

# Werkinstructie ‘surplus’ overwaarde regeling

Deze werkinstructie legt uit hoe de surplus overwaarde regeling werkt en hoe klanten de ‘extra’ overwaarde van hun verkochte woning kunnen gebruiken om extra af te lossen, boven op het bedrag dat al in het NIBC-overbruggingskrediet is opgenomen.

## Introductie

Als een voormalige woning is verkocht en er na het aflossen van het NIBC-overbruggingskrediet nog (extra) overwaarde overblijft, moet deze overwaarde volgens de fiscale regels in principe worden afgelost op het jongste (meest recente) leningdeel.

Afhankelijk van de persoonlijke financiële situatie van de klant kan een financieel adviseur echter adviseren om de overwaarde op een ander leningdeel af te lossen. In dat geval mag de klant afwijken van de standaardregel en het advies van de financieel adviseur volgen.

Om een afwijkende aflossing te verwerken, moet het machtigingsformulier door de financieel adviseur zijn medeondertekend. Dit biedt de klant de flexibiliteit om de aflossing aan te passen aan zijn of haar specifieke situatie, terwijl wordt voldaan aan de vereisten voor de acceptatie.

## Jongste, meest recente leningdeel

De surplus overwaarde regeling wordt standaard gebruikt om af te lossen op het jongste, meest recente leningdeel, tenzij een financieel adviseur een andere keuze aanbeveelt. Om het proces te verduidelijken hebben we een voorbeeld toegevoegd.

1. Marktwaarde <b>bestaande</b> woning	375.000	4. Verkoopprijs <b>bestaande</b> woning	410.000
		Bestaande hypotheek	300.000
Maximaal overbruggen 95%	356.250	Werkelijke overwaarde	110.000
Bestaande hypotheek	300.000		
Vermoedelijke overwaarde	56.250		
2. Aankoop <b>nieuwe</b> woning	400.000	5. Werkelijke overwaarde	110.000
Overbruggingskrediet NIBC	56.250	Overbruggingskrediet	56.250
Nieuwe lening NIBC	343.750	Surplus overwaarde	53.750
3. Hypotheek <b>nieuwe</b> woning	NIBC	6. Surplus overwaarde	53.750
Leningdeel 1 (2020)	225.000	Aflossen	
Leningdeel 2 (2022)	75.000	Leningdeel 3	43.750
Leningdeel 3 (2024)	43.750	Leningdeel 2 (*)	10.000
	343.750		53.750

(\*) de vergoedingsvrije ruimte van leningdeel 2 wordt in het betreffende jaar beperkt tot:  
EUR 75.000 x 15% - 10.000 = EUR 1.250

## Financieel adviseur

Een financieel adviseur kan het advies afstemmen op de persoonlijke situatie en doelen van de klant. Dit kan inhouden dat wordt afgeweken van de standaard (fiscale) regels, indien dit beter aansluit bij de specifieke behoeften van de klant. In dergelijke gevallen moet het machtigingsformulier ook door de financieel adviseur worden meeondertekend.

## Uitgangspunten

Om de regeling op een correcte en efficiënte manier toe te passen, hebben we de volgende richtlijnen opgesteld.

<b>Overbruggingskrediet verplicht</b>	De regeling is uitsluitend beschikbaar voor klanten met een NIBC-overbruggingskrediet op de voormalige woning.
<b>Surplus van overbruggingspand</b>	Alleen het surplus aan overwaarde van de woning waarop het NIBC-overbruggingskrediet is gevestigd, komt in aanmerking voor deze regeling. Dit surplus staat onderaan de notariële nota van afrekening en mag vergoedingsvrij worden afgelost.
<b>Geen overbruggingskrediet</b>	Aanvragen zonder NIBC-overbruggingskrediet of overwaarde uit tweede of meerdere onderpanden vallen buiten deze regeling.
<b>Notariële nota van afrekening verplicht</b>	De klant moet een notariële nota van afrekening aanleveren waarin het bedrag aan extra overwaarde (na aflossing van het NIBC-overbruggingskrediet) wordt vermeld.
<b>Jongste (meest recente) leningdeel</b>	De aflossing wordt standaard toegepast op het jongste (meest recente) leningdeel.
<b>Vergoedingsvrij aflosdeel</b>	De surplus overwaarde regeling vermindert de standaard vergoedingsvrije aflossing van 15% van het oorspronkelijke lening bedrag in het betreffende jaar. Bij een surplus groter dan 15% vervalt de vergoedingsvrije aflossing. Is het surplus kleiner dan 15%, dan wordt dit bedrag afgetrokken van de standaard 15%.
<b>Meerdere jongste (meest recente) leningdelen</b>	Bij meerdere jongste (meest recente) leningdelen die op dezelfde datum zijn afgesloten, kan de klant vrij kiezen welk leningdeel wordt afgelost.
<b>Formulier opsturen</b>	Het ingevulde en ondertekende formulier, inclusief de notariële afrekening kan gestuurd worden naar:  <b>Per mail</b> <a href="mailto:service@nibc.nl">service@nibc.nl</a>  <b>Per post</b> Stater N.V. Afdeling Extra Terugbetaling Postbus 2686 3800 GE Amersfoort
<b>Incasso: Wanneer wordt geïncasseerd?</b>	Formulieren compleet ontvangen en verwerkt vóór de 10e van de maand: Incasso vindt plaats aan het einde van dezelfde maand.  Formulieren compleet ontvangen en verwerkt na de 10e van de maand: Incasso vindt plaats aan het einde van de volgende maand.
<b>Volledig aflossen van een leningdeel</b>	Als een leningdeel volledig wordt afgelost, wordt door de bank een aflosnota opgesteld. In dit geval wordt het bedrag niet geïncasseerd; de klant moet het bedrag zelf overmaken.

