

Nieuw: Jens Overbruggingshypotheek

Tijdelijk een overbruggings- hypotheek nodig voor jouw klant?

- ✓ Kortlopende hypotheek: 1 tot 12 maanden
- ✓ Rentebijschrijving voorkomt dubbele lasten
- ✓ 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, hypothecair gedekte overbruggingshypotheek van maximaal 12 maanden, gefinancierd door particuliere investeerders en volledig beheerd door Jens. Vrij besteedbaar, minimaal dossier en alleen beschikbaar via intermediairs.

Waarom?

Veel van jouw klanten hebben overwaarde beschikbaar maar komen niet in aanmerking voor een reguliere overbruggingshypotheek vanwege inkomensnormen, onderpand restricties of limieten bij de geldverstrekker. Jens biedt de oplossing die jouw advies mogelijk maakt.

Hoe werkt het?

Jij start de aanvraag op Jens Adviseurs Dashboard. Je stelt de financiering in. Samen met je klant completeer je de aanvraag in heldere stappen. Jens beoordeelt en accepteert. Daarna financieren particuliere investeerders de overbruggingshypotheek. De administratie is volledig ontzorgd.

Voor welke klanten is dit product geschikt?

De Jens Overbruggingshypotheek is ontwikkeld voor klanten met aantoonbare overwaarde die hun woning daadwerkelijk willen verkopen, maar via de reguliere weg geen overbruggingshypotheek kunnen krijgen. Denk aan senioren en ondernemers die niet aan de gebruikelijke inkomenstoets voldoen, klanten die kleiner gaan wonen en na verkoop geen vervolfinanciering nodig hebben, emigranten die geen nieuwe woning in Nederland kopen en klanten die tegen de maximale hypotheekgrens van hun geldverstrekker aanlopen. De rode draad: terugbetaling uit de verkoopopbrengst is realistisch en goed onderbouwd, maar de reguliere acceptatieregels blokkeren de financiering. Voor deze situaties biedt de Jens Overbruggingshypotheek een oplossing.



Vertrouwen als fundament

De financiering wordt verstrekt door particuliere investeerders, die op basis van transparante en gecontroleerde informatie een investeringsbeslissing nemen. Jens controleert de relevante klantgegevens aan de hand van onder meer overheids- en PSD2-data en presenteert de aanvraag vervolgens aan haar netwerk van investeerders. Identiteitsgegevens van de klant worden daarbij nooit gepubliceerd. Zo bied je als adviseur een product aan met een zorgvuldig en transparant financieringsproces.

Zekerheid voor alle partijen

Het acceptatiekader heeft één duidelijk uitgangspunt: volledige aflossing uit de verkoopopbrengst moet realistisch en aantoonbaar zijn. Op de bestaande woning wordt altijd een hypotheekrecht gevestigd. Aanvullende zekerheid op een nieuwe woning of bouwgrond kan, wanneer dat nodig en mogelijk is, de financierbaarheid vergroten. Je hebt als adviseur een helder kader om de haalbaarheid en passendheid van de aanvraag in te schatten.

Overbruggen op verkochte woning

Bij een onvoorwaardelijk verkochte woning bedraagt de hoofdsom maximaal 90% van de netto-overwaarde. Deze wordt berekend op basis van de verkoopopbrengst, verminderd met de openstaande hypotheekschuld, de rente over de overbruggingshypotheek van startdatum tot leveringsdatum en 1% makelaarskosten.

Overbruggen op onverkochte woning

Bij een nog niet verkochte woning bedraagt de hoofdsom maximaal 80% van de netto-overwaarde. De woningwaarde wordt bepaald middels een Wizzer-waarderapport. Waar dit niet mogelijk is moet een erkend taxateur worden ingeschakeld. De getaxeerde waarde wordt verminderd met de openstaande hypotheekschuld, de rente van de overbruggingshypotheek over 12 maanden (maximale standaard looptijd) en 1% makelaarskosten.

Stresstest

Bij iedere aanvraag rekent Jens ook met een verkoopopbrengst die 10% lager is dan verwacht. We beoordelen of deze lagere opbrengst voldoende is om de hoofdsom, rente, vaste rentevergoeding, verkoopkosten en overige verschuldigde bedragen volledig te betalen. Ontstaat er een tekort, dan moet de klant dit met direct beschikbare eigen middelen kunnen opvangen. Is die financiële ruimte onvoldoende, dan wordt de maximale verstrekking verlaagd.

