



Adviseursgids

De SocioHypotheek

Het leven van senioren verrijken door hen optimaal
te laten genieten van hun pensioen



Inhoud

1.	INLEIDING SOCIOHYPOTHEEK.....	4
	WELKOM BIJ SOCIOHYPOTHEEK	4
	HOE BEOORDELEN WIJ DE AANVRAAG?	4
	RECHT VAN HYPOTHEEK	4
	SERVICING	4
	PRIVACY	5
	FRAUDE.....	5
	KLACHTEN.....	5
2.	OVER ONS	6
3.	DE UITGANGSPUNTEN VAN DE SOCIOHYPOTHEEK	7
4.	HET AANVRAAGPROCES	8
	ADVIESVERPLICHTING	8
	HET AANVRAAGFORMULIER	8
	VOORSTEL MET RENTEAANBOD EN HET BINDEND AANBOD	8
	UITBETALINGSDATA	8
	ACCEPTATIETERMIJN VOORSTEL MET RENTEAANBOD	8
	GELDIGHEIDSDUUR BINDEND AANBOD	8
	HET ONTBREKEN VAN HET ESIS DOCUMENT	8
	TOETSEN DIE WIJ UITVOEREN	9
	WIJZIGEN VAN EEN AANVRAAG	9
	EEN AANVRAAG DIE NÉT NIET HELEMAAL PAST BINNEN HET ACCEPTATIEBELEID.....	9
	RENTE BIJ PASSEREN	9
	VASTE NOTARIS.....	9
	KOSTEN BIJ NOTARIS	9
	BOUWKUNDIGE KEURING	10
5.	HOE DE SOCIOHYPOTHEEK WERKT	10
	DOEL VAN DE FINANCIERING EN BESTEDINGSDOELEN	10
	DE LENING	10
	RENTEVASTE PERIODES	10
	DE RENTE	10
	FISCALITEIT	11
	OVERLIJDENSRIJSICO	11
	VERGOEDINGSVRIJ AFLOSSEN	11
	DE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING	11
	HOE WERKT HET MET EEN BESTAANDE HYPOTHEEK	11
	DE RESTSCHULDGARANTIE	12
1.	ONZE GEZAMENLIJKE KLANT	13
	WIE IS ONZE KLANT?	13
	HOOFDELIJK SCHULDENAAR	13
	LEGITIMATIE	13
	ECHTSCHIEDING	13
	FAILLISSEMENT	13
2.	HET INKOMEN EN DE TOETSING	13
	INKOMEN UIT (PRE)PENSIOEN	14
	AOW	14

ANDERE INKOMENS	14
MAXIMALE FINANCIERINGSLAST EN DE TIJDELIJKE REGELING HYPOTHECAIR KREDIET (TRHK)	14
FISCALE BEHANDELING VAN DE SOCIOHYPOTHEEK.....	14
DE REGULIERE TOETSING VOOR EEN SOCIOHYPOTHEEK	14
TOETSING IN HET BKR.....	15
BUITENLANDSE NATIONALITEIT	15
ALIMENTATIE.....	15
3. HET UITBETALINGSSCHEMA	16
DE 2 FASES VAN DE SOCIOHYPOTHEEK	16
DE UITBETALINGSTERMIJNEN.....	16
VIER UITBETALINGSMOMENT PER JAAR VOOR ALLE KLANTEN	16
DE RENTE	16
DE BIJKOMENDE KOSTEN.....	16
DE SCHULD-MARKTWAARDE VERHOUDING (LOAN TO VALUE LTV)	17
EEN BESTAANDE HYPOTHEEK VERWERKEN	17
8. STUKKENLIJST.....	18
9. DE SOCIOHYPOTHEEK IN BEHEER	19
HET TERUGBETALEN VAN DE SOCIOHYPOTHEEK.....	19
10. SPECIFIEKE AANDACHTSGEBIEDEN IN HET ADVIES	20

1. Inleiding SocioHypotheek

Welkom bij SocioHypotheek

Voor u ligt de adviseursgids voor de SocioHypotheek. Dé overwaarde hypotheek voor 65+ers. Deze gids is geschreven voor intermediairs waarmee SocioHypotheek B.V. samenwerkt. Een consument kan geen SocioHypotheek afsluiten zonder het advies van een onafhankelijk intermediair. De gids moet het duidelijker maken voor jou als intermediair. Staat hier iets wat voor jou onduidelijk is of wat volgens jou verbetering nodig heeft? Neem dan contact op met uw contactpersoon of stuur een e-mail naar info@sociohypotheek.nl

Naast het uitleggen en verduidelijken van ons beleid delen we in deze gids ook achtergrondinformatie die u wellicht kunt gebruiken. Wilt u meer weten over hoe sommige zaken tot stand zijn gekomen? Neem dan contact op met uw contactpersoon!

Hoe beoordelen wij de aanvraag?

Voor het beoordelen van een aanvraag gebruiken wij de acceptatiegids. Deze acceptatiegids is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid geschreven. Het bevat de uitgangspunten die wij hanteren bij het verstrekken van een SocioHypotheek. Het acceptatieproces is gebaseerd op de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, de Gedragscode Hypothecair Financiers, en op delen van de Richtlijn Hypotheken. Belangrijk om op te merken is dat verzilverhypotheken deels in een ander regime vallen vanwege de omgekeerde aard (zie ook artikel 112^e Bgfo). De uitwerking hiervan is vooral te zien in de contractuele informatie.

Naast wetgeving conformeert SocioHypotheek B.V. zich zoveel mogelijk aan de richtlijnen van de European Pensions and Property Asset Release Group (EPPARG). Dit is een Europese belangengroep die ernaar streeft om overwaarde proposities op een eerlijke en transparante manier aan te bieden in Europa. zie: www.epparg.org

SocioHypotheek B.V. behoudt zich het recht voor om klanten/activiteiten o.b.v. ethische en/of (financieel/reputatie) risicogronden uit te sluiten van financiering. Mocht er een situatie niet volledig of eenduidig zijn beschreven in deze acceptatiegids, dan beslist de kredietcommissie van SocioHypotheek B.V.

