

Gebruikersinstructie

Onderwerp Oversluiten of omzetten

Datum 27 juni 2016

Versie 1.4

1 Inleiding

Deze gebruikersinstructie beschrijft in welke situaties er bij wijziging van een hypotheek moet worden gekozen voor oversluiten en wanneer voor omzetten. Hierbij is het van belang om te weten dat bij oversluiten de huidige leningdelen worden beëindigd en vervangen door nieuwe, ook als dit intern gebeurt. Bij omzetten worden de hoogte en looptijd van de leningdelen in stand gehouden en wordt alleen de aflossingsvorm gewijzigd.

2 Invoeren huidige hypotheek

Om een hypotheek te kunnen oversluiten of omzetten moet altijd eerst de huidige hypotheek worden ingevoerd. Dit gaat in 2 fasen. Eerst moet onder Woonsituatie worden aangegeven dat de huidige woning een koopwoning is en hoe hoog de huidige hypotheek is.

Klantdossier		Inventarisatie		Analyse		Voorstel 1		Mo
Personalia		Inkomen & Fisicus		Pensioen		Woonsituatie		
Woonsituatie	Bewoner(s)	Marktwaarde	WOZ-waarde	Erfpacht	Plaats			Nieuw
Eigendom	Beide	285.000	285.000	--				Verwijderen

Huidige woonsituatie		Eigenwoningreserve / -schuld	
Woonsituatie	Eigendom	<input type="checkbox"/>	
Bewoner(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Dhr. M Mintjes <input checked="" type="checkbox"/> Mevr. M Mintjes	<input checked="" type="checkbox"/> Totale hypotheek	
Woning in eigendom: Dhr. M Mintjes Mevr. M Mintjes		Oorspronkelijke hypotheek ? 285.000	
Eigendomsverhouding	100 % %	Inschrijving 285.000 <input checked="" type="checkbox"/>	
Gebruik woning	<input checked="" type="radio"/> Primair (Box 1) <input type="radio"/> Tweede woning (Box 3)	Erfpacht	
Marktwaarde	285.000		
WOZ-waarde	285.000		
Eigenwoningforfait	2.138 <input checked="" type="checkbox"/>		



Vervolgens kan onder Hypotheek in de Huidige situatie de lopende hypotheek worden gespecificeerd.

Hypotheek	Kapitaalverz.	ORV	AOV	Vermogen	Krediet	Uitvaart	Uitk. Lijfr.	Schade	Energie	Telk
Hypotheek	Maatschappij	Hypotheekvorm	Box 1	Box 3	Looptijd	Rente	Rentesoort			Nieuw
Woning 1/1	Obvion	Aflosvrij	135.000	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr			
Woning 1/1	Obvion	Spaar	142.500	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr			Wijzigen
Woning 1/1	Obvion	Aflosvrij	0	7.500	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr			Verwijderen

Dashboard
Overzicht tekort:
[Overlijden](#)
A: 0,-
P: 0,-
[AO](#)
A: 0,- p.m.
P: 0,- p.m.
B: 0,- p.m.
[WW](#)
A: 0,- p.m.
P: 0,- p.m.
B: 0,- p.m.
[Pensioen](#)
A: 0,-
P: 0,-
of
A: 0,- p.m.
P: 0,- p.m.

Huidige hypotheek
Hypotheek op woning / Rangorde: Woning 1, Marktwaarde € 285.00 / 1
Maatschappij: Obvion
Schuldenaar(s): M Mintjes M Mintjes
Leningnummer:
Ingangsdatum: 01-10-2011
Einddatum / Looptijd: 01-10-2041 / 30 Jaar Maanden
Uw bemiddeling: Ja Nee
Leninggegevens leningdeel 1
Oorspronkelijke hoofdsom / Garantie: 135.000 / Geen
Restant hoofdsom / Datum opgave: 135.000 01-10-2011
Rentevariant: Rentevast
Rentevastperiode / Einddatum: 5 jaar / 01-10-2016
Rentepercentage: 4,60
Extra aflossingen: 0
Fiscale gegevens
Deel box 1: 135.000 100,00 %
Deel box 3: 0,00 %

