

Productkaart **Florius Verzilver Hypotheek** Versie 24 april 2023

Met de Florius Verzilver Hypotheek kan de klant gebruik maken van de overwaarde van de woning. Het bedrag dat hij leent, kan hij vrij besteden. De klant betaalt geen maandelijkse rente, de verschuldigde rente wordt opgeteld bij de schuld. Voor het afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek is advies verplicht.

De Florius Verzilver Hypotheek in het kort:

- Overwaarde benutten zonder verkoop van de woning
- Te lenen bedrag niet afhankelijk van het inkomen
- Geen (verplichte) maandlasten
- Keuze uit eenmalige opname, periodieke opname of een combinatie hiervan
- Garantie op geen restschuld bij verkoop tegen marktwaarde (zie strikte voorwaarden)

Kenmerken

Kenmerken Florius Verzilver Hypotheek	■ De klant kan overwaarde van de woning opnemen via het leningdeel Verzilver Hypotheek. ■ Als er nog een bestaande hypotheek is, wordt deze overgesloten naar een leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek binnen de Florius Verzilver Hypotheek. ■ Er is geen maandelijkse verplichting. De rente wordt bijgeteld bij de schuld. ■ Er is een garantie bij marktwaarde, waardoor een eventuele restschuld voor rekening van Florius is. Er gelden bepaalde voorwaarden voor de garantie bij marktwaarde. ■ Bij aanvang van de Florius Verzilver Hypotheek moet voor minimaal 50% van de opnamelimit worden gekozen wanneer de opnames worden gedaan.
---------------------------------------	--

Hypotheek/Algemeen

Bedrag hypotheekinschrijving	In verband met onzekere ontwikkeling van de hypotheekschuld bedraagt de hypothecaire inschrijving 150% van de getaxeerde marktwaarde.
Schuldenaren	Gedurende de looptijd kan geen schuldenaar worden toegevoegd. Wel kan het aantal schuldenaren van 2 naar 1 worden teruggebracht in het geval van overlijden en bij ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid.
Minimale leeftijd	De klant is 67 jaar. Is de (jongste) aanvrager op het moment van afsluiten jonger dan 67 jaar, maar minimaal 60 jaar? Dan leg je vast in het adviesrapport waarom de Florius Verzilver Hypotheek geschikt is.

Garantie bij marktwaarde	Deze garantie biedt de klant – onder strikte voorwaarden – de zekerheid dat de klant of de erfgenamen geen restschuld hebben als de woning verkocht wordt tegen een lagere prijs dan de hoogte van de hypotheekschuld. Zie voor uitgebreide uitleg artikel 6 van de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek.
Looptijd hypotheek	Tot overlijden van de langstlevende schuldenaar of tot verkoop van de woning. De hele schuld moet worden afgelost binnen 12 maanden na verhuizing of overlijden.
Scenario-overzicht	Het scenario-overzicht geeft de klant inzicht in de mogelijke ontwikkeling van de schuld in relatie tot de waarde van de woning. Bij het aanvragen van de Florius Verzilver Hypotheek moet een scenario-overzicht aan de klant worden overhandigd en met de klant worden besproken. De klant moet het document ondertekenen.
Informatieplicht	Elke 2 jaar ontvangt de klant een vragenlijst van Florius waarin wordt gevraagd naar onder andere: ■ het onderhoud van de woning ■ de bewoners van de woning De vragenlijst moet ingevuld en door de klant ondertekend retour gezonden worden naar Florius.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	NHG is niet mogelijk.

