

SNS Extra Inkomen Hypotheek

De SNS Extra Inkomen Hypotheek is een hypotheekvorm waarmee klanten de overwaarde van hun woning kunnen omzetten in maandelijks inkomen. Zo ontstaat de mogelijkheid om hun inkomen tijdelijk aan te vullen of een periode zonder inkomen te overbruggen

Deze hypotheek is interessant voor

- ⊙ Klanten van 50 tot 65 jaar die eerder willen stoppen met werken en de periode tot aan de pensioenleeftijd met extra inkomen willen overbruggen.
- ⊙ Klanten vanaf 65 jaar die hun pensioeninkomen willen aanvullen.
- ⊙ Klanten met de wens om een sabbatical periode op te nemen en deze periode zichzelf van een inkomen willen voorzien.
- ⊙ Klanten die de wens hebben om bijvoorbeeld de studiekosten van hun kinderen (mede) te financieren.

Klanten die alleen een bedrag ineens willen opnemen, iets achter de hand willen hebben of geen vast opnamepatroon wensen, kiezen voor de SNS Extra Ruimte Hypotheek.

Pluspunten voor de klant

- ⊙ De klant krijgt de beschikking over een deel van het kapitaal dat in zijn eigen woning zit. Het bedrag uit de overwaarde wordt op de SNS Inkomensrekening gezet.
- ⊙ Hierover wordt een aantrekkelijke vaste rente vergoed.
- ⊙ De klant wordt zekerheid geboden. De klant weet vooraf hoe lang hij over het extra inkomen kan beschikken.
- ⊙ Bij eventueel overlijden van (beide) schuldenaar(s) vervalt het restant op de SNS Inkomensrekening aan de erfgenamen die daarmee de hypotheek kunnen aflossen of de uitkering laten doorlopen. Dit in tegenstelling tot verzekeringsconstructies waarbij het vermogen aan de verzekeraar vervalt.
- ⊙ De SNS Extra Inkomen Hypotheek is ook geschikt om tijdelijk zonder extra lasten woningverbeteringen te doen. Je sluit dan naast de SNS Extra Inkomen Hypotheek een SNS Aflossingsvrije Hypotheek af, de lasten van deze hypotheek worden dan tevens betaald uit de uitkering van de SNS Extra Inkomen Hypotheek.

Acceptatienormen	
Inkomenstoets	<p>Annuïteitentoets</p> <p>Uitzonderingsregel: Als de aanvraag niet positief uit de annuïteitentoets komt, maar de jongste aanvrager aan het einde van de SNS Extra Inkomens Hypotheek 75 jaar of ouder is én de hypotheek en rekening een minimale looptijd van 5 jaar hebben, dan hoeft de schuld van de SNS Extra Inkomens Hypotheek niet te worden getoetst. Het extra inkomen (uitkering min rente) mag bij het toetsinkomen worden opgeteld.</p> <p>Bijkomende voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Maximale bevoorschotting tot 75% van de executiewaarde. ⊙ De looptijd van de hypotheek is verplicht gelijk aan de eerste rentevaste periode.
Bijzondere bepalingen	<p>Als de klant wordt getoetst volgens de uitzonderingsregel, dan wordt in de offerte de onderstaande bijzondere bepaling opgenomen, omdat de hypotheek maatwerk betreft en daarmee op onderdelen niet voldoet aan de Gedragscode Hypothecair Financiers.</p> <p>Let op: <i>Deze aanbieding wordt gedaan op basis van de huidige overwaarde van uw woning. U heeft volgens uw inkomensopgave niet voldoende inkomen om uw hypotheeklasten te dragen. Gedurende de looptijd van uw SNS Inkomensrekening worden uw hypotheeklasten betaald met de uitkering van uw SNS Inkomensrekening. U bent zich er van bewust dat tegen het einde van de looptijd van uw SNS Inkomensrekening:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Het onderpand zal moeten worden verkocht, tenzij op dat moment voldoende inkomen wordt aangetoond of een nieuwe SNS Extra Inkomens Hypotheek kan worden overeengekomen ⊙ De nu vastgestelde overwaarde dan niet meer aanwezig kan zijn, waardoor u een schuldrest overhoudt