3 Oversluiten

Zoals gezegd worden bij oversluiten de huidige leningdelen beëindigd en vervangen door nieuwe. Ook als uw klant bij dezelfde maatschappij blijft, maar bijvoorbeeld de hoogte van de leningdelen wil wijzigen, leningdelen wil samenvoegen, een rentevastperiode wil wijzigen (waarbij boeterente wordt berekend) of wil verbouwen, dient te worden gekozen voor oversluiten. Bij oversluiten wordt er altijd een financieringsbehoefte gecreëerd ter hoogte van de oude hypotheek, aangevuld met (verbouwings) kosten.



Geef onder Analyse > Aanleiding aan dat u de huidige hypotheek wil wijzigen en geef aan wat de aanleiding is. Vaak zal een oversluiting ook samengaan met een verbouwing/verbetering. Vergeet niet om bij de huidige leningdelen die overgesloten worden aan te geven dat deze *niet* worden meegenomen.

Klantdossier	Inventarisatie	Analyse
Aanleiding	Klantprofiel	Financieringsbehoefte
Gewenst advies	Aanleiding gesprek	Woning
Financiering <input type="checkbox"/> Aankoop woning <input checked="" type="checkbox"/> Huidige hypotheek wijzigen <input type="checkbox"/> Consumptief krediet	<input checked="" type="checkbox"/> Verbouwing / verbetering <input type="checkbox"/> Afskoop erfpacht <input type="checkbox"/> Extra aflossen <input type="checkbox"/> Echtscheiding / beëindiging relatie ? <input type="checkbox"/> Einde rentevastperiode <input type="checkbox"/> Aflossingsvorm(en) aanpassen <input checked="" type="checkbox"/> Maandlastenverlichting	Foto in rapportage opnemen <input checked="" type="checkbox"/> Foto van woning ? <input type="button" value="Haal foto op"/> Geen foto
Financiële planning <input type="checkbox"/> Overlijden <input type="checkbox"/> Arbeidsongeschiktheid <input type="checkbox"/> Werkloosheid <input type="checkbox"/> Pensioen <input type="checkbox"/> Vermogensopbouw	Vergoedingenoverzicht	Voorstel 1 <input type="checkbox"/> Voorstel 2 <input type="checkbox"/> Voorstel 3 <input type="checkbox"/>
Producten <input type="checkbox"/> Uitvaart <input type="checkbox"/> Schade <input type="checkbox"/> Energie <input type="checkbox"/> Telecom	Verwachte passeerdatum: 01-08-2015 Advieskosten: ? <input checked="" type="checkbox"/> Bemiddelingsvergoeding geldlening: ? <input checked="" type="checkbox"/> Overige bemiddelingsvergoeding: ? <input checked="" type="checkbox"/> Dossiervergoeding geldlening: ? <input checked="" type="checkbox"/> Totaal: ?	
Dienstverlening <input type="checkbox"/> Nazorg	Huidige producten	Meenemen in voorstel 1 <input type="checkbox"/> Meenemen in voorstel 2 <input type="checkbox"/> Meenemen in voorstel 3 <input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> Obvion Aflossvrij (hypotheek) <input type="checkbox"/> Obvion Spaar (hypotheek) <input type="checkbox"/> Obvion Aflossvrij (hypotheek) <input type="checkbox"/> ASR Levensverzekering (kapitaalverzekering) <input type="checkbox"/> Onafhankelijk (krediet) <input type="checkbox"/> Onafhankelijk (krediet)	<input type="checkbox"/> Meenemen <input type="checkbox"/> Meenemen <input type="checkbox"/> Meenemen <input checked="" type="checkbox"/> Meenemen <input type="checkbox"/> Meenemen <input type="checkbox"/> Uit financiering <input checked="" type="checkbox"/> Meenemen <input type="checkbox"/> Uit financiering

Geef vervolgens onder het tabblad Financieringsbehoefte links bovenin aan dat het om een oversluiting gaat. Het veld 'Af te lossen bestaande hypothe(e)k(en)' wordt automatisch gevuld en de financieringsopzet kan compleet worden gemaakt. Vergeet in geval van verbouwing/verbetering niet om de marktwaarde na verbouwing aan te geven.

