

## Inhoudsopgave Hypotheekwijzer

<b>Inleiding</b>		<b>Verzilver Hypotheek</b>	
Inleiding	1-1	Algemeen	7-1
Organisatie Florius	1-1		
Florius Regio Noord	1-2	<b>Voorwaarden</b>	
Florius Regio Midden	1-2	Algemeen	8-1
Florius Regio Zuid	1-2	Bankgarantie/Garantieverklaring waarborgsom	8-1
		Bouwdepot bij nieuwbouw/verbouwing	8-1
<b>Kredietnormen</b>		Extra/vervroegde aflossing	8-2
Kredietnormen	2-1	Omzettingmogelijkheden	8-3
Onderpand	2-1	Verhuisregeling	8-4
Zakelijk recht	2-3	Doorgeefregeling	8-5
Onderpand: waardebeperking	2-3	Verhoging hypotheek	8-5
Financieringsgrenzen	2-5		
Rente	2-5	<b>Bijlagen</b>	
Inkomen	2-6	Overzicht fondsen Vermogensopbouw Hypotheek	9-1
Debiteuren	2-10		
Maximale woonlasten	2-10	<b>Index</b>	
Stichting Bureau Kredietregistratie	2-11	Index	10-1
Overbruggingshypotheek	2-11		
<b>Offertetraject</b>			
Offertetraject	3-1		
Algemeen	3-1		
<b>De Hypotheken van Florius</b>			
De Hypotheken van Florius	4-1		
Extra mogelijkheden	4-1		
<b>Aflossingswijzen</b>			
Aflossingswijzen	5-1		
Annuïteiten Hypotheek	5-1		
Aflossingvrije Hypotheek	5-1		
Lineaire Hypotheek	5-1		
Krediethypotheek	5-1		
Levenhypotheek	5-3		
Spaarhypotheek	5-3		
Vermogensopbouw Hypotheek	5-6		
Bankspaar Hypotheek	5-10		
<b>Rentevormen</b>			
Rentevormen	6-1		
Maandelijks variabele rente	6-1		
RenteLimiet	6-1		
Vaste rente	6-2		
Margereente	6-2		

## 1 Inleiding

### De organisatie

Florius is de gespecialiseerde hypotheekverstrekker van Nederland en is daarmee een partner voor moderne en flexibele woninghypotheken, die bekend staan om hun zeer goede voorwaarden. Hiermee bekleedt zij een vooraanstaande positie op de Nederlandse markt. Deze sterke positie dankt Florius aan een intensieve samenwerking met haar tussenpersonen en aan de voortdurende ontwikkeling en vernieuwing van hypotheekproducten. Florius is een handelsnaam van ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. en is gevestigd in Amersfoort.

### Samenwerking met tussenpersonen

Het spreekt voor zich dat wij als financier niet op alle individuele situaties kunnen ingaan. Daarom hebben wij ervoor gekozen de persoonlijke advisering over Florius in handen te geven van onafhankelijke professionele hypotheekadviseurs. We werken samen met zo'n 2.500 tussenpersonen verspreid over geheel Nederland.

### Goede toekomst

Wij denken dat de pijlers van ons beleid, creatieve productontwikkeling en servicegerichte distributie via professionele hypotheekadviseurs, ons bedrijf een goede toekomst bieden. De bedrijfsresultaten geven in ieder geval een constante en substantiële groei te zien.

### Hypotheekwijzer

Om u als tussenpersoon wegwijs te maken in de verschillende producten is de Hypotheekwijzer ontwikkeld.

De Hypotheekwijzer dient als eerste naslagwerk over de mogelijkheden van Florius. Natuurlijk kunnen we niet alle situaties uitputtend behandelen, dus de Hypotheekwijzer geeft de algemene richtlijnen. Voor specifieke vragen kunt u contact opnemen met uw accountteam of uw accountmanager.

Florius behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om, als zij dat nodig of nuttig oordeelt, af te wijken van het vermelde in deze Hypotheekwijzer. Aan deze Hypotheekwijzer kunnen overigens noch door de geldnemer zelf, noch door de hem vertegenwoordigende tussenpersoon rechten worden ontleend.

## Organisatie Florius

Afdeling	Taken	Telefoon	Fax
Middle Office BU Florius	Informatie over hypotheekaanvragen en productinformatie voor Florius	033 750 40 50	Zie volgende pagina's
FAN Helpdesk	Ondersteuning Florius Adviseurs Netwerk	033 750 40 50	033 750 46 49
Desk Speciale aanvragen	Bestemd voor aanvragen van zelfstandigen en aanpassingen van bestaande leningen ivm ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid	033 750 40 55	033 750 43 85
Cliënt Contact Center	Aanspreekpunt voor al uw vragen over leningen die gepasseerd zijn.	033 750 40 50	033 254 45 94
Accountmanager Buitendienst	Persoonlijk aanspreekpunt voor het intermediair in een bepaalde regio, ook voor aanstellingen en bestellingen		
Accountmanagement Binnendienst	Persoonlijk aanspreekpunt voor het intermediair dat niet wordt ondersteund door de accountmanager buitendienst, ook voor bestellingen	033 750 40 50	033 750 42 14
Verzekeringen	Alle vragen over verzekeringen	033 750 40 50	033 750 42 45
	Medische acceptatie	033 750 40 50	033 750 46 19
	Financiële Administratie	033 750 40 50	033 750 42 65
Account Support	Provisie-uitbetalingen hypotheeken en Tussenpersonenadministratie hypotheeken	033 750 46 35	033 750 46 49
Marketing	Communicatie naar intermediair over o.a. renteblad, Hypotheekwijzer, En meer en overige mailingen	033 750 46 80	033 750 46 49

---

## Florius Regio Noord

PA Postbus 1764  
3800 BT Amersfoort  
T 033 750 40 50  
F 033 752 57 70  
E noord@florius.nl

---

## Florius Regio Midden

PA Postbus 1765  
3800 BT Amersfoort  
T 033 750 40 50  
F 033 752 57 80  
E midden@florius.nl

---

## Florius Regio Zuid

PA Postbus 1766  
3800 BT Amersfoort  
T 033 750 40 50  
F 033 752 57 90  
E zuid@florius.nl

---

## Florius Regio National

PA Postbus 1751  
3800 BT Amersfoort  
T 033 750 40 50  
F 033 752 57 60  
E national@florius.nl

## 2 Kredietnormen

### Onderpand

#### Algemeen

Florius heeft het doel courante, goed onderhouden onderpanden aan de portefeuille toe te voegen. Eventueel kunnen verbeteringskosten, nodig om tot een 'goed onderhouden' onderpand te komen, meegefinancierd worden.

#### Minimale VOV-waarde

Zonder garantie kan bij een bestaand pand maximaal 125% van de getaxeerde executiewaarde worden verstrekt als de woning en de debiteur aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Als ondergrens geldt een VOV-waarde van € 80.000,-.

#### NHG

Zowel voor bestaande panden als voor nieuwbouwwoningen kan met Nationale Hypotheek Garantie maximaal het bedrag verstrekt worden dat op basis van deze regeling kan worden gefinancierd. Als ondergrens geldt een VOV-waarde van € 60.000,-.

#### Verbouwingskosten

Worden verbouwingskosten gemaakt, dan bestaat de mogelijkheid deze mee te financieren.

#### *Voorbeeld bij bestaand pand:*

Maximale lening 125% is	€ 318.750,-	
Executiewaarde	€ 255.000,-	
Koopsom	€ 300.000,-	
Overdrachtsbelasting	€ 18.000,-	+ (gekort)
Kosten transportakte	€ 2.099,-	
Koopsom	€ 320.099,-	
Eigen geld	€ 5.752,-	
Netto lening	€ 314.347,-	
Afsluitkosten (1% van de bruto lening)	€ 3.188,-	+ (gekort)
Kosten hypotheekakte	€ 1.215,-	
Bruto lening	€ 318.750,-	

#### Niet acceptabele onderpanden

Onderpanden die niet voor financiering in aanmerking komen, zijn:

- geheel verhuurde panden;
- beleggingspanden;
- woonboten;
- (woon)boerderij met agrarische bestemming;
- woonwagens.

#### Beperkt acceptabele onderpanden

Onderpanden die onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen zijn:

- winkel/woonhuis:  
Uitgangspunt: het woongedeelte dient ongeveer 2/3 en

het winkelgedeelte ongeveer 1/3 van het geheel uit te maken (zowel in waarde als in oppervlakte). In de taxatie dient de waarde van het woongedeelte en van het winkelgedeelte gespecificeerd te zijn. Daarnaast dient aangegeven te worden wat de oppervlakte (uitgedrukt in vierkante meters) is van het woon- en van het winkelgedeelte.

- gedeeltelijk verhuurde onderpanden:  
Uitgangspunt: maximaal 125% van de executiewaarde van het niet-verhuurde gedeelte plus 60% van de executiewaarde in verhuurde staat van het verhuurde gedeelte. De verhouding verhuurd/ onverhuurd (verhouding 1/3 verhuurd en 2/3 onverhuurd) moet beoordeeld worden door middel van een gespecificeerde taxatie. Het onderpand moet in verhuurde staat courant blijven

#### Recreatiewoningen

Voor bestaande Florius-klanten wordt een financiering voor een recreatiewoning (als tweede woning) verstrekt onder de volgende voorwaarden:

- maximale verstrekking tot 75% van de executiewaarde van de recreatiewoning;
- alleen aan bestaande Florius-klanten wordt een financiering voor een recreatiewoning verstrekt;
- op de al lopende (Florius)hypotheek mag geen achterstand in betalingen zijn;
- één recreatiewoning per klant;
- woonquote van 25%;
- caravans en mobiele woningen worden niet gefinancierd;
- alleen recreatiewoningen in Nederland worden gefinancierd;
- de verhuuropbrengsten mogen niet worden meegenomen in de maximale hypotheekberekening;
- zowel de maandlasten van huidige hypotheek als van de hypotheek voor de recreatiewoning moeten op het inkomen gedragen kunnen worden.

Met betrekking tot financiering van een 'recreatiewoning' voor nieuwe klanten (gebruik als hoofdwoning) geldt dat uitsluitend een 'voormalige' recreatiewoning, waarvan de gemeente expliciet de bestemming heeft gewijzigd in een woning die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning, in aanmerking kan komen voor een financiering. Bij de hypotheekaanvraag moet het besluit van de gemeente bijgevoegd zijn.

#### Bodemverontreiniging

Er wordt geen financiering verstrekt zolang de bodemsanering niet is uitgevoerd en de kadastrale aantekening voor het gebied binnen de saneringslocatie niet is doorgehaald in het Kadaster. Indien uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van betonrot en/of aangetaste heipalen dient er een bouwkundig rapport overlegd te worden met een kostenraming van de renovatie.

#### Bouwgrond

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om in eerste instantie alleen de bouwgrond te financieren:

- de grond moet volgens bestemmingsplan bestemd zijn voor woningbouw;
- als er sprake is van een door alle partijen ondertekende aannemingsovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, kan maximaal 100% van de koopsom van de grond gefinancierd worden; als er geen ondertekende aannemingsovereenkomst is, is de maximale financiering 60% van de koopsom van de grond;
- er moet een totale beoordeling van de aanvraag plaats gevonden hebben, dus inclusief de aanneemsom/ bouwkosten/bouwplan;
- er moet binnen één jaar na de grondoverdracht gestart worden met de bouw;
- de bouwvergunning moet aangevraagd zijn;
- de hypothecaire inschrijving moet zowel de kosten van de grond als de aanneemsom/bouwkosten bedragen, eventueel verminderd met de inbreng van eigen middelen;
- aanneemsom en bouwkosten moeten onderhands worden opgenomen tegen de dan geldende rente en voorwaarden.

#### Verhuur

Verhuur is in principe niet toegestaan. Wij geven slechts in uitzonderingsgevallen toestemming. Toestemming wordt alleen verleend bij tijdelijke verhuur (bijvoorbeeld bij uitzending naar het buitenland van de debiteur door diens werkgever, de zogenaamde diplomatenclausule). Onder tijdelijk wordt verstaan maximaal twee jaar. Het huurcontract moet om die reden altijd een einddatum aangeven. Uitgangspunt is dat de huurprijs ten minste gelijk is aan het totale maandbedrag. De debiteur tekent ten opzichte van ons een 'akte van verpanding' van de huurpenningen, terwijl de huurder een ontruimingsverklaring (in geval van executie) moet ondertekenen.

Bij hypotheek die verstrekt zijn met NHG is voor verhuur toestemming nodig van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

#### Woongroepen

Aan nieuwe woongroepen worden geen hypothecaire geldleningen meer verstrekt. In- en uittreden van groepsleden is wel mogelijk.

#### Prefab woningen

Onder zelfbouw verstaan we de situatie dat het onderpand in eigen beheer, dus zonder tussenkomst van een aannemer, wordt gebouwd. Financiering is onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Woningen waarvan het casco als bouw pakket (houtskeletbouw) wordt geleverd, worden niet gefinancierd.

#### 'Verkoop onder Voorwaarden' waaronder MGE/MVE-bepalingen

De regeling Maatschappelijke Gebonden Eigendom (MGE) of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) is de

regeling om huishoudens met lage inkomens de mogelijkheid te bieden binnen voor hen aanvaardbare financiële risico's gebruik te maken van de fiscale voordelen van de eigen woning. Dit speelt vaak bij het verkopen van woningen of appartementsrechten door corporaties aan de huidige huurders. Het verkopen gebeurt onder bepaalde voorwaarden die bekend staan als MGE/MVE-bepalingen of 'Verkoop onder Voorwaarden'. In de praktijk komen meerdere varianten voor met soortgelijke bepalingen zoals Koopzeker en Koopgarant.

Het financieren van onderpanden met MGE/MVE-bepalingen is onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Als het een financiering zonder NHG is, geldt er voor alle commerciële producten een opslag van 0,2%. Voor leningen met NHG geldt het NHG tarief. 'Voor een overzicht van de door NHG goedgekeurde voorwaarden zie [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)'.

MGE/MVE bepalingen kunnen per onderpand verschillen en voorwaarden stellen aan de hoogte van de financiering en rente vastperiode. Florius stelt dat onderpanden die vallen onder de MGE/MVE-bepalingen, alleen op projectmatige basis zonder NHG gefinancierd worden. De Koopgarant en de Koopzeker bepalingen kunnen altijd zonder NHG gefinancierd worden. Dit betekent dat het een behoorlijk aantal onderpanden betreft die onder dezelfde verkoopvoorwaarden vallen. Florius wil deze voorwaarden per project vooraf inzien en beoordelen. Per project stelt Florius vervolgens de financieringscriteria vast.

Als de aanvraag een verhoging van een reeds bestaande lening van een MGE/ MVE woning betreft hebben we een toestemmingsverklaring van de coöperatie voor de gevraagde verhoging nodig.