## Q&A over hypotheek en de surplus overwaarde regeling

We hebben de Q&A zo opgesteld dat deze specifiek gericht is op de klant. Hierbij is gekozen voor duidelijke en makkelijk leesbare taal, zodat de informatie eenvoudig te begrijpen is. Door complexe termen en vakjargon te vermijden, zorgen we ervoor dat klanten snel inzicht krijgen in wat ze moeten doen en welke stappen ze kunnen volgen.

### 1. Bij welke bank moet de nieuwe hypotheek worden afgesloten?

U heeft een nieuwe hypotheek afgesloten bij NIBC inclusief een NIBC-overbruggingskrediet op uw voormalige woning.

### 2. Hoe ontstaat een surplus aan overwaarde?

Als u uw voormalige woning verkoopt met een NIBC-overbruggingskrediet, moet u het volledige overbruggingskrediet terugbetalen. Dit kunt u altijd zonder extra kosten doen. Na de verkoop van uw woning stelt de notaris een nota van afrekening op. Hierop staan o.a. alle kosten, het afgeloste overbruggingskrediet en eventuele lasten die verrekend worden. Blijft er onderaan de streep een bedrag over? Dan mag u dit eindbedrag (extra overwaarde) vergoedingsvrij aflossen op uw hypotheek.

### 3. Hoe werkt de regeling voor surplus aan overwaarde?

De hogere verkoopwaarde van uw voormalige woning, oftewel de extra overwaarde, wordt gebruikt om extra af te lossen op het meest recente leningdeel van uw hypotheek. Hierbij wordt eerst de vergoedingsvrije ruimte van 15% op dat leningdeel benut. Als deze ruimte wordt overschreden, kan het resterende bedrag (het surplus) verder worden afgelost tot het maximale bedrag dat op de notariële nota van afrekening is aangegeven.

Voor de duidelijkheid: alleen de extra overwaarde van de voormalige woning waarop het NIBC-overbruggingskrediet is gevestigd, mag worden gebruikt voor vergoedingsvrij (extra) aflossen. Het vergoedingsvrij inbrengen van overwaarde uit andere (voormalige) woningen en/of eigen middelen is niet toegestaan.

### 4. Hoe controleren wij het surplus aan overwaarde?

U moet een notariële nota van afrekening van de verkoop van uw voormalige woning aanleveren ter controle. Op deze nota moet ook het NIBC-overbruggingskrediet zichtbaar zijn.

### 5. Binnen welke termijn moet de extra terugbetaling plaatsvinden?

De terugbetaling moet binnen drie maanden gebeuren nadat de NIBC-overbruggingskrediet is afgelost door de verkoop van de voormalige woning.

### 6. Kan een gekoppelde (spaar- of belegging) polis ook vergoedingsvrij worden afgelost?

Nee, een gekoppelde (kapitaal- of beleggings) polis kan alleen zonder extra kosten worden afgelost op de NIBC-hypotheek als deze op de notariële nota van afrekening staat tijdens het aflossen van het NIBC-overbruggingskrediet. Het eindsaldo op de nota van afrekening bepaalt welk bedrag zonder extra kosten mag worden afgelost.