Opname

Opnamelimiet	Het bedrag dat maximaal opgenomen kan worden, is afhankelijk van: ■ de leeftijd van de aanvrager(s), ■ het aantal aanvragers, ■ de rente, ■ de waarde van de woning, ■ de huidige hypotheekschuld. De opnamelimiet is exclusief rentebijgeschrijvingen en kosten.
Minimale opnamelimiet	€ 30.000 (exclusief de bestaande hypotheek die mogelijk wordt overgesloten)
Maximale opnamelimiet	€ 250.000 (inclusief de bestaande hypotheek die wordt overgesloten)

Opnamemogelijkheden	De klant heeft de volgende mogelijkheden voor opname: ■ Een opname ineens bij de start van de Florius Verzilver Hypotheek. ■ Een eenmalige opname gedurende 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 de klant start hiermee gedurende de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek. Welke regels gelden er voor opnames? Van de totale opnamelimiet moet de klant bij de start van de Florius Verzilver Hypotheek voor minimaal 50% aangeven hoe hij dit wil opnemen. Let op: Kiest je klant voor een periodieke opname? Dan betalen wij deze uit op de 1e werkdag van de maand.
Wijzigen maandelijks opname	Is de Florius Verzilver Hypotheek vóór 3 juli 2017 afgesloten? Dan is het niet mogelijk om de periodieke opname aan te passen. Deze kan wel stopgezet worden. Is de hypotheek afgesloten ná deze datum? Dan kan de periodieke opname gestopt én aangepast worden.
Rente	
Rentevaste periode	Looptijdrente. Het rentepercentage is gelijk gedurende de gehele looptijd van de lening.
Rentelasten	■ Rente is verschuldigd over de uitstaande schuld van het leningdeel Verzilver Hypotheek en indien van toepassing het leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek ■ De verschuldigde rentelasten worden maandelijks bij de hypotheekschuld opgeteld (= rentebijschrijving). ■ De maandelijks verschuldigde rentelast neemt gedurende de looptijd toe door het ‘rente-op-rente’-effect
Vrijwillige maandbetaling	Het is voor de klant mogelijk om een vast bedrag van de maandelijks rente zelf te betalen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan de maandelijks verschuldigde rente. De klant kan dit stopzetten en aanzetten als hij dit wil.

Renteaftrek	Het leningdeel Verzilver Hypotheek is een leningdeel dat onderdeel uitmaakt van de schulden in box 3. De rente op dit deel van de Florius Verzilver Hypotheek is niet aftrekbaar. Als de oude hypotheek wordt overgesloten naar een leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek binnen de Florius Verzilver Hypotheek en voldoet aan de voorwaarden voor aftrek voor de inkomstenbelasting en valt onder het overgangsrecht, is de rente over het overgesloten aflossingsvrije leningdeel in beginsel nog steeds aftrekbaar. Raadpleeg een belastingadviseur voor de fiscale gevolgen of aandachtspunten.
-------------	--

Onderpand

Type onderpand	■ een standaard onderpand, zoals een bestaande (eengezins)woning of een appartement of flat met garage of parkeerplek met een actieve Vereniging van Eigenaren ■ de woning wordt gebruikt voor eigen bewoning ■ de woning is in volledig eigendom van alle aanvragers, de aanvragers hebben een volledig appartementsrecht of het recht van erfpacht is eeuwigdurend of loopt minimaal tot de jongste aanvrager 105 jaar is. Niet mogelijk: ■ nieuwbouw ■ zelfbouw ■ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ■ gemengde functie ■ recht van opstal ■ tijdelijke erfpacht ■ agrarische bestemming en koop onder voorwaarden
Vaststelling waarde onderpand	Een taxatierapport is verplicht. Een WOZ-taxatieverslag of Calcasa waarderapport is niet toegestaan.
Bouwdepot	Dat is niet mogelijk.

Wijzigingen

Wijzigen rentevaste periode	Dat is niet mogelijk.
Rentemiddelen	Dat is niet mogelijk.
Omzetten aflossingsvorm	Dat is niet mogelijk.
Verhogen	Dat is niet mogelijk.
Vervroegde aflossing	Afgeloste bedragen kunnen niet meer worden opgenomen. De opnamelimiet wordt met hetzelfde bedrag verlaagd.
Vergoeding vervroegde aflossing	Vergoeding op basis van contante waarde van het renteverskil tussen contractrente en vergelijkingsrente. Meer gedetailleerde informatie over terugbetalen en een eventuele vergoeding bij een vervroegde aflossing staat in de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek onder het artikel 'Terugbetalen'.