#### *Bescheiden*

De volgende gegevens moeten voor de beoordeling van de projecten aangeleverd worden:

- (concept) koopakte met MGE/MVE- voorwaarden;
- taxatie onderpand, eventueel van totaal project, waarbij voor de waardebepaling door de taxateur rekening is gehouden met verkoopbelemmerende MGE/MVE-bepalingen. In sommige gevallen gaan corporaties uit van de marktwaarde van het onderpand waarop door hen een korting aan de koper wordt verstrekt. In dergelijke situaties wordt een taxatierapport overlegd met opgave van de marktwaarde van het onderpand;
- schriftelijke verklaring van de corporatie dat de voorwaarden voor het gehele, ter financiering aangeboden project gelden of dat voor het project verschillende voorwaarden van toepassing zijn.

#### *Koopsubsidie*

Koopsubsidie is alleen mogelijk met NHG. Voorwaarde voor verstrekking is een definitieve beschikking van de uitvoeringsinstelling SenterNovem. De proefberekening mag alleen worden gebruikt voor het uitbrengen van de offerte.

## Zakelijk recht

Uitgangspunt: er wordt door ons slechts een hypotheekrecht geaccepteerd dat is gevestigd op de volle eigendom van de grond met de opstallen, op een appartementsrecht, op een recht van erfpacht (zie vervolg) of op een recht van opstal (zie vervolg). Een recht van hypotheek dat is gevestigd op een eigendomsrecht dat is bezwaard met andere zakelijke rechten zoals vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning is daarom niet acceptabel.

### Erfpacht

Erfpacht wordt alleen toegestaan als:

- de gemeente/waterschappen/ hoogheemraadschappen de grond in erfpacht neemt
- de woningcorporatie de grond in erfpacht neemt

Alle andere gevallen zijn niet akkoord.

Voor NHG geldt de voorwaarde dat de (resterende) duur van het recht van erfpacht dient te blijken uit de erfpacht-overeenkomst of een ander notarieel document.

Bij erfpacht voor bepaalde tijd gelden aanvullende voorwaarden.

### Recht van opstal

Op een recht van opstal kan een hypothecaire geldlening verstrekt worden, mits de opstalvoorwaarden vooraf door Florius zijn goedgekeurd. Afhankelijk van deze voorwaarden kunnen door ons nadere eisen worden gesteld.

### Bloot eigendom

In geval van bloot eigendom wordt geen hypotheek verstrekt. Hieronder wordt verstaan het eigendom van een woning, waarbij het eigendom belast is met een beperkt zakelijk recht. Denk hierbij aan een situatie, waarin de kinderen eigenaar zijn van een woning en de ouders het recht van vruchtgebruik hebben.

### Economisch eigendom

Op het economisch eigendom kan geen hypotheek worden gevestigd.

### Juridische levering

Als de juridische levering eerder moet plaatsvinden dan de feitelijke levering, is dit voor Florius niet acceptabel. De juridische en de feitelijke levering dienen altijd tegelijkertijd plaats te vinden.

### Hogere inschrijving

Het is mogelijk een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan wat aan leningbedrag op dat moment benodigd is. De hogere hypothecaire inschrijving staat los van de kredietnormen inzake maximale financieringsgrenzen. Er is geen maximum aan de hogere inschrijving verbonden maar de notariskosten zijn natuurlijk afhankelijk van de

hoogte van de inschrijving. Het minimale bedrag voor een hogere inschrijving is € 15.000.

Deze hogere inschrijving biedt de cliënt de mogelijkheid om later, zonder kosten voor een nieuwe hypotheekakte, het leningbedrag op basis van een nieuw uit te brengen offerte tot het bedrag van de hogere inschrijving te verhogen. Het minimale bedrag van de verhoging is € 10.000,- tenzij het de kosten van een omzetting betreft.

De aanvraag voor een verhoging wordt op dat moment getoetst aan de dan geldende kredietnormen.

## Onderpand: waardebeoordeling

### Taxatierapport

Voor de waardebeoordeling van het te financieren onderpand wordt uitgegaan van een volledig ingevuld taxatierapport volgens het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte (model november 2002), vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF), de landelijke Makelaars Vereniging in onroerende zaken (LMV), de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT) en de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO).

Het taxatierapport dient te bestaan uit een combinatie van een 'zicht-taxatie' door de taxateur en twee geactualiseerde modelmatige onderbouwingen. De taxateur dient de eventuele afwijking tussen de eigen waardebeoordeling en modelmatige onderbouwing te motiveren. Er dient een opgave (koopsom + datum transactie) verstrekt te worden van minimaal 6 gelijksoortige referentiepanden.

Het taxatierapport dient te zijn opgemaakt door tussenkomst van de volgende taxatie-instituten: de Nationale Taxatie Service / Nederlands Bureau Taxaties Onroerende Zaken (NTS/NBTO), de Taxateurs Unie of het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

### *Voorwaarden taxateur*

Het taxatierapport moet zijn opgemaakt door een taxateur die werkzaam is bij of als een rechtspersoon is ingeschreven bij één van de volgende organisaties:

- bij de Stichting VastgoedCert. Kamer Wonen/MKB (voorheen CRMT);
- bij de Stichting Certificering VBO Makelaars (SCVM).
- De taxateur moet lid zijn van een branchevereniging.

Ook dient de taxateur ingeschreven te zijn bij (en gevalideerd door) de Nationale Taxatie Service / Nederlands Bureau Taxaties Onroerende Zaken (NTS/NBTO) en/of de Taxateurs Unie en/of het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

De taxateur dient in het door hem opgemaakte taxatierapport zijn register en inschrijffnummer vermelden.

Verder mag de taxateur op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer, verkoper of geldgever. Daarnaast moet het te taxeren onderpand binnen 20 kilometer van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) liggen. Alleen bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen komen in aanmerking als vestigingsadres. Een taxateur mag bovendien maar vanuit één vestigingslocatie taxeren. Taxaties van taxateurs van hetzelfde kantoor als de tussenpersoon mogen geaccepteerd worden, mits de taxateur werkzaam is in een andere constructie (bijvoorbeeld in een andere BV).

#### *Taxatiekosten*

De aanvrager geeft de taxatieopdracht en betaalt de taxatiekosten.

#### *Geldigheidsduur taxatierapport*

Een taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn, met dien verstande dat het rapport moet voldoen aan de geldende criteria. Voor bestaande klanten geldt dat, als het aanwezige rapport niet ouder is dan 18 maanden, volstaan kan worden met een verkort taxatierapport dat dient te zijn opgemaakt door tussenkomst van de volgende taxatie-instituten: de Nationale Taxatie Service / Nederlands Bureau Taxaties Onroerende Zaken (NTS/NBTO) en/of de Taxateurs Unie en/of het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Florius heeft altijd de mogelijkheid om bij enige twijfel een hertaxatie te verlangen.

#### *Bouwkundig rapport*

Als er voor een aanvraag wordt besloten om een bouwkundig rapport op te vragen (bijvoorbeeld bij achterstallig onderhoud) dient een bouwkundig rapport te zijn opgemaakt door een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

#### *Verbouwingstaxatierapport*

Als verbeteringen moeten worden meegefinancierd moet bij het verbeterings- of verbouwingsplan een begroting worden overgelegd. De taxateur neemt de verbouwing op in het taxatierapport. Het begrote bedrag wordt in depot gehouden tot de verbouwing/verbetering is gerealiseerd.

#### WOZ-taxatie

##### *Nieuwe klanten*

Bij het afsluiten van een nieuwe lening mag gebruik gemaakt worden van een WOZ-taxatie als het aangevraagde bedrag niet meer bedraagt dan 50% van de executiewaarde.

De regeling is dan als volgt:

- bedrag WOZ-taxatie = VOV-waarde;
- executiewaarde = 80% van bedrag WOZ.

Wordt bij nieuwe leningen gebruik gemaakt van een WOZ-taxatie, dan dient tevens een kadastraal uittreksel meegestuurd te worden. Florius behoudt zich het recht voor om een waardeverklaring of een volledig taxatierapport op te vragen.

Deze regeling geldt voor alle hypotheeken waarbij Florius als geldverstrekker optreedt.

##### *Bestaande klanten*

Voor zover het leningbedrag inclusief de aangevraagde verhoging niet meer bedraagt dan 125% van de executiewaarde kan bij het verhogen van een bestaande Florius hypotheek gebruik worden gemaakt van de meest recente WOZ taxatie.

Voorwaarde is wel dat Florius in het verleden een voor de financiering van het onderpand volledig taxatierapport heeft ontvangen. De regeling is dan als volgt:

- bedrag WOZ-taxatie = VOV-waarde
- executiewaarde = 80% van bedrag WOZ
- maximale financiering = 125% van de EW-waarde

Wordt gebruik gemaakt van een WOZ-taxatie dan dient tevens een kadastraal uittreksel meegestuurd te worden.

Deze regeling geldt voor alle hypotheeken waarbij Florius als geldverstrekker optreedt.

##### *Interne oversluiting*

Als er sprake is van een interne oversluiting, dat wil zeggen:

- een debiteur die voor hetzelfde onderpand een nieuwe lening afsluit bij een andere geldgever, wel een door Florius aangeboden product;
  - een debiteur die voor hetzelfde onderpand een ander voorwaardenpakket afsluit bij dezelfde geldgever (Florius);
  - een debiteur die oversluit binnen één voorwaardenpakket, waarbij het onderpand hetzelfde blijft;
- dan kan met gebruikmaking van de meest recente WOZ-taxatie een leningbedrag van maximaal 100% van het bedrag van de WOZ worden verstrekt.

##### Bij WOZ-taxatie meest recente originele versie

Bij de waardebepaling wordt altijd uitgegaan van de meest recente versie van de WOZ-beschikking.

Florius behoudt zich het recht voor om in bepaalde situaties alsnog een taxatierapport op te vragen.

Als sinds de vaststelling van de WOZ-waarde een prijsdaling op de woningmarkt heeft plaatsgevonden wordt de WOZ-waarde op de beschikking, aangepast op basis van het landelijke indexcijfer voor de verkoopprijzen van woningen.

##### Overlijdensrisicoverzekering en NHG

Als de hoofdsom van de lening meer bedraagt dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of de koop- / aannemingssom, dan is een overlijdensrisico-

verzekering vereist voor een bedrag ten minste gelijk aan de overschrijding en voor de periode waarin de restant-hoofdsom meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning. De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering worden in pand gegeven aan Florius. Dit geldt alleen voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

## Financieringsgrenzen

### Financieringsgrenzen bestaand pand

Op een bestaand pand met een VOV-waarde lager dan € 80.000, wordt geen lening verstrekt. De ondergrens voor leningen met NHG is € 60.000,-.

Op onderpanden met een VOV-waarde van € 80.000,- of hoger wordt maximaal tot 125% van de executiewaarde (eventueel na verbouwing) gefinancierd.

### Financieringsgrenzen bij nieuwbouw

Totaal mag 110% van de stichtingskosten gefinancierd worden (waarvan 100% van de stichtingskosten maximaal aflossingsvrij gefinancierd mag worden). Het is niet toegestaan om binnen de 110% van de stichtingskosten consumptieve financieringen (box 3) mee te financieren.

Onder stichtingskosten wordt verstaan:

- De koop-/ aanneemsom
- Meerwerk: indien het meerwerk méér bedraagt dan € 2.500,- dient een specificatie van dit meerwerk overlegd te worden. Het meerwerk dient wel in relatie te staan tot de waardevermeerdering van het onderpand.
- Renteverlies tijdens de bouw: met een maximum van 5% berekend over de koop-/aanneemsom vermeerderd met meerwerk (financieringsvergoeding aan bouwer na tekenen koop-/aanneemovereenkomst is onderdeel van renteverlies tijdens de bouw)
- Afsluitprovisie
- Kosten hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Maximaal 1% bouwrente (financieringsvergoeding aan bouwer voor tekenen koop-/aanneemovereenkomst)

Het bedrag dat meer gefinancierd wordt dan de stichtingskosten, kan alleen onttrokken worden uit het bouwdepot door middel van nota's aan de leverancier en/of bouwbedrijf. Indien de cliënt de gelden t.g.v. zijn eigen bankrekeningnummer gecrediteerd wil hebben, zal hij aan moeten tonen dat de nota aan de leverancier en/of bouwbedrijf is voldaan d.m.v. bijvoorbeeld een bankafschrift.

### *Meerwerk*

Als het meerwerk meer is dan € 2.500,- dient een specificatie van het meerwerk overlegd te worden. Het meerwerk dient wel in relatie te staan tot de waardevermeerdering van het onderpand. Ook over het meerwerk kan, afhankelijk van de bouwtijd, maximaal 5% renteverlies berekend worden.

Bedraagt het meerwerk meer dan 20% van de totale kosten dan wordt het waarde vermeerderend karakter van het meerwerk nader beoordeeld.

### *Voorbeeld bij nieuwbouwwoning:*

Maximale lening is gelijk aan bruto lening	€ 324.723,-
Koop-/aanneemsom	€ 300.000,-
Stelpost rente tijdens de bouw	€ 15.250,-
Meerwerk	€ 5.000,-
Stichtingskosten	€ 320.250,- +
Eigen geld	€ -
Netto lening	€ 320.250,-
Afsluitkosten (1% van de bruto lening)	€ 3.248,-
Kosten hypotheekakte	€ 1.225,-
Bruto lening	€ 324.723,- + (gekort)

### Executiewaarde nieuwbouw

Bij nieuwbouwwoningen wordt de hoogte van de executiewaarde gelijkgesteld aan de stichtingskosten.

## Rente

### Rentevaststelling

Bij het vaststellen van de rente wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- de aan- of afwezigheid van Nationale Hypotheek Garantie;
- de verhouding tussen leningbedrag en executiewaarde;
- de aflossingswijze;
- wel of geen MGE/MVE woning als onderpand.

Als voor een hypothecaire geldlening Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, geldt het rentepercentage voor gegarandeerde leningen.

Wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verstrekt of komt deze te vervallen, dan is het rentepercentage voor ongegarandeerde leningen van toepassing.

### Categorieën

Naast het NHG tarief (gegarandeerd tarief) zijn er vier categorieën:

- leningbedrag lager of gelijk aan 60% van de executiewaarde;
- leningbedrag hoger dan 60%, maar niet hoger dan 75% van de executiewaarde;
- leningbedrag hoger dan 75%, maar niet hoger dan 100% van de executiewaarde;
- leningbedrag hoger dan 100% maar niet hoger dan 125% van de executiewaarde.

Het is mogelijk dat door bepaalde wijzigingen de verhouding tussen het leningbedrag en de executiewaarde wijzigt waardoor een leningdeel in een andere categorie kan komen te vallen. Als een lagere categorie van toepassing wordt, kan de klant verzoeken de rente opslag te laten

vervallen. Hiervoor moet een schriftelijk verzoek worden ingediend met bijgevoegd een taxatierapport waaruit de waarde van de woning blijkt. Conform de voorwaarden kan dit verzoek niet eerder dan na 5 jaar na aanvang van de lening ingediend worden.

