

Overbruggingskrediet van BLG Wonen

Doelgroep- en productkenmerken en wijze van distributie

Voor wie is dit product bedoeld?

Het overbruggingskrediet bieden we aan natuurlijke personen aan die van een eigen woning met overwaarde willen doorstromen naar een andere eigen woning. Omdat de oude, te verkopen woning nog niet geleverd is, is een voorfinanciering van die overwaarde nodig om de koopsom van de nieuwe woning te voldoen. Om die overwaarde voor te schieten, willen de klanten een kortlopende geldlening aangaan die wordt afgelost als de oude woning wordt geleverd aan de nieuwe eigenaar.

In de acceptatienormen vind je meer over de Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek.

Een overbruggingskrediet past bij klanten die:

- een eigen woning met overwaarde bezitten waarvan verwacht wordt dat die binnen maximaal 24 maanden verkocht wordt en een eigen woning gekocht hebben;
- de lasten van de oude woning en nieuwe woning en de lasten uit het overbruggingskrediet kunnen betalen met inkomen of eigen middelen;
- de overwaarde van de te verkopen woning gebruiken voor het betalen van de koopsom.

Een overbruggingskrediet is niet geschikt voor klanten die:

- de lasten van de oude woning en nieuwe woning en de lasten uit het overbruggingskrediet niet kunnen betalen met inkomen of eigen middelen;
- een waardedaling van de woningen niet kunnen opvangen met inkomen, eigen middelen of een restschuldfinanciering;
- een restschuld willen financieren. Voor hen is de restschuldfinanciering een beter alternatief;
- een eigen woning hebben en niet verhuizen naar een andere eigen woning;
- de overwaarde van twee woningen willen voorfinancieren;
- doorstromen naar een andere woning maar hun huidige woning niet (willen) verkopen.

Productkenmerken

Voor overbruggingskredieten in het algemeen geldt:

- Het overbruggingskrediet wordt pas verstrekt na verkrijging van de eigendom van de te kopen woning, altijd in combinatie met een gewone hypotheek en wordt afgelost uiterlijk bij levering van de te verkopen (of verkochte) oude woning;
- Na afsluiten van het overbruggingskrediet kunnen de huizenprijzen veranderen en dus ook dalen. Zolang deze hypotheek loopt, loopt de consument extra risico doordat twee huizen in waarde kunnen dalen. Een begrote overwaarde kan dan verdwijnen. Beoordeel daarom altijd of en hoe een consument tegenvallers kan opvangen, bijvoorbeeld als de huizenprijzen met 10% dalen;
- De huizenprijzen kunnen ook stijgen. Als de verkoopopbrengst hoger is dan verwacht, wil de klant misschien meer aflossen op zijn gewone hypotheek. Als daardoor de vergoedingsvrije ruimte overschreden wordt dan is vergoeding voor het renteverlies van de bank wellicht aan de orde.

Kenmerk	Omschrijving
Aflosvorm	• Aflossing ineens aan het einde van de economische looptijd of uiterlijk bij verkoop van de oude woning; • Bij verlenging kan een maandelijkse aflossing verlangd worden.
Maandlast	Bruto en netto: gelijkblijvende rentelasten gedurende de looptijd.
Verkrijgbaar bij	Onafhankelijk intermediair.
Toegestane rentevaste perioden	• Product-specifieke rente die gedurende de looptijd gelijk blijft; • Zie www.blgwonen.nl/hypotheekrente.html voor de actuele rentes.

Kenmerk	Omschrijving
Looptijd hypotheek / lening	- Bestaande bouw: 12 maanden en kan dan nog één keer met 12 maanden worden verlengd; - Nieuwbouw: maximaal 24 maanden; - Bij verlengingsaanvraag wordt de klant gevraagd naar aanvullende en recente informatie over de betaalbaarheid, het verkoopbeleid en de woningwaarde; - We kunnen dan maandelijkse aflossingen als voorwaarde stellen. Bijvoorbeeld als de huizenprijzen dalen of als er geen sprake is van actieve verkoop.
Betaalbaarheidstoets (TRHK)	Afwijkend: de werkelijke last van de te verkopen woning en de aan te kopen woning en de overbruggingshypotheek moet met inkomen en spaargeld gedurende 12 maanden aantoonbaar betaalbaar zijn, tenzij de te verkopen woning al verkocht is en de bedenktijd is verlopen. Dan moet de werkelijke periode met twee woningen aantoonbaar betaalbaar zijn.
Minimaal leningbedrag	N.v.t.
Fiscaal regime	Box 1
Economische looptijd	- Bestaande bouw: 12 maanden en kan dan nog één keer met 12 maanden worden verlengd; - Nieuwbouw: maximaal 24 maanden.
Schuldmarktwardeverhouding	- Tot maximaal 90% van de marktwaarde minus de voorbelasting (hypotheek op de te verkopen woning); - Het is mogelijk een overbrugging tot maximaal 99% aan te vragen. De aanvrager moet dan aantonen een waarde-daling op de huidige woning van 10% te kunnen dragen.
Zekerheden	- Hypotheekrecht wordt gevestigd op oude (te verkopen/verkochte) woning en nieuwe (gekochte en geleverde) woning; - Op aanvraag in bijzondere gevallen is een onderhandse verstrekking mogelijk mits de Volksbank het eerste hypotheekrecht heeft op beide woningen; - Voorbelasting bij andere kredietaanbieder toegestaan maar alleen bij de te verkopen woning; - NHG niet mogelijk.
Betalingsfrequenties	- Maand (regulier); - Berekening rentedagen: 30/360.
Doorgeefcondities	Niet mogelijk.
Meeneemcondities	Niet mogelijk.
Percentage vergoedingsvrije aflossing	100% bij verkoop oude woning.
Mutatie	Bij verlengingsaanvraag wordt de klant gevraagd naar aanvullende en recente informatie over de betaalbaarheid, het verkoopbeleid en de woningwaarde.
Mutatiekosten	Zie de website voor de actuele tarievenwijzer.
Signaleringsfunctie	Einde looptijd overbruggingshypotheek.