Geen vergoeding vervroegde aflossing	■ leningdeel Aflossingsvrij: 10% van de hoofdsom ■ leningdeel Verzilver: 10% van de schuldrest op moment terugbetaling ■ onbeperkt vergoedingsvrij aflossen uit eigen middelen ■ bij verkoop woning en/of overlijden van de langstlevende schuldenaar ■ wanneer de jongste schuldenaar op het moment van aflossen 85 jaar of ouder is
Meenemen bij verhuizing	Dat is niet mogelijk.
Looptijd aanpassen	Dat is niet mogelijk.

Offerte

Acceptatietermijn renteaanbod	2 weken
Acceptatietermijn bindende offerte	2 weken
Geldigheidsduur offerte	3 maanden (90 dagen) vanaf datum renteaanbod
Rente	Akterente = de rente van het renteaanbod
Inkomenstoets	Het bedrag dat de klant kan lenen, is niet afhankelijk van de hoogte van het inkomen. Wel vraagt Florius gegevens over het inkomen van de klant op om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen voor het verstrekken van hypotheek.
BKR	De openstaande BKR-schuld mag in totaal niet meer bedragen dan € 5.000.

Doelgroep

Klantbehoefte Florius Verzilver Hypotheek	De Florius Verzilver Hypotheek is speciaal ontwikkeld voor senioren die bijvoorbeeld een klein pensioen, of niet zoveel spaargeld hebben, maar nu al wel hun (klein)kinderen willen steunen, hun woning willen aanpassen, of simpelweg willen genieten van hun oude dag. Deze doelgroep: ■ kan op basis van het inkomen geen tot een minimale (aanvullende) hypotheek of consumptief krediet krijgen. ■ heeft weinig te besteden en het aangaan van een reguliere financiering heeft een zware impact op het besteedbaar inkomen. Daarom willen zij geen of slechts gedeeltelijk hogere maandlasten. ■ wil daarnaast nog een aantal jaar of tot overlijden in hun woning blijven wonen en genieten van hun oude dag.
--	---

Dit is wanneer de Florius Verzilver Hypotheek voor de klant uitkomst biedt

1. De klant wil zijn inkomen aanvullen als gevolg van bijvoorbeeld een terugval in pensioen, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van de partner.
2. De klant wil zijn woning aanpassen zodat hij nu én in de toekomst comfortabel kan blijven wonen.
3. De klant wil zijn kinderen en / of kleinkinderen nu al een financieel steuntje in de rug geven.
4. De klant wil een (grote) eenmalige aankoop doen waar hij gelukkig van wordt. Er zijn voorwaarden verbonden aan een de bestedingen die vallen in deze categorie (4), deze zijn:
 - De klant moet altijd gewezen worden op alternatieve financieringsmogelijkheden.
 - Kan de klant in aanmerking komen voor een goedkopere alternatieve financiering (totale kredietsom bestaande uit leenbedrag en daarbij opgeteld de rentekosten)? Dan moet deze optie geadviseerd worden.
 - Is er geen goedkopere alternatieve financiering mogelijk? Dan moet de financiële impact van de keuze door de adviseur inzichtelijk gemaakt worden voor de klant op basis van hiervan kan de klant een weloverwogen beslissing nemen.
 - Kiest de klant uiteindelijk toch voor de Florius Verzilver Hypotheek? Dan moet gemotiveerd worden wat de afweging geweest is voor de klant.

Wat zijn de secundaire doelstellingen van de klant?

Wanneer de woning wordt verkocht, blijft er – als de klant dit belangrijk en nodig vindt – voldoende overwaarde over om naar een andere koopwoning te verhuizen (in combinatie met het inkomen van de klant) of om aan de erfgenamen na te laten.