Financiering	Financieringsopzet Oversluiten
Soort financiering: Oversluiten	Voorstel 1
Marktwaarde: Voor verbouwing: 285.000, Na verbouwing: 320.000	Af te lossen bestaande hypothe(e)k(en): 285.000
WOZ-waarde: 285.000	Leveringsakte: 1.500
Eigenwoningforfait: 2.138	Verbouwing / verbetering van de woning: 20.000
Eigendomsverhouding: Aanvrager: 100,00 %, Partner: %	Afskoop erfpacht: ?
<input type="checkbox"/> Erfpacht	Vergoeding partner akte verdeling: ?
Overwaarde en vermogen per voorstel	Hypotheekakte: ? 1.100 <input checked="" type="checkbox"/>
Vermogen	Taxatie: ? 666 <input checked="" type="checkbox"/>
Overwaarde: ?	Nationale Hypotheek Garantie: 1,00 % 3.114 <input checked="" type="checkbox"/>
Vrij vermogen: ? 4.616 <input checked="" type="checkbox"/>	Advieskosten / bemiddelingsvergoeding: ? <input checked="" type="checkbox"/>
Totaal vermogen: 4.616	Boeterente: ? <input checked="" type="checkbox"/>
	Storting(en) en overige kosten in hypotheek: ? <input checked="" type="checkbox"/>
	Totale financieringsbehoefte: 311.380
	Inbreng eigen geld: ? <input checked="" type="checkbox"/>
	Andere financiering(en): ? <input checked="" type="checkbox"/>
	Gewenste hypotheek: 311.380
	Eigenwoningschuld (box 1): 306.842 <input checked="" type="checkbox"/>
	Bevoorsch. % / Hypothecaire inschrijving: 97 311.380 <input checked="" type="checkbox"/>



In het voorstel kunnen nu nieuwe hypotheekdelen worden aangemaakt. Als ervoor wordt gekozen om de hypotheeksamenstelling te laten genereren door Adviesbox wordt er direct rekening gehouden met de juiste resterende looptijd. Het is natuurlijk ook mogelijk om de nieuwe constructie zelf samen te stellen.

Klantdossier		Inventarisatie				Analyse					
Hypotheek	Kapitaalverz.	ORV	AOV	Vermogen	Krediet	Uitvaart	Uitk Lijfr.				
Totaal Florius		Hypotheek		Maatschappij	Hypotheekvorm	Box 1	Box 3	Looptijd	Rente	Rentesoort	Nieuw
Totale hypotheek	311.380	Nieuw	Florius	Aflossingsvrije h...	135.000	0	26,1 jr	2,20%	Rentevast 5 jr	Wijzigen	
Renteaf trek		Nieuw	Florius	Bankspaar Hypo...	142.500	0	26,1 jr	2,20%	Rentevast 5 jr	Verwijderen	
Marktwaarde	320.000 <input checked="" type="checkbox"/> 97,31 %	Nieuw	Florius	Aflossingsvrije h...	7.500	0	26,1 jr	2,20%	Rentevast 5 jr		
		Nieuw	Florius	Annuititeiten hypo...	21.842	4.538	30 jr	2,45%	Rentevast 10 jr		

Dashboard
Overzicht tekort:

florius Florius Profijt Twaalf Hypotheek
 Florius Profijt Drie + Drie Hypotheek

Nieuwe hypotheek

Tussenpersoonnummer:
Leningnummer:
Ingangsdatum:
Einddatum / Looptijd: / Jaar Maanden
Uw bemiddeling: Ja Nee

Leninggegevens leningdeel 1

Leningdeelbedrag:
Rentevariant: %
Rentevastperiode / Einddatum: /
Rentepercentage: %
Extra aflossingen:

