet mogelijk. - Omzetten van Overwaarde Hypotheek naar andere hypotheekvorm is alleen mogelijk als een inkomenstoets dat toelaat. Een klant kan het rentecontract van de Overwaarde Hypotheek dan niet behouden.
Vergoedingsvrije terugbetaling per leningdeel	- Maximaal 10% van de uitstaande schuld. - Vergoedingsvrij bij verkoop woning en/of overlijden van de langstlevende schuldenaar.
Meenemen bij verhuizing/ doorgeefregeling?	Niet mogelijk
Looptijd aanpassen mogelijk?	Nee

Offerte

Acceptatietermijn offerte	Twee weken
Geldigheidsduur offerte	Volgens voorwaarden Woning en Budget Hypotheek.
Verlenging geldigheidsduur offerte	Volgens voorwaarden Woning en Budget Hypotheek.
Meedaalrente?	Nee, offerterente = passeerrente (ook bij Woning Hypotheek).
Minimale waarde onderpand	€100.000
Maximale waarde onderpand	€5.000.000
Inkomenstoets?	- Inkomenstoets leningdelen Overwaarde Hypotheek: ja. - Inkomenstoets leningdelen hypotheek met andere hypotheekvorm: ja.
BKR	Openstaande kredieten moeten passen naast de hypotheek.

Doelgroep

Klantbehoefte	De Overwaarde Hypotheek is primair bedoeld voor klanten die veel overwaarde op hun woning hebben, terwijl ze een laag besteedbaar inkomen hebben (klein pensioen en weinig spaargeld). De klant: - kan op basis van zijn inkomen geen tot een minimale (aanvullende) hypotheek of consumptief krediet krijgen, of - ervaart de maandelijkse lasten van een reguliere hypotheek of consumptief krediet als te zwaar. Doordat de doelgroep een relatief laag besteedbaar inkomen heeft, zou een (extra) reguliere hypotheek of consumptief krediet te veel beslag leggen op het besteedbare inkomen van deze klant. Daarom wil hij geen of slechts gedeeltelijk hogere maandlasten. - wil daarnaast nog een aantal jaren of tot overlijden in zijn woning blijven wonen en genieten van zijn oude dag.
Voor klanten met deze bestedingsdoelen	- Klanten die hun overwaarde willen benutten om hun (pensioen)inkomen aan te vullen (<i>maandelijkse opname</i>). - Klanten die hun overwaarde willen benutten om een (zorg)aanpassing aan de woning te doen om zo langer in de eigen woning te kunnen wonen (<i>eenmalige opname</i>). - Klanten die hun overwaarde (gedeeltelijk) willen gebruiken om hun woning te onderhouden of te verduurzamen (<i>eenmalige opname of als er sprake is van regelmatig onderhoud een maandelijkse opname</i>). - Klanten die hun overwaarde willen benutten om hun (klein)kinderen financieel bij te staan (<i>eenmalige opname</i>). - Klanten met een consumptief bestedingsdoel met een eenmalig karakter (<i>eenmalige opname</i>). Voor deze categorie (5) gelden onderstaande voorwaarden: - Wijs de klant altijd op alternatieve financieringsmogelijkheden;

- Komt de klant in aanmerking voor een goedkopere alternatieve financiering (totale kredietssom onder aan de streep)? Dan moet deze optie geadviseerd worden;
- Is er geen goedkopere alternatieve financiering mogelijk? Dan maak je als de financiële impact van de Overwaarde Hypotheek inzichtelijk voor de klant;
- Kiest de klant uiteindelijk toch voor de Overwaarde Hypotheek? Motiveer dan wat zijn afweging is geweest.

Secundaire doelstellingen van de klant Wanneer de woning wordt verkocht, blijft er – als de klant dit belangrijk en nodig vindt voldoende overwaarde over om (samen met het inkomen van de klant) een andere woning te kopen of om aan de erfgenamen na te laten.