Voor wie is de Florius Verzilver Hypotheek geschikt?

- De klant heeft een laag (pensioen)inkomen en kan hierdoor de overwaarde niet opnemen via een reguliere hypotheek
- De klant heeft geen of weinig beschikbaar vrij vermogen om zijn bestedingsdoel te realiseren
- De klant heeft een ruime overwaarde op zijn woning en wil die nu gebruiken
- De klant is (samen met de partner) eigenaar van de woning
- De klant is 67 jaar of ouder
- De klant heeft een woning die hypotheekvrij is, of hij heeft een bestaande hypotheek die overgesloten kan worden binnen de Florius Verzilver Hypotheek
- De klant heeft een goed onderhouden woning en is in staat om de woning goed te kunnen onderhouden
- Voor de klant die als wens heeft om zo lang mogelijk in de woning te blijven wonen, moet de woning geschikt zijn of geschikt te maken zijn om in de woning te kunnen blijven wonen bij een hogere leeftijd met achteruitgaande gezondheid
- De klant wil geen extra maandlasten als gevolg van het opnemen van zijn overwaarde

In een aantal situaties is de Florius Verzilver Hypotheek geschikt, mits er een aanvullende toelichting in het adviesrapport wordt gegeven. Dit geldt als:

- De klant in aanmerking komt voor een reguliere hypotheek omdat de rente die de klant moet betalen voor een reguliere hypotheek in principe altijd lager is dan de rente van looptijdrente van de Florius Verzilver Hypotheek. Tenzij de klant geen of slechts gedeeltelijk hogere maandlasten wil, mits aan de klant inzichtelijk wordt gemaakt wat gedurende de looptijd de extra kosten zijn en de klant hier bewust voor kiest.
- De (jongste) aanvrager is jonger dan 67 jaar, maar minimaal 60 jaar. In dat geval leg je in het adviesrapport vast waarom de Florius Verzilver Hypotheek geschikt is. Dit zodat de klant zich ervan bewust is dat bij een lange looptijd de kosten van de Florius Verzilver Hypotheek, veroorzaakt door het rente-op-rente-effect, niet in verhouding staan met het op te nemen bedrag. Dat is namelijk gebaseerd op de levensverwachting van de jongste aanvrager.
- De klant die voldoende vrij beschikbaar vermogen heeft. Omdat overwaarde onttrekken uit de woning een dure optie is (rente op rente-effect) afgezet tegen het realiseren van de doelen uit eigen vermogen. De mate van geschiktheid hangt af van de hoogte van het vrij beschikbare vermogen en het bestedingsdoel van de klant.
- De klant die het voornemen heeft om na meer dan 15 jaar te verhuizen naar een andere (kleinere) koopwoning en daarbij overwaarde nodig heeft. Door het rente op rente effect zou het mogelijk kunnen zijn dat er na 15 jaar onvoldoende overwaarde beschikbaar is (afhankelijk van de macro-economische omstandigheden).
- De klant die bij aanvang ouder is dan 82 jaar (jongste aanvrager) omdat er niet gekozen kan worden voor een korte rentevastperiode die aansluit op de verwachte looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek (looptijdrente is dan een dure optie). Van de maximale leeftijd mag gemotiveerd worden afgeweken.
- De klant waarbij er sprake is van een consumptief bestedingsdoel wel of niet gecombineerd met andere bestedingsdoelen (anders dan het helpen van de (klein)kinderen, een maandelijks aanvulling of zorg inkopen) en daar een lange looptijd aan willen koppelen. Dit omdat als bijvoorbeeld het bestedingsdoel is om een caravan aan te kopen op 67-jarige leeftijd, dat de caravan na 20 jaar relatief (heel) duur is geworden door het rente op rente-effect van de Florius Verzilver Hypotheek.
- De klant die zijn woning gedurende de looptijd van Florius Verzilver Hypotheek niet kan onderhouden waardoor de klant niet in aanmerking kan komen voor de garantie bij marktwaaarde. Tenzij aan de klant inzichtelijk wordt gemaakt wat gedurende de looptijd de extra kosten zijn en de klant bewust is dat hij extra kosten betaalt (rente-opslag 0,05%) voor een garantie waar naar alle waarschijnlijkheid geen gebruik van zal kunnen worden gemaakt en de klant dit accepteert.
- De klant met een woning waarvan blijkt dat het pand niet geschikt is, of geschikt te maken is (met de Florius Verzilver Hypotheek), voor bewoning op hogere leeftijd.