Voor de beoordeling van de overschrijding van de grenzen van 60%, 75%, 100% en 125% gedurende de looptijd wordt bij Spaarhypotheken geen rekening gehouden met de toename van de afkoopwaarde van de Spaarverzekering. Bij Levenhypotheken wordt uitsluitend rekening gehouden met een eventueel bij het afsluiten vastgelegde afkoopwaarde.

Als de waarde van de woning is toegenomen, kan de klant ons vragen de executiewaarde te herzien. Als op grond van de nieuwe executiewaarde de verhouding tussen het leningbedrag en de executiewaarde in een lagere categorie valt, wordt voor de betreffende leningdelen de rente toegepast die ten tijde van de laatste rentevaststelling gold voor de betreffende categorie. Hierbij gelden de voorwaarden dat uit een origineel taxatierapport de nieuwe executiewaarde moet blijken, er vijf jaar moet zijn verstreken sinds de aanvang van de lening en als een eerdere herziening heeft plaatsgevonden, moet er minimaal vijf jaar sinds de herziening zijn verstreken.

Op het bovenstaande zijn de volgende twee punten van toepassing:

- voor de bepaling van de verhouding tussen het leningbedrag en de executiewaarde wordt uitgegaan van de restantschuld van alle lopende leningen;
- onder executiewaarde wordt verstaan de vermelde executiewaarde van het onderpand of de, in verband met de omzetting van de lening of het verstrekken van een aanvullende lening, laatstelijk door Florius nader vastgelegde executiewaarde. De executiewaarde geldt als

vast uitgangspunt voor de berekeningen en kan behoudens in de hiervoor aangegeven gevallen niet worden gewijzigd.

Minimale leningbedrag

Het minimale leningbedrag dat aangevraagd kan worden is € 40.000,- voor een nieuwe lening.

**Inkomen**

Een werkgeversverklaring moet inhoudelijk ten minste voldoen aan het laatste model dat Florius hanteert voor hypotheekaanvragen.

Tweeverdieners

Florius telt bij tweeverdieners beide inkomens volledig mee. Belangrijk hierbij is de inschatting van de continuïteit van het werk en derhalve ook van het inkomen. Uiteraard is het inkomen slechts één van de aspecten van de totale kredietbeoordeling.

Als sprake is van een tweeverdienershypothek, dan verklaren de betreffende debiteuren in de acceptatieverklaring van de offerte dat zij de intentie hebben gedurende de gehele looptijd van de lening te blijven werken.

Vast en bestendig dienstverband

Onder een vast en bestendig dienstverband wordt verstaan, dat de aanvrager in dienst is bij een bedrijf/onderneming voor onbepaalde tijd waarbij geen sprake is van proeftijd en geen voornemen bestaat het dienstverband op korte termijn te beëindigen. De aanvrager ontvangt loon/salaris bestaande uit een vast maandsalaris en heeft recht op vakantietoeslag.

		<i>Maximale norm bestaande bouw</i>	<i>Maximale norm nieuwbouw</i>	<i>Voorwaarden</i>
Eén inkomen	Vast	125% van de executiewaarde	110% van de executiewaarde*	
Twee inkomens	Twee vast	125% van de executiewaarde	110% van de executiewaarde*	
	Eén vast en één tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	125% van de executiewaarde	110% van de executiewaarde*	Vast inkomen moet meer dan 50% van het totaal inkomen bedragen. > 100% executiewaarde: vast inkomen moet meer dan 50% van het totaal inkomen bedragen. lees voor verdere voorwaarden alinea 'tijdelijk dienstverband'

\* Executiewaarde= koop-/aanneemsom + meerwerk + maximaal 5% renteverlies + financieringskosten

Vast inkomen

Als vast inkomen wordt beschouwd:

- bruto inkomen
- vakantietoeslag (8% of indien meer het werkelijk ontvangen bedrag);
- tijdsparfondsen (100% van de verplichte storting)
- 13e maand, mits gegarandeerd;
- 14e maand, mits gegarandeerd;
- onregelmatigheidstoeslag (bedrag afgelopen 12 maanden)
- provisie; (bedrag afgelopen 12 maanden)
- onvoorwaardelijke eindejaars- of winstuitkering;
- overwerk (bedrag afgelopen 12 maanden, max 15% van het vast brutojaarinkomen).
- bonus/winstuitkeringen/tantièmes welke resultaat en/of prestatie afhankelijk zijn. Het gemiddelde van de afgelopen drie jaar met als maximum bonus/winstuitkering in het laatste jaar.
- toeslagen met een vast/structureel inkomens karakter zoals diplomatoeslag, harmonisatietoeslag, arbeidsmarkttoeslag, gevarentoeslag, VEB toelage, functie-toeslag
- pensioenbijdrage (als aparte component naast bruto salaris)
- flexrecht (maandelijkse uitkering of opbouw voor eindejaarsuitkering of combinaties van beide)

Tijdelijk dienstverband

Wanneer sprake is van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, dan wordt dit inkomen getoetst als flexibele arbeidsrelatie. Op basis van de jaaropgaven van de afgelopen 3 jaren wordt het gemiddelde jaarinkomen berekend. Indien het huidige inkomen hoger is dan het gemiddelde jaarinkomen, dan wordt voor de toetsing het gemiddelde jaarinkomen gebruikt.

Het inkomen vanuit een tijdelijk contract met intentieverklaring kan volledig meegenomen worden bij de toetsing. Bij een verstrekking hoger dan 100% van de executiewaarde, dient 50% van het benodigde inkomen te bestaan uit inkomen vanuit een vast dienstverband of inkomsten uit een zelfstandige onderneming die minimaal 3 jaar bestaat. Onder een tijdelijk dienstverband wordt verstaan een halfjaar-, jaar- of meerjarencontract.

Loonbeslag

Indien op het loon een loonbeslag rust, komt aanvrager niet in aanmerking voor een hypothecaire lening.

Inkomen uit meerdere dienstverbanden

Als het inkomen bestaat uit meerdere dienstverbanden, dient als vast inkomen uitgegaan te worden van het inkomen dat de klant zou hebben indien het omgerekend wordt naar een 40-urige werkweek.

Toekomstige salarisverhogingen

Toekomstige salarisverhogingen kunnen in de beoordeling meegenomen worden indien uit de werkgeversverklaring deze salarisstijging blijkt en de verhoging binnen 6 maanden na aanvraagdatum ingaat.

Flexibele arbeidsrelatie

Onder flexibele arbeidsrelatie wordt verstaan werk dat verricht wordt als uitzend-, oproep-, of invalkracht. De maximale hypotheek wordt berekend op het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het huidige inkomen hoger dan het gemiddelde jaarinkomen, dan wordt voor de toetsing het gemiddelde jaarinkomen gebruikt.

Bij een verstrekking hoger dan 100% van de executiewaarde dient 50% van het benodigde inkomen te bestaan uit inkomen uit een vast dienstverband of inkomsten uit een zelfstandige onderneming die minimaal 3 jaar bestaat.

Seizoenswerker/Risicovolle beroeps categorie

Van een risicovolle beroeps categorie is sprake wanneer in het beroep van de klant een verhoogd risico is van werkloosheid of het afnemen van inkomsten. Als de aanvrager door omstandigheden niet het hele jaar kan werken, moet deze de afgelopen twee jaar onafgebroken bij dezelfde werkgever in dienst zijn geweest. Als toetsinkomen wordt het gemiddelde inkomen gehanteerd van de afgelopen twee kalenderjaren.

Proeftijd

Als sprake is van een proeftijd, kan de akte pas gepasseerd worden na afloop van de proeftijd en onder voorwaarde van continuering van het dienstverband.

Onregelmatigheidstoeslag

Deze wordt als vast en bestendig meegenomen wanneer dit, gelet op de aard van het bedrijf, een permanent karakter heeft. Voorbeelden zijn: postbestellers, verplegend personeel, politie, brandweerpersoneel en bewakingspersoneel. Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt het gemiddelde bedrag aan onregelmatigheidstoeslag over de laatste 12 maanden genomen. Een en ander dient aangetoond te worden op de werkgeversverklaring.

Provisie

Voor het bepalen van het toetsinkomen mag het gemiddelde brutoprovisie inkomen over de laatste 12 maanden als vast en bestendig inkomen worden beschouwd. Een en ander dient aangetoond te worden op de werkgeversverklaring. Bij een dienstverband korter dan 12 maanden kunnen de werkelijke provisieinkomsten ook meegenomen worden. Deze dienen wel door 12 maanden gedeeld te worden. In aanvulling op de werkgeversverklaring is een schriftelijke verklaring van de werkgever nodig met opgave van de provisiebetaling in de afgelopen 12 maanden, uitgesplitst naar kwartaal of maand.

30% regeling

Veel werknemers binnen de EU krijgen een opslag op hun salaris in het kader van de 30% regeling. De regeling heeft een duur van maximaal tien jaar. In de meeste gevallen is sprake van een tijdelijke aanstelling. Het inkomen dat onder de 30% regeling valt kan worden meegenomen, maar met speciale condities gezien de tijdelijke aard ervan.

De regeling wordt als volgt toegepast:

Voor het reguliere inkomen en het inkomen uit de 30% regeling geldt de normale woonquote. Verder is de uitspraak van de Belastingdienst noodzakelijk voor welk inkomensbestanddeel de 30% regeling van toepassing is en tot hoelang.

Loonbedrijven

Is de aanvrager werkzaam bij een loonbedrijf dan is financiering niet mogelijk.

Uitbetaling per kas

Als het salaris per kas wordt uitbetaald, dan wordt bij de aanvraag met dit inkomen geen rekening gehouden.

Lijfrente

Indien een ingegane lijfrente uitkeert tot het moment van overlijden van de begunstigde, mag het inkomen volledig als vast en bestendig toetsinkomen worden meegenomen.

In andere gevallen mag het worden meegenomen voor de duur van de uitkering.

Inkomsten uit eigen vermogen

De volgende voorwaarden zijn van toepassing bij het meenemen van inkomsten uit eigen vermogen in de maximale hypotheekberekening:

- als extra jaarlijks inkomen wordt 3% van het vermogen meegenomen;
- het actuele vermogen moet eenvoudig liquide gemaakt kunnen worden;
- het actuele vermogen moet aangetoond worden d.m.v. een rekeningafschrift of een waarde overzicht en mag niet verpand zijn;
- het actuele vermogen moet worden aangehouden bij een financiële instelling die onder toezicht staat van de AFM.

Verhuur

Inkomsten uit verhuur worden niet als inkomen meegenomen.

Overwerk

Overwerk wordt meegenomen bij de bepaling van het inkomen mits dit structureel is en past bij de beroeps-categorie. Overwerk kan worden meegenomen tot een maximum van 15% van het vaste bruto jaarinkomen.

Alimentatie

Wanneer naast een vast inkomen ook alimentatie van de ex-partner wordt ontvangen kan dit meegenomen worden voor de periode dat ontvangst zeker is. Alimentatie voor de kinderen of ouderbijdrage ten behoeve van de kinderen wordt, evenals de te ontvangen kinderbijslag, niet tot het inkomen van de aanvrager gerekend en valt dus buiten de beoordeling. Alimentatieverplichtingen dienen in mindering te worden gebracht op het inkomen.

Alimentatieduur

Per 1 juli 1994 is de Wet limitering alimentatie na scheiding van kracht geworden waardoor de wettelijke bepalingen ten aanzien van de duur van alimentatie zijn gewijzigd. Deze wijzigingen komen op het volgende neer:

*In beginsel maximaal twaalf jaar alimentatie*

Alimentatie ten behoeve van de ex-echtgenoot is van rechtswege gelimiteerd tot 12 jaar na de echtscheiding. De echtscheiding is een feit op het moment waarop de echtscheidingsbeschikking is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand.

*Duur huwelijk korter dan vijf jaar: alimentatie = duur huwelijk*  
Als het huwelijk niet langer heeft geduurd dan vijf jaar en uit het huwelijk zijn geen kinderen geboren, dan is de alimentatie beperkt tot de duur van het huwelijk.

*Overgangsrecht voor alimentatie van vóór 1 juli 1994*

Voor alimentaties die op of voor 1 juli 1994 door de rechter zijn toegekend of zijn overeengekomen, geldt een limitering van vijftien jaar.

Deze limitering (beperking van de alimentatieduur ten opzichte van de oorspronkelijke duur) moet echter wel door de alimentatieplichtige zelf verzocht worden.

*Onder bijzondere omstandigheden is verlenging mogelijk*

Als het beëindigen van de alimentatieverplichting ten gevolge van het verstrijken van één van de hiervoor vermelde termijnen echter van zo ingrijpende aard is, dat ongewijzigde handhaving van die termijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van degene die tot de uitkering gerechtigd is niet kan worden gevegd, kan de rechter op verzoek van de alimentatie-gerechtigde alsnog een (nadere) termijn vaststellen.

*Van belang is verder nog:*

- het betreft hier alimentatie aan één van de echtgenoten, dus niet alimentatie voor de kinderen;
- de alimentatie eindigt bij het huwelijk of het gaan samenwonen als ware zij gehuwd, van de alimentatie-gerechtigde.

### Wet Inkomen naar Arbeid (WIA), voorheen Wet Arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)

Inkomen dat wordt genoten uit een arbeidsongeschiktheid kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- IVA (Inkomens Voorziening Arbeidsongeschikten) uitkering kan volledig worden meegenomen;
- bestaande WAO-uitkering (van voor 1-1-2004) alleen indien 80% tot 100% afgekeurd.
  - tot 50 jaar 50% meetellen
  - vanaf 50 jaar 100% meetellen

Inkomen uit overige uitkeringen die volledig kunnen worden meegenomen:

- Bijstand;
- AOW;
- Wajong.

### Persoonsgebonden Budget

Indien een aanvrager inkomen krijgt vanuit een Persoons Gebonden Budget (PGB), dan is het mogelijk dit inkomen mee te nemen. Voorwaarden voor het meenemen van inkomen uit een PGB (= gelijk aan NHG-regeling):

Er zijn 3 situaties denkbaar:

- 1 Een overeenkomst van zorg tussen zorgbehoevende (budgethouder) en een partner of familielid;
- 2 Een overeenkomst van zorg tussen een zorgbehoevende (budgethouder) en een freelancer;
- 3 Arbeidsovereenkomst.

In situatie 1 en 2 is norm 11.4 (freelancer/zelfstandige) uit de NHG voorwaarden van toepassing. Het inkomen is de gemiddelde 'winst' over de afgelopen 3 jaar met als maximum het inkomen uit het laatste jaar gebaseerd op de IB-aangiftes. Afhandeling van deze aanvragen hoeft niet plaats te vinden bij de Desk Speciale Aanvragen. In situatie 3 geldt het reguliere NHG beleid voor arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd en voor flexibele arbeidsrelaties.