Voor wie is de Overwaarde Hypotheek geschikt? De Overwaarde Hypotheek is geschikt voor klanten:

- die een relatief laag (pensioen)inkomen hebben en hierdoor hun overwaarde niet kunnen opnemen via een reguliere hypotheek;
- die geen of weinig beschikbaar vrij vermogen hebben om hun bestedingsdoel te realiseren;
- die voldoende overwaarde op de woning hebben. Daarbij geldt dat – als de klant dit belangrijk vindt – na de opname en rentebijschrijving van de Overwaarde Hypotheek er nog voldoende ruimte moet zijn om de secundaire doelstelling (zie hierboven) van de klanten in te vullen;
- die in staat zijn om de woning voldoende te kunnen onderhouden;
- van wie de woning geschikt is of geschikt te maken is om er te kunnen blijven wonen als de klant ouder wordt en zijn gezondheid achteruitgaat.

In een aantal situaties is de Overwaarde Hypotheek geschikt op voorwaarde dat er een aanvullende toelichting in het adviesrapport wordt gegeven. Dit geldt voor klanten:

- die in aanmerking komen voor een reguliere hypotheek, maar geen hogere maandlasten willen en daarom bewust kiezen voor de extra kosten tijdens de looptijd van de Overwaarde Hypotheek.
- die voldoende vrij beschikbaar vermogen hebben om hun doelen te realiseren. Overwaarde onttrekken uit de woning kost immers meer vanwege het rente-op-rente effect dan het eigen vermogen gebruiken. In hoeverre de Overwaarde Hypotheek (minder) geschikt is voor deze klant, hangt af van de hoogte van zijn vrij beschikbare vermogen en zijn bestedingsdoel.
- van wie de jongste aanvrager 95 jaar of ouder is op het moment dat zij de Overwaarde Hypotheek afsluiten. Dit omdat de klant minimaal een rentevaste periode van 10 jaar moet kiezen en dit mogelijk niet passend is in combinatie met de levensverwachting van de klant.
- die een vergoeding voor vervroegd aflossen (VVA) betalen en deze willen meefinancieren in de Overwaarde Hypotheek. Dit betekent immers dat een klant meer kosten maakt, ook vanwege het rente-op-rente-effect. De Overwaarde Hypotheek is dan alleen geschikt voor klanten die geen alternatieve opties hebben om de VVA te betalen en die de extra kosten accepteren en kunnen dragen.
- die tijdens de looptijd van hun Overwaarde Hypotheek mogelijk een (nieuwe) partner krijgen en willen dat deze partner in de woning kan blijven wonen als zij zelf overlijden.

- die hun woning tijdens de looptijd van Overwaarde Hypotheek niet of onvoldoende kunnen onderhouden om in aanmerking te komen voor de garantie bij marktwaarde.
- die de lopende hypotheek oversluiten naar ABN AMRO. De kosten van het oversluiten moeten in verhouding staan tot het afsluiten van de Overwaarde Hypotheek.
- van wie de jongste aanvrager 67 jaar of jonger is op het moment dat zij de Overwaarde Hypotheek afsluiten en waarbij de wens is om lang (minimaal 20 jaar) in de woning te blijven wonen. Dit zodat de klant zich bewust is van de (mogelijk) totaal te betalen rente over het opgenomen bedrag.
- die een woning hebben die niet geschikt of geschikt te maken is voor bewoning op hogere leeftijd.
- die een lopende hypotheek (gedeeltelijk) inbrengt in een Overwaarde Hypotheek.

Voor wie is de Overwaarde Hypotheek niet geschikt?

De Overwaarde Hypotheek is niet geschikt voor klanten:

- die onvoldoende overwaarde overhouden als zij nog willen verhuizen naar een andere koopwoning.
- die een door henzelf bepaald bedrag vanuit hun overwaarde willen nalaten en die daartoe onvoldoende overwaarde overhouden bij overlijden.
- die een bedrag in één keer willen opnemen om daarmee zichzelf maandelijks een bedrag uit te keren.
- die een Overwaarde Hypotheek willen afsluiten voor de aankoop van een nieuwe woning (als hoofdverblijf).
- die **alleen** een Overwaarde Hypotheek willen afsluiten en bij wie de hoogte van de gewenste opname lager is dan €30.000. In dat geval wegen de totale afsluiten financieringskosten niet op tegen het opnamebedrag.
- die een lopende hypotheek hebben, deze naar ABN AMRO moeten oversluiten en de totale kosten die ze hiervoor zouden maken niet in verhouding staan tot het opnamebedrag uit de Overwaarde Hypotheek.
- die bij de Overwaarde Hypotheek gebruik willen maken van fiscale renteaftrek voor het aanpassen van de woning.
- die meerdere keren een Overwaarde Hypotheek willen afsluiten of in de toekomst een reguliere verhoging willen doen. Dit is namelijk niet mogelijk.
- die veel flexibiliteit met betrekking tot de maandelijks opname willen.
- die geen advies willen voor het afsluiten van de Overwaarde Hypotheek.
- die geen spaargeld hebben en een maandelijks aanvulling wensen, maar niet de eenmalige (financierings)kosten kunnen betalen of meefinancieren in een reguliere hypotheek.
- die het bedrag aan overwaarde, dat met de Overwaarde Hypotheek vrijkomt, willen gebruiken voor de financiering van beleggingen. Het aankopen van een tweede woning of vakantiewoning voor eigen gebruik is wel toegestaan als bestedingsdoel.

