

MUNT HYPOTHEKEN FAQ SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

Jullie zeggen dat het voor zuivere oversluiters is. Wat is dat eigenlijk?

Zuivere oversluitingen zijn oversluitingen voor klanten die aan het einde van hun rentevastperiode zitten en een keuze kunnen maken tussen verlengen bij de huidige hypotheekaanbieder of overstappen naar een nieuwe aanbieder.

Welke doelgroep spreken jullie hiermee eigenlijk aan?

Met de Simpel Overstap Hypotheek richten wij ons op alle klanten die een hypotheek hebben welke binnenkort afloopt. Deze hypotheeken kunnen in de basis overal lopen. Ook bij hypotheekaanbieders die niet meer op de markt actief zijn.

Waarom moet mijn klant bij aankoop wel een werkgeversverklaring en een taxatierapport aanleveren?

Bij de Simpel Overstap Hypotheek werken wij met het UWV-verzekeringsbericht en in de meeste gevallen met een modelwaarde omdat het hier zuivere oversluitingen betreft. We hebben aanvullende zekerheid doordat de aanvrager elders minimaal 5 jaar een hypotheek heeft gehad en we gaan ervan uit dat klanten willen overstappen omdat het bij MUNT Hypotheken goedkoper en/of beter is. Dat is voor het aantonen van de hoogte van het inkomen en de waarde van het onderpand voldoende. Bij aankoop is dat anders en gelden de reguliere acceptatieregels van MUNT Hypotheken.

Waarom kan mijn klant eigenlijk geen boete meefinancieren?

De Simpel Overstap Hypotheek brengen wij in eerste instantie op de markt voor zogenaamde zuivere oversluitingen. Dat zijn oversluitingen van klanten die aan het einde van hun rentevastperiode zitten en een keuze kunnen maken tussen verlengen bij de huidige hypotheekaanbieder of overstappen naar een nieuwe aanbieder. Daarbij is geen sprake van een boete.

Zetten jullie hiermee de eerste stap naar directe verkoop aan consumenten?

Nee. MUNT Hypotheken gelooft sterk in de kracht en toegevoegde waarde van het onafhankelijke intermediair. Ook bij het oversluiten of verlengen van een hypotheek kan advies van toegevoegde waarde zijn. De Simpel Overstap Hypotheek kan dan ook uitsluitend via het intermediair worden afgesloten. Klanten bepalen daarbij zelf of ze gebruik maken van een online kanaal of liever advies inwinnen bij een adviseur.

Waarom accepteren jullie geen WOZ-verklaringen?

In de praktijk blijken er grote afwijkingen te bestaan tussen de WOZ-waarde en de koopsom. Deze kunnen oplopen tot 20%. Bovendien is de WOZ-waarde één tot soms twee jaar oud. Dat leidt ertoe dat met name bij relatief goedkope woningen de WOZ-waarde niet correct is. Overall blijkt uit onderzoek dat in meer dan 7% van de situaties de WOZ-waarde tenminste 20% te hoog is. Met een modelwaarde, vastgesteld door Calcasa, wordt de waarde van het onderpand aantoonbaar nauwkeuriger vastgesteld.

Mijn klant heeft al een taxatierapport laten maken, accepteren jullie deze?

In principe werken wij uitsluitend met De Taxattheek als de gevraagde lening hoger is dan 80% van de marktwaarde. Dat doen wij om uw klant een zo snel en simpel mogelijk proces te kunnen bieden. Standaardisatie is daarbij noodzakelijk. Mocht uw klant al een taxatierapport hebben laten maken en dit is maximaal drie maanden oud, kunnen wij dit rapport echter wel gebruiken voor het vaststellen van de waarde van het onderpand.



MUNT
HYPOTHEKEN

MUNT HYPOTHEKEN FAQ SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

Voldoet het vaststellen van het inkomen aan de hand van het SV-loon uit het UWV-verzekeringsbericht aan de regels?

Conform artikel 2.1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet moet een aanbieder bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met de huidige vaste en bestendige inkomsten van de consument. Door de laatste twaalf maanden het SV-loon uit het UWV-verzekeringsbericht te nemen, voldoen wij als aanbieder aan deze regel.

Waarom kan mijn klant de geldigheid van het rente-aanbod na drie maanden niet verlengen?

Voor de Simpel Overstap Hypotheek hebben wij een dusdanig simpel en snel acceptatieproces ingeregeld dat oversluitingen binnen enkele dagen geregeld zijn. Het verlengen van de geldigheidsduur van het rente-aanbod is daardoor in de praktijk een overbodige optie. Daarnaast is het zo dat de huidige aanbieder drie maanden voor het aflopen van de rentevasteperiode een verlengingsvoorstel doet, waarbij uiterlijk na die drie maanden gepasseerd moet zijn.

Waarom kan mijn klant geen verbouwing meefinancieren?

De Simpel Overstap Hypotheek brengen wij in eerste instantie op de markt voor zogenaamde zuivere oversluitingen. Dat zijn oversluitingen voor klanten die aan het einde van hun rentevasteperiode zitten. We willen daarbij het overstappen voor de klant zo simpel en snel mogelijk verzorgen. Een aanvullende verbouwing past daar niet bij. Na zes maanden kan de klant overigens wel verbouwen of bij aanvang kan hij ook kiezen voor de reguliere MUNT Hypotheek.

Waarom kunnen klanten met een hypotheek met NHG er geen gebruik maken?