Recht van hypotheek

Omdat de einddatum van de SocioHypotheek bij het afsluiten onbekend is, wordt elke SocioHypotheek standaard ingeschreven voor 150% van de WOZ-waarde. Dit zorgt ervoor dat de consument in vrijwel alle gevallen in de woning kan blijven wonen tot op latere leeftijd, zonder naar de notaris te moeten om de inschrijving te verhogen. De inschrijving wordt standaard door de notaris verhoogd met 40%. Wij verstrekken leningen waarbij er een recht van eerste of tweede hypotheek op de woning wordt gevestigd. De woning is voor eigen gebruik en is het hoofdverblijf van de aanvrager(s) van de SocioHypotheek. Wij accepteren een recht van tweede hypotheek als een andere partij het eerste recht van hypotheek heeft met een bestaande financiering. De bestaande inschrijving moet vaak wel verlaagd worden naar het uitstaande (hypotheek) en de wederpartij (de geldverstrekker) moet hiermee akkoord gaan.

Servicing

Wij zijn zoals dat heet een Lender of Record én een Masterservicer. Dit houdt in dat wij alle activiteiten die te maken hebben met het afsluiten, beheer of het beëindigen van de SocioHypotheek in-house doen. Dit is vrij uniek in de Nederlandse markt. Dit doen wij omdat wij excellente diensten willen leveren aan één doelgroep, 65+ers die hun overwaarde willen verzilveren.

Privacy

Privacy (en privacywetgeving) wordt steeds belangrijker. Om u en de consument zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn moeten wij persoonsgegevens gebruiken. Wij verwerken deze gegevens veilig, zorgvuldig en vertrouwelijk. De privacyverklaring op onze website gaat in op hoe wij dat doen. Deze kun je terugvinden op www.sociohypotheek.nl

Fraude

Wij hebben als financiële instelling een maatschappelijke plicht om fraude te voorkomen en te bestrijden indien het voorkomt. Helaas komt fraude wel eens voor bij het afsluiten van een hypotheek. Heeft u een vermoeden van fraude? Meld dit dan meteen bij ons. Wij zullen dit altijd vertrouwelijk behandelen. Neem contact op met uw contactpersoon of mail compliance@sociohypotheek.nl

Klachten

Wij zijn opgericht met een sociale en maatschappelijke gedachte als basis. Bent u toch niet tevreden en heeft u een klacht over onze dienstverlening? Maakt dit dan bespreekbaar! Samen proberen we dan om tot een goede oplossing te komen. Mail uw klacht naar klacht@sociohypotheek.nl of stuur een brief naar:

SocioHypotheek
T.a.v. de directie / betreft klacht
Hooghoudtstraat 2
9723TG Groningen

Is uw klacht niet naar tevredenheid door ons opgelost dan kunt u zich binnen drie maanden melden tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Via de website www.kifid.nl is meer informatie te vinden over het klachteninstituut.

2. Over ons

Wij zijn opgericht met een duidelijke missie voor ogen:

“Het op de meest verantwoorde, mooie en voordelige manier aanvullen van het pensioen van de 65-plusser met een overwaarde op de eigen woning”.

Het ontstaan van ons bedrijf is tot stand gekomen na het erkennen van de huidige pensioen- en woning problematiek. Waarom is het zo moeilijk voor senioren om te genieten van datgene wat zij zelf hebben opgebouwd? Waarom is dit wel mogelijk voor senioren in andere landen zoals Engeland of Australië? Voor de toekomst hebben wij dan ook de volgende visie geformuleerd:

“SocioHypotheek BV heeft een product dat volledig is afgestemd op het (klant)belang van de 65-plusser. SocioHypotheek BV biedt dit product aan in combinatie met een optimale dienstverlening. Hierdoor zal SocioHypotheek uitgroeien tot een begrip m.b.t. het aanvullen van het pensioen in Nederland”.

Binnen deze missie en visie hebben wij 3 kernwaarden geformuleerd; Sociaal, verantwoord & transparant. Wij houden deze kernwaarden in ons achterhoofd bij alles wat wij doen.

Sociaal

SocioHypotheek B.V. is er voor de consument. SocioHypotheek B.V. gaat een lange termijn relatie met de consument aan, aangezien de SocioHypotheek normaal gesproken een lange looptijd heeft. De consument zal altijd in zijn of haar huis kunnen blijven wonen en genieten van de opgebouwde overwaarde. Dit wordt bewerkstelligd door persoonlijk contact, een product (en communicatie) gericht op ouderen met gunstige voorwaarden.

Verantwoord

Als SocioHypotheek B.V. vindt dat het verstrekken van een SocioHypotheek niet verantwoord is, in die zin dat het afsluiten van de SocioHypotheek niet in het belang is van de consument, dan wordt de SocioHypotheek niet verstrekt. Wij zijn niet op zoek naar het hoogst haalbare rendement. Wij willen verantwoorde leningen verstrekken waar de consument blij van wordt, op een manier die de consument kan begrijpen. Geen moeilijke termen of constructies, maar duidelijke en begrijpbare voorwaarden. Wij zijn risicoavers met een sociaal hart.

Transparant

SocioHypotheek B.V. voert haar diensten volledig transparant uit. SocioHypotheek B.V. is duidelijk in wat ze doet en wat de mogelijke risico's zijn. Alle documentatie is geschreven in open taal en de consument mag alles van ons weten. Door onze manier van werken weten wij, en de consument, waar we aan toe zijn en hoe we dat samen gaan vormgeven.

Een product- of bedrijfseigenschap dient complementair te zijn aan onze missie, visie en kernwaarden.

