

## Uitleg **Florius Verzilver Hypotheek**

**Bedankt voor uw interesse in de Florius Verzilver Hypotheek. Met deze hypotheek kunt u nú al genieten van de overwaarde van uw woning. En bijvoorbeeld uw (klein)kinderen steunen, uw (pensioen)inkomen aanvullen of simpelweg van uw oude dag genieten. Zonder dat u uw woning hoeft te verkopen.**

### **Leest u de hoofdlijnen van deze hypotheek**

Voor u kiest voor de Florius Verzilver Hypotheek is het belangrijk dat u goed weet hoe deze hypotheek werkt en wat de belangrijkste voordelen en aandachtspunten zijn. Tijdens een oriëntatie- of adviesgesprek bespreekt uw adviseur met u uw persoonlijke situatie en wensen en legt u de Florius Verzilver Hypotheek uit. In dit document leest u de hoofdlijnen nog een keer op uw gemak na. Alle informatie over de Florius Verzilver Hypotheek vindt u ook in uw hypotheekofferte, de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek en de Algemene Bepalingen Florius Verzilver Hypotheek.

### **De voordelen van de Florius Verzilver Hypotheek**

- U geniet van de overwaarde van uw woning zonder dat u uw woning hoeft te verkopen. U kunt er dus blijven wonen zolang u zelf wilt.
- Het bedrag dat u kunt lenen, is niet afhankelijk van uw inkomen.
- Tijdens de looptijd heeft u geen verplichte maandelijkse betaling, omdat we de rente optellen bij uw hypotheekschuld.
- U kunt maandelijks of éénmalig een bedrag opnemen of een combinatie hiervan.
- U mag de overwaarde vrij besteden.
- Met de garantie bij marktwaarde bent u beschermd tegen een restschuld na de verkoop van uw woning. U moet hiervoor wel aan voorwaarden voldoen. Deze vindt u op pagina 2 van dit document onder 'De voorwaarden van de garantie bij marktwaarde'.

### **Belangrijkste aandachtspunten van de Florius Verzilver Hypotheek**

- Uw hypotheekschuld wordt elke maand hoger omdat de verschuldigde rente en de opname(s) bij uw hypotheek worden opgeteld. Over de rente die Florius bij uw hypotheekschuld optelt, bent u ook rente verschuldigd. Dit is het rente-op-rente-effect.
- Door de opname(s) uit de Florius Verzilver Hypotheek houdt u minder overwaarde over als u uw woning verkoopt.
- Uw erfgenamen ontvangen een lagere of misschien geen erfenis omdat de hypotheekschuld hoger wordt.
- De rente van de Florius Verzilver Hypotheek geldt voor de hele looptijd en is hoger dan de rente van reguliere hypotheek.
- Door de toenemende schuld kan het lastiger zijn de hypotheek over te sluiten naar een andere geldgever of te verhuizen naar een andere woning.
- Heeft u nu al een hypotheek, dan sluit u deze over naar de Florius Verzilver Hypotheek. Dit kan kosten met zich meebrengen.
- Het is niet mogelijk om later een persoon als schuldenaar aan de hypotheek toe te voegen.

Deze aandachtspunten worden in dit document verder uitgelegd.

## De belangrijkste kenmerken van de Florius Verzilver Hypotheek

### Toename van de hypotheekschuld

Over het bedrag dat u leent, bent u rente verschuldigd. Florius telt deze rente elke maand op bij uw hypotheekschuld. Over deze rente bent u ook rente verschuldigd. Dit noemen we het rente-op-rente-effect. Kiest u voor een maandelijkse opname? Dan worden ook deze opnames elke maand bij de hypotheekschuld opgeteld.

Doordat uw schuld toeneemt, wordt de overwaarde van uw woning kleiner. Hierdoor blijft er voor u of uw erfgenamen minder geld over na verkoop van uw woning. De hoogte van de overwaarde hangt ook af van de ontwikkeling van de waarde van uw woning. Op pagina 3 van dit document ziet u hoe uw hypotheekschuld zich de komende jaren bij verschillende scenario's kan ontwikkelen.

