

De kunst van het schrijven van een goede voorlegger

Edwin Kuiper - Voorbespreekdesk



FlexFront

Het is een kunst op zich om een goede voorlegger te schrijven, is onze ervaring op de Voorbespreekdesk. Dagelijks krijgen wij vragen met betrekking tot aanvragen voor een hypotheek met daarin bepaalde afwijkingen. Daarop stellen wij de vraag een toelichting te schrijven met een cijfermatige onderbouwing, zodat de geldverstrekker de situatie goed kan beoordelen. Deze stap gaat vooraf aan de aanvraag met volledig dossier. In deze fase kan er een goede inschatting gemaakt worden of een dossier geaccepteerd wordt of niet. Volledige zekerheid kan uiteraard pas gegeven worden als het volledige dossier beoordeeld is.

Maar hoe maakt u een goede toelichting en waaraan moet de toelichting voldoen?

Stel u zelf de volgende drie vragen:

1. Wat is de afwijking ten opzichte van het acceptatiebeleid?
2. Wat is het risicoverhogende effect hiervan?
3. Wat is risicobeperkend?

Hoe schrijft u een voorlegger? Beschrijf de huidige situatie van de klant en neem de antwoorden op de drie vragen mee in uw verhaal. Ik heb hier een concreet voorbeeld uitgeschreven.

Wat is de huidige situatie van de klant?

De klant verkoopt de huidige woning en koopt een nieuwe woning aan. De klant heeft echter alleen een overbrugging nodig, wat niet mogelijk blijkt. De klant wil gebruik maken van de verhuisregeling en moet daarom een minimale hypotheek van € 70.000 afsluiten. Er is € 240.000 spaargeld plus de overwaarde van huidige woning € 203.000. De huidige hypotheek is aflossingsvrij en bedraagt € 100.000 tegen een rentepercentage van 1,45%. De rentevastperiode loopt af per 01-01-2042. De nieuwe woning is gekocht voor € 350.000. Hiermee komt de totale financieringsbehoefte op € 360.000.

Waarop kijkt de aanvraag af en wat is het risico?

De afwijking op deze aanvraag is dat klant te weinig inkomen heeft gedurende een bepaalde periode. De klant is 57 jaar oud en zit in de ziektewet. Dit eindigt over 4 maanden waarna deze overgaat op een WW uitkering voor een periode van 38 maanden. Via haar werkgever was ze verzekerd voor de SPAWW. Daarna heeft ze voor een periode van 25 maanden geen inkomen. Het uitgangspunt is een netto inkomen van € 2.500 per maand. Dat betekent dat een vermogen nodig is van € 62.500. Vervolgens vervroegt klant de ingangsdatum van het pensioen, zij is dan 62,5 jaar oud. Het inkomen uit pensioen wordt dan € 50.000 per jaar tot aan de AOW-gerechtigde leeftijd. Daarna daalt het inkomen tot € 41.000 per jaar voortkomend uit AOW en pensioen.

Wat is risicobeperkend?

Ondanks dat het inkomen niet bestendig is acht ik een aflossingsvrije lening van € 70.000 tegen een rente van 1,46% en rentevastperiode tot 01-01-2042, met een maandlast van € 85 per maand verantwoord. De worst case scenario laat zien hoe het inkomen zich ontwikkelt. Ik heb in de bijlage een overzicht meegestuurd van de inkomsten en de lasten. Daaruit blijkt dat de betaalbaarheid goed is en blijft. Er is een inkomensarme periode, maar dit is met vermogen op te vangen. Het benodigde vermogen in deze periode is € 62.500.

De desktoptaxatie geeft een marktwaarde van € 345.000 aan voor de huidige woning. De woning is nog niet verkocht en daarom reken ik met 90% van de verwachte verkoopopbrengst en verkoopkosten. Na aflossing van de hypotheek resteert een overwaarde van € 203.000.



Voor de aankoop van de nieuwe woning is € 154.750 nodig. Daarvan financiert de klant € 70.000 met de minimaal benodigde hypotheek. De klant heeft dus € 84.750 nodig aan eigen middelen. Het saldo eigen middelen dat resteert na aftrek van de benodigde € 84.750 is € 155.250. Om de tijdelijke dubbele lasten op te vangen is er € 11.000 aan eigen middelen nodig. Na het in mindering brengen van de € 11.000 resteert er € 144.250 waarmee klant de inkomensarme periode moet opvangen. Berekend is dat hiervoor € 62.500 nodig is. Dan blijft er een vrij vermogen over van circa € 82.000.

Het betreft hier de *worst case* scenario en daarom acht ik deze financiering verantwoord. Er is genoeg vermogen om tegenvallers op te vangen. Hierbij is al zeer behoudend gerekend met de te verwachten overwaarde en een periode van 1 jaar met dubbele lasten. De rentevastperiode duurt tot na het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. Dit geeft zekerheid over de maandlasten tot die tijd. De maandlast van € 85 per maand is heel laag. De klant verhuist naar een woning met energielabel A, waardoor de woonlasten zullen dalen t.o.v. de huidige woonlasten. De LTV is heel laag. In de situatie dat de klant toch betalingsproblemen krijgt, dan zal bij verkoop een flinke overwaarde ontstaan, waarmee de klant dan snel elders woonruimte kan vinden.

Financieringsopzet

Aankoopkosten

Koopsom woning k.k.	€ 350.000
Overdrachtsbelasting	€ 7.000
<u>Leveringsakte</u>	<u>€ 750 +</u>
TOTAAL AANKOOPKOSTEN	€ 357.750

Financieringskosten

TOTAAL FINANCIERINGSKOSTEN	€ 3.250 +
-----------------------------------	------------------

Financieringsbehoefte € 361.000

Inbreng eigen middelen	€ 84.750
Overbruggingskrediet	€ 203.000 -

Gewenst hypotheekbedrag € 70.000

Eigenwoningschuld € 70.000

Specificatie overwaarde te verkopen woning 1

Verkoopprijs	€ 310.000 (90 % marktwaarde)
Verkoopkosten	€ 7.000
Netto opbrengst	€ 303.000



FlexFront

Restant schuld € 100.000

Overwaarde € 203.000