3. De uitgangspunten van de SocioHypotheek

- Om een SocioHypotheek af te sluiten is advies van een aangesloten hypotheekadviseur verplicht;
- De SocioHypotheek kent een vast uitbetaling schema van 15 jaarlijkse uitbetalingen, met optioneel een verhoogde eerste uitbetaling;
- De maximale SocioHypotheek wordt gebaseerd op de leeftijd van de aanvrager(s) in combinatie met de WOZ-waarde. Het maximum is €450.000,- bruto, dit is inclusief rentekosten;
- Als het uitbetalingsschema is gemaakt (en goedgekeurd middels een bindend aanbod) is deze niet meer te wijzigen;
- De SocioHypotheek is in de basis alleen af te sluiten als tweede hypotheek;
- De schuld (de lening + de rente + eventuele kosten) wordt terugbetaald wanneer de langstlevende schuldenaar de woning verlaat of overlijdt;
- Onder voorwaarden is er sprake van een restschuldgarantie om klanten te beschermen tegen extreme marktomstandigheden;
- Aanvragers van SocioHypotheek moeten minimaal 65 jaar zijn;
- De staat van het onderpand wordt duidelijk middels een verplichte bouwkundige keuring.

4. Het aanvraagproces

Adviesverplichting

Omdat de SocioHypotheek en overwaarde-producten in het algemeen relatief onbekend zijn bij het grotere publiek is hypotheekadvies verplicht. De aanvrager en adviseur/bemiddelaar (u) maken in onderling overleg transparante en duidelijke beloningsafspraken. Een SocioHypotheek kan alleen afgesloten worden door een hypotheekadvieskantoor wat bij ons is aangesloten. Lees voor het adviestraject goed ons distributiebeleid en onze adviseurspagina door voor handvatten (en verplichte onderdelen).

Het aanvraagformulier

Om een SocioHypotheek aan te vragen moet het aanvraagformulier van onze website gebruikt worden, deze stuurt u samen met een uitbetalingsschema naar aanvraag@sociohypotheek.nl. In het aanvraagformulier zet u alle gegevens van de klant zodat wij een voorstel met renteaanbod kunnen uitbrengen. Gebruik de tool op de website om een uitbetalingsschema te maken of doe dit in samenwerking met uw contactpersoon.

Voorstel met renteaanbod en het bindend aanbod

Als u het aanvraagformulier heeft aangeleverd ontvangt u, zo snel mogelijk en minimaal binnen twee weken, een voorstel met renteaanbod of een afwijzing. In het voorstel staan alle benodigde stukken, de voorwaarden van de SocioHypotheek én natuurlijk het uitbetalingsschema van uw klant. Ook staat in dit voorstel veel informatie over de SocioHypotheek en gepersonaliseerde scenario's die zich voor kunnen doen (ons advies is om dit door te nemen met de klant). Op deze manier kunnen we er zeker van zijn dat klant het renteaanbod begrijpt en weet wat er in de toekomst zal afspelen. Als er nog steeds vragen zijn over dit renteaanbod kunnen u en uw klant contact opnemen met uw contactpersoon. Als het voorstel met renteaanbod, en de benodigde stukken retour zijn dan brengen wij een bindend voorstel uit, stellen wij extra vragen of wijzen wij de aanvraag af.

Uitbetalingsdata

De SocioHypotheek kent 4 uitbetalingsdata; 1 maart, 1 juni, 1 september en 1 december. Het uitbetalingsschema is gebaseerd op deze data. De hypotheek kan op elk moment passeren. De eerste uitbetaling vindt plaats bij de notaris.

Acceptatietermijn voorstel met renteaanbod

Het voorstel met renteaanbod is 14 dagen (vanaf datum dagtekening) geldig en moet getekend retour worden gestuurd.

Geldigheidsduur Bindend aanbod

Het bindend aanbod is maximaal 3 maanden (vanaf datum dagtekening renteaanbod) geldig en wordt binnen twee weken nadat het voorstel met renteaanbod (en de gevraagde stukken) retour is uitgebracht.

Wij verwerken aangebrachte wijzigingen in het voorstel met renteaanbod in het bindend aanbod. Een wijziging in het bindend aanbod kan ervoor zorgen dat een nieuwe kredietbeoordeling plaats moet vinden.

Het ontbreken van het ESIS document

Opeethypotheeken of 'equity release mortgages' zijn (deels) uitgesloten van de Mortgage Credit Directive en kennen een andere informatievoorziening dan reguliere hypotheeken. In de Nederlandse

wetgeving wordt hiernaar verwezen in artikel 112e in de Bgfo. Dit komt o.a. voort uit het feit dat opeethypotheek geen vooraf definieerbare eindrestschuld hebben.

Veel zaken die normaliter in het ESIS document zijn opgenomen zijn verwerkt in het voorstel met renteaanbod en het bindend aanbod.

Toetsen die wij uitvoeren

Wij toetsen alle aanvragen in de registers van o.a. het BKR en SFH (Stichting Frauderegister Hypotheken). Gedurende het offerte- en acceptatieproces toetsen wij minimaal twee keer. Dit gebeurt bij het uitbrengen van het voorstel met renteaanbod en op het moment van het uitvoeren van de finale beoordeling.

Wijzigen van een aanvraag

Wij zijn een sociale onderneming en willen dat de klant blij is met datgene wat hij of zij aanvraagt. Om deze reden worden er geen kosten in rekening gebracht als een aanvraag (voorstel met renteaanbod of bindend aanbod) wordt gewijzigd of ingetrokken. Het kan wel zo zijn dat een wijziging of her-aanvraag opnieuw uitvoerig getoetst moet worden waardoor het proces vertraging oploopt. Als de rente is gewijzigd, geldt dit nieuwe rentepercentage. Houd hier als adviseur rekening mee.

Wanneer een aanbod wordt ingetrokken, kan voor dezelfde aanvrager een nieuwe aanvraag worden ingeschoten als de oude aanvraag de geldigheidstermijn van 3 maanden heeft doorlopen.

Een aanvraag die *nét* niet helemaal past binnen het acceptatiebeleid.