### Algemene nabestaandenwet (ANW)

Voor een uitkering in aanmerking komt die nabestaande (zowel gehuwd als ongehuwd samenwonenden worden in de zin van ANW als partner gerekend) die:

- vóór 1 januari 1950 geboren is of;
- voor meer dan 45% arbeidsongeschikt is of;
- na 1 januari 1950 geboren is, maar kinderen onder de 18 jaar verzorgt.

Als een ANW-uitkering wordt verstrekt aan de nabestaande, omdat deze voor kinderen onder de 18 jaar moet zorgen, dan stopt de uitkering op de 18e verjaardag van het jongste kind. In alle gevallen stopt de uitkering als de nabestaande (her)trouwt of gaat samenwonen of 65 jaar wordt.

De uitkering is inkomensafhankelijk.

Bij beoordeling van leningsaanvragen wordt rekening gehouden met een ANW-uitkering, maar wel met inachtneming van bovenstaande tijdelijkheid en inkomensafhankelijkheid.

### Zelfstandigen

Aanvragen waarbij één of meer zelfstandigen/vrije beroepsbeoefenaren/ DGA's zijn betrokken, worden slechts in behandeling genomen als het gaat om een risico-arme financiering wat betreft de hoogte van het leningbedrag en de kwaliteit van de debiteur ook al is het 'zelfstandig' inkomen voor de aanvraag niet noodzakelijk. Als het noodzakelijk is om uit te gaan van het inkomen uit een zelfstandig beroep kan maximaal tot 100% van de executiewaarde worden gefinancierd.

### Financiering tot 125%

Onder de volgende voorwaarden kan tot 125% van de executiewaarde gefinancierd worden:

- de zelfstandige beroepen waarvoor een universitaire opleiding noodzakelijk is. Hierbij moet gedacht worden aan advocaten, artsen, apothekers, juristen, accountants, notarissen, medici en actuarissen;
- zelfstandige ondernemingen die minimaal vijf boekjaren bestaan, drie jaar volledig zelfstandig zijn, een eigen vermogen hebben van minimaal 25% van het balanstotaal, en een eigen vermogen dat minimaal gelijk is aan het bedrag dat de verstrekking groter is dan 100% van de executiewaarde. Het inkomen van de laatste drie jaar moet stabiel zijn en mag niet aflopend zijn;
- als voor het voldoen van de totale financieringslast (= hypotheeklast + lasten uit persoonlijke verplichtingen) inkomenstechnisch het inkomen uit een zelfstandig beroep niet nodig is, kan tot maximaal 125% van de executiewaarde gefinancierd worden. Voorwaarde hierbij is dat de debiteurentoets positief is en van het zelfstandig inkomen van de partner goede jaarcijfers overlegd kunnen worden.

### Horeca, bouw en entertainment

Zelfstandigen die werkzaam zijn in de horeca, bouw en entertainment kunnen tot maximaal 100% van de executiewaarde financieren. Slechts als voldaan wordt aan de volgende criteria kunnen aanvragen in behandeling worden genomen:

- de zelfstandige onderneming moet minimaal vijf boekjaren bestaan;
- de ondernemer moet minimaal drie jaar volledig zelfstandig zijn;
- het eigen vermogen moet minimaal 25% van het balanstotaal zijn;
- het inkomen van de laatste drie jaar moet stabiel zijn en mag niet aflopend zijn;
- het eigen vermogen moet minimaal gelijk zijn aan het bedrag dat de verstrekking groter is dan 100% van de executiewaarde;
- de inkomenstoets moet op minimaal 6% plaatsvinden.

### Bescheiden zelfstandigen

Bij een zelfstandige of een vrije beroepsuitoefenaar is, in tegenstelling tot de aanvrager werkzaam bij een bedrijf, niet direct sprake van een vast inkomen. Voor de beoorde-

ling zijn vooral de juridische status en de continuïteit van het bedrijf van belang.

Hiervoor zijn de volgende gegevens nodig:

- uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan drie maanden);
- als van toepassing, de statuten, vennootschapscontract of maatschapscontract;
- wanneer de aanvrager een directeur-grotoaandeelhouder is, moet een door de accountant ondertekende inkomensverklaring overhandigd worden;
- jaarrekening en IB aangiften van de afgelopen 3 jaar
- omzetcijfers van de afgelopen 12 maanden. Indien niet beschikbaar omzetcijfers op basis van de administratie of aangifte OB.

Afhankelijk van de situatie kunnen nadere gegevens worden gevraagd.

#### ZZP'ers

De verstrekking voor ZZP'ers bedraagt maximaal 100% van de executiewaarde van de woning.

## Debiteuren

#### Leeftijd

Florius stelt geen minimum leeftijdsgrenzen aan debiteuren, met dien verstande dat zij wel handelingsbekwaam moeten zijn (dat wil zeggen meerderjarig, gehuwd of gehuwd geweest).

De leeftijd is echter wel van belang voor de totale beoordeling van de hypotheekaanvraag.

Aanvragen van jonge debiteuren worden kritischer bekeken naarmate de gevraagde lening de executiewaarde overstijgt. Ook in de debiteurentoets wordt er rekening mee gehouden dat jonge debiteuren een relatief hoger risico vormen.

Bij debiteuren, 56 jaar of ouder, moet aannemelijk gemaakt worden dat de lening ook vanaf het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd betaald kan worden. Voor debiteuren van 65 jaar of ouder en debiteuren die een pensioeninkomen hebben geldt een verhoogde woonquote waardoor zij meer kunnen lenen. Dit geldt overigens niet voor VUT'ers.

#### *Leeftijd en verhouding leningbedrag/executiewaarde*

Bij oudere debiteuren is de verhouding leningbedrag/executiewaarde van belang. Als regel geldt hiervoor dat vanaf de leeftijd van 60 jaar en ouder de verhouding lening/executiewaarde maximaal 100% is.

Een financiering tot een maximum van 125% van de executiewaarde is mogelijk mits het meerdere boven hiervoor genoemde beperkende financieringsgrens wordt afgedekt door een meeverbonden levensverzekering en/of

beleggersrekening waarin een storting wordt gedaan ter grootte van de overschrijding of een opgebouwde waarde ter grootte van dit bedrag heeft.

#### Nationaliteit

Om de nationaliteit te controleren moet iedere aanvrager een geldig identiteitsbewijs overleggen zijnde een paspoort, Europese identiteitskaart of vreemdelingendocument.

#### *EU/EER-onderdanen*

Een EU/EER-onderdaan hoeft geen verblijfsdocument te hebben indien hij/zij verblijft op grond van het EG-verdrag. De volgende verblijfsdoelen worden gezien als verblijf op grond van het EG verdrag:

- Werken
- Studie en stage
- Economisch niet actief
- Verblijf als familielid van een gemeenschapsonderdaan.

Van een EU/EER-onderdaan uit Polen, Tsjechië, Hongarije, Slovenië, Slowakije, Estland, Letland of Litouwen is per 1 mei 2007 geen tewerkstellingsvergunning meer vereist. Voor personen uit Bulgarije en Roemenië, die op 1 januari 2007 tot de EU zijn toegetreden, is nog wel een tewerkstellingsvergunning vereist. Een kopie hiervan dient voor finale acceptatie van de aanvraag aanwezig te zijn.

#### *Niet-EU/EER-onderdanen*

Aanvragers die geen Nederlander of EU/EER-ingezetene zijn, moeten een geldig vreemdelingendocument overleggen.

Alleen aanvragers met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd komen voor een financiering tot 125% in aanmerking. Aanvragers met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd kunnen alleen gefinancierd worden tot maximaal 100% van de executiewaarde. Voor aanvragers waarvan één een vergunning heeft voor onbepaalde tijd en één een vergunning voor bepaalde tijd geldt dat financiering tot 125% mogelijk is.

#### Expats

Bij expats geldt een maximale financiering van 100% van de executiewaarde. Een financiering tot 125% van de executiewaarde is uitsluitend mogelijk indien het meerdere boven de 100% executiewaarde gestort wordt in een polis of op een beleggingsrekening behorende bij de hypotheek. Een expat is iemand die in opdracht van zijn werkgever tijdelijk in Nederland gestationeerd is en hiervoor een buitenlandvergoeding krijgt.

## Maximale woonlasten

Bij de berekening van de maximale woonlast wordt gebruik gemaakt van de actuele, door het NIBUD vastgestelde, woonlastpercentages. Deze zijn opgenomen in de bijlage van de NHG Voorwaarden & Normen 2011.

Tweeverdieners

Bij tweeverdieners kan voor de gehele looptijd van de lening rekening gehouden worden met gezamenlijk toetsinkomen. Als financieringslastpercentage geldt het percentage dat behoort bij het hoogste toetsinkomen.

Woonquote voor leninggedeelte dat niet in box1 valt

Bij een leningbedrag waarvan de rente aftrekbaar is, geldt de woonquote voor het totale inkomen en voor het gedeelte waarvan de rente niet aftrekbaar is, geldt een afwijkend financieringslastpercentage. Het percentage wordt bepaald volgens de formule: regulier financieringslastpercentage  $-(1,5 \times \text{toetsrente} + 1\%)$ . Deze methodiek is gelijk aan de NHG-normen.

De hoogte van het consumptief deel mag worden gebaseerd op de opgave van de klant/intermediair.

Inkomensnorm indien buitenlands belastingplichtig

Als de debiteur of, bij twee inkomens, beide debiteuren in het buitenland belastingplichtig is/zijn, is het toegestane woonlastpercentage 25%. Als bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is, geldt de normale beoordeling.

Inkomenstoets

De inkomenstoets vindt op de volgende wijze plaats. Het totale leningbedrag wordt berekend volgens een 30-jarige annuïteit. De toetsrente die elk kwartaal aangepast kan worden, is te vinden op [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl). Bij een rentevastheidsperiode van 10 jaar of langer wordt als toetsrente de werkelijke rente gebruikt.

*Mutaties op een bestaande lening*

Als het rentepercentage van de lopende lening hoger of lager is dan de toetsrente en dus een hogere of lagere feitelijke last oplevert.

- als sprake is van een restant rentevastheidsperiode korter dan tien jaar voor de lopende of mee te nemen leningdelen wordt als toetsrente voor dit deel gehanteerd de actuele door het CHF vastgestelde toetsrente;
- als er sprake is van een restant rentevastheidsperiode gelijk of langer dan 10 jaar voor het lopende of mee te nemen leningdeel, wordt voor wat betreft dit deel, uitgegaan van de werkelijke rente.

De inkomenstoets vindt verder op de normale wijze plaats.

*Afwijkende financiering*

In specifieke gevallen mag gemotiveerd van de regels voor het bepalen van de leencapaciteit, zoals deze in de Gedragscode staan vermeld, worden afgeweken. In dat geval hanteert Florius ruimere normen voor het bepalen van de leencapaciteit.

*Gedifferentieerd rekenrendement*

Voor het opbouwdeel wordt een gedifferentieerd rekenrendement gehanteerd afhankelijk van het beleggingsprofiel.

## Stichting Bureau Kredietregistratie

Voor persoonlijke verplichtingen die geregistreerd staan bij de BKR en die gelijk of kleiner zijn dan € 2.500,- wordt de maandlast niet meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. In onze debiteurentoets worden deze kredieten wel meegewogen.

Voor kredieten met een limiet van meer dan € 2500,- houden wij een financieringslast van 2% per maand van het limiet bedrag aan.

BKR toets

Iedere aanvrager wordt getoetst op reeds verstrekte kredieten bij de Stichting Bureau Kredietregistratie (BKR). Een A-codering of herstelde A-codering leidt tot een afwijzing. Indien een klant in Duitsland, Italië, België of Oostenrijk woont moet er naast de BKR ook een buitenlandse toetsing worden gedaan. Hiervoor dient het laatste adres in het buitenland aangeleverd te worden.

Correcties BKR

In het geval – op aangeven van de aanvrager – sprake zou zijn van een onterechte BKR-melding, brengt de krediet-acceptant pas een offerte uit, nadat hij een bevestiging heeft ontvangen dat de ten onrechte geregistreerde achterstandsmelding bij BKR is afgemeld.

Saneringskrediet/schuldbemiddeling

Als sprake van een lopend saneringskrediet (SK) of schuldbemiddeling (SB), dan wordt geen lening verstrekt.

Aflossingen doorlopend krediet/persoonlijke lening

Als op grond van de hoogte van het inkomen één of meer bestaande consumptieve kredieten of leningen moeten worden afgelost of beëindigd, dan wordt deze voorwaarde opgenomen in de offerte.

Het aflossingsbewijs van de af te lossen verplichting moet voor het passeren van de akte bij de notaris getoond worden.

Om vast te stellen dat de aflossing kan plaatsvinden uit eigen middelen, kan gevraagd worden om een afschrift van een spaar- of beleggingsrekening.

## Overbruggingshypotheek

Deze mogelijkheid wordt geboden om een tijdelijk hogere lening te verstrekken, tot het 'eigen geld' vrij komt bij verkoop van de huidige woning. Door een overbruggingshypotheek kan dit vrijkomende bedrag worden voorgefinancierd. De overbruggingshypotheek maakt deel uit van de totale lening.

De totale lening inclusief overbrugging wordt op zowel het oude als het aangekochte onderpand ingeschreven ongeacht het verstrekingspercentage en het inkomen van de aanvragers. Deze inschrijving geschiedt door middel van één hypotheekakte, die gedeeltelijk wordt geroyeerd wanneer

de overbrugging in verband met verkoop van het oude onderpand wordt afgelost.

Na aflossing van de overbrugging blijft de inschrijving op de nieuwe woning gehandhaafd, zodat de cliënt in de toekomst de mogelijkheid heeft, zonder tussenkomst van de notaris tegen de op dat moment geldende kredietnormen, weer gelden op te nemen tot maximaal het oorspronkelijke leningsbedrag.

#### Niet verkochte woning

Als de woning nog niet verkocht is, is de maximale overbrugging 90% van de executiewaarde minus het totale restant van de resterende hypotheek. De waarde van het onderpand dient te worden vastgesteld door een taxateur. De taxateur mag betrokken zijn bij de verkoop (verkopende makelaar). In plaats van een volledig taxatierapport kan bij een overbrugging gebruik gemaakt worden van een verkort taxatierapport. In het verkorte taxatierapport dienen wel de volgende zaken te zijn opgenomen:

- Vrije Verkoopwaarde van het onderpand
- Executiewaarde van het onderpand
- Handtekening van de taxateur ( door de waardes )
- Taxateur moet voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een taxateur (zie pagina 2-3).

Is de woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken, dan is de maximale overbrugging het verschil tussen de koopsom en de restant hoofdsom(men) van de hypothecaire leningen.