U lost de Florius Verzilver Hypotheek af met de opbrengst van uw woning op het moment dat u deze verkoopt. De uiteindelijke hypotheekschuld die u aflost is het totaal aan opnames en de opgetelde rente. Hoe hoog deze bij verkoop is, weten we nog niet. Maar hoe langer uw Florius Verzilver Hypotheek loopt, hoe hoger de hypotheekschuld. Door de garantie bij marktwaarde bent u beschermd tegen een restschuld. U leest hieronder wat het inhoudt.

Wilt u aflossen? Overleg dit dan eerst met uw adviseur. Een afgelost bedrag kunt u namelijk niet opnieuw opnemen. Het is mogelijk om (een deel van) de verschuldigde rente zelf te betalen. Uw schuld neemt hierdoor minder toe.

### Bescherming tegen restschuld door garantie bij marktwaarde

Voor de Florius Verzilver Hypotheek geldt de garantie bij marktwaarde. Hiermee bent u beschermd tegen een restschuld na verkoop van uw woning. Dit betekent dat Florius een mogelijke restschuld kwijtscheldt als u voldoet aan de hieronder genoemde voorwaarden.

De garantie bij marktwaarde geldt ook voor uw erfgenamen in geval van overlijden.

#### De voorwaarden van de garantie bij marktwaarde

U komt in aanmerking voor de garantie bij marktwaarde als u voldoet aan onderstaande voorwaarden.

Hierbij is voor nu belangrijk dat:

- uw woning voldoende is onderhouden, zodat de waarde in stand blijft. De garantie bij marktwaarde vervalt bij onvoldoende onderhoud. U ontvangt daarom van ons elke 2 jaar een vragenlijst. Hierin stellen we u enkele vragen over uw persoonlijke situatie en het onderhoud aan uw woning. Het is belangrijk dat u de ingevulde vragenlijst aan ons terugstuurt.
- uw woning voldoende is verzekerd tegen schade als gevolg van brand, storm en inbraak.

Bij de verkoop van uw woning is belangrijk dat:

- u de woning verkoopt voor minimaal de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop. Florius laat hiervoor uw woning taxeren door een onafhankelijk taxateur en betaalt de taxatie.
- uit de taxatie blijkt dat uw woning voldoende is onderhouden, zodat de waarde in stand blijft. De garantie bij marktwaarde vervalt door onvoldoende onderhoud.
- u de schuld aflost binnen 12 maanden na verhuizing of overlijden van de langstlevende schuldenaar.

De volledige toelichting leest u in de 'Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek'. De voorwaarden ontvangt u bij uw offerte. U vindt ze ook op [florius.nl](http://florius.nl).

We lichten de garantie bij marktwaarde toe in 4 rekenvoorbeelden.

### **Voorbeeld 1**

#### **Stel u verkoopt uw woning voor de getaxeerde marktwaarde.**

Getaxeerde marktwaarde	€ 220.000
Verkoopopbrengst	€ 220.000
Uw hypotheekschuld op datum aflossing	€ 240.000

Uit bovenstaande bedragen blijkt dat uw woning € 20.000 minder opbrengt dan de hypotheekschuld. Maar omdat u uw woning verkoopt voor minimaal de getaxeerde marktwaarde, scheldt Florius u de restschuld van € 20.000 kwijt.

### **Voorbeeld 2**

#### **Stel u verkoopt de woning voor een bedrag dat hoger is dan de marktwaarde.**

Getaxeerde marktwaarde	€ 220.000
Verkoopopbrengst	€ 230.000
Uw hypotheekschuld op datum aflossing	€ 240.000

Uit bovenstaande bedragen blijkt dat uw woning € 10.000 minder opbrengt dan de hypotheekschuld. Maar omdat u uw woning verkoopt voor minimaal de getaxeerde marktwaarde, scheldt Florius u de restschuld van € 10.000 kwijt.

### **Voorbeeld 3**

#### **Stel u verkoopt de woning voor een bedrag dat lager is dan de marktwaarde. En de marktwaarde is lager dan de schuld.**

Getaxeerde marktwaarde	€ 220.000
Verkoopopbrengst	€ 210.000
Uw hypotheekschuld op datum aflossing	€ 240.000

Uit bovenstaande bedragen blijkt dat uw woning € 30.000 minder opbrengt dan de hypotheekschuld. Florius scheldt u het verschil tussen de marktwaarde en de hypotheekschuld kwijt. Dat is € 20.000. Het verschil tussen de marktwaarde en de verkoopopbrengst valt niet onder de garantie bij marktwaarde. Dit verschil van € 10.000 moet u aan Florius terugbetalen.