Een goede aanvraag is een goede aanvraag. Heeft u een klant die *nét* iets afwijkt van ons beleid? In uitzonderlijke gevallen kan deze klant alsnog een SocioHypotheek krijgen. Maak het bespreekbaar met uw contactpersoon zodat hij of zij het kan bespreken in de kredietcommissie. Houd er wel rekening mee dat er extra eisen gesteld kunnen worden aan de lening.

Rente bij passeren

De rente bij het passeren is gelijk aan de rente aangegeven in het uitbetalingsschema en het definitieve aanbod. De rente wordt niet automatisch verlaagd als de rente op het moment van passeren lager is. Dit heeft te maken met het feit dat de rente verwerkt is in het uitbetalingsschema.

Vaste notaris

De SocioHypotheek passeert bij een aangesloten vestiging van de Nationale Notaris (www.nationalenotaris.nl). In het aanvraagformulier geeft de klant aan bij welke vestiging hij/zij de hypotheek willen laten passeren. De Nationale Notaris heeft ruim 40 aangesloten kantoren in Nederland, waardoor er altijd wel een kantoor in de buurt is waar de aanvrager terecht kan. SocioHypotheek informeert de notaris bij het uitbrengen van het renteaanbod over de potentiële opdracht. Vervolgens plant de notaris een afspraak in met de aanvrager.

Het vaste tarief voor het passeren van de hypotheek is € 1.000 (incl. BTW).

De aanvrager of de adviseur kan de opdracht voor het passeren niet zelf aanmelden bij de notaris!

Kosten bij notaris

De aanvrager betaald bij de notaris de aanvraagkosten voor de SocioHypotheek van € 950,-.

Als de aanvraag niet passeert op 1 van de vaste uitbetalingsdata van 1 maart, 1 juni, 1 september en 1 december, wordt er ook dagrente in rekening gebracht. Er wordt dagrente betaald tot en met de

eerstvolgende uitbetaaldatum. Bijvoorbeeld: de hypotheek passeert op 17 februari, dan betaalt de aanvrager een dagrente tot 1 maart bij de notaris. De eerste uitbetaling vindt plaats bij passeren.

Bouwkundige keuring

Voor de aanvraag van een SocioHypotheek is een bouwkundige keuring vereist. Deze keuring wordt standaard uitgevoerd door Perfectkeur (www.perfectkeur.nl). Bij het uitbrengen van het voorstel met renteaanbod wordt een aanvraag voor de keuring door SocioHypotheek doorgezet naar Perfectkeur. Vervolgens wordt een afspraak ingepland met de aanvrager.

Het vaste tarief voor de bouwkundige keuring is € 399 (incl. BTW).

De aanvrager of de adviseur kan de opdracht voor de keuring niet zelf aanvragen bij Perfectkeur!

5. Hoe de SocioHypotheek werkt

Doel van de financiering en bestedingsdoelen

De aanvrager moet de SocioHypotheek in de basis gebruiken voor:

- Betalen van de maandlasten van de eerste hypotheek.
- Onderhoud van de woning.

De lening

- De minimale (bruto) hoofdsom van de SocioHypotheek is €25.000,- en de maximale (bruto) hoofdsom van de SocioHypotheek is €450.000,- (bij aanvang).
- De SocioHypotheek wordt afgesloten als tweede hypotheek.
- De economische looptijd van de SocioHypotheek is onbeperkt, aangezien de klant altijd in de woning kan blijven wonen en de rente wordt ingehouden op de uitbetalingen.
- De maximale hoogte van een SocioHypotheek van een klant is afhankelijk van zijn/ haar leeftijd (mits dit onder de €450.000,- zit).

Rentevaste periodes

De SocioHypotheek kent een rentevaste periode van 15 jaar. Bij verlengen wordt de SocioHypotheek **altijd** met 15 jaar verlengd, tegen de op dat moment geldende rente.

De rente

De rente van de SocioHypotheek wordt per jaar, vooraf van de uitbetaling ingehouden. Het uitbetalingsschema laat alle componenten van de SocioHypotheek overzichtelijk zien.

Bij verlengen wordt de rente op een vergelijkbare manier opgeteld bij de schuld, per jaar vooraf.

Voorbeeld: De (bruto) uitbetaling is €100.000,- en de rente is 1%. Er wordt €1.000,- aan rente ingehouden en er wordt €99.000,- netto uitbetaald aan de klant.

Een andere manier om het te berekenen is:

$$€99.000 / (1 - 1\%) - €99.000 = €1.000,-$$

Bij een bestaande schuld en een tweede (bruto) uitbetaling van €100.000 wordt de rente als volgt berekend:

Uitstaande schuld (€100.000) + nieuwe (bruto) uitbetaling (€100.000) = €200.000,-

De rente is $1\% \times €200.000 = €2.000,-$

De netto uitbetaling in jaar 2 is $€100.000 - €2.000 = €98.000,-$

Een andere manier om dit te berekenen is (netto benadering):

$$(\text{€}98.000 / (1 - 1\%) - \text{€}98.000) + ((\text{€}100.000 / (1 - 1\%) - \text{€}100.000) = \text{€}2.000,-$$

Fiscaliteit

Aangezien de SocioHypotheek in de basis een consumptief bestedingsdoel kent, zal de SocioHypotheek behandeld worden als een Box 3 lening. De SocioHypotheek bestaat altijd uit één lening deel.

Overlijdensrisico

SocioHypotheek kent geen verplichte ORV.

Vergoedingsvrij aflossen

SocioHypotheek kent ruime voorwaarden voor het vergoedingsvrij aflossen van de hypotheek. De precieze voorwaarden kunt u terugvinden in de algemene voorwaarden op de website. Omdat de rente per jaar vooraf in rekening wordt gebracht, wordt bij een vervroegde aflossing (of algehele aflossing) een deel van de vooruitbetaalde rente vergoed.

Afgeloste bedragen kunnen niet nogmaals worden opgenomen.

De hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving is altijd gelijk aan 150% van de WOZ-waarde van de woning. Dit zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is voor de klant om lang te blijven wonen in zijn of haar woning. Dit is hoger dan bij een reguliere hypotheek omdat wij de rente optellen bij de schuld tot de woning verkocht wordt.

Voorbeeld: De klant heeft een woning met een WOZ-Waarde van €320.000,- en neemt een SocioHypotheek van in totaal €150.000,-. De Hypothecaire inschrijving wordt dan €480.000,-. Dit lijkt hoog maar is zo berekent, omdat het eindsaldo vooraf onbekend is. Dit komt door het bijschrijven van de rente en de mogelijkheid van de klant om altijd in de woning te blijven wonen in combinatie met het feit dat de klant (eventueel) een nieuwe SocioHypotheek kan afsluiten aan het einde van de eerste rentevaste periode. Wij kunnen nooit meer vorderen dan de openstaande vordering.

Hoe werkt het met een bestaande hypotheek

Wij hebben ervoor gekozen voor de mogelijkheid om de SocioHypotheek aan te bieden als tweede hypotheek met de gedachte dat het zonde is voor klanten om een boete te betalen bij hun huisbank. Tevens stijgt de schuld veel minder hard als de klant de (veelal) gunstige rente blijft betalen voor de eerste hypotheek.

De eerste bestaande hypotheek wordt meegenomen in de maximale LTV berekening met de volgende formule:

Waarde woning * uitbetalingspercentage (op basis van leeftijd) – inschrijving bestaande hypotheek (op moment van passeren). Heeft de klant een lagere hypotheekschuld dan de inschrijving? Wij adviseren om dit samen met de klant kenbaar te maken bij de bank en de hypothecaire inschrijving te laten verlagen. Er moet altijd toestemming worden gevraagd voor het vestigen van een tweede hypotheek.

Houd bij het afsluiten van SocioHypotheek als tweede hypotheek rekening met het volgende:

- De (jongste) klant moet minimaal 65 jaar oud zijn op het moment van passeren;
- De SocioHypotheek kan effect hebben op mogelijke opslagen van de eerste hypotheek van de klant;
- De eerste hypotheek moet wel betaalbaar zijn voor de klant conform wettelijke eisen (Zie hoofdstuk “Toetsing” in de acceptatiegids;
- De looptijd van de eerste hypotheek moet tenminste lopen tot het 90e levensjaar van de jongste aanvrager. Als de looptijd van de eerste hypotheek afloopt tijdens de looptijd van de SocioHypotheek kan het zijn dat de eerste hypotheek niet geherfinancierd wordt. Als dit niet mogelijk is dan kan het zo zijn dat de woning verkocht moet worden om de eerste hypotheek (en de SocioHypotheek) af te lossen. Houd hier ook rekening mee in het advies;
- De eerste hypotheeknemer moet akkoord geven voor het vestigen van de SocioHypotheek als tweede hypotheek. In de praktijk wordt er ook altijd gevraagd om de bestaande hypothecaire inschrijving te verlagen naar het actuele saldo. Hierdoor krijgt de klant meer leencapaciteit;
- In de hypotheekakte tekent de klant ervoor dat de hypotheekschuld van de bestaande hypotheek niet verhoogd zal worden. Mocht dit wel gebeuren dan vervalt onze restschuldgarantie en wordt de uitstaande SocioHypotheek opeisbaar.

De Restschuldgarantie

In het geval dat er na de verkoop van het onderpand een restschuld overblijft wordt deze (onder voorwaarden) kwijtgescholden. Deze restschuld moet wel voortkomen uit de SocioHypotheek, een eventuele restschuld die voortkomt uit een eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker nemen wij niet voor onze rekening.

De situaties waarin de restschuldgarantie niet geldt zijn o.a. de volgende:

- De termijn om terug te betalen is uiterlijk binnen 9 maanden nadat de langstlevende kredietnemer is overleden of binnen 9 maanden vanaf de dag dat de woning niet meer bewoond wordt door een kredietnemer.
- Als de woning door verwaarlozing of nalatigheid aanmerkelijk in waarde is verminderd.
- Als er sprake is van achterstallig onderhoud.
- Als de woning onbewoonbaar wordt verklaard of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld.
- Als de woning geheel of gedeeltelijk tenietgaat of ernstig is beschadigd.
- Als de woning onderverzekerd of niet verzekerd is.
- Als de klant bij de aanvraag van de SocioHypotheek onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, op een manier dat SocioHypotheek B.V. anders de SocioHypotheek niet of niet op dezelfde voorwaarden zou hebben verstrekt.
- Bij executieverkoop van de woning.
- Indien er sprake is van de SocioHypotheek als tweede hypotheek: Als de bestaande hypotheek is verhoogd na het aanvragen van de SocioHypotheek.

Als de verkoopopbrengst hoger is dan de getaxeerde marktwaaarde ontvangt SocioHypotheek de hele verkoopopbrengst. In de algemene voorwaarden zijn de exacte voorwaarden van de restschuldgarantie opgenomen.

1. Onze gezamenlijke klant

De beoogde doelgroep van een financieel product wordt steeds belangrijker. Wie passen binnen deze doelgroep en wie vallen er buiten? Zoals u weet focussen wij ons op één doelgroep; de 65+er! Onze hele organisatie en informatieverstrekking is hierop gebaseerd. In dit hoofdstuk leest u meer over wie wij zien als onze klant en waar hij/zij aan moet voldoen.

Wie is onze klant?

Wij richten ons op 65+ers, met een eigen woning die volledig is afbetaald of nog met een kleine hypotheek belast en die op zoek zijn naar een jaarlijkse aanvulling om te genieten van hun pensioen. Wij hebben gekozen voor de leeftijd van 65 jaar in verband met het 'lang leven risico' én het feit dat er veel klanten zijn die net iets eerder met pensioen willen gaan.