Hypotheeken als de bank alleen geen uitkomst biedt

Geen dubbele lasten

De rente over de Jens Overbruggingshypotheek wordt tijdens de looptijd niet maandelijks geïncasseerd, maar bijgeschreven. De opgebouwde rente wordt samen met de hoofdsom bij aflossing via de notaris verrekend. Hierdoor heeft de klant tijdens de overbruggingsperiode geen extra maandelijks rentebetaling voor deze lening en wordt een verdere stapeling van maandelijks woonlasten voorkomen.

Bestedingsdoel: vrij en flexibel

De opgenomen gelden zijn vrij besteedbaar. Meestal gebruikt de klant het bedrag als eigen inbreng bij de aankoop van een nieuwe woning, maar ook andere bestedingsdoelen zijn mogelijk. In dat geval legt de klant het doel en de motivatie vast en neemt Jens deze mee in de beoordeling van de aanvraag. Zo kun je als adviseur ook minder gebruikelijke situaties indienen, zonder dat de besteding de aanvraag op voorhand uitsluit.

Dossier- en stukkenlijst

Bij een **verkochte woning** vragen we PSD2-data, een legitimatiebewijs, het getekende koop- en verkoopcontract, een bewijs van storting van de waarborgsom bij de notaris, een actuele opgave van het saldo van de bestaande hypotheek en een waardeverklaring van Wizzer.nl.

Bij een **onverkochte woning** zijn brondata (Ockto), PSD2-data, inkomensgegevens, een legitimatiebewijs, een actuele opgave van het hypotheeksaldo en een waardeverklaring van Wizzer.nl nodig. De Ockto-data geven een compleet klantbeeld, met bijzondere aandacht voor een mogelijke verkoop onder tijdsdruk. Jens vraagt bij iedere aanvraag daarnaast om een toelichting op het motief voor de overbruggingshypotheek.

Looptijd en verlenging

De Jens Overbruggingshypotheek heeft een looptijd van 12 maanden. Wordt de lening eerder afgelost, dan eindigt zij op de aflosdatum. Is de lening na 12 maanden nog niet volledig afgelost, dan start automatisch een uitlooperperiode van maximaal 6 maanden. Zo kan een verkoopvertraging worden opgevangen zonder dat direct een nieuwe financiering nodig is. Voor situaties die naar verwachting langer duren of een complexere structuur hebben, blijft de Jens Netwerkhypotheek beschikbaar.

Rente

De klant betaalt een jaarrente van 5,4% (0,45% p/m) over de hoofdsom, plus een vaste rentevergoeding van 1%, die losstaat van de looptijd. Bij aflossing na -bijvoorbeeld- 8 maanden is de te betalen rente $8 \times 0,45\% + 1\% = 4,6\%$. De rente wordt niet maandelijks geïncasseerd, maar bijgeschreven en bij aflossing via de notaris verrekend. Dit beperkt de cashflowdruk en voorkomt dubbele lasten. In de uitlooperperiode geldt een jaarrente van 7,2% (0,6% per maand) en wordt de vaste rentevergoeding verhoogd van 1% naar 1,5%.

Kosten Jens

Voor de beoordeling van de aanvraag betaalt de klant € 395 dossierkosten. Deze kosten worden tijdens het acceptatietraject betaald en niet terugbetaald als de aanvraag niet tot een financiering leidt. Bij het afsluiten van de overbruggingshypotheek betaalt de klant daarnaast 0,75% afsluitkosten over de hoofdsom, met een minimum van € 2.000. Dit bedrag wordt via de notaris voldaan.

Voor het beheer tijdens de looptijd betaalt de klant eenmalig € 300 administratiekosten. Gaat de lening na 12 maanden automatisch over in de uitlooperperiode, dan wordt voor het beheer van die periode opnieuw € 300 in rekening gebracht.

Wanneer adviseer je de Jens Overbruggingshypotheek?

Zet dit product in wanneer een reguliere geldverstrekker de overbrugging weigert of beperkt door inkomensnormen, productlimieten of type onderpand. Dit product is ook toepasbaar wanneer de klant na verkoop geen vervolghypotheek afsluit, wanneer vrije besteedbaarheid vereist is of wanneer snelheid en eenvoud van het proces doorslaggevend zijn. De Jens Overbruggingshypotheek is geen vervanging van de reguliere overbruggingshypotheek maar een aanvulling voor de gevallen die anders buiten de boot vallen.