Fiscale gegevens

Deel box 1: %
Deel box 3: %
Begin- / Einddatum renteaf trek: /

Opmerkingen



Doet een klant bij het afsluiten van een Bankspaar Hypotheek (eventueel in combinatie met een andere aflossingswijze) een 1e storting op de bankspaarrekening? Dan kan dat betekenen dat de klant in een lagere tariefklasse kan komen. De 1e inleg telt namelijk mee bij het vaststellen van de totale (gesaldeerde) leensom voor de



4 Omzetten

Bij omzetten is de enige wijziging die plaatsvindt de aanpassing van de hypotheekvorm van het bestaande leningdeel of de bestaande leningdelen. Voor alle andere wijzigingen, bijvoorbeeld het samenvoegen van leningdelen of het wijzigen van de hoogte van bestaande leningdelen, dient te worden gekozen voor oversluiten.

Geef onder het tabblad Aanleiding - Analyse aan dat u de aflossingsvorm wilt aanpassen. In dit geval moet er voor worden gekozen om de huidige leningdelen *we/* mee te nemen in het voorstel.

Klantdossier	Inventarisatie	Analyse
Aanleiding	Klantprofiel	Financieringsbehoefte
Maximale hypotheek		
Gewenst advies	Aanleiding gesprek	Woning
Financiering	<input type="checkbox"/> Verbouwing / verbetering	Foto in rapportage opnemen <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Aankoop woning	<input type="checkbox"/> A.fkoop erfpacht	Foto van woning ?
<input checked="" type="checkbox"/> Huidige hypotheek wijzigen	<input type="checkbox"/> Extra aflossen	
<input type="checkbox"/> Consumptief krediet	<input type="checkbox"/> Echtscheiding / beëindiging relatie ?	
Financiële planning	<input type="checkbox"/> Einde rentevastperiode	
<input type="checkbox"/> Overlijden	<input checked="" type="checkbox"/> Aflossingsvorm(en) aanpassen	
<input type="checkbox"/> Arbeidsongeschiktheid	<input type="checkbox"/> Maandlastenverlichting	
<input type="checkbox"/> Werkloosheid		
<input type="checkbox"/> Pensioen		
<input type="checkbox"/> Vermogensopbouw		
Producten	Vergoedingenoverzicht	Voorstel 1
<input type="checkbox"/> Uitvaart	Verwachte passeerdatum	01-09-2015
<input type="checkbox"/> Schade	Advieskosten	? <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Energie	Bemiddelingsvergoeding geldlening	? <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Telecom	Overige bemiddelingsvergoeding	? <input checked="" type="checkbox"/>
Dienstverlening	Dossiersvergoeding geldlening	? <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nazorg	Totaal	+ <input type="text"/>
		<input type="checkbox"/> Voorstel 2
		<input type="checkbox"/> Voorstel 3
	Huidige producten	Meenemen in voorstel 1
	<input checked="" type="checkbox"/> Obvion Aflosvrij (hypotheek)	<input checked="" type="checkbox"/> Meenemen
	<input checked="" type="checkbox"/> Obvion Spaar (hypotheek)	<input checked="" type="checkbox"/> Meenemen
	<input checked="" type="checkbox"/> Obvion Aflosvrij (hypotheek)	<input checked="" type="checkbox"/> Meenemen
	<input checked="" type="checkbox"/> ASR Levensverzekering (kapitaalverzekering)	<input checked="" type="checkbox"/> Meenemen
	<input type="checkbox"/> Onafhankelijk (krediet)	<input checked="" type="checkbox"/> Meenemen
		<input type="checkbox"/> Uit financiering
	<input type="checkbox"/> Onafhankelijk (krediet)	<input checked="" type="checkbox"/> Meenemen
		<input type="checkbox"/> Uit financiering



Geef vervolgens onder Financieringsbehoefte links bovenin aan dat het om een omzetting gaat. De financieringsopzet blijft nu leeg; er is immers geen (nieuwe) financieringsbehoefte.