#### *Voorbeeld:*

Executiewaarde is	€ 127.500,-
90% van executiewaarde	€ 114.750,-
Restantschuld huidige lening	€ 80.000,- -
Maximale overbrugging	€ 34.750,-

Als de huidige woning al is verkocht, kan als maximale overbruggingshypotheek worden opgenomen:

#### *Voorbeeld:*

Verkoopprijs huidige woning	€ 140.000,-
Restant huidige lening	€ 80.000,- -
Maximale overbrugging	€ 60.000,-

#### Overbruggingsrentes

Het is mogelijk om te kiezen uit twee verschillende overbruggingsrentes:

- *vaste overbruggingsrente*. Gedurende de looptijd van de overbrugging wijzigt de rente niet;
- *variabele overbruggingsrente*. Een variabele rente waarbij het rentepercentage door Florius maandelijks kan worden aangepast.

Het is niet mogelijk om tijdens de looptijd van de overbrugging de rentevorm te wijzigen.

#### Voorwaarden

De voorwaarden van een overbruggingshypotheek zijn:

- afsluitkosten 0,5% over het bedrag van de overbrugging;
- looptijd is maximaal 24 maanden;
- 'verkort taxatierapport' van een erkende taxateur van de te verkopen woning;
- koopakte, als de woning al is verkocht.

#### SVn Starterslening

Een hypotheek van Florius kan gecombineerd worden met een SVn Starterslening. Deze Starterslening is door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) samen met de gemeenten ontwikkeld.

De Starterslening wordt verstrekt door SVn namens de gemeenten onder bepaalde voorwaarden. Deze gegevens kunt u vinden op de website van SVn: [www.svn.nl](http://www.svn.nl).

Omdat het aantal gemeenten snel groeit, adviseren we u regelmatig te kijken op deze site.

Het aanvraagformulier voor de Starterslening is verkrijgbaar bij de gemeente. Dit formulier moet met alle benodigde bijlagen naar SVn worden gestuurd. Daarna ontvangt de koper een toewijzingsbrief van de gemeente. In deze brief staat de hoogte van de Starterslening vermeld en wordt informatie gegeven over de voorwaarden. Met deze toewijzingsbrief en de aanvraaggegevens kan de eerste hypotheek bij Florius aangevraagd worden.

Voor meer informatie over de SVn Starterslening kunt u contact opnemen met SVn, telefoonnummer 033 253 94 01, e-mail of internet [www.svn.nl](http://www.svn.nl).

## 3 Offertetraject

### Algemeen

Voor het indienen van uw hypotheekaanvragen en voor al uw vragen omtrent hypotheekzaken kunt u contact opnemen met het Middle Office (zie adressenlijst voor in deze Hypotheekwijzer).

#### Aansprakelijkheid

Iedere eigenaar van het onderpand moet de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar mee tekenen. Iedere eigenaar moet tevens bewoner van het pand zijn.

#### Kosten NHG

De kosten voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn 0,55% van het geleende bedrag, deze kosten zijn aftrekbaar voor de belasting.

Bij de verstrekking van een lening wordt vooraf getoetst of aan de NHG normen wordt voldaan.

#### Echtscheiding

Het kopen van een andere woning terwijl de echtscheiding of beëindiging van het geregistreerd partnerschap nog niet definitief is. De scheiding is pas definitief voltrokken, zodra de rechter de echtscheiding heeft uitgesproken en het vonnis is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand. De beëindiging van een geregistreerd partnerschap komt net als bij echtscheiding ook definitief tot stand door inschrijving van de beëindiging in de registers van de Burgerlijke Stand.

Zolang de scheiding niet definitief is, valt een, door één van de in scheiding liggende echtelieden, nieuw aan te kopen woning in de eventuele nog bestaande huwelijks-goederengemeenschap. In verband hiermee moet de bijna ex-echtgenoot van de aanvrager aan de bij de boedelscheiding betrokken notaris een onherroepelijke volmacht verstrekken om, zodra de echtscheiding wel definitief is geworden, het aandeel in de nieuwe woning toe te delen aan de aanvrager. Deze volmacht is ook nodig in een soortgelijke situatie in geval van een geregistreerd partnerschap. Een model van deze volmacht is bij Middle Office verkrijgbaar.

#### Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Voor het afwickelen van een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (bij echtscheiding of de ontbinding van een samenlevingsovereenkomst) brengen wij € 250,- kosten in rekening aan de cliënt(en). De cliënt(en) teken(t)(en) op het moment van het verzoek tot deze wijziging een verklaring dat wij de kosten automatisch mogen incasseren.

#### Rentewijziging

De aanvraagprocedure bij een rentewijziging wordt bij elke wijziging bekendgemaakt.

Bij een renteverhoging geeft Florius de tussenpersoon een aantal werkdagen de tijd om hypotheekaanvragen tegen het 'oude' tarief in te dienen, mits het volledig ingevulde aanvraagformulier door de aanvrager(s) is ondertekend. De ingangsdatum van de nieuwe rente en het tijdstip tot waarop hypotheekaanvragen tegen de oude tarieven worden afgewerkt, staan omschreven in de aankondiging van de rentewijziging.

#### Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering keert een vooraf vastgesteld bedrag uit (de verzekerde som) bij overlijden van de verzekerde voor de einddatum van de verzekering. Als een Spaarhypotheek wordt afgesloten, is altijd sprake van een overlijdensrisicodekking. Wanneer de verzekerde voor het einde van de looptijd van de verzekering komt te overlijden, keert de verzekering de verzekerde som uit. Deze uitkering wordt in zijn geheel gebruikt om op de lening af te lossen. Bij andere hypotheekvormen is meestal geen sprake van een verplichte overlijdensrisicoverzekering. Toch kan het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering zeer raadzaam zijn. Wanneer de kostwinner komt te overlijden zullen de nabestaanden de hypotheeklasten gewoon moeten blijven betalen. Zonder overlijdensrisicodekking gaat dat in de praktijk vaak moeilijk en moet de woning veelal noodgedwongen verkocht worden. Wanneer met een uitkering van een overlijdensrisicoverzekering de lening (gedeeltelijk) wordt afgelost, kunnen de nabestaanden daarentegen meestal gewoon in het huis blijven wonen.

Bij NHG is onder sommige omstandigheden een overlijdensrisicoverzekering verplicht.

#### Aanvraagformulier

Voor het uitbrengen van een hypotheekofferte ontvangen wij in ieder geval een volledig ingevulde aanvraag, bij voorkeur via FAN of HDN.

De gegevens uit het aanvraagformulier dienen zorgvuldig aangeleverd te worden. Op basis van deze gegevens wordt de aanvraag getoetst aan de kredietnormen van Florius.

De kredietacceptant heeft altijd de mogelijkheid om bij de beoordeling van een financiering aanvullende informatie op te vragen.

#### Tekenen offerte

Stuur altijd de complete door de klant ondertekende offerte retour (niet alleen het laatste blad met handtekening(en)).

#### Retour originele stukken

Alle stukken voor het hypotheekdossier worden gedigitaliseerd. Daarna worden de stukken vernietigd. Als u graag originele exemplaren van het taxatierapport, de werkgeversverklaring of jaarstukken van zelfstandigen retour wilt ontvangen, dan kan dat uiteraard. Geeft u dit dan duidelijk aan in de begeleidende brief.

Primaire bescheiden

Nadat de offerte is uitgebracht dienen voor acceptatie de volgende bescheiden te worden overgelegd:

- *aanvraagformulier*; een volledig ingevuld aanvraagformulier conform het model van Florius;
- *identiteitskaart*; een kopie van een geldig identiteitsbewijs; zoals een paspoort, Europese identiteitskaart of vreemdelingendocument van de klant.  
Bij een identiteitskaart ontvangen wij graag een kopie van zowel de voorzijde als de achterzijde;
- *dagafschrift*; een recente kopie van het dagafschrift van het rekeningnummer van de Bank of Postbank waarvan de maandtermijnen automatisch geïncasseerd gaan worden;
- *werkgeversverklaring*; voor aanvragers in loondienst een recente Florius werkgeversverklaring. Mogelijke inkomsten uit onregelmatigheidstoelage worden alleen meegenomen als dit uit de werkgeversverklaring blijkt. Mogelijke inkomsten uit provisie worden meegenomen als dit uit de werkgeversverklaring blijkt, daarnaast wordt in aanvulling op de werkgeversverklaring gevraagd om een schriftelijke verklaring van de werkgever met een opgave van de provisiebetaling in de afgelopen 12 maanden, uitgesplitst naar kwartaal of maand.
- *salarisstroom*; een recente kopie van de salarisstroom. Als hierop niet vermeld staat naar welk rekeningnummer het salaris wordt overgemaakt, dienen er bankafschriften met de salarisbijschrijving van de laatste 3 maanden aangeleverd te worden;
- *arbeidscontract*; als het dienstverband korter dan 3 maanden geleden is aangevangen, moet een arbeidscontract overgelegd worden. Dit geldt ook als de aanvrager in vaste dienst is bij een uitzend- of detacheringbureau;
- *intentieverklaring*; als sprake is van een tijdelijk dienstverband, moet door de werkgever een schriftelijke intentieverklaring worden afgelegd dat het tijdelijk dienstverband wordt omgezet in een vast dienstverband. Dit moet specifiek worden aangegeven op de Florius werkgeversverklaring;
- *bewijs proeftijd verstreken*; als sprake is van een proeftijd, kan de akte pas passeren wanneer de proeftijd is verstreken en wanneer de werkgever schriftelijk verklaart dat het vaste dienstverband is ingegaan;
- *bankafschriften*; als sprake is van een vast dienstverband bij een uitzend- of detacheringbureau dienen bankafschriften waaruit de salarisbijschrijvingen van de afgelopen drie maanden blijken, overgelegd te worden;
- *koop-/aannemingsovereenkomst*; voor een nieuwbouwwoning is een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst vereist;
- *koopakte*; voor aankoop van een bestaand pand is een kopie van de koopakte vereist, voor oversluiters een kopie van de akte van levering;
- *taxatierapport*; voor een bestaand pand is voor Florius een acceptabel origineel taxatierapport vereist dat is opgemaakt door een door Florius erkende taxateur die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering;

- *kadastraal uittreksel*; als er voor de vaststelling van de waarde van de woning gebruik gemaakt wordt van een WOZ-beschikking is een uittreksel uit het kadaster vereist;
- *echtscheiding*; bij een echtscheiding vragen wij om een door alle partijen ondertekend echtscheidingsconvenant, het echtscheidingsvonnis, een akte van scheiding en deling en een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand aan te leveren.

Zelfstandigen

*Indien de aanvrager een zelfstandige is, dient u de volgende bescheiden te overleggen:*

- uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan drie maanden);
- als van toepassing, de statuten, vennootschapscontract of maatschapcontract;
- wanneer de aanvrager een directeur-grotoaandehouder is, moet een door de accountant ondertekende inkomensverklaring overhandigd worden;
- jaarrekening en IB aangiften van de laatste drie kalenderjaren;
- omzetcijfers van de afgelopen 12 maanden. Indien niet beschikbaar omzetcijfers op basis van administratie of aangifte OB.

Overbrugging

Bij een overbruggingshypothek vragen wij u de volgende documenten aan te leveren:

- opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire verplichtingen;
- als de woning nog niet verkocht is: recent taxatierapport van de woning/waardeverklaring waaruit zowel de vrij onderhandse verkoopwaarde als executiewaarde blijkt/ WOZ-beschikking;
- als de woning verkocht is: getekende koopovereenkomst.

Bescheiden per aflossingswijze:

- *Spaarhypothek*; bij een aanvraag voor een Spaarhypothek moet een volledig ingevuld en ondertekend origineel aanvraagformulier Spaarverzekering, eventueel aangevuld met een aanvullend aanvraagformulier, worden overgelegd;
- *Bankspaar Hypotheek*; bij een Bankspaar Hypotheek moet een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier SEW worden overgelegd;
- *Levenhypothek*; bij een Levenhypothek moeten de polissen van de levensverzekering, respectievelijk een bevestiging van de desbetreffende verzekeringsmaatschappij dat de verzekering is geaccepteerd, worden aangeleverd. Tevens moet een schriftelijke opgave van de verzekeringsmaatschappij van de prognose van het resultaat op basis van het historisch rendement worden ingediend. Het prognosekapitaal moet gelijk zijn aan het betreffende leningdeel. Voor NHG geldt dat het bruto prognoserendement maximaal 8% bedraagt;
- *Vermogensopbouw Hypotheek*; bij een Vermogensopbouw Hypotheek moet een volledig ingevuld en ondertekend origineel aanvraagformulier Beleggersrekening Vermogens-

opbouw Hypotheek en de cliëntenovereenkomst worden aangeleverd;

- *Aanvullende informatie*; de kredietacceptant kan in voorkomende gevallen besluiten dat aanvullende informatie of het overleggen van aanvullende bescheiden gewenst is.

#### Wijzigen geaccepteerde offerte

Het is mogelijk dat één of meer van de onderstaande wijzigingen moeten worden aangebracht in een door de cliënt geaccepteerde offerte:

- verhogen van de hoofdsom;
- wijzigen van geldgever/portefeuille (wijziging van voorwaardenpakket);
- wijzigen rentevastheidsperiode naar een periode van minimaal 5 jaar vast.

Voor al deze wijzigingen geldt dat er een nieuwe offerte uitgebracht zal worden met een nieuwe rente als deze hoger is dan de vergelijkbare rente bij het uitbrengen van de te wijzigen offerte.

Het is wel mogelijk een gewijzigde offerte uit te brengen met behoud van de rente van de eerst uitgebrachte offerte in de volgende situaties:

- Verandering van een gegarandeerde naar een ongegarandeerde lening
- Verandering van een ongegarandeerde naar een gegarandeerde lening
- Wijziging van tussenpersoon
- Aanhouden van bouwdepot
- Wijziging van onderpand

De oorspronkelijke passeerdatum moet en zal in al deze gevallen gehandhaafd blijven. Ook de overige elementen, zoals hoofdsom, rentelooptijd etc. dient ongewijzigd te blijven.

#### Geldigheidsduur offerte:

- *acceptatietermijn*; de acceptatietermijn van de hypotheek-offerte bedraagt drie weken;
- *geldigheid offerte*; een geaccepteerde hypotheekofferte voor een Florius twaalf Hypotheek of een Florius Profijt drie+drie Hypotheek moet binnen drie maanden na de datum van het uitbrengen van de eerste offerte resulteren in een hypotheekakte.