Productkenmerken leningdeel	
Aflosvorm	Aflossingsvrije hypotheek met daaraan gekoppeld een Inkomensrekening (= omgekeerde annuïteitenspaarrekening).
Toegestane rentevarianten	SNS Rentevast: 1, 3, 5, 6, 10, 12, 15, 20.
Looptijd hypotheek	30 jaar. Voor klanten waarvoor de uitzonderingsregel geldt, geldt als looptijd de eerste rentevast periode.
Risico's	<p>Tijdens het inventarisatie- en adviesgesprek moet je er voor zorgen dat de volgende punten aan de orde zijn geweest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 De rente van de lening is niet aftrekbaar in box 1. 2 Na afloop van de rentevaste periode worden de lasten hoger (door wegvallen van aanvulling op inkomen). 3 Indien de consument de hogere lasten niet kan betalen, kan hij gedwongen worden het onderpand te verkopen. 4 Bij waardedaling van het onderpand blijft er na verkoop mogelijk een restant schuld over. 5 De consument moet op de hoogte zijn van mogelijke alternatieven, namelijk verkoop en dan huren of koop van een goedkoper onderpand. 6 Bij overlijden van de schuldenaren, worden de erfgenamen geconfronteerd met een kleinere erfenis of zelfs boedelschulden.

Verlenging	<p>Aan het einde van de rentevaste periode wordt de SNS Extra Inkomen Hypotheek omgezet naar een SNS Aflossingsvrije Hypotheek.</p> <p>Indien gebruik is gemaakt van de uitzonderingsregel, dan geldt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Een jaar voor het verstrijken van de looptijd van de hypotheek/eerste rentevaste periode wordt de klant uitgenodigd voor een gesprek. Dit wordt bijgehouden op een signaleringslijst. ⊙ In het gesprek wordt nagegaan of de lening moet worden afgelost door verkoop van het onderpand, of dat er voldoende inkomen wordt aangetoond om de rentelast te kunnen betalen of dat er op basis van nieuwe overwaarde een nieuwe SNS Extra Inkomen Hypotheek kan worden afgesloten.
Minimale hoofdsom	€ 25.000
Rente opslag	Nee
Offerteopties	Offertenterente is passeerrente.
Geldigheidsduur offerte	14 dagen.
Passeertermijn	Binnen 3 maanden vanaf dagtekening offerte.
Bereidstellingsprovisie	Niet van toepassing.
Afsluitprovisie	Ja, 1% over de hoofdsom met een minimum van € 250.
Annuleringskosten offerte	Ja, 0,5% over de SNS Extra Inkomen Hypotheek.
Zekerheden	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ NHG niet toegestaan. ⊙ Basishypotheken. ⊙ Top tot maximaal 100% van de executiewaarde. ⊙ De SNS Inkomensrekening wordt verpand op grond van de Algemene Voorwaarden. ⊙ Overlijdensrisicoverzekering niet verplicht.
Inschrijving	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ Het betreft altijd een eerste hypotheek, tenzij de eerste hypotheek al bij SNS Bank is ondergebracht. Heeft de klant zijn eerste hypotheek elders ondergebracht, dan moet hij deze naar SNS Bank oversluiten. ⊙ Over het leningdeel van de SNS Extra Inkomen Hypotheek is de klant verplicht om een verhoogde hypothecaire inschrijving te doen (minimaal 150% over het leningdeel SNS Extra Inkomen).
Betalingsfrequenties	Maandelijks
Voortijdige renteverlenging	Niet toegestaan.
Meeneemcondities (Verhuisregeling)	Ja, binnen 6 maanden na algehele aflossing hypotheek.
Doorgeefcondities	Nee
Percentage boetevrij aflosbaar	<p>10% van de oorspronkelijke hoofdsom.</p> <p>NB Als het leningbedrag van de SNS Extra Inkomen Hypotheek kleiner wordt dan het bij aanvang gestorte bedrag op de SNS Inkomensrekening, dan wordt de SNS Inkomensrekening beëindigd met inhouding van de geldende boeterente. Eventueel kan met het restant een nieuwe SNS Inkomensrekening overeengekomen worden. Het nieuwe openingsformulier kan worden aangevraagd bij SCOH.</p>

Boeteregime bij extra aflossen	<p>De schuldenaar is bevoegd de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen zonder dat de schuldenaar aan de bank een rentedervingsvergoeding verschuldigd is indien de schuldenaar de bank van zijn voornemen tot vervroegde aflossing tenminste dertig (30) dagen tevoren schriftelijk in kennis stelt en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Deze vervroegde aflossingen in één (1) kalenderjaar niet meer dan het in de geldleningovereenkomst genoemde boetevrije aflossingspercentage bedragen; is in de geldleningovereenkomst geen boetevrij aflossingspercentage bepaald, dan bedraagt dit tien (10) procent van de hoofdsom van de lening op de datum van afsluiting van de lening; of b De aflossing plaatsvindt op de dag waarop de geldende rentevaste periode afloopt; of c De aflossing plaatsvindt nadat het verbondene teniet is gegaan door omstandigheden gelegen buiten de invloedssfeer van de schuldenaar en/of de hypotheekgever; of d De aflossing plaatsvindt na verkoop van het verbondene binnen één maand na de levering van het verbondene volgend op de verkoop; of e De aflossing plaatsvindt binnen één (1) jaar na het overlijden van één van de schuldenaren en/of diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of de partner waarmee die schuldenaar een op het moment van overlijden van die partner geldende samenlevingsovereenkomst was aangegaan.
Boeteregime bij algehele aflossing	Zie 'extra aflossen'.
Wederopnames/ onderhandse verhogingen	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ Toegestaan, tot maximaal 100% van de executiewaarde. ⊙ Altijd als nieuwe hoofdsom.
Personeels condities	Niet mogelijk.
Medeschuldenaars	Niet toegestaan en niet mogelijk. Iedere schuldenaar moet hypotheekgever zijn.
Onderzetting en bijpandstelling	Niet toegestaan en niet mogelijk.