Doorlooptijd van aanvraag tot financiering

Na indiening van een compleet dossier beoordeelt Jens de aanvraag. Na acceptatie wordt de financiering aangeboden aan het grote bestand van investeerders. Kortlopende overbruggingen worden doorgaans snel ingevuld, in de praktijk veelal binnen enkele dagen. De totale doorlooptijd van aanvraag tot notaris bedraagt vier tot zes weken. Dit is met name afhankelijk van de doorlooptijd bij de notaris. Jens communiceert proactief over de voortgang. Zo is de klant altijd goed geïnformeerd.

Beheer tijdens de looptijd

Na start van de overbruggingshypotheek verzorgt Jens de volledige administratie via het Jens Dashboard. De klant heeft te allen tijde inzicht in het uitstaande saldo, de opgebouwde rente en de resterende looptijd. Er zijn geen periodieke betalingen. Als adviseur kun je meekijken in het hypotheekdossier (mits de klant daarvoor toestemming geeft).

Aflossing via notaris

Aflossing verloopt altijd via de notaris. De klant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de aflosnota bij Jens. Dit kan eenvoudig via Jens Dashboard. De klant kiest een notaris waarna Jens de volledige dossier aanlevering doet, aflosnota's opmaakt en het proces (en de notaris) begeleidt.

Hypotheeken als de bank alleen geen uitkomst biedt

Jouw rol als intermediair

De Jens Overbruggingshypotheek is uitsluitend beschikbaar via (erkende) intermediairs met een aanstelling bij Jens. Jij start de aanvraag, vult deze in en nodigt de klant uit om het dossier te completeren. Vanaf het moment van acceptatie kun je meekijken maar zijn er geen verdere acties vereist. Het product is complementair aan jouw adviespraktijk: lage tijdsinvestering, directe meerwaarde voor de klant.

De rol van de financiers

Particuliere investeerders financieren de overbrugging, instappen kan vanaf €10.000. Jens beheert het investeerdersnetwerk, verzorgt de informatieverstrekking en bewaakt de belangen van alle partijen. Voor investeerders is een kortlopende, hypotheecair gedekte lening aantrekkelijk vanwege het voorspelbare rendement en de korte horizon. De vraag naar kortlopende financieringen uit dit netwerk is groot, wat de kans op succesvolle en snelle financiering groot maakt.

De rol van de notaris

De notaris heeft een sleutelrol. Hij is WWFT-plichtig in onze keten, vraagt de gelden op en vestigt uiteraard het recht van hypotheek. Ook de aflossing wordt door de notaris afgehandeld (vereist). Jens bereidt het volledige notarisdossier voor, stuurt dit naar de notaris en bewaakt het proces. Als adviseur hoef je het notarisproces niet te begeleiden. Dit verlaagt de operationele belasting van jouw kantoor aanzienlijk.

Word premium partner

- Krijg exclusief toegang tot de **overbruggingshypotheek**
- **Hogere vergoeding** bij aanbreng van investeerders
- **Geen afsluitkosten** voor jouw klant bij familiehypothec
- Persoonlijke accountmanager
- Leads via dealer-locator op jens.nl
- Leads van bestaande Jens klanten

Meer informatie ga naar:
jens.nl/premium-partner
of scan de QR-code.



Van aanvraag tot notaris: zo werkt het

Start de aanvraag

Jij start de aanvraag in Advisor Mode en vult de gegevens in.

Hypotheekaanvraag

De klant betaalt de dossierkosten, accepteert de voorwaarden en deelt gegevens via het beveiligde systemen.

Acceptatie

Jens beoordeelt de aanvraag en stelt op pragmatische wijze vast of de financiering haalbaar en verantwoord is. Na acceptatie wordt de lening voorgelegd aan investeerders.

Financiering

Investeerder kunnen instappen. Bij onvoldoende interesse verhoogt Jens het rente-aanbod. Bij 100% tekent de klant de akten van geldlening met de investeerders.

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.

Meld je aan als intermediair of neem contact op met ons team voor meer informatie:

Bel ons:	088 - 588 5999
Mail ons:	partner@jens.nl
Whatsapp:	06 - 3053 2001
Plan belafsprak:	www.jens.nl/afsprak