Hoofdelijk schuldenaar

Bij 2 aanvragers zijn beide hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld, mits ze beide ook eigenaar zijn van de woning. De woning moet het hoofdverblijf zijn van de klant. Een aanvrager moet altijd eigenaar zijn van de woning. Alle eigenaren van de woning moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Het is **niet mogelijk** om een schuldenaar toe te voegen aan de hypotheek in een later stadium, bijvoorbeeld bij het krijgen van een nieuwe partner. Het is wel mogelijk om een schuldenaar te ontslaan van hoofdelijke aansprakelijkheid.

Als er naast de eigenaar andere bewoners van de woning zijn (bijvoorbeeld een partner die geen eigenaar is) moeten deze een **ontruimingsverklaring** tekenen. Dit moet ook als er (tijdelijk) iemand in de woning komt wonen.

Legitimatie

De klant moet een langdurig ingezetene van een van de EER-lidstaten zijn. Daarbij moet de klant in het bezit zijn van een geldig Nederlands paspoort of identiteitskaart, dan wel een geldig paspoort uitgegeven in een van de EER-lidstaten. Daarnaast moet de klant handelingsbekwaam zijn.

Als de klant geen ingezetene van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein is, dan moet de aanvraag langs de krediet commissie.

Echtscheiding

Als de klant in een echtscheidingsprocedure zit, kan er pas een definitieve overeenkomst worden verstrekt nadat de echtscheiding is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand.

De adviseur moet onderbouwen dat de ex-partner geen aanspraken meer heeft op de woning en de aanvrager(s) geen verplichtingen meer heeft in een woningfinanciering.

Faillissement

Een klant die in de staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert of voor wie onder de WSNP een actueel schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een SocioHypotheek.

2. Het inkomen en de toetsing

In dit hoofdstuk informeren wij u over hoe wij toetsen en welke inkomens wij wel of niet meenemen.

Inkomen uit (pre)pensioen

Alle aanvragers zullen of met pensioen zijn of binnen 10 jaar met pensioen gaan. Het inkomen uit (pre)pensioen mag volledig tot het toetsinkomen worden gerekend voor de duur van de uitkering.

AOW

Het inkomen wat ontvangen wordt van de SVB (AOW) mag volledig tot het toetsinkomen gerekend worden.

Andere inkomens

In de basis worden andere inkomens zoals inkomen uit verhuur, vermogen, loondienst, alimentatie of lijfrente **niet** tot het toetsinkomen gerekend.

Maximale financieringslast en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)

Wij volgen voor het berekenen van de maximale hypotheek de methode en financieringslastpercentages die wettelijk zijn voorgeschreven in de TRHK. Dit is een verplichting vanuit de overheid, de regeling kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

Fiscale behandeling van de SocioHypotheek

De SocioHypotheek valt in de basis in box 3. Dit wordt getoetst tegen een andere woonquote.

De reguliere toetsing voor een SocioHypotheek

De SocioHypotheek wordt als tweede hypotheek gevestigd. De last van de eerste hypotheek moet altijd worden getoetst. Wij volgen voor het berekenen van de maximale hypotheek de methode en financieringslastpercentages die wettelijk zijn voorgeschreven in de TRHK. Dit doen wij als volgt;

1. De SocioHypotheek en de bestaande hypotheek worden gezamenlijk getoetst op basis van de annuïtaire last met een looptijd van 30 jaar. De maximale financieringslast wordt bepaald op basis van de TRHK.
2. Indien stap 1 niet akkoord is, dan kan de eerste hypotheek getoetst worden op werkelijke last, mits de rentevaste periode voor tenminste 10 jaar of langer vaststaat. Als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar, wordt er gerekend met de toets rente van de AFM.
3. Een kortere restant rentevaste periode met een minimum van 5 jaar is toegestaan wanneer de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 90 jaar is. De werkelijke lastentoets, bij een periode korter dan 10 jaar, kan ook worden toegepast bij een tijdelijke overbrugging tot AOW leeftijd.
4. Indien stap 1 t/m 3 niet akkoord zijn, dan wordt de aanvraag niet geaccepteerd. In dat geval kan de aanvrager er voor kiezen de eerste hypotheek elders onder te brengen en/of lopende kredieten af te lossen, waarna opnieuw getoetst kan worden. Dit doen wij om te voorkomen dat er een onverantwoord krediet wordt verstrekt, waardoor de klant later in de problemen kan komen (herfinancieringsrisico).

U moet als adviseur bij het aanvragen van de SocioHypotheek als 2e hypotheek altijd ons explainformulier invullen. In dit formulier maakt u een onderbouwing waarom u denkt dat de financiering passend en betaalbaar is.

Toetsing in het BKR

De klant zal tijdens de beoordeling en acceptatie van de aanvraag voor een SocioHypotheek getoetst worden bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). U als adviseur dient dit aan uw klant mede te delen. Het resultaat van deze toetsing, die inzage geeft in verschillende mogelijke kredieten, wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Wij verstrekken geen hypotheek als er sprake is van:

1. Een achterstands- en of herstelcodering bij het BKR;
2. Een lopende of geregistreerde schuldregeling.

Voor alle BKR verplichtingen nemen wij standaard 2% van de kredietlimiet/hoofdsom/bedrag dat in het BKR geregistreerd staat mee.

- Als het werkelijke bedrag hoger is dan 2% gebruiken wij het werkelijke hogere bedrag.
- Indien de werkelijke last lager is dan 2% kan dit worden aangetoond en zal het lagere bedrag worden gebruikt in de toetsing.
- Wanneer de totale kredietlimiet van de klant(en) bij het BKR meer bedraagt dan €5.000,- kan dit reden zijn de aanvraag af te wijzen.
- Als een aanvrager meer dan 5 noteringen heeft bij het BKR (met of zonder einddatum) kan dit reden zijn de aanvraag af te wijzen.

Buitenlandse nationaliteit

Aanvrager(s) die voorheen (in de afgelopen 10 jaar) in het buitenland zijn verbleven kan gevraagd worden om een document te overhandigen van toetsing bij het betreffende kredietregistratie bedrijf (b.v. Schufa in Duitsland), indien deze informatie niet in BKR (buitenlandtoets) voorhanden is. Voor het doen van de BKR-buitenlandtoets (België, Duitsland, Oostenrijk of Italië) hebben wij het laatst bekende adres in het buitenland nodig.