Onder Nationale Hypotheek Garantie kunnen geen hypotheek gesloten worden waarbij het inkomen wordt vastgesteld aan de hand van het SV-loon uit het UWV-verzekeringsbericht. Het is ook niet mogelijk om Nationale Hypotheek Garantie te krijgen op een hypotheek waarbij de waarde van het onderpand aan de hand van een modelwaarde is bepaald.

Waarom moet de huidige hypotheek minimaal 5 jaar lopen?

We hebben aanvullende zekerheid doordat de aanvrager minimaal 5 jaar een hypotheek elders heeft gehad, waarbij hij de maandbedragen heeft voldaan.

Ik weet niet precies wanneer de rentevasteperiode van de hypotheek van mijn klanten afloopt. Is het dan wel interessant?

Ja, dan is het zeker interessant. U ontvangt een mailpack met daarin een conceptbrief die u naar uw klantenbestand kunt sturen en als u een abonnement heeft op het systeem van Nationale Hypotheekbond krijgt u een signaal wanneer voor één van uw klanten de rentevasteperiode afloopt. Nationale Hypotheekbond voegt voor renteverlengers en overstappers een selectie toe aan voorbeeldselecties. Zij maken een standaard selectiepagina voor intermediairs met uitleg en toelichting hoe zij bij gebruik van deze pagina makkelijk naar MUNT Hypotheken kunnen overstappen met daarbij voorbeeldbrieven. Tijdens gebruikerstrainingen zullen zij aandacht besteden aan de genoemde selecties.



MUNT
HYPOTHEKEN

MUNT HYPOTHEKEN FAQ SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

Wat is eigenlijk het marktpotentieel en het potentieel voor mijn eigen adviespraktijk?

Het totaal hypotheekvolume in Nederland bedroeg in 2016 € 664,4mrd (bron: CBS). In de branche gaan we ervan uit dat jaarlijks rond de 10% van het totale volume geherfinancierd wordt. We hebben het dus over € 66,4mrd, waarvan 60% zich nu niet bij u en uw collega's meldt met het verlengingsvoorstel. Daarmee ligt er voor het intermediair jaarlijks voor ruim € 40 miljard aan hypotheek te wachten om over te sluiten. Dat zijn 160.000 potentiële nieuwe klanten per jaar.

Ik ben het niet eens met de waarde die door Calcasa is vastgesteld. Willen jullie met een andere woningwaarde rekenen?

Doordat wij tot 80% van de marktwaarde automatische de modelwaarde van Calcasa nemen, kunnen we uw klant met de Simpel Overstap Hypotheek een simpel en snel proces bieden. Mede hierdoor is overstappen een echt alternatief voor het verlengen bij de huidige geldverstrekker. Mocht de door Calcasa vastgestelde waarde echter niet overeenstemmen met uw verwachtingen en bent u van mening dat een taxatierapport een reëler beeld geeft van de waarde van het onderpand, kunnen wij ook onder de 80% van de waarde van het pand uitgaan van een taxatierapport. Dit zal dan verzorgd worden door De Taxattheek en de kosten daarvan (€375,-) zijn voor rekening van de klant.

Het inkomen uit het UWV-verzekeringsbericht klopt niet. Willen jullie met een ander inkomen rekenen?

Nee dat doen wij niet. Doordat we bij het vaststellen van het inkomen uitgaan van het SV-loon uit het UWV-verzekeringsbericht kunnen we uw klant met de Simpel Overstap Hypotheek een simpel en snel proces bieden. Mede hierdoor is overstappen een echt alternatief voor het verlengen bij de huidige hypotheekaanbieder. Als u voor uw klant toch met een ander loon wilt rekenen, kunt u altijd voor de reguliere MUNT Hypotheek kiezen.

ASR vraagt bij oversluiten voor het bepalen van het inkomen uitsluitend een loonstrook op. Dat is toch hetzelfde als het inkomen uit het UWV-verzekeringsbericht?

Bij de Simpel Overstap Hypotheek nemen wij 1-op-1 het SV-loon van het UWV-verzekeringsbericht over en kijken we verder niet naar andere bestanddelen en voeren daarop ook geen correcties uit. Wij nemen daarbij het gemiddelde van de laatste 12 maanden op het UWV-verzekeringsbericht als inkomen.

Florius heeft toch ook een product voor oversluiters met een versimpeld proces?

Florius heeft geen separaat product voor oversluiters. In hun reguliere proces hebben ze kortgeleden de mogelijkheid geïntroduceerd om de woningwaarde via een modeltaxatie vast te laten stellen. Dat kan als er geen sprake is van NHG en tot 90% van de marktwaarde. Gebruikmaken van het SV-loon van het UWV-verzekeringsbericht doet Florius vooralsnog alleen via het project Handig! en daarbij wordt het het SV-loon gecorrigeerd. MUNT Hypotheken neemt 1-op-1 het SV-loon van het UWV-verzekeringsbericht.

ASR heeft toch ook een product voor oversluiters met een versimpeld proces?

ASR heeft geen separaat product voor oversluiters. In hun reguliere proces hebben ze kortgeleden de mogelijkheid geïntroduceerd om de woningwaarde via een modeltaxatie vast te laten stellen. Dat kan als er geen sprake is van NHG en tot 80% van de marktwaarde. Gebruikmaken van het SV-loon van het UWV-verzekeringsbericht doet ASR niet. Bij ASR kan voor oversluitingen in plaats van het UWV-verzekeringsbericht een recente loonstrook worden aangeleverd.



MUNT
HYPOTHEKEN