

Nieuw: losse overbruggingshypotheek

De overbruggings- hypotheek die uitgaat van wat wél kan.

- ✓ Kortlopende hypotheek: 1 tot 12 maanden
- ✓ Geen dubbele lasten gedurende looptijd
- ✓ Gefinancierd door particuliere investeerders
- ✓ Toetsing op draagkracht, niet op inkomen
- ✓ Ook voor aankoop van vastgoed in het buitenland



Overbruggingshypotheek

De hypotheek die uitgaat van wat wel kan.



Wat is het?

Een kortlopende hypotheek waarmee je de overwaarde van je huidige woning alvast beschikbaar maakt, zonder bank, volledig verzorgd door Jens.

Waarom?

Niet iedereen komt in aanmerking voor een reguliere overbrugging, waarbij de aflossing soms wél aantoonbaar realistisch is.

Hoe werkt het?

Jens legt jouw overbrugging voor aan particuliere investeerders. Je betaalt geen maandelijkse lasten: rente en kosten worden verrekend bij de aflossing.

Voor wie

Zit je overwaarde vast terwijl je die nu nodig hebt? Wil je jouw woning verkopen, maar kun je bij een reguliere bank geen overbruggingshypotheek krijgen? Dan kan de Jens Overbruggingshypotheek uitkomst bieden. Bijvoorbeeld wanneer je:

- **senior** bent en niet door de reguliere inkomenstoets komt;
- **kleiner gaat wonen** en na de verkoop geen nieuwe hypotheek meer nodig hebt;
- naar het **buitenland** emigreert;
- als **ondernemer** niet maanden wilt wachten totdat je dossier bij de bank compleet is.

Jens hanteert geen reguliere bancaire inkomenstoets. We beoordelen vooral of de lening, inclusief rente en kosten, uit de verwachte verkoopopbrengst kan worden terugbetaald. Ook kijken we naar jouw persoonlijke situatie en naar de haalbaarheid van de verkoop. Zo maken we de overwaarde in je woning alvast beschikbaar wanneer een bancaire oplossing niet mogelijk of niet passend is.



Vertrouwen

De Jens Overbruggingshypotheek wordt gefinancierd door particuliere investeerders: mensen die bewust kiezen voor een kortlopende lening met jouw woning als zekerheid. Daarom controleert Jens de informatie over je woning en financiële situatie aan de hand van betrouwbare bronnen, zoals overheidsgegevens en bankdata. Zo kunnen investeerders een goed onderbouwde keuze maken en weet jij dat je aanvraag zorgvuldig wordt beoordeeld. Je identiteit wordt nooit openbaar gemaakt.

Zekerheid

Het uitgangspunt is altijd een woning met voldoende overwaarde. Op deze woning wordt een hypotheekrecht gevestigd als zekerheid voor de financiers. Is de woning alleen niet voldoende als onderpand? Dan kijkt Jens pragmatisch naar aanvullende mogelijkheden. Zo kan ook een hypotheekrecht worden gevestigd op bijvoorbeeld een vakantiewoning, tweede woning of bedrijfspand. Op die manier kan soms toch een passende financiering worden samengesteld met voldoende zekerheid voor de financiers. Overleg met je adviseur wat het meest optimaal is.

Woning verkocht of nog te koop?

Je kunt de overbruggingshypotheek aanvragen als je woning al is verkocht of nog te koop staat. Dit bepaalt wel hoeveel je maximaal kunt lenen:

- Is de woning definitief en zonder voorbehouden verkocht? Dan kun je maximaal 90% van de netto-overwaarde lenen, rekening houdend met de verschuldigde rente.
- Staat de woning nog te koop? Dan geldt maximaal 80% van de verwachte netto-overwaarde, rekening houdend met de verschuldigde rente.

De verwachte verkoopopbrengst moet worden onderbouwd met een verklaring van je verkoopmakelaar. Rente en kosten worden meegenomen in de financiering. Je betaalt tijdens de looptijd daarom in beginsel geen maandelijkse rente of aflossing.

Vrij te besteden

Je bepaalt zelf waarvoor je het geld gebruikt. Vaak wordt het ingezet voor de aankoop van een nieuwe woning, maar je kunt er bijvoorbeeld ook mee verbouwen, een schuld aflossen of een tijdelijke geldbehoefte opvangen. Jens beoordeelt wel of de besteding redelijk en passend is.

Het bedrag wordt bij het passeren in één keer via de notaris beschikbaar gesteld en kan niet in delen worden opgenomen.