Voor het overbruggingskrediet onderscheiden we de volgende scenario-analyses:

Introductie scenarioanalyse overbruggingskrediet

Met het overbruggingskrediet kan de overwaarde van de nog niet verkochte woning gebruikt worden om de nieuwe hypotheek te financieren. Als de oude woning dan overgedragen is, kan het overbruggingskrediet afgelost worden uit opbrengsten van de verkoop. De waarde van de verkoop van de oude woning kan hoger of lager uitvallen of de klant kan langer tijd nodig hebben om de woning verkocht te krijgen. Deze scenario's zijn hieronder kort beschreven.

Het effect van hogere of lagere waarde uit de verkoop van de oude woning

Als de klant zijn woning verkoopt om een nieuwe woning te kopen, dan krijgt hij te maken met de bijleenregeling. Wil de klant over zijn volledige nieuwe hypotheek hypotheekrenteaftrek wil ontvangen? Dan moet hij de overwaarde van de oude woning helemaal gebruiken voor de aankoop van de nieuwe woning.

Het effect van een lagere verkoopopbrengst

Als de oude woning voor een lager bedrag verkocht wordt, kan de klant niet het hele overbruggingskrediet aflossen uit de verkoop van de woning.

Het effect van een hogere verkoopopbrengst

Wil de klant hypotheekrenteaftrek over de volledige hypotheek op de nieuwe woning? Dan moet de klant de overwaarde van de vorige woning gebruiken om af te lossen op de nieuwe hypotheek. Ook als de oude woning voor een hoger bedrag verkocht wordt dan de vraagprijs. Als de klant deze extra overwaarde niet gebruikt om af te lossen, zal hij over dat gedeelte van de hypotheek geen hypotheekrenteaftrek ontvangen.

Voorbeeld:

Vraagprijs oude woning	€ 150.000
Hypotheek oude woning	€ 100.000
Overbruggingskrediet	€ 50.000
Waarde nieuwe woning	€ 200.000
Hypotheek nieuwe woning	€ 150.000

Stel de oude woning wordt verkocht voor € 160.000. Als de klant het overbruggingskrediet en de hypotheek van de oude woning aflost, dan houdt hij een overwaarde van € 10.000. De nieuwe hypotheek was € 150.000. De klant kan ervoor kiezen om € 10.000 af te lossen op de nieuwe hypotheek. Doet hij dit niet dan heeft hij over € 10.000 van de nieuwe hypotheek geen hypotheekrenteaftrek.

Het effect van het niet tijdig verkopen van de oude woning of verkopen van de oude woning

De rente over een overbruggingskrediet is fiscaal aftrekbaar voor het jaar waarin de klant verhuist en de drie jaar daarna¹. Na deze periode is er sprake van een fictieve verkoop als de klant verhuist is. De klant realiseert dan een eigenwoningreserve en heeft geen recht meer op renteaftrek over zijn overbruggingskrediet en over de oude hypotheek.

Als de nieuwbouwwoning nog niet af is, is de rente fiscaal aftrekbaar in het jaar dat de overbruggingskrediet wordt aangegaan en de drie jaar daarna. Daarna is de rente over de nieuwe hypotheek en het overbruggingskrediet niet meer fiscaal aftrekbaar.

In beide gevallen blijft de klant de hypotheek en rentelast van twee woningen betalen, en de rentelast van het overbruggingskrediet.

Opties voor de klant om risico's n.a.v. bovenstaande scenario's te mitigeren

Een klant die een overbrugging aangaat moet er rekening mee houden dat zijn totale hypotheekschuld bestaat uit de oude hypotheek, de nieuwe hypotheek en het overbruggingskrediet. Het aanhouden van een financiële buffer is daarom aan te raden. Het kan zijn dat je deze lasten langer moet dragen dan gepland. Ook kan de opbrengst van de verkoop van de oude woning tegenvallen waardoor de klant wellicht eigen geld moet gebruiken om het overbruggingskrediet deels af te lossen.

¹ <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/tijdelijk-2-woningen-renteaftrek>