### 7. Welke 'jongste' leningdeel moet gekozen worden?

Als u meerdere jongste (meest recente) leningdelen heeft, mag u zelf kiezen van welk leningdeel u aflost. Hierdoor kunt u ervoor zorgen dat de ruimte voor een vergoedingsvrije aflossing van 15% op andere leningdelen in hetzelfde jaar behouden blijft. Als er meerdere jongste (meest recente) leningdelen op dezelfde datum zijn afgesloten heeft u de keuze om te bepalen op welk leningdeel wordt afgelost. Dit geeft u extra flexibiliteit in hoe u de regeling toepast.

## 8. Wat is nodig om het surplus aan overwaarde vergoedingsvrij af te lossen?

U kunt vergoedingsvrij aflossen door het standaard aflosschema te volgen. Dit betekent dat u aflost op het jongste (meest recente) leningdeel. Hiervoor vult u het [machtigingsformulier](#) in en stuurt dit samen met de notariële nota van afrekening naar ons op.

U kunt dit doen per e-mail naar [service@nibc.nl](mailto:service@nibc.nl) of per post naar:  
Stater N.V.  
Afdeling Extra Terugbetaling  
Postbus 2686  
3800 GE Amersfoort

Wilt u liever op een ander leningdeel aflossen? Neem dan contact op met een financieel adviseur. Dit is belangrijk omdat er mogelijk fiscale gevolgen zijn. Uw financieel adviseur moet in dat geval ook het machtigingsformulier medeondertekenen.

---

## 9. Wie levert de nota van afrekening aan?

U moet de notariële nota van afrekening opsturen. Deze nota krijgt u van de notaris bij de verkoop van uw voormalige woning.

---

## 10. Wie controleert of het de juiste nota is?

Stater controleert na ontvangst van het formulier en de nota van afrekening of het resterende bedrag en het onderpand kloppen.

---

## 11. Moet de klant via automatische incasso of handmatig betalen?

Wij raden aan om het machtigingsformulier te gebruiken. Hiermee worden de gegevens correct verwerkt. Dit is belangrijk, omdat vergoedingsvrij aflossen boven de vergoedingsvrije ruimte van 15% een uitzondering is.

### Let op!

Als een leningdeel volledig wordt afgelost, ontvangt u van de bank een aflosnota voor dat leningdeel. In dit geval wordt het bedrag niet automatisch afgeschreven. U dient het bedrag zelf over te maken nadat u de aflosnota heeft ontvangen.

---

## 12. Wanneer wordt de aflossing geïncasseerd?

Formulieren compleet ontvangen en verwerkt vóór de 10e van de maand.  
- Incasso vindt plaats aan het einde van dezelfde maand.

Formulieren compleet ontvangen en verwerkt na de 10e van de maand:  
- Incasso vindt plaats aan het einde van de volgende maand.

---

## 13. Wat als er geen overbruggingskrediet is, maar wel overwaarde?

Het is niet mogelijk om de overwaarde van een verkochte woning vergoedingsvrij af te lossen op een NIBC-hypotheek als er geen NIBC-overbruggingskrediet op de verkochte woning was gevestigd. Zonder een NIBC-overbruggingskrediet kunt u geen gebruik maken van de mogelijkheid om de overwaarde vergoedingsvrij af te lossen.

---

## 14. Hoe verduidelijken we wat het meest recente leningdeel is?

Het meest recente leningdeel is het leningdeel dat als laatst, nieuw is afgesloten

FORMULIER EENMALIG EXTRA AFLOSSEN: SURPLUS AAN OVERWAARDE CONFORM  
ARTIKEL 8.1 UIT DE ACCEPTATIEGIDS.

---

Gegevens 1ste aanvrager  
Voorletters en achternaam

Gegevens 2e aanvrager  
Voorletters en achternaam

Adres en huisnummer

Postcode en woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres

---

***Het surplus aan overwaarde wordt standaard aangewend om op het jongste, meest recente leningdeel af te lossen. Indien hiervan wordt afgeweken, is medeondertekening door de financieel adviseur verplicht. Hiermee wordt bevestigd dat de risico's en mogelijke gevolgen van deze afwijking grondig met de klant zijn besproken en begrepen.***

---

Hypotheeknummer

Bedrag aflossing

Datum

*Voor welk deel wilt u aflossen?*

Leningdeel	Hypotheeksoort	Bedrag
------------	----------------	--------

---

Plaats en datum

Handtekening 1ste aanvrager

Handtekening 2e aanvrager

Financieel advieskantoor

Telefoonnummer

Handtekening  
Financieel adviseur