Hypotheeken als de bank alleen geen uitkomst biedt

Benodigde documenten

Omdat de woningwaarde en beschikbare overwaarde centraal staan, vraagt Jens veel minder documenten en bewijsstukken op dan een reguliere bank. De aanvraag verloopt volledig digitaal en je adviseur begeleidt je bij het aanleveren van de benodigde informatie.

Via je adviseur vraag je voor € 95 een Wizzer-waarderapport aan. Daarmee wordt de woningwaarde betrouwbaar vastgesteld. Het rapport is doorgaans binnen vier uur beschikbaar. Dat is aanzienlijk sneller en voordeliger dan een regulier taxatierapport, dat vaak tot twee weken op zich laat wachten.

Looptijd en eventuele verlenging

Je kiest een looptijd van één tot twaalf maanden, afgestemd op de verwachte verkoopdatum van je woning. Is de lening daarna nog niet afgelost? Dan kan deze met maximaal zes maanden worden verlengd. Zo vormt een onverwachte vertraging niet direct een probleem. Heb je vooraf al langer dan twaalf maanden nodig? Dan is de Jens Netwerkhypothek mogelijk geschikter. Vraag je adviseur naar de mogelijkheden.

Rente

De rente bestaat uit een jaarrente en een vaste rentevergoeding. De jaarrente wordt over de oorspronkelijke hoofdsom berekend en is afhankelijk van de werkelijke looptijd. Hoe eerder je aflost, hoe minder jaarrente je betaalt. De vaste rentevergoeding wordt ook berekend over de oorspronkelijke hoofdsom, maar staat los van de looptijd. Deze blijft daarom volledig verschuldigd, ook wanneer je de hypotheek eerder aflost. Bij verlenging na twaalf maanden gelden aangepaste rentevoorwaarden. De toepasselijke tarieven staan in je persoonlijke aanbod.

Kosten van Jens

Voor het beoordelen van je aanvraag, het organiseren en afsluiten van de financiering en het beheer tijdens de looptijd brengt Jens de volgende kosten in rekening:

- dossierkosten: € 395;
- afsluitkosten: 0,75% van de hoofdsom, met een minimum van € 2.000 (no-cure-no-pay);
- administratie- en beheerkosten: € 300

De afsluitkosten worden ingehouden op de uitbetaling. De dossierkosten betaal je tijdens het acceptatietraject. Daarnaast betaal je zelf de kosten van onder meer je adviseur, de notaris, de makelaar en Wizzer.

Voor wie niet: als je twijfelt over de verkoop van je woning. Kun je bij een bank terecht? Dan is dat mogelijk goedkoper. Bespreek dit met je adviseur.

Geen maandelijkse lasten

Tijdens de looptijd betaal je geen maandelijkse rente of aflossing. De rente loopt wel op en wordt bij de verkoop van je woning via de notaris verrekend. Hierdoor houd je uiteindelijk minder overwaarde over. Het voordeel is dat je tijdens de overbruggingsperiode geen extra maandelijkse woonlasten hebt en dus meer financiële ruimte houdt.

Wanneer kies je voor de Jens

Overbruggingshypotheek?

De Jens Overbruggingshypotheek kan een passende keuze zijn voor jou als:

- je jouw overwaarde wilt benutten, maar een reguliere bank je aanvraag weigert of het bedrag beperkt;
- je tijdens de overbruggingsperiode geen maandelijkse rente of aflossing wilt of kunt betalen;
- je jouw overwaarde al nodig hebt terwijl je woning nog niet is verkocht;
- je na de verkoop geen nieuwe hypotheek nodig hebt en de bank je aanvraag daarom niet accepteert;
- je het geld vrij wilt besteden, bijvoorbeeld om je huidige woning te verbouwen.

De Jens Overbruggingshypotheek is ontwikkeld voor situaties die niet binnen het standaardbeleid van banken passen, terwijl terugbetaling uit de verwachte verkoopopbrengst aantoonbaar haalbaar is.

Hoe snel is de overbrugging geregeld?

Je adviseur bespreekt de mogelijkheden en dient de aanvraag voor je in. Nadat je de benodigde gegevens hebt gedeeld, beoordeelt Jens de haalbaarheid.

Na acceptatie presenteert Jens de lening als financieringskans aan duizenden investeerders op jens.nl, zonder jouw identiteit openbaar te maken. Meestal is de hypotheek binnen enkele dagen gefinancierd.

Daarna verwerkt de notaris het dossier en wordt het hypotheekrecht gevestigd. Houd vanaf de aanvraag rekening met een totale doorlooptijd van minimaal zes weken en informeer je notaris tijdig.