Productkenmerken SNS Inkomensrekening	
Storting	<p>De klant kan onder de volgende voorwaarden de storting op de SNS Inkomensrekening bepalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Verplicht minimum storting is 50% van het leningbedrag van de SNS Extra Inkomens Hypotheek. ⊙ Maximum storting is maximaal 100% van de SNS Extra Inkomens Hypotheek.
Vrij consumptief bedrag	Wanneer niet het gehele leningbedrag van de SNS Extra Inkomens Hypotheek minus eventuele kosten wordt aangewend als storting op de SNS Inkomensrekening, ontstaat een vrij consumptief bedrag. Dit bedrag wordt naar de notaris overgemaakt.
Looptijd	Altijd verplicht gelijk aan de eerste rentevaste periode op de SNS Extra Inkomens Hypotheek.
Ingangsdatum, maandelijke betaling	Omstreeks de 1 ^e van de maand.
Rentevergoeding	Het te vergoeden rentepercentage is gerelateerd aan de hypotheekrente: 1% lager dan de te betalen hypotheekrente.
Rentebijbeschrijving	Telkens één keer per jaar. Voor het eerst 12 maanden na opening.
Verplichte SNS Privérekening	Klant is verplicht om een SNS Privérekening aan te houden waarop de periodieke termijnen van de SNS Inkomensrekening worden gestort. En vanaf deze rekening wordt verplicht de hypotheekrente over de gehele hypotheek geïncasseerd.

Verpanding	Verplicht op grond van de Algemene Voorwaarden. Er hoeft geen aparte pandakte worden opgesteld.
Overlijden	Als de klant voor de einddatum van de SNS Inkomensrekening overlijdt, zijn er drie alternatieven: 1 Het overgebleven saldo op de SNS Inkomensrekening kan door de langstlevende gebruikt worden om een deel van de hypotheekschuld af te lossen. Het inkomen van de langstlevende moet dan voldoende zijn om de hypotheeklasten van de resterende schuld te dragen. 2 De woning wordt verkocht. Na aflossing van de hypotheekschuld wordt het saldo van de SNS Inkomensrekening overgemaakt. 3 De hypotheek blijft doorlopen mits dat financieel redelijkerwijs haalbaar is.
Voortijdige afkoop SNS Inkomensrekening	Mogelijk nádat de hypotheek is afgelost tegen de geldende boeteregeling.
Boete vervroegde afkoop Inkomensrekening	De boete bedraagt 0,5 % over het saldo van de rekening op de dag van de opzegging voor ieder jaar tot het einde van de looptijd met een maximum van 2,50 %. Bij deze berekening geldt een gedeelte van een jaar als een volledig jaar.
Toegestane mutaties SNS Inkomensrekening	Op de SNS Inkomensrekening zijn alleen de afgesproken maandelijkse uitkeringen naar de SNS Privérekening toegestaan. Mutaties als opnemen, storten of overschrijven door de klant zelf zijn geblokkeerd.

Fiscaal kader

- ⊙ De hypotheekrente op de SNS Extra Inkomens Hypotheek is niet aftrekbaar, maar daar staat tegenover dat het bedrag op SNS Inkomensrekening kan worden gesaldeerd met de schuld van de SNS Extra Inkomens Hypotheek zodat hierover geen vermogensrendementheffing (box 3) verschuldigd is.
- ⊙ Als de klant de overwaarde wil gebruiken voor het aanpassen van de woning, dan moet in combinatie met de SNS Extra Inkomens Hypotheek een SNS Aflossingsvrije Hypotheek worden afgesloten waarbij het bedrag volledig ten goede komt van een bouwdepot. De rente op deze hypotheek is weer wel aftrekbaar. De rentelasten voor dat deel kunnen desgewenst betaald worden uit de uitkering van de SNS Extra Inkomens Hypotheek.