Alimentatie

Alimentatieverplichtingen aan de ex-partner zijn van invloed op de leencapaciteit. Ze worden meegenomen voor de duur van de alimentatieverplichting.

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van de kinderen zijn **niet** van invloed op de leencapaciteit.

3. Het uitbetalingsschema

Het uitbetalingsschema is de funding van de SocioHypotheek. Door dit schema samen met de klant te maken en te bespreken wordt de lening overzichtelijk, transparant en passend. Belangrijk is dat het uitbetalingsschema niet meer gewijzigd kan worden nadat het contractueel is vastgelegd.

De 2 fases van de SocioHypotheek

De SocioHypotheek kent twee fases, de uitbetalingsfase en de opbouwfase. De uitbetalingsfase is altijd gelijk aan de eerste rentevaste periode van 15 jaar. Dit houdt dus in dat het verloop van de eerste rentevaste periode overzichtelijk voor de klant in kaart wordt gebracht.

De tweede fase is de opbouwfase. In deze fase wordt de verschuldigde jaarlijkse rente bijgeschreven bij de uitstaande schuld en vinden er in de basis geen uitbetalingen meer plaats. De klant heeft gedurende de economische looptijd van de SocioHypotheek geen vaste periodieke lasten aan de SocioHypotheek. In de opbouwfase, de tweede fase, wordt de SocioHypotheek steeds voor 15 jaar verlengd voor de dan geldende rente.

De Uitbetalingstermijnen

De SocioHypotheek kent een vast uitbetalingsschema van 15 jaar. De klant krijgt 3 maanden voor het aflopen van zijn eerste rentevaste periode een voorstel om de SocioHypotheek voor 15 jaar te verlengen voor de dan geldende rente.

Vier uitbetalingsmoment per jaar voor alle klanten

De SocioHypotheek kent vier uitbetalingsdata voor alle klanten. Dit zijn 01-03 (maart), 01-06 (juni), 01-09 (september) – 01-12 (december). Als een klant de eerste uitbetaling ontvangt op 01-06-20X1 dan zal hij de tweede uitbetaling ontvangen op 01-06-20X2.

De rente

De rente van de SocioHypotheek wordt, in tegenstelling tot veel andere hypotheek, vooraf per jaar berekend. Dit doen wij om het overzichtelijk te houden voor de klant. Andere verzilverproducten berekenen de rente per maand achteraf. Het verschil in deze rentemethodiek is belangrijk om uit te leggen aan de aanvrager. Door de manier waarop SocioHypotheek de rente berekend is het rentepercentage niet 1 op 1 te vergelijken met de andere aanbieders van verzilverproducten.

De rentevaste periode voor een nieuwe hypotheek en de verlenging in de opbouwfase is 15 jaar en kent hetzelfde rentepercentage.

De bijkomende kosten

De klant zal naast de afsluitkosten van SocioHypotheek ook moeten betalen voor:

- Het advies van een onafhankelijk adviseur;
- Het passeren van de hypotheekakte bij de notaris;
- Het bouwkundig rapport;
- Het modelwaarde rapport.

Deze bijkomende kosten worden niet verwerkt in het uitbetalingsschema. De klant moet deze kosten namelijk zelf betalen. De klant kan wel kiezen voor een verhoogde eerste storting welke de klant kan aanwenden voor het betalen van deze kosten. Het is wel altijd belangrijk om dit te bespreken met de klant omdat de eerste betaling in het schema dan kan afwijken (als de notaris kosten inhoudt).

De schuld-marktwaarde verhouding (Loan to Value LtV)

De schuld-marktwaarde verhouding is de schuld gedeeld door de marktwaarde van de woning. Bij SocioHypotheek kan een klant, op basis van zijn leeftijd tot maximaal 72% van de schuld-marktwaarde van de woning lenen. In deze 72% zit de rente en eventueel een eerste hypotheek al verwerkt.

Wij hebben hiervoor gekozen omdat een van onze pijlers transparantie is. Door het creëren van een vast uitbetalingsschema voor 15 jaar is het voor ons mogelijk om het schuldverloop van de komende rentevaste periode inzichtelijk te maken. Dit draagt bij aan een beter hypotheekproduct en vertrouwen van de markt.

De maximale schuld-marktwaardeverhouding van 72% kan slechts bereikt worden na 15 jaar uitbetalingen. Deze 72% is alleen te bereiken voor een klant die bij aanvang 84 jaar is en op de einddatum van de rentevaste periode dus 99 jaar is. Een klant van 65 jaar bereikt een LTV van 55% na 15 jaar. Na deze 15 jaar rekenen wij door met dezelfde rente als de offerte rente om een verantwoorde buffer over te houden.

Een bestaande hypotheek verwerken

Een bestaande hypotheek heeft effect op het uitbetalingsschema. De maximale SocioHypotheek is dan voor iemand van 65 jaar: marktwaarde * 55% — bestaande hypothecaire inschrijving.

In de uitbetalingstool moet er altijd rekening gehouden worden met de **hoogte van de hypothecaire inschrijving**. Wij vragen de eerste hypotheeknemer of ze de bestaande inschrijving willen verlagen naar de hoogte van de actuele schuld. Lukt dit niet? Of niet volledig? Dan hanteren wij de hoogte van de inschrijving.

Voor veel klanten is het een mooie optie om de SocioHypotheek stortingen te gebruiken om de bestaande hypotheek binnen de vergoedingsvrije kaders jaarlijks af te lossen. Hierdoor heeft de klant geen periodieke betalingsverplichting of zorgen van zijn bestaande hypotheek. In de tool wordt geen rekening gehouden met deze aflossingen.