Voor alle producten geldt dat verlenging van de geldigheidsduur wel mogelijk is;

- *annuleren*; annulering binnen de geldigheidstermijn dient altijd schriftelijk plaats te vinden;
- *verlengen*;
  - Florius Profijt twaalf Hypotheek. Het verlengingsvoorstel wordt samen met de offerte verstuurd. Door het insturen van het verlengingsvoorstel kan de geldigheidsduur met negen maanden worden verlengd. In het geval dat de aktepassering niet plaats kan vinden binnen drie maanden na uitgifte van de offerte, is het tijdig insturen van het verlengingsvoorstel noodzakelijk. Als de cliënt ons de definitieve passeerdatum opgeeft en het verlengingsvoorstel voor akkoord getekend aan ons

terugstuurt, is de verlenging een feit geworden;

- Florius Profijt drie + drie Hypotheek: De geldigheidsduur van de offerte kan eenmalig met uitsluitend één, twee of drie maanden verlengd worden door de overeenkomst 'overeenkomst tot verlenging geldigheidsduur offerte' volledig ingevuld en ondertekend te retourneren. De getekende overeenkomst dient gelijktijdig met de getekende hypotheekofferte ingestuurd te worden. De kosten voor verlenging zijn 0,25% per maand over de aangevraagde lening.
- *verplichtingen*; de leningsaanbieding is voor de cliënt zonder verplichtingen. Als gebruik is gemaakt van het verlengingsvoorstel en de cliënt maakt uiteindelijk toch geen gebruik van de offerte, dan zijn de annuleringskosten als volgt:
  - Florius Profijt twaalf Hypotheek*: 1% van de hoofdsom.
  - Florius Profijt drie + drie Hypotheek*: 0,5% per maand;
- *passeerdatum*; de uiterste passeerdatum die op de eventueel meegestuurde koopakte is vermeld, wordt niet overgenomen in de offerte. Ook als in het accordeertraject een koopakte wordt overgelegd met een uiterste passeerdatum die de geldigheidstermijn van de offerte overschrijdt, wordt zonder een door de aanvrager ondertekend verlengingsvoorstel niet tot verlenging overgegaan.

#### Afwikkeling Spaarverzekering

Voor de afwikkeling van de Spaarverzekeringen ontvangt u de volgende zaken:

- schriftelijk bericht van keuring, nader onderzoek en de keuringsstukken die aan de aanvragers uitgereikt dienen te worden (als van toepassing);
- bericht van de acceptatie tegen een hogere premie en/of specifieke voorwaarden;
- altijd een kopie van de Spaarverzekering (een kopie wordt ook rechtstreeks naar uw cliënt verzonden);
- na het afgeven van het medisch akkoord, ontvangt u hiervan een bevestiging (een kopie wordt ook rechtstreeks naar de cliënt verzonden).

## 4 De hypotheken van Florius

### Algemeen

Florius biedt op dit moment een aantal voorwaardenpakketten aan met specifieke kenmerken.

De voorwaardenpakketten zijn:

- De Florius Profijt drie + drie Hypotheek
- De Florius Profijt twaalf Hypotheek

	<u>Profijt drie + drie Hypotheek</u>	<u>Profijt twaalf Hypotheek</u>
<i>Aflossingswijzen</i>		
Annuïteit	x	x
Aflossingsvrij	x	x
Lineair	x	x
Krediet	x <sup>a</sup>	x <sup>a</sup>
Vermogensopbouw	x	x
Leven	x	x
Spaar	x	x
Bankspaar	x	x
<i>Rentevormen</i>		
Variabel	x	x
1, 5, 6, 10, 15, 20, 30 jaar	x	x
<i>Voorwaarden</i>		
Annuleringskosten getekende offerte	Nee	Nee
Annuleringskosten bij verlenging	0,5% per maand	1%
Afsluitkosten	1%	1%
Boetevrij aflossen	10%	10%
Bouwdepot	Hypotheekrente +/- 1%	Hypotheekrente +/- 1%
Geldigheid offerte	3	3
Verlenging mogelijk	Ja	Ja
Verlengingstermijn	Maximaal 3 maanden	9 maanden
Verlengingskosten	0,25% per maand	geen
Verhuisregeling	Vooraf of aansluitend	Vooraf of aansluitend
Mogelijk zonder afsluitkosten	Ja	Ja
Meeneemrente	Ja	Ja
Doorgeefregeling	Nee	Nee
Rente	Akterente = offerterente	Akterente of offerterente

a Productopslag van 0,2%

## 5 Aflossingswijzen

### Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende aflossingswijzen van Florius behandeld. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Annuïteitenhypothec
- Aflossingsvrije Hypothec
- Lineaire Hypothec
- Bankspaar Hypothec
- Krediethypothec
- Levenhypothec
- Spaarhypothec
- Vermogensopbouw Hypothec

### Annuïteitenhypothec

Het maandbedrag bij een annuïteitenhypothec bestaat uit rente en uit aflossing. Deze rente en aflossing worden zo berekend dat, bij een gelijkblijvende rente, maandelijks hetzelfde bruto woonbedrag wordt betaald. Het bedrag is alleen steeds verschillend samengesteld.

Door de maandelijkse aflossing neemt de hypotheekschuld af waardoor elke maand steeds minder rente verschuldigd is. De eerste jaren bestaat het maandbedrag uit veel rente en weinig aflossing, de laatste jaren uit veel aflossing en weinig rente.

### Aflossingsvrije Hypothec

Bij een aflossingsvrije hypothecaire geldlening lost de geldnemer gedurende de looptijd van de lening niet af. Aan het einde van de looptijd of eerder bij verkoop van de woning, vindt aflossing plaats. Er wordt uitsluitend rente betaald.

#### Maximale lening

Van de lening mag maximaal 100% van de getaxeerde executiewaarde aflossingsvrij zijn. Als voorwaarde geldt dat het leningbedrag niet hoger is dan EUR 1.000.000,-. Ligt het leningbedrag buiten deze grenzen, dan wordt het 90% tarief gehanteerd.

Bij nieuwbouw, als er geen taxatie plaatsvindt, wordt de hoogte van het bedrag van de executiewaarde gelijkgesteld aan de stichtingskosten.

#### Maximale lening met NHG

Met Nationale Hypothec Garantie is het toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, tot een maximum van 50% van de bij de verstrekking van de lening vastgestelde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of de koop-/aannemingsom inclusief meerwerk en de eventuele afkoopsom van de toekomstige canonverplichtingen.

#### Toetsing waarde onderpand

Elke tien jaar kan (afhankelijk van de voorwaarden) een vergelijking worden gemaakt tussen het (resterende) leningbedrag en de executiewaarde van de tot onderpand voor de lening dienende woning. Deze executiewaarde wordt bepaald door een door ons aan te wijzen taxateur. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de cliënt. Als uit de vergelijking tussen het (resterende) leningbedrag en de getaxeerde executiewaarde blijkt, dat dit (resterende) leningbedrag van de aflossingsvrije hypothec meer bedraagt dan 90%, respectievelijk 100% van de executiewaarde, worden aanvullende voorwaarden gesteld. Deze aanvullende voorwaarden houden in de regel in, dat het meerdere leningbedrag van de Aflossingsvrije Hypothec boven 90%, respectievelijk 100% van de getaxeerde executiewaarde afgelost moet worden.

### Lineaire Hypothec

De bruto maandlast van een leningdeel lineair is opgebouwd uit een aflossings- en een rentebestanddeel. Kenmerk van een lineaire aflossingswijze is dat, bij gelijkblijvende omstandigheden (zoals het rentetarief) de bruto maandlasten elke termijn lager zullen zijn. Gedurende de looptijd van de hypothecaire lening wijzigt de hoogte van het aflossingsbestanddeel niet. De (verplichte) maandelijkse aflossingen worden voor de renteberekening in mindering gebracht op de hoofdsom van het leningdeel. Het rentebestanddeel zal na elke maandelijkse aflossing opnieuw bepaald worden en zal gedurende de looptijd van de hypothecaire lening verminderen.

### Krediethypothec

De Krediethypothec biedt de geldnemer veel vrijheid om flexibel met het hypothecbedrag om te gaan. Het maandbedrag bestaat uit de rente over het opgenomen saldo. Aflossen is niet verplicht, maar mag altijd boetevrij. Afgeloste bedragen zijn ook weer opneembaar.

#### Algemeen

De Krediethypothec is een aflossingsvrije hypothecvorm. Dat betekent dat de kenmerken die besproken zijn bij aflossingsvrije in principe ook van toepassing zijn op de Krediethypothec.

#### Rente

De Krediethypothec kent een maandvariabele rente met een productopslag van 0,2%. De rente wordt berekend over het opgenomen bedrag.

Voor het bepalen van de renteopslag voor de leningdelen wordt uitgegaan van de schuldrest (daadwerkelijke opname) van de leningdelen inclusief die van het kredietdeel. De mogelijke renteopslag over de leningdelen is pas van

toepassing indien uw klant in een hogere tariefklasse komt door opnames te doen binnen het leningdeel krediet.

#### Looptijd

De looptijd van de Krediethypotheek is maximaal 90 maanden. Een andere looptijd zoals de looptijd van de andere leningdelen is ook mogelijk.

#### Opnamemogelijkheden

Er zijn twee opnamemogelijkheden

- 1 Eenmalige opname
- 2 Periodieke opname

##### *1 Eenmalige opname*

Bij een eenmalige opname kan de geldnemer op elk gewenst moment een bedrag opnemen. De minimale opname is € 100. Deze opnamefaciliteit kan worden gebruikt als de gepasseerde hypotheekakte is verwerkt en de Krediethypotheek in beheer is genomen.

Het is ook mogelijk om een initiële opname te doen. Dat is een eenmalige opname die wordt uitbetaald bij de notaris op het moment van het passeren van de hypotheekakte. De geldnemer kan op het aanvraagformulier en in de acceptatieverklaring aangeven dat hij een initiële opname wil doen.

##### *2 Periodieke opname*

Bij een periodieke opname wordt maandelijks het opgegeven bedrag op de tegenrekening van de geldnemer overgemaakt. Dit bedrag wordt aan het begin van de maand overgemaakt. Een periodieke opname kan worden opgegeven voor een bepaalde periode (in maanden) of voor een onbepaalde periode.

#### Opname voorwaarden

- 1 Er moet voldoende opnameruimte zijn. Als een verzoek tot opname niet past binnen de opnameruimte wordt het gehele verzoek afgewezen.
- 2 Er mag geen blokkade actief zijn. Een blokkade kan op de Krediethypotheek zitten als er een achterstand is, in geval van overlijden en bij bijvoorbeeld een echtscheiding.

#### Betaalafpraak

De betaalafpraak is een afwijkende incassoregeling. Met de geldnemer wordt het bedrag afgesproken dat maandelijks van de tegenrekening geïncasseerd wordt. Het resterende of te veel betaalde bedrag wordt verrekend met de Krediethypotheek. Een betaalafpraak gaat alleen over de rente en niet over de eventuele premie/inleg.

De betaalafpraak kan op twee manieren gebruikt worden:

- 1 rentebijbeschrijving;
- 2 maandelijks storting ten gunste van Krediethypotheek.

#### *Rentebijbeschrijving*

Bij een betaalafpraak met een lager te incasseren bedrag dan de verschuldigde rente, is er sprake van rentebijbeschrijving. De resterende rente wordt bij de Krediethypotheek bijgeschreven, waardoor de opnameruimte kleiner wordt.

#### *Maandelijks storting ten gunste van Krediethypotheek*

Bij een betaalafpraak met een hoger te incasseren bedrag dan de verschuldigde rente, is er sprake van een maandelijks storting. Het teveel betaalde bedrag wordt als een storting in de Krediethypotheek gedaan. Hierdoor kan de geldnemer maandelijks een bedrag aflossen.

Het is alleen mogelijk om een betaalafpraak te regelen voor de afloswijze Aflossingsvrij en Krediet. Om toch een rentebijbeschrijving van de volledige lening te realiseren kunt u de betaalafpraak en periodieke opname combineren. Dit betekent dat de verschuldigde rente van de overige leningdelen wordt opgegeven als periodieke opname.

#### Aflossen

Op elk moment kan de Krediethypotheek kosteloos worden afgelost tot € 0. Door een aflossing neemt de opnameruimte toe. Er wordt bij de Krediethypotheek geen creditrente vergoed. De geldnemer kan flexibel over zijn opnameruimte beschikken.

Om de Krediethypotheek te beëindigen moet naast de aflossing ook een schriftelijk verzoek worden ingediend.

#### Achterstand op rentebetaling

Er is geen opname mogelijk als er een achterstand is op de rentebetaling.

Er zijn vier verschillende mogelijkheden:

- 1 de achterstandperiode is korter dan 90 dagen en het is de eerste keer dat de geldnemer in achterstand is. Zodra de achterstandperiode voorbij is, ontstaat er weer een opnamemogelijkheid;
- 2 de achterstandperiode is korter dan 90 dagen en het is de tweede keer of vaker dat de geldnemer in achterstand is. De regeling is dat als de achterstandperiode voorbij is, de klant een periode van 4 maanden op tijd dient te betalen. Na deze 4 maanden is er weer een opnamemogelijkheid;
- 3 de achterstandperiode is langer dan 90 dagen. De opnamefaciliteit wordt beëindigd en de achterstand wordt gemeld bij BKR.
- 4 de achterstandperiode is langer dan 120 dagen. De opnamefaciliteit is beëindigd en de achterstand wordt gemeld bij BKR.

#### Uitsluitingen

- het is niet mogelijk om de Krediethypotheek met NHG te sluiten;
- de Krediethypotheek kan niet gesloten worden in combinatie met het Start Plan.

## Levenhypotheek

Dit is een hypotheek waarbij niet periodiek op de lening wordt afgelost, maar waarbij aflossing plaatsvindt met de uitkering van een levensverzekering.

Voor de bepaling van de maximale lening op basis van het inkomen wordt bij levenhypotheeken uitgegaan van een vergelijkbare annuïteitenhypotheek voor de bepaling van het woonbedrag.

### Verzekering

De levenhypotheek kan onder meer in combinatie met traditionele gemengde levensverzekeringen worden afgesloten. Ook combinaties met Universal Life/Unit-Linked verzekeringen van de in Nederland gevestigde verzekeraars zijn mogelijk. Hierbij moet de premie gebaseerd zijn op een bruto rekenrendement dat niet hoger is dan het percentage dat geldt volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie voor verzekeringen waarvan het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vaststaat.

### Afkoopwaarde

Als door aftrek van de gegarandeerde afkoopwaarde het netto leningbedrag lager of gelijk is aan 75% van de executiewaarde, kan het rentepercentage voor leningen zonder garantie met een leningbedrag dat lager is of gelijk is aan 75% van de executiewaarde, worden gehanteerd.

Met de afkoopwaarde kan alleen rekening worden gehouden als daarvan een originele opgave van de verzekeringsmaatschappij overgelegd wordt. Hiermee wordt uitsluitend rekening gehouden bij het afsluiten van de hypotheek. Het uitgangspunt is en blijft namelijk, dat tijdens de looptijd geen verdere (administratieve) koppeling of afstemming plaatsvindt tussen de lening en de verzekering.

### Kosten

De kosten van de verzekering kunnen per maatschappij verschillen.

## Spaarhypotheek

### Algemeen

Dit is een hypotheek in combinatie met een gemengde levensverzekering. Hierbij wordt aan het einde van de looptijd of bij overlijden voor de einddatum, de hypothecaire lening of het spaardeel van de lening met de uitkering uit de verzekering afgelost.

### Ingangsdatum

De looptijd van de hypotheek en de verzekering gaan op de eerste van de maand in volgend op de ingangsdatum van de renteberekening.