### **Voorbeeld 4**

#### **Stel u verkoopt de woning voor een bedrag dat lager is dan de getaxeerde marktwaarde. En de marktwaarde is hoger dan de schuld.**

Getaxeerde marktwaarde	€ 250.000
Verkoopopbrengst	€ 230.000
Uw hypotheekschuld op datum aflossing	€ 240.000

Uit bovenstaande bedragen blijkt dat uw woning € 10.000 minder opbrengt dan de hypotheekschuld. Bovendien is de woning niet verkocht voor minimaal de getaxeerde marktwaarde. Hierdoor valt de € 10.000 – het verschil tussen de hypotheekschuld en de verkoopopbrengst – niet onder de garantie bij marktwaarde. Deze moet u zelf aan Florius terugbetalen.

### Hoe hoog is de looptijdrente?

Het rentepercentage van de Florius Verzilver Hypotheek is de hele looptijd hetzelfde. Deze looptijdrente is hoger dan de rente van reguliere hypotheekproducten doordat:

- u tijdens de looptijd van de hypotheek opnames kunt doen. Over het bedrag dat u extra opneemt, betaalt u dezelfde rente. Ook al is de op dat moment geldende looptijdrente hoger. In de looptijdrente zit een opslag om dit risico af te dekken.
- in de looptijdrente een opslag van 0,1% zit voor de garantie bij marktwaarde. (Zie 'Restschuld en garantie bij marktwaarde'.)

### Wat als u nu een bestaande hypotheek heeft?

Heeft u een bestaande hypotheek? Dan moet u deze aflossen en oversluiten naar de Florius Verzilver Hypotheek. U sluit hiervoor een apart leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek af. Het kan zijn dat u voor het aflossen en oversluiten een vergoeding moet betalen aan uw huidige hypotheekverstrekker. Overleg met uw adviseur of dit voor u de beste oplossing is.

### Hoeveel kunt u opnemen?

Het bedrag dat u maximaal kunt opnemen, noemen we de opnamelimiet. Deze wordt bepaald door:

- uw leeftijd
- de waarde van uw woning
- het rentepercentage dat u gaat betalen

De opnamelimiet is niet afhankelijk van de hoogte van uw inkomen. Wel vragen we u om gegevens over uw inkomen, om zo te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen voor het verstrekken van een hypotheek.

### Hoe kunt u opnames doen?

U heeft de volgende mogelijkheden om opnames te doen:

- Een opname ineens bij de start van de Florius Verzilver Hypotheek. Heeft u een bestaande hypotheek? Dan lost u met een deel van de opname deze sowieso af.
- Een eenmalige opname tijdens de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek. Dit kan meerdere keren op verschillende momenten.
- Een periodieke opname. Dit kan vanaf de start van de Florius Verzilver Hypotheek of u begint hiermee tijdens de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek.  
Is uw Florius Verzilver Hypotheek vóór 3 juli 2017 afgesloten? Dan is het níét mogelijk om de periodieke opname aan te passen. U kunt deze dan wel stopzetten. Heeft u uw hypotheek afgesloten ná deze datum? Dan kunt u de periodieke opname stopzetten én aanpassen.
- Een combinatie van eenmalige en periodieke opnames.

Van de totale opnamelimiet moet u bij de start van de Florius Verzilver Hypotheek voor minimaal de helft aangeven hoe u dit wilt opnemen.

Stel uw opnamelimiet is € 88.000. En u geeft voor de helft van dit bedrag aan hoe u dit wilt opnemen:

Uw opname bij aanvang	€ 20.000
Maandelijks opname € 200 gedurende 120 maanden	+ € 24.000
	<u>€ 44.000</u>

In de toekomst kunt u nog € 44.000 extra opnemen. Voor deze opnames geldt dezelfde rente als die u nu afspreekt. Als u bij aanvang minder wilt opnemen, verlagen we de opnamelimiet.

Goed om te weten: Heeft u uw opnamelimiet bereikt, dan kunt u geen opnames meer doen. Ook niet als u bijvoorbeeld nieuwe woon(wensen) heeft, uw kosten toenemen of uw overwaarde is gestegen. Denk hierbij aan toenemende zorgkosten of aanpassingen aan uw woning doordat uw gezondheid achteruit gaat. U kunt hiervoor wel een eigen spaarpotje gebruiken of uw woning verkopen.