Financiering		Financieringsopzet Omzetting leningdeel	
Soort financiering	Omzetting leningdeel	Voorstel 1	
Marktwaarde		Verbouwning / verbetering van de woning	<input type="text"/>
WOZ-waarde		Afkoop erfpacht	<input type="text"/>
Eigenwoningforfait		Vergoeding partner akte verdeling	<input type="text"/>
Eigendomsverhouding		Hypotheekakte	? <input type="text"/>
Aanvrager		Taxatie	? <input type="text"/>
Partner		Nationale Hypotheek Garantie	<input type="text"/> %
100,00 %		Advieskosten / bemiddelingsvergoeding	? <input type="text"/>
		Boeterente	? <input type="text"/>
Erfpacht		Kosten omzetting leningdeel	<input type="text"/>
Overwaarde en vermogen per voorstel		Storting(en) en overige kosten in hypotheek	<input type="text"/>
Vermogen		Totale financieringsbehoefte	<input type="text"/>
Overwaarde		Inbreng eigen geld	<input type="text"/>
Vrij vermogen		Andere financiering(en)	<input type="text"/>
Totaal vermogen		Gewenste hypotheek	<input type="text"/>
		Eigenwoningsschuld (box 1)	<input type="text"/>
		Bevoorsch. % / Hypothecaire inschrijving	100 <input type="text"/>

In het voorstel, onder het tabblad Hypotheek, staan de bestaande leningdelen nu al vóór ingevuld, met de oorspronkelijke duur, hoogte en rente. Door op 'Omzetten' te klikken kan nu de hypotheekvorm worden gewijzigd.

Hypotheek	Kapitaalverz.	ORV	AOV	Vermogen	Krediet	Uitvaart	Utk.Lijf.																																				
Totaal <geen maatschappij>																																											
Totale hypotheek	285.000																																										
Renteaftrek	<input checked="" type="checkbox"/>																																										
Marktwaarde	285.000	<input checked="" type="checkbox"/>	100,00 %																																								
<table border="1"><thead><tr><th>Hypotheek</th><th>Maatschappij</th><th>Hypotheekvorm</th><th>Box 1</th><th>Box 3</th><th>Looptijd</th><th>Rente</th><th>Rentesoort</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Doorlopend</td><td>Obvion</td><td>Aflosvrij</td><td>7.500</td><td>0</td><td>30 jr</td><td>4,60%</td><td>Rentevast 5 jr</td><td><input checked="" type="button" value="Omzetten"/></td></tr><tr><td>Doorlopend</td><td>Obvion</td><td>Spaar</td><td>142.500</td><td>0</td><td>30 jr</td><td>4,60%</td><td>Rentevast 5 jr</td><td><input type="button" value="Verwijderen"/></td></tr><tr><td>Doorlopend</td><td>Obvion</td><td>Aflosvrij</td><td>135.000</td><td>0</td><td>30 jr</td><td>4,60%</td><td>Rentevast 5 jr</td><td><input type="button" value="Herstellen"/></td></tr></tbody></table>								Hypotheek	Maatschappij	Hypotheekvorm	Box 1	Box 3	Looptijd	Rente	Rentesoort		Doorlopend	Obvion	Aflosvrij	7.500	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr	<input checked="" type="button" value="Omzetten"/>	Doorlopend	Obvion	Spaar	142.500	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr	<input type="button" value="Verwijderen"/>	Doorlopend	Obvion	Aflosvrij	135.000	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr	<input type="button" value="Herstellen"/>
Hypotheek	Maatschappij	Hypotheekvorm	Box 1	Box 3	Looptijd	Rente	Rentesoort																																				
Doorlopend	Obvion	Aflosvrij	7.500	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr	<input checked="" type="button" value="Omzetten"/>																																			
Doorlopend	Obvion	Spaar	142.500	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr	<input type="button" value="Verwijderen"/>																																			
Doorlopend	Obvion	Aflosvrij	135.000	0	30 jr	4,60%	Rentevast 5 jr	<input type="button" value="Herstellen"/>																																			
Dashboard <input type="checkbox"/> Overzicht tekort:																																											
Nieuwe hypotheek																																											
Maatschappij: <input type="text" value="Obvion"/>																																											
Tussenpersoonnummer: <input type="text" value="Obvion"/>																																											
Leningnummer: <input type="text"/>																																											
Ingangsdatum: <input type="text" value="01-10-2011"/>																																											
Einddatum / Looptijd: <input type="text" value="01-10-2041"/> / <input type="text" value="30"/> Jaar <input type="checkbox"/> Maanden																																											
Uw bemiddeling: <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nee																																											
Leninggegevens leningdeel 1																																											
Restant hoofdsom / Datum opgave: <input type="text" value="7.500"/> / <input type="text" value="01-10-2011"/>																																											
Rentevariant: <input type="text" value="Rentevast"/>																																											
Rentevastperiode / Einddatum: <input type="text" value="5 jaar"/> / <input type="text" value="01-10-2016"/>																																											
Rentepercentage: <input type="text" value="4,60"/>																																											
Extra aflossingen: <input type="text" value="0"/>																																											
Fiscale gegevens																																											
Deel box 1: <input type="text" value="7.500"/> <input type="text" value="100,00 %"/>																																											
Deel box 3: <input type="text" value=""/> <input type="text" value="0,00 %"/>																																											
Begin- / Einddatum renteaftrek: <input type="text" value="01-10-2011"/> / <input type="text" value="01-10-2041"/>																																											