### Looptijd

De minimale looptijd (in verband met fiscale vrijstelling) in box één moet vijftien respectievelijk twintig jaar zijn. De maximale looptijd kan dertig jaar zijn en is mede afhankelijk van de leeftijd van de aanvrager(s).

### Maximale leeftijd

Een Spaarhypotheek kan vanaf het 18-de levensjaar tot en met het 55-ste respectievelijk 60e levensjaar worden afgesloten. Dat wil zeggen dat de einddatum van de polis moet liggen vóór de datum waarop de verzekerde 76 jaar wordt.

### Maximale lening

Voor de bepaling van de maximale lening op basis van het inkomen wordt bij Spaarhypotheeken uitgegaan van een vergelijkbare annuïteitenhypotheek voor de bepaling van het woonbedrag.

### Doelvermogen

Het leningdeel spaar is altijd gelijk aan het doelvermogen/ op te bouwen kapitaal. Bij een lening > 90% of 100% van de executiewaarde dient voor het meerdere wel vermogen opgebouwd te worden.

### Spaarverzekering

De aflossing van de hypotheek wordt gedurende de looptijd van de hypotheek bij elkaar gespaard in de Spaarverzekering. De te betalen premie bestaat uit spaarpremie en risico-premie.

### Spaarpremie

Over de spaarpremies wordt rente vergoed naar het voor de hypotheek overeengekomen percentage. De vergoede rente wordt onder voorwaarden niet belastbaar gesteld voor de inkomstenbelasting.

Het verloop van de spaarpremies inclusief de daarover geboekte rente is gelijk aan het aflossingsverloop bij een annuïteitenlening. De afkoopwaarde is gegarandeerd.

### Premieherziening spaarpremie

De spaarpremie wordt uitsluitend aangepast als:

- het verzekerde bedrag wordt verlaagd in verband met een extra aflossing op de lening (aanpassing éénmaal per jaar, per de polisverjaardag);
- een extra premiestorting op de Spaarverzekering heeft plaatsgevonden;
- de rente voor de lening wijzigt.

### Risicopremie

De premieberekening is onder andere afhankelijk van de leeftijd, het geslacht en wel of niet roken.

### Niet-rokerstarief risicopremie

Als de verzekerde nooit heeft gerookt of kan verklaren de laatste twee jaar in het geheel niet te hebben gerookt, wordt het niet-rokerstarief toegepast.

*Premieherziening risicopremie*

De voor de verzekering vastgelegde risicopremie wordt uitsluitend aangepast als:

- het verzekerde bedrag wordt verlaagd in verband met een extra aflossing op de lening (aanpassing éénmaal per jaar, per de polisverjaardag);
- aan de verzekeringsmaatschappij wordt opgegeven dat een verzekerde niet meer als niet-roker kan worden aangemerkt;
- een roker als niet-roker kan worden aangemerkt en de korting voor niet-roken van toepassing wordt. Dit is het geval als de verzekerde een verklaring overlegt dat hij niet meer rookt en de afgelopen twee jaren niet meer heeft gerookt.

Arbeidsongeschiktheid

Het meeverzekeren van premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid is mogelijk. De premie is 9% over de risico- plus spaarpremie. Premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid kan worden meeverzekerd tot uiterlijk de zestigste verjaardag van de verzekerde. De extra premie komt daarna automatisch te vervallen.

Twee verzekerden

*Arbeidsongeschiktheid bij twee verzekerden*

Als beide personen de premievrijstelling willen meeverzekeren dan is de premie 18% van de totale premie. De dekking geldt tot maximaal het zestigste jaar.

*Spaarverzekering op het leven van twee verzekerden*

Het afsluiten van een Spaarverzekering ten behoeve van twee verzekerden is mogelijk. Er wordt nu in plaats van twee aparte verzekeringen één Spaarverzekering afgesloten waarbij sprake is van twee verzekerden. De verzekering komt dan tot uitkering op de einddatum bij in leven zijn van beide verzekerden of bij eerder overlijden van één van de beide verzekerden.

*Bepaling premies bij twee verzekerden*

De spaarpremie en de opbouw van de spaarwaarde wordt op dezelfde wijze berekend als bij een verzekering op één leven.

Keuring

*Keuringsgrenzen*

De volgende keuringseisen gelden:

Gezondheidsverklaring bij aanvangsrisico t/m	Huisartsenkeuring bij aanvangsrisico vanaf	Internistenkeuring bij aanvangsrisico vanaf
€ 250.000,-	€ 250.001,-	€ 500.001,-

Als het overlijdensrisico van de aangevraagde verzekering minder dan € 250.001,- bedraagt, maar het totaal verzekerd kapitaal per verzekerde inclusief de al gesloten/af te sluiten verzekeringen € 250.001,- of meer bedraagt, is een keuring en een bloedonderzoek vereist.

Uitzondering hierop is wanneer de gesloten/af te sluiten verzekeringen zijn/worden ondergebracht bij REAAL Verzekeringen of Florius en het totaal verzekerd kapitaal bij REAAL Verzekeringen of Florius niet meer dan € 50.000,- bedraagt. In dat geval behoeft de elders afgesloten verzekering niet in de beoordeling te worden meegenomen.

*Kosten*

De kosten van een keuring/bloedonderzoek zijn voor rekening van de verzekeraar.

Florius behoudt zich het recht voor om de kosten van een eventueel ten onrechte uitgevoerde keuring, waarvoor Florius geen opdracht heeft gegeven, niet te vergoeden. Dit geldt ook voor hypotheekaanvragen welke buiten de wil van Florius niet doorgaan of elders worden ondergebracht.

*Opdracht*

U krijgt altijd van Florius door of een keuring/bloedonderzoek vereist is. De desbetreffende formulieren krijgt u dan toegezonden. Als u uw cliënt op voorhand laat keuren en zijn bloed laat onderzoeken, vermeld dan op het aanvraagformulier wanneer de keuring plaatsvindt. Wij adviseren u om bij Middle Office te informeren of een keuring/bloedonderzoek daadwerkelijk is vereist. Dit om onnodige keuringen en de daarmee gepaard gaande kosten te voorkomen.

*Huisartsenkeuring*

De huisartsenkeuring kan uitgevoerd worden door Meditel. Het aanmeldingsformulier hiervoor kan rechtstreeks bij Meditel worden ingediend. Na acceptatie geldt dat de voorlopige dekking voor aktepassering maximaal € 250.000,- bedraagt.

Vanaf de datum van aktepassering tot de ingangsdatum van de lening geldt een voorlopige dekking van maximaal € 500.000,-. De voorlopige dekking blijft doorlopen tot de ingangsdatum van de looptijd van de lening.

Het keurings- en bloedonderzoek mag niet plaatsvinden door de huisarts van de kandidaat-verzekerde.

Uitgebreide gezondheidsverklaring

Als u bij vraag 3 van de gezondheidsverklaring één van de categorieën heeft aangekruist, moet voor elke aandoening, ziekte of gebrek de bijlage bij vraag 3 worden ingevuld.

Voorlopige dekking Spaarverzekering

*Ingangsdatum van de voorlopige dekking Spaarverzekering*

Vanaf het moment van ontvangst door Florius van de door de klant getekende offerte en het volledig ingevulde en ondertekende aanvraagformulier voor de Spaarverzekering (en) geldt een voorlopige dekking voor het overlijdensrisico ten aanzien van de in de offerte als verzekerde genoemde persoon of personen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de leeftijd van de verzekerde ligt tussen de vijftien en zestig jaar;

- de verklaring van goede gezondheid op het aanvraagformulier is volledig ingevuld en ondertekend;
- na eerste controle bij de afdeling medische acceptatie wordt, wanneer er geen extra aanvullende informatie nodig is, de voorlopige dekking afgegeven.

#### *Hoogte van de gratis voorlopige dekking Spaarverzekering*

De voorlopige dekking geldt tot het bedrag van de aanvraagde verzekering als dit bedrag niet hoger is dan € 250.000,-.

Als het verzekerde bedrag hoger is dan € 250.000,- wordt de aanvraag eerst door de verzekeringsmaatschappij beoordeeld en geaccepteerd. Een medische keuring moet dan plaats vinden. Tot acceptatie door de verzekeringsmaatschappij is de voorlopige dekking beperkt tot € 250.000,-.

#### Premiedepot

##### *Hoog/laagconstructie*

Voor nieuw af te sluiten Spaarverzekeringen bestaat de mogelijkheid een premiedepot af te sluiten, eventueel in combinatie met een hoog/laag-constructie.

##### *Maximale hoogte*

De hoogte van een premiedepot mag nooit meer zijn dan de contante waarde van de in de toekomst te betalen premies. Een premiedepot is alleen mogelijk voor nieuw af te sluiten Spaarverzekeringen, het is dus niet mogelijk een premiedepot af te sluiten voor een lopende Spaarverzekering.

##### *Eigen middelen*

Een premiedepot mag volgens de fiscale wetgeving niet worden gefinancierd en moet uit eigen middelen worden voldaan tenzij het eigen geld nog in de te verkopen woning zit en sprake is van een overbrugging. De cliënt moet het depotbedrag vóór aktepassering aan de notaris voldoen.

##### *Overbrugging*

Een premiedepot mag worden voorgefinancierd met een overbruggingshypotheek. De fiscus stelt dan de volgende eisen:

- maximaal het bedrag van de overbruggingshypotheek;
- de looptijd bedraagt maximaal 24 maanden;
- de cliënt mag niet over (andere) eigen middelen beschikken;
- de overbruggingshypotheek moet worden afgelost zodra de eigen middelen door verkoop van de oude woning vrijkomen.

##### *Rentevergoeding*

De rentevergoeding over de gelden in een premiedepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente minus 1,5%. De rentevergoeding over de gelden in een premiedepot van een Spaarverzekering in de verhuisregeling is gelijk aan het T.L.-rendement minus 1%.

##### *Bijstorten van gelden*

Als een premiedepot dreigt leeg te raken kan de cliënt gelden bijstorten. Voor het bijstorten van gelden in het premiedepot geldt een vergoedingsregeling op basis van de contante waarde van het renteverskil.

##### *Beëindiging*

Het is mogelijk een premiedepot voortijdig te beëindigen.

Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- opzegtermijn van drie maanden;
- als de rente voor soortgelijke nieuwe depots hoger is dan de rente voor het depot is er een vergoeding verschuldigd op basis van de contante waarde van het renteverskil.

Ook bij gedeeltelijke opnamen uit het depot gelden deze regels.

##### *Kredietbeoordeling*

Als duidelijke afspraken zijn gemaakt met een verzekeraar (onze arrangementspartners) kan bij de kredietbeoordeling rekening worden gehouden met een premiedepot. Tijdens de looptijd van de Spaarverzekering is het mogelijk om extra premiestortingen te verrichten.

##### Premiestorting

##### *Maximale premiestorting*

De hoogte van de maximale extra premiestorting is afhankelijk van de fiscale spelregels. Een extra premiestorting kan overigens één of meerdere malen per jaar worden verricht.

##### *Fiscale spelregels*

De hoogte van de premiestorting is aan een maximum gebonden. Er moet een bepaalde verhouding zijn tussen de hoogste premie die in enig jaar wordt betaald en de in een ander jaar betaalde laagste premie.

Volgens de regels die gelden voor verzekeringen met een ingangsdatum 1 januari 1992 of later, mag de hoogste (jaar)premie niet meer bedragen dan tien maal de laagste (jaar)premie, met name als de verzekering wordt aangemerkt als een Kapitaalverzekering Eigen Woning.

Het verdient aanbeveling om voor de laagste premie voorzichtigheidshalve de risicopremie aan te houden.

De hoogte van de extra premiestorting is mede afhankelijk van het totaal van de spaar- en risicopremie die in dat verzekeringsjaar normaal betaald is.

Om de juiste hoogte van de extra premiestorting vast te stellen moet de normaal in dat jaar te betalen spaar- en risicopremie in mindering op de premiestorting worden gebracht.

### *Overmaken*

De extra premiestorting kan overgemaakt worden op één van de bankrekeningnummers van Florius, op te vragen bij het Cliënt Contact Center. Bij overmaking moet het polisnummer worden vermeld en aangegeven worden dat het gaat om een extra premiestorting.

### *Rentevergoeding*

Vanaf het moment van ontvangst van een premiestorting wordt rente vergoed. Deze rente is gelijk aan de hypotheek-rente die betaald wordt.

### *Vergoeding*

Over een extra premiestorting is net als bij een extra aflossing een vergoeding verschuldigd als in een jaar het bedrag van de extra premiestorting(en) samen met het bedrag van de extra aflossing(en) uitkomt boven het bedrag dat jaarlijks zonder vergoeding extra of algeheel kan worden afgelost.

Dit is zowel bij de Profijt drie + drie Hypotheek en de Profijt twaalf Hypotheek 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van het leningdeel.

Een extra premiestorting wordt hiermee gelijkgesteld aan een 'normale' extra aflossing.

### Aanpassing spaarpremie

De spaarpremie wordt per de eerste van de maand volgend op de datum van ontvangst van de premiestorting aangepast. De risicopremie wordt niet aangepast.

Bij tussentijdse rentewijzigingen moet rekening worden gehouden met het feit dat de spaarpremie kan wijzigen. De risicopremie kan veranderen als het verzekerd bedrag wordt verlaagd, bijvoorbeeld als op de lening extra wordt afgelost of als bij verhuizing wordt overgegaan naar een goedkopere woning.

De geldnemer (verzekeringnemer) is zelf verantwoordelijk voor het op een juiste manier hanteren van de fiscale regels. De verzekeringnemer bepaalt immers wat met de Spaarverzekering gebeurt.

### Verzekeringnemer

Als men buiten gemeenschap van goederen is gehuwd of ongehuwd samenwoont, adviseren wij u een tweede verzekeringnemer op te nemen.

Dit is dan dezelfde persoon als verzekerde twee.

Verzekerde en verzekeringnemer moeten ook altijd hoofdelijk schuldenaar voor de lening zijn.

### *Echtscheiding*

Na ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (bij echtscheiding), is het mogelijk dat de vertrekkende partij verzekerde blijft op de polis.

### *Ongehuwd samenwonend*

Als men buiten gemeenschap van goederen is gehuwd of ongehuwd samenwoont, kan premiesplitsing verstandig zijn.

### *Begunstiging*

In de Spaarverzekering wordt als standaard begunstiging opgenomen:

- 1 de verzekeringnemer;
- 2 zijn/haar echtgeno(o)t(e);
- 3 zijn/haar kinderen;
- 4 zijn/haar erfgenamen.

Bij twee verzekeringnemers is de begunstiging als volgt:

- 1 de verzekeringnemer(s);
- 2 langstlevende van de verzekeringnemers;
- 3 de kinderen van de verzekeringnemers;
- 4 de erfgenamen van de verzekeringnemers.