Wat bespreek je met de klant in het adviesgesprek?

Door ook de hiernaast genoemde risico's en (mogelijke) aandachtspunten te bespreken met je klant, verwachten wij dat je samen kunt beoordelen of de Overwaarde Hypotheek een geschikt product is voor hem.

Risico's en aandachtspunten:

Een klant bepaalt samen met de adviseur hoe hij de kosten gaat betalen die voortkomen uit een (toekomstige levens)gebeurtenis tijdens de looptijd van de Overwaarde Hypotheek. Dit geldt ook voor een eventuele inkomensterugval bij (toekomstige levens)gebeurtenissen. Bespreek met de klant of hij na de inkomensterugval nog voldoende inkomsten of vermogen heeft om de woning te onderhouden en in zijn levensonderhoud te kunnen voorzien.

Mogelijke scenario's bij een (levens)gebeurtenis of inkomensterugval:

- Klant kan in de woning blijven wonen en de kosten betalen en/of de inkomensterugval opvangen. Bijvoorbeeld door weinig beschikbaar vermogen of voldoende maandelijks inkomen om de (tijdelijke) extra kosten op te kunnen brengen.
- Klant kan niet in de woning blijven wonen, maar door de (verwachte) overwaarde die vrijkomt uit de verkoop van de woning kunnen de (tijdelijk) extra kosten wel betaald worden. Een belangrijke aanvullende vraag die je moet stellen is of de klant na verkoop van de woning een andere betaalbare woning kan vinden.
- Klant kan niet in de woning blijven wonen en er is ook geen of niet voldoende overwaarde die vrijkomt uit de verkoop van de woning waaruit de (tijdelijk) extra kosten betaald kunnen worden. In dat geval is de Overwaarde Hypotheek niet geschikt.

Aandachtspunten

- Kiest een klant voor een Overwaarde Hypotheek met een maandelijkse uitkering? Dan is de rente hoger dan bij een eenmalige uitkering. Bij een maandelijkse uitkering moet de rentevaste periode minimaal net zo lang zijn als de gekozen uitkeringsperiode. De gekozen rentevaste periode kan hierdoor soms langer zijn dan de uitkeringsperiode. Tijdens de rentevaste periode kan de rente niet gewijzigd worden. Hierdoor betaalt de klant een hogere rente tijdens de eerste rentevaste periode, ook nadat de uitkeringen gestopt zijn.
- Als de schuld toeneemt en de overwaarde op de woning afneemt, dan wordt oversluiten of verhuizen misschien moeilijker.
- Als de klant zou overlijden tijdens de looptijd van zijn Overwaarde Hypotheek en er een lagere of geen erfenis voor de erfgenamen overblijft, adviseer hem dan om dit met zijn erfgenamen te bespreken en verwijs de klant voor de fiscale gevolgen door naar een fiscaal adviseur.
- Komt een van de aanvragers te overlijden dan kan een nieuwe partner van de achterblijvende schuldenaar de hypotheek niet op eigen naam voortzetten als die achterblijvende schuldenaar ook overlijdt. Tenzij de nieuwe partner de schuld op eigen inkomen kan oversluiten. Dit geldt ook voor inwonende kinderen.
- Voor klanten met voldoende inkomen is een reguliere hypotheek wellicht passender. Dit in verband met hogere rente en toenemende schuld door het rente-op-rente effect. Soms komt een al lopende hypotheek niet door de inkomenstoets. In dat geval kun je ervoor kiezen om een deel van de hypotheek onder te brengen in een Overwaarde Hypotheek. Wijs de klant op de hogere kosten die dit met zich meebrengt.