Voor wie is de Florius Verzilver Hypotheek niet geschikt?

- De klant die geen looptijdrente wil of waarvan de looptijdrente niet passend is. De looptijdrente is niet passend als de klant verwacht niet langer dan 20 jaar in de woning blijft wonen.
 - De klant waarbij het niet waarschijnlijk is dat er sprake zal zijn van een restschuld bij verkoop van de woning en dat de klant daardoor geen gebruik hoeft te maken van de garantie bij marktwaarde. Tenzij aan de klant inzichtelijk wordt gemaakt wat gedurende de looptijd de extra kosten zijn en de klant bewust is dat hij extra kosten betaalt (rente-opslag 0,05%) voor een garantie waar naar alle waarschijnlijkheid geen gebruik van zal kunnen worden gemaakt en de klant dit accepteert.
 - De klant die het opname bedrag in een keer wil opnemen. Deze klant heeft dus geen behoefte aan een flexibele opname mogelijkheid maar hij betaalt hier wel voor.
-
- De klant die nog een bestaande hypotheek heeft met een lage rente waarvan hij de maandelijkse hypotheeklast zelf nog kan en wil betalen. Klanten kunnen alleen in aanmerking komen voor de Florius Verzilver Hypotheek als ze de nog bestaande hypotheek oversluiten binnen de Florius Verzilver Hypotheek. De klant gaat dan mogelijk een hogere rente betalen dan hij had moeten betalen voor zijn lopende hypotheek en voor het oversluiten (aflossen) van de oude lening moet hij ook oversluitkosten en mogelijk ook nog een vergoeding voor vervroegde aflossing betalen.
 - De klant die onvoldoende overwaarde overhoudt omdat hij/zij nog wil verhuizen naar een andere koopwoning.
 - De klant die onvoldoende overwaarde overhoudt op het moment dat hij/zij overlijdt, omdat de klant een bepaald bedrag (door klant zelf te bepalen) vanuit de overwaarde na wil laten.
 - De klant die de maandelijkse hypotheeklast zelf kan en wil betalen. Dit is altijd voordeliger voor de klant omdat de rente die de klant betaalt voor een reguliere hypotheek lager is dan de looptijdrente van de Florius Verzilver Hypotheek en de schuldrest niet oploopt i.v.m. het rente-op-rente effect.
 - De klant die zijn erfgenamen na willen laten met een woning waar geen of een kleine hypotheek op rust omdat dit niet realiseerbaar is wanneer de klant kiest voor een Florius Verzilver Hypotheek. Bij de Florius Verzilver Hypotheek neemt de schuld gedurende de looptijd steeds verder toe door bedragen die er opgenomen worden binnen de afgesproken opnamelimiet, optellen van de verschuldigde rente bij de schuld en het rente-op-rente-effect.
 - Klanten die de opname gebruiken voor een aanpassing in de woning en gebruik willen maken van de fiscale renteaftrek omdat om voor rente aftrek in aanmerking te komen de lening tenminste annuïtair moet worden afgelost en dit niet mogelijk is bij de Florius Verzilver Hypotheek.
 - De klant die geen advies wil voor het afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek. De adviseur heeft een cruciale rol bij het bespreken en op een begrijpelijke wijze uitleg geven over de werking van de Florius Verzilver Hypotheek (inclusief uitleggen van de voorwaarden, de nadelen, aandachtspunten en risico's). De klant zal uiteindelijk, geholpen door de adviseur, een afweging moeten maken of het product in zijn situatie bij hem past.
 - De klant die een bedrag in een keer opneemt om daarmee zichzelf maandelijks een bedrag uit te laten keren.