8. Stukkenlijst

We moeten alle informatie van onze klanten goed vastleggen. Alle stukken worden door ons gecontroleerd en gearhiveerd. Gedurende het acceptatieproces kan het voorkomen dat er om extra stukken wordt gevraagd, maar om jullie als adviseur zoveel mogelijk te ontlasten staat hieronder een stukkenlijst met de belangrijkste kenmerken – en veelgemaakte fouten.

Het voorstel met renteaanbod van SocioHypotheek kent een aantal voorbehouden en is geen garantie voor een bindend aanbod. Er is ten slotte nog veel onduidelijk over de klant en het onderpand. Toch kiezen wij ervoor een voorstel uit te brengen zodat de klant zich goed kan inlezen in de eigenschappen van de SocioHypotheek, het beoogde uitbetalingsschema en de scenario's.

Voor het uitbrengen van een voorstel hebben wij in ieder geval nodig:

- Het aanvraagformulier volledig ingevuld.
- Uitdraai uitbetalingstool met schema (via de website).
- Bij een verlaagde eerste storting: de hoogte van eerste storting.

Als de aanvraag niet (volledig) voldoet aan onze acceptatiegids en dit is besproken met ons geef dan duidelijk aan in welke hoedanigheid de aanvraag afwijkt en waarom het verantwoord en passend is voor de klant.

In het voorstel met renteaanbod staat vervolgens de complete stukkenlijst benodigd voor het uitbrengen van een bindend aanbod.

Om de hypotheek aanvraag te beoordelen vragen wij de volgende standaard stukken op:

<u>Document</u>	<u>Geldigheid</u>	<u>Let op:</u>
Identiteitsbewijs	Geldig zijn op datum passeren	BSN niet zichtbaar, gewaarmerkt door adviseur
Mijnpensioenoverzicht	Max. 3 mnd oud op datum BKA	BSN niet zichtbaar
IB-aangifte	Meest recente aangifte	BSN niet zichtbaar
Rapport Bouwkundige keuring	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Via onze aangesloten partner: Perfectkeur
Bankafschrift	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Rekening op naam aanvrager, datum zichtbaar
Overzicht huidige hypotheek	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Looptijden rente, looptijd hypotheek, rentepercentage en aflosvorm zichtbaar.
Modelwaarde rapport	Max. 3 mnd oud op datum BKA	Via Calcasa
Formulier onderbouwing Explain	NVT	Cijfermatige onderbouwing op basis van THRK

Niet standaard stukken (niet limitatief):

<u>Document</u>	<u>Geldigheid</u>	<u>Let op:</u>
Meerjaren onderhoudsplan VVE	Meest recente	Niet ouder dan 2 jaar
Recente jaarrekening VVE	Meest recente	Niet ouder dan 2 jaar
Notulen vergadering VVE	Meest recente	Niet ouder dan 1 jaar
Echtscheidingstukken (beschikking, convenant, inschrijving, akte van verdeling)	NVT	BSN niet zichtbaar
Aflosbewijs krediet	NVT	Kredietlimiet en naam aanvrager zichtbaar

9. De SocioHypotheek in beheer

Als de SocioHypotheek passeert en de eerste uitbetaling is gedaan volgen er nog 14 uitbetalingen. Omdat onze klant in de toekomst nog gelden krijgt is actief klantbeheer extra belangrijk. Grote veranderingen in de persoonlijke situatie van de klant of het onderpand kunnen zorgen voor andere doelstellingen of wensen.

Om deze reden sturen wij onze klant elk jaar een enquête met daarin vragen over de onderhoud en waarde van zijn woning. Daarnaast vragen wij of er andere zaken relevant zijn voor het verloop van de SocioHypotheek. Deze informatie wordt gedeeld met de als adviseur zodat écht actief klantbeheer ontstaat.

Als de enquête, of andere indicatoren aanleiding geven tot een hertaxatie dan kunnen wij conform voorwaarden elke 5 jaar een taxatierapport, op kosten van de klant, opvragen. Wij zullen dit alleen doen als hier concrete aanleiding voor is.

Na de eerste rentevaste periode van 15 jaar ontvangt onze klant een verleningsvoorstel. Dit voorstel is altijd voor 15 jaar. Dit stelt de klant in de gelegenheid om een weloverwogen keuze te maken. Laat hij slechts te verschuldigde rente uitbetalen en ontvangt hij niks, gaat hij de woning verkopen en elders wonen, of is er ruimte voor een nieuw uitbetalingsschema? Al deze opties worden bij onze klant neergelegd zodat ze dat kunnen bespreken met u, hun adviseur.

Het terugbetalen van de SocioHypotheek

Het uitstaande saldo van de SocioHypotheek moet aan het einde van de looptijd terugbetaald worden. Dit is in ieder geval:

- Binnen 9 maanden na het overlijden van de langstlevende schuldenaar;
- Binnen 9 maanden nadat de woning niet meer als hoofdverblijf van een schuldenaar gebruikt wordt;
- Op het moment dat de woning verkocht wordt;
- Als de lening opeisbaar wordt gesteld.

10. Specifieke aandachtsgebieden in het advies

De funding van de SocioHypotheek ligt bij het onderpand en niet het inkomen. Dit is een afwijking van het reguliere hypotheekadvies. Om u te ondersteunen in het adviestraject hebben wij een aantal belangrijke aandachtsgebieden verwerkt in ons distributiebeleid en geven we u hier extra handvatten:

- Vergelijk de SocioHypotheek met bestaande producten;
- Bespreek de restschuldggarantie;
- Bespreek de scenario's in het advies en het rente-op-rente effect;
- Bespreek de effecten van de SocioHypotheek op de nalatenschap;
- Bespreek bij een bestaande eerste hypotheek het verloop hiervan (wanneer moet deze geherfinancierd worden en hoe?);
- Bespreek bij een bestaande hypotheek hoe deze is getoetst en of dit afwijkt (explain);
- Bespreek de jaarlijkse enquête en vragenlijst;
- Bespreek dat de woning om de 5 jaar op kosten van de klant getaxeed mag worde.