Let op: het is hier dus niet mogelijk de hoogte van de leningdelen aan te passen. Het enige wat hier, behalve het aanpassen van de hypotheekvorm, nog mogelijk is, is het ingeven van een extra aflossing bij aanvang.

Extra aflossingen ✕

Extra aflossing bij aanvang

Aflossing

Jaar	Bedrag	Jaar	Bedrag	Jaar	Bedrag	Jaar	Bedrag	Jaar	Bedrag
1 (2012)	<input type="text"/>	11 (2022)	<input type="text"/>	21 (2032)	<input type="text"/>	31 (2042)	<input type="text"/>	41 (2052)	<input type="text"/>
2 (2013)	<input type="text"/>	12 (2023)	<input type="text"/>	22 (2033)	<input type="text"/>	32 (2043)	<input type="text"/>	42 (2053)	<input type="text"/>
3 (2014)	<input type="text"/>	13 (2024)	<input type="text"/>	23 (2034)	<input type="text"/>	33 (2044)	<input type="text"/>	43 (2054)	<input type="text"/>
4 (2015)	<input type="text"/>	14 (2025)	<input type="text"/>	24 (2035)	<input type="text"/>	34 (2045)	<input type="text"/>	44 (2055)	<input type="text"/>
5 (2016)	<input type="text"/>	15 (2026)	<input type="text"/>	25 (2036)	<input type="text"/>	35 (2046)	<input type="text"/>	45 (2056)	<input type="text"/>
6 (2017)	<input type="text"/>	16 (2027)	<input type="text"/>	26 (2037)	<input type="text"/>	36 (2047)	<input type="text"/>	46 (2057)	<input type="text"/>
7 (2018)	<input type="text"/>	17 (2028)	<input type="text"/>	27 (2038)	<input type="text"/>	37 (2048)	<input type="text"/>	47 (2058)	<input type="text"/>
8 (2019)	<input type="text"/>	18 (2029)	<input type="text"/>	28 (2039)	<input type="text"/>	38 (2049)	<input type="text"/>	48 (2059)	<input type="text"/>
9 (2020)	<input type="text"/>	19 (2030)	<input type="text"/>	29 (2040)	<input type="text"/>	39 (2050)	<input type="text"/>	49 (2060)	<input type="text"/>
10 (2021)	<input type="text"/>	20 (2031)	<input type="text"/>	30 (2041)	<input type="text"/>	40 (2051)	<input type="text"/>	50 (2061)	<input type="text"/>