Wat moet je met je klant bespreken in een adviesgesprek?

Door ook de hiernaast genoemde risico's en (mogelijke) aandachtspunten te bespreken met de klant verwachten wij dat je samen met de klant kunt beoordelen of de Florius Verzilver Hypotheek voor de klant een geschikt product kan zijn.

Te bespreken risico's en (mogelijke) aandachtspunten:

- Bij ieder life event waar de klant mee geconfronteerd wordt (of kan worden) tijdens de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek zal de klant samen met de adviseur moeten bedenken hoe hij de kosten, die voortkomen uit een bepaald event, kan betalen. Ditzelfde geldt voor een eventuele inkomensterugval als gevolg van een event. De klant moet ook hier bedenken (geholpen door jou of hij na de inkomensterugval nog voldoende inkomsten of vermogen heeft om de woning te kunnen onderhouden, in levensonderhoud te voorzien, etc. Mogelijke uitkomsten zijn:
 - Ik kan in de woning blijven wonen en de kosten betalen en/of de inkomensterugval opvangen (doordat er bijvoorbeeld nog een klein vermogen is of voldoende maandelijks inkomen om de (tijdelijke) extra kosten op te kunnen brengen).
 - Ik kan niet in de woning blijven wonen maar door de (verwachte) overwaarde die vrijkomt uit de verkoop van de woning kunnen de (tijdelijk) extra kosten wel betaald worden. Een belangrijke aanvullende vraag is nog wel of de klant, na verkoop van de woning, een andere betaalbare woning kan vinden.
 - Ik kan niet in de woning blijven wonen en er is ook niet voldoende of geen overwaarde die vrijkomt uit de verkoop van de woning waaruit de (tijdelijk) extra kosten wel betaald kunnen worden.
- De schuld neemt toe en de overwaarde op de woning neemt af. Oversluiten of verhuizen wordt dan wellicht moeilijker.
- Er is een lagere erfenis voor de erfgenamen. Het advies is om de Florius Verzilver Hypotheek te bespreken met erfgenamen en informatie in te winnen over de fiscale gevolgen bij overlijden.
- Na het overlijden van 1 van de aanvragers kan een nieuwe partner van de achterblijvende schuldenaar de hypotheek niet op eigen naam voortzetten na het overlijden van die achterblijvende schuldenaar. Tenzij de nieuwe partner de schuld op eigen inkomen kan oversluiten. Idem voor eventueel inwonende kinderen.
- Garantie bij marktwaaarde geldt alleen indien de woning goed wordt onderhouden.
- Bij een lage hypotheeksom wegen de advieskosten en eventuele bijkomende kosten relatief zwaar.
- In het tarief zit een component voor garantie bij marktwaaarde. Indien klant een laag bedrag leent t.o.v. de marktwaaarde is een reguliere hypotheek wellicht passender.
- Voor klanten met voldoende inkomen is een reguliere hypotheek wellicht passender. Dit in verband met hogere rente en toenemende schuld.
- Looptijdrente is voor oudere klanten wellicht relatief onaantrekkelijk. Rente is relatief hoog voor verwachte looptijd.
- De hele schuld moet binnen 12 maanden na verhuizing of overlijden van de langstlevende schuldenaar worden afgelost.
- Door de toenemende schuld kan het lastiger zijn de hypotheek over te sluiten naar een andere geldverstrekker of te verhuizen naar een andere (kleinere) koopwoning.
- Er kan gedurende de looptijd geen nieuwe schuldenaar worden toegevoegd.
- Een bestaande hypotheek moet worden overgesloten naar de Florius Verzilver Hypotheek. Hiervoor kunnen kosten van toepassing zijn.