### **Een schuldenaar toevoegen aan de hypotheek is niet mogelijk**

Zodra u de Florius Verzilver Hypotheek heeft afgesloten, kunt u geen nieuw persoon (schuldenaar) aan uw hypotheek toevoegen. Zijn de personen die de Florius Verzilver Hypotheek hebben afgesloten overleden, dan moet de woning worden verkocht en de hypotheek worden afgelost.

## **Aftrekbaarheid rente Florius Verzilver Hypotheek**

### **Leningdeel Verzilver Hypotheek**

De verschuldigde rente over het leningdeel Verzilver Hypotheek en het leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek wordt opgeteld bij de hypotheekschuld van het leningdeel Verzilver Hypotheek. Het leningdeel Verzilver Hypotheek valt in beginsel onder de schulden in box 3. De rente op dit leningdeel is daarom in beginsel niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

### **Leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek**

Een eventuele bestaande hypotheek wordt overgesloten in een apart leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek. Was de rente voor uw bestaande hypotheek aftrekbaar voor de inkomstenbelasting? En had u deze hypotheek al op 31 december 2012? Dan is de rente over het aflossingsvrije leningdeel in beginsel nog steeds aftrekbaar. In beginsel heeft u in totaal maximaal 30 jaar recht op renteaftrek op uw lening.

Fiscale gevolgen zijn afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Er kunnen uitzonderingen gelden. Laat u zich dus goed informeren door uw (belasting)adviseur over de fiscale gevolgen van de Florius Verzilver Hypotheek om hier zekerheid over te krijgen.

### **Richtlijnen onderhoud**

Goed onderhoud van uw woning zorgt niet alleen voor meer woonplezier. Het verkleint ook het risico dat de waarde van uw woning daalt. Bovendien is het bij de Florius Verzilver Hypotheek een voorwaarde voor de garantie bij marktwaarde. Daarom vragen we u iedere 2 jaar hoeveel u ongeveer heeft besteed aan onderhoud. U hoeft hiervoor geen bewijsstukken aan te leveren. Dit gaat puur om een indicatie.

De kosten voor onderhoud die u gemiddeld per jaar kwijt bent, zijn afhankelijk van het bouwjaar en de waarde van uw woning. Als het onderhoud door een deskundige wordt gedaan, houden we de volgende richtlijnen aan:

- Is het bouwjaar van uw woning van vóór 1945? Dan zijn de gemiddelde kosten per jaar ongeveer 0,6% van de waarde van uw woning.
- Ligt het bouwjaar van uw woning tussen 1945 en 1980? Dan zijn de gemiddelde kosten per jaar ongeveer 0,4% van de waarde van uw woning.
- Heeft u een woning met een bouwjaar van ná 1980? Dan zijn de gemiddelde kosten per jaar ongeveer 0,2% van de waarde van uw woning.

In deze richtlijnen zijn de kosten van bijvoorbeeld het vervangen van een badkamer of keuken niet meegenomen. Als u het onderhoud van uw woning zelf doet, dan kan een lager bedrag van toepassing zijn.

Maakt uw woning onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Dan worden verschillende onderhoudskosten al vanuit de VvE betaald. Geldt dit voor uw woning niet? Dan moet u de kosten voor onderhoud zelf betalen.

**We nemen iedere 2 jaar contact met u op**

Omdat de schuld van de Florius Verzilver Hypotheek elke maand hoger wordt, vinden we het belangrijk met u in contact te blijven. U ontvangt maandelijks een overzicht van uw Florius Verzilver Hypotheek waarin u ziet hoe de schuld zich ontwikkelt. En we sturen u iedere 2 jaar een brief waarin we u herinneren aan de zaken die u tijdens de looptijd van uw Florius Verzilver Hypotheek in de gaten moet houden. Zoals het voldoende onderhouden van uw woning, een van de voorwaarden voor de garantie bij marktwaarde. Bij deze brief zit ook een vragenlijst over het onderhoud van uw woning en uw (woon)situatie. U moet de ingevulde vragenlijst aan ons terugsturen.