Beheer van jouw hypotheek

Zodra de overbruggingshypotheek loopt, verzorgt Jens de volledige administratie. Via het Jens Dashboard, jouw online omgeving voor de hypotheek, heb je altijd inzicht in je lening, de opgebouwde rente en de resterende looptijd. Ook zie je welk bedrag je naar verwachting moet terugbetalen op de geplande aflosdatum. Zo houd je gedurende de hele looptijd overzicht.

Hypotheeken als de bank alleen geen uitkomst biedt

Aflossen

Zodra de verkoopdatum bekend is, vraag je via het Jens Dashboard een aflosnota aan en geef je de gewenste aflosdatum door. Jens stelt de aflosnota op met de hoofdsom, opgebouwde rente en vaste rentevergoeding en verzorgt vervolgens het volledige aflosproces met de notaris. De notaris verrekent het bedrag bij de overdracht met de verkoopopbrengst van je woning. Gedeeltelijk aflossen is tussentijds in overleg mogelijk.

De rol van jouw adviseur

De Jens Overbruggingshypotheek is uitsluitend beschikbaar via een (erkend) hypotheekadviseur. Jouw adviseur start de aanvraag, begeleidt je bij het completeren van het dossier en houdt de regie op het proces.

De rol van de investeerders

Jouw overbrugging wordt gefinancierd door particuliere investeerders die bewust kiezen voor een kortlopende, hypotheecair gedekte lening. Jens beheert het netwerk van investeerders, zorgt voor transparante informatie en bewaakt de belangen van alle partijen. Voor investeerders is het een aantrekkelijke kortlopende investering. Voor jou een betrouwbare financiering.

De rol van de notaris

De notaris is betrokken aan het begin én aan het einde van de overbrugging. Bij de start wordt het hypotheekrecht gevestigd op de woning die als onderpand dient. Bij de aflossing verrekent de notaris alle openstaande bedragen en zorgt voor doorhaling van het hypotheekrecht. Jens bereidt het volledige notarisdossier voor en communiceert rechtstreeks met de notaris, zodat jij nergens naar hoeft om te kijken.

Goed om te weten

- **De hoogte van de lening:** hoe lager de lening ten opzichte van de waarde van het onderpand des te meer investeerders jou willen helpen, maximaal geld lenen is veelal duurder, investeerders vragen daarvoor veelal een hogere rente.
- **Waarde onderpand:** als klant heb je een waardebepaling van wizzer.nl nodig die gevalideerd is door een taxateur. De kosten van dit rapport zijn € 95. De waarde die hierin staat gebruiken we voor de berekening hoeveel je kunt lenen.
- **Verlengen:** Maak je gebruik van de verlenging dan krijg je een extra renteopslag van 0,15% per maand en ben je tevens de beheervergoeding van € 300 verschuldigd.
- **Verkocht vs. onverkocht:** verkochte woningen bieden meer zekerheid voor de investeerder dan onverkochte woningen waarbij de verkoopopbrengst nog onzeker is.

Van aanvraag tot notaris: zo werkt het

Benader een adviseur

Dit product is alleen verkrijgbaar bij professioneel adviseurs. Raadpleeg www.jens.nl voor een adviseur in de buurt.

Hypotheekaanvraag

Jouw adviseur start de aanvraag en vult alles in. De adviseur nodigt je uit om samen het proces te vervolgen. Je betaalt dossierkosten, accepteert voorwaarden en deelt gegevens.

Acceptatie

Jens beoordeelt de aanvraag en stelt vast of de financiering haalbaar en financierbaar is. Na acceptatie wordt de lening voorgelegd aan investeerders.

Financiering

Investeerders krijgen toegang. Bij onvoldoende interesse verhoogt Jens het rente-aanbod. Zodra de campagne 100% gevuld is teken je de akten van geldlening met de investeerders. De financiering is toegezegd.

Notaris

Jens stelt het notarisdossier samen en levert dit aan. De notaris passeert de hypotheekakte, waarna de lening wordt uitbetaald.

Verkoop & einde overbruggingshypotheek

De beëindigd de overbruggingshypotheek via Jens Dashboard. Jens stelt het aflosdossier op voor de notaris.

Aflossing

De notaris lost de hoofdsom en opgebouwde rente af uit de verkoopopbrengst en haalt het recht van hypotheek door.

De losse overbruggingshypotheek is verkrijgbaar bij:

vereniging
eigen huis



sta
sterker