### Incasso

De premies van de Spaarverzekering worden geïncasseerd van de betaalrekening die vermeld is op de acceptatie-verklaring van de bijbehorende hypotheekofferte.

### Ondertekening

Als een verzekering op één leven is aangevraagd en de aanvrager(s) is (zijn) gehuwd in gemeenschap van goederen, dan is de handtekening van de verzekeringnemer (tevens verzekerde) voldoende.

In alle andere gevallen moet de aanvraag door beide verzekeringnemers/ verzekerden worden ondertekend.

## Vermogensopbouw Hypotheek

De Vermogensopbouw Hypotheek bestaat uit twee delen: de hypothecaire geldlening en de beleggingsrekening. Op de geldlening wordt gedurende de looptijd van de hypotheek niets afgelost. Op de beleggingsrekening wordt het vermogen opgebouwd, waarmee aan het einde van de looptijd van de geldlening de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk wordt afgelost. Voor de uitvoering en administratie van de beleggingsrekening maakt Florius gebruik van de diensten van de Stichting Beleggersrekening ANT-Trust. De beleggingsrekening wordt geopend bij de Stichting.

### Boxkeuze

Binnen de Vermogensopbouw Hypotheek kan men kiezen om het vermogen op te bouwen op een verpande (geblokkeerde) beleggingsrekening die kan worden aangetekend in Box 1 of in Box 3.

De fiscaal gefaciliteerde beleggingsrekening aangetekend in Box 1 valt onder Spaarrekening Eigen Woning (SEW) en zal gedurende het bestaan van de rekening aan de SEW gestelde eisen moeten voldoen. Florius ziet hierop toe, mutaties (bijvoorbeeld extra stortingen, aanpassen doel-

kapitaal) zullen eerst geaccordeerd moeten worden door de afdeling Cliëntenservice voordat het wijzigingsverzoek wordt verzonden naar de Stichting Beleggersrekening ANT-Trust. Echter de klant blijft verantwoordelijk.

#### Incasso

De rente voor de geldlening wordt maandelijks achteraf geïncasseerd, de inleg op de beleggingsrekening wordt éénmalig gestort en/of maandelijks geïncasseerd. Bij een eventuele éénmalige storting vinden tijdens de looptijd geen verplichte extra stortingen plaats. Wel is het mogelijk om vrijwillig een extra storting te doen.

#### Maximale lening

Voor de bepaling van de maximale lening op basis van het inkomen wordt bij de Vermogensopbouw Hypotheek uitgegaan van een vergelijkbare annuïteitenhypothecaire voor de bepaling van het woonbedrag.

Het is de bedoeling dat de hypothecaire geldlening aan het einde van de looptijd wordt afgelost met de opgebouwde waarde van de beleggingsrekening (opbouwdeel). Eventueel kan een gedeelte van de waarde op de beleggingsrekening worden gebruikt om het inkomen van uw cliënt aan te vullen (opnamedeel). Als de cliënt gebruik maakt van beide mogelijkheden, bestaat de beleggingsrekening uit een opbouw- en een opnamedeel. Hieronder wordt de werking van het opbouw- en opnamedeel uitgelegd.

#### Opbouwdeel

##### Stortingen

Florius stelt als voorwaarde dat de stortingen in het opbouwdeel van de beleggingsrekening minimaal zodanig moeten zijn, dat bij een door Florius vastgesteld zogenaamd fictief bruto rendement op de beoogde einddatum voldoende waarde is opgebouwd, om de geldlening daarmee af te kunnen lossen. Voor het opbouwdeel wordt een fictief bruto rendement gehanteerd. Dit fictief bruto rendement is afhankelijk van het door de klant gekozen profiel. Dit is een aanname vooraf en geeft geen enkele zekerheid dat dit rendement ook daadwerkelijk behaald wordt.

##### Ongunstig koersverloop

De inleg op de beleggingsrekening kan door een ongunstig koersverloop geheel of gedeeltelijk verloren gaan. Dit houdt in dat bij een vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening minder is opgebouwd dan vooraf op basis van het fictief bruto rendement is verwacht of dat aan het einde van de looptijd niet voldoende waarde is opgebouwd om de hypothecaire geldlening af te lossen.

Als op de beoogde einddatum of bij een vervroegde aflossing blijkt dat de lening niet of niet geheel met de waarde van de beleggingsrekening kan worden afgelost, dan is het hele leningbedrag toch op dat moment opeisbaar en moet volledig door uw cliënt worden voldaan.

#### Opname

Als de cliënt uitsluitend een opbouwdeel heeft, is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om een bedrag van de

beleggingsrekening op te nemen. Voor het opnemen van een bedrag van de beleggingsrekening is vooraf schriftelijke toestemming van Florius nodig. Opnemen uit het opbouwdeel is niet mogelijk als naast het opbouw- ook een opnamedeel aanwezig is. Bij een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie is tussentijdse opname van de opgebouwde waarde ook niet mogelijk. Opname is ook niet mogelijk indien de beleggingsrekening is aangekend in Box 1.

#### Switchen

Het switchen tussen de fondsen binnen het opbouwdeel is mogelijk. Switchen tussen boxen wordt niet toegestaan.

#### Vermogensopbouw

Binnen het opbouwdeel van de Vermogensopbouw Hypotheek worden twee varianten aangeboden, namelijk:

- profiel beleggen;
- beschermd beleggen.

#### Profiel beleggen

##### Beleggersprofiel:

Het beleggersprofiel wordt onder andere bepaald door de beleggingsdoelstellingen en de mate van risico die de cliënt wil lopen. Door het invullen van de vragenlijst, een onderdeel van het aanvraagformulier van de beleggingsrekening, kan de cliënt zelf vaststellen welk beleggersprofiel bij hem past. In het aanvraagformulier van de beleggingsrekening is voor het opbouwdeel van de beleggingsrekening per profiel aangegeven hoe het vermogen wordt verspreid over de verschillende beleggingscategorieën. De cliënt kan beleggen in fondsen die passen bij zijn beleggersprofiel.

Florius hanteert drie verschillende beleggersprofielen voor het opbouwdeel:

Opbouwdeel	Aandelen	Obligaties Rendement- rendement
Behouden	30%	70%
Solide	60%	40%
Ambitieuw	90%	10%

#### Toelichting

Naarmate een profiel een hoger percentage aandelen heeft, is het risico van waardeschommelingen van de beleggingen groter. Hier staat op lange termijn een hoger verwacht rendement tegenover. Is er sprake van een langere horizon dan is er meer tijd om waardeschommelingen op te vangen.

Let op: Wanneer uw cliënt gebruik maakt van een opnamedeel, geldt hiervoor een specifiek beleggersprofiel met een beperkt risico. Dit profiel kan niet worden gewijzigd.

Het beleggersprofiel wordt vastgelegd in onze administratie. Wij raden uw cliënt aan om regelmatig te controleren of het beleggersprofiel nog steeds past bij hun situatie. Wanneer zich wijzigingen voordoen in de situatie van de cliënt die

van invloed kunnen zijn op het beleggersprofiel, moet dit schriftelijk worden doorgegeven aan Florius.

Indien het profiel moet worden gewijzigd, dan kan dat aan Florius kenbaar worden gemaakt door een opnieuw ingevulde en ondertekende vragenlijst naar Florius toe te zenden.

#### *Vermogensbeheerders*

Binnen de variant 'Profiel beleggen' worden de fondsen van de volgende vermogensbeheerders aangeboden:

- BNP Paribas (Fortis Investments);
- Allianz Nederland Asset Management;
- Robeco Asset Management;
- SNS Beleggingsfondsen.

Bij elk profiel van deze vermogensbeheerders wordt een modelportefeuille aangeboden. Voor elk profiel bestaat daarnaast een standaardportefeuille bestaande uit de best presterende fondsen van het geselecteerde fondsuniversum van de vermogensbeheerders.

In de prospectussen en de financiële bijsluiters is belangrijke informatie opgenomen over de kosten en de risico's van de geselecteerde fondsen.

Voor een totaaloverzicht van alle opbouwfondsen verwijzen wij u naar hoofdstuk 9.

Florius wijst u en uw cliënt er nadrukkelijk op dat aan een belegging financiële risico's zijn verbonden, die voor rekening van uw cliënt komen. De waarde van een belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen geven geen garantie voor de toekomst.

#### Beschermd beleggen

Binnen de variant 'Beschermd beleggen' is het mogelijk om een keuze te maken uit één fonds:

- BNP Paribas Plan Target Click Fund.

In de financiële bijsluiters is belangrijke informatie opgenomen over de kosten en de risico's van dit fonds.

#### Beheer

##### *Overzicht beleggingsrekening*

Tweemaal per jaar, in april en oktober, wordt de cliënt geïnformeerd over het beleggersprofiel. Deze informatie wordt vermeld op het kwartaaloverzicht. De samenstelling van de beleggingsportefeuille wordt vergeleken met het beleggersprofiel dat is vastgelegd. Tevens wordt vermeld of de beleggingsportefeuille nog overeenkomt met het profiel, of dat deze afwijkt. Op deze manier wordt het voor de cliënt zichtbaar of hij nog steeds conform het beleggersprofiel belegt.

Als de beleggingsportefeuille afwijkt van het beleggersprofiel van de cliënt kan met een mutatieformulier de samenstelling van de beleggingsportefeuille worden gewijzigd of kunnen toekomstige stortingen op een andere wijze worden verdeeld.

#### *Aan- en verkoopmoment*

ANT-Trust voert aan- en verkooporders voor de beleggingsfondsen uit op de eerstvolgende transactiedatum, volgend op de dag dat de order (zodanig inclusief de schriftelijke toestemming van Florius) bij de Stichting ontvangen is, onder voorwaarde dat de order tien werkdagen vóór de hieronder genoemde transactiedatum bij de Stichting ontvangen is. Ten aanzien van aankoop van effecten geldt de aanvullende voorwaarde dat het bruto aankoopbedrag bij de effectengiro aanwezig is. Met transactiedatum wordt bedoeld de dag waarop door de Stichting opdrachten van rekeninghouders van de beleggingsrekening tot aankoop, verkoop of switchen van effecten in een beleggingsfonds kunnen worden uitgevoerd.

#### *Switchtransacties*

Switchtransacties worden ten aanzien van deze bepalingen beschouwd als een gecombineerde verkoop- en aankooporder.

#### *Rentevergoeding*

De gestorte bedragen op de beleggingsrekening worden steeds op het eerstkomende instapmoment van het desbetreffende fonds aangewend voor aankoop van participaties. In de tussentijdse periode wordt over de gestorte bedragen, die betrekking hebben op een eerste éénmalige storting bij aanvang van de lening, rente vergoed op basis van een door Florius vast te stellen percentage en periode. Deze rente wordt bij het ontvangen bedrag opgeteld en aangewend voor aankoop van participaties. Over bedragen van de overeengekomen maandelijkse storting of een extra storting wordt geen rente vergoed.

#### *Storting bij aanvang lening*

Als in de geaccepteerde hypotheekofferte is overeengekomen dat direct bij aanvang van de lening een bedrag op de beleggingsrekening moet worden gestort, moet dit bedrag vóór het passeren van de akte beschikbaar zijn. De notaris verzoekt uw cliënt in dat geval het bedrag tijdig aan hem over te maken. De notaris stort deze gelden na aktepassering op de beleggingsrekening.

#### *Maandelijkse storting/automatische incasso*

Het bedrag van de overeengekomen maandelijkse storting wordt door de effectengiro automatisch geïncasseerd van de tegenrekening van uw cliënt, te weten de bank- of girorekening zoals aangegeven op het aanvraagformulier voor de beleggingsrekening.

#### *Extra storting*

Het is altijd mogelijk om extra bedragen op de beleggingsrekening te storten. Met een extra storting worden participaties gekocht op basis van op het moment van de storting geldende fondsverdeling. Het is verstandig om bij het doen van een extra storting rekening te houden met de voor de fondsen geldende instapmomenten.

Extra stortingen kunt u doen met behulp van het mutatieformulier. Let op! Extra stortingen op een beleggingsrekening aangetekend in Box 1 dienen wel aan de fiscale eisen te voldoen (bandbreedte-eis).

#### *Kosten aan- en verkoop*

Door de Stichting worden 0,5% kosten in geval van aankoop en 0,5% kosten in geval van verkoop van participaties in rekening gebracht. Deze kosten worden als volgt berekend en in rekening gebracht over het transactiebedrag:

- voor bedragen die (maandelijks) op de beleggingsrekening worden gestort, worden aankoopkosten eerst in mindering gebracht op het aankoopbedrag, waarna de aankoopopdracht voor het resterende bedrag wordt uitgevoerd;
- voor bedragen die (maandelijks) worden opgenomen uit de beleggingsrekening, worden de verkoopkosten eerst in mindering gebracht op het verkoopbedrag, waarna de verkoopopdracht voor het resterende bedrag wordt uitgevoerd;
- het switchen bestaat uit verkoop van participaties, gevolgd door aankoop. In dit geval wordt eerst 0,5% op de verkoopopbrengst in mindering gebracht en daarna 0,5% op het aankoopbedrag in mindering gebracht.

Transactiekosten die de Stichting of de effectengiro aan derden verschuldigd zijn (zoals commissiekosten of door een beleggingsfonds berekende kosten voor afgifte en inname) worden in mindering gebracht op het voor aankoop bestemde bedrag of op de verkoopopbrengst in geval van verkoop of switchen.

Tevens geldt een beheervergoeding per beleggingsfonds. In de desbetreffende prospectussen en financiële bijsluiters staat hierover meer informatie. De kosten voor aankoop, verkoop en overige kosten kunnen tussentijds wijzigen.

#### Minimale bedragen

De volgende minimale bedragen gelden:

- Eénmalige storting : € 4.500,-
- Maandelijkse storting : € 25,- per profiel of fonds
- Combinatie éénmalige storting en maandelijkse stortingen : € 1.150,- en € 25,-
- Extra storting : € 1.150,-
- Incidentele opname : € 1.150,-
- Periodieke opname : € 25,- per periode

De minimumbedragen zijn niet van toepassing als alle gelden van de beleggingsrekening worden opgenomen.

#### *Dividend en rente-uitkeringen fiscale aspecten*

Contante dividend- en rente-uitkeringen worden op de beleggingsrekening geboekt en op het eerstkomende instapmoment zonder extra kosten in het desbetreffende fonds herbelegd. Op de uitkeringen wordt dividendbelasting ingehouden.

#### *Betalingsachterstand*

Het maandelijks te storten bedrag wordt automatisch van de tegenrekening geïncasseerd. Toch kan het voorkomen,

bijvoorbeeld bij onvoldoende saldo, dat de storting niet tijdig voor het instapmoment ter beschikking is op de beleggingsrekening. In dat geval worden geen of minder participaties aangekocht op het eerstkomende instapmoment.

Ook kan het voorkomen dat een bedrag van de tegenrekening is geïncasseerd en dat participaties zijn aangekocht, maar dat het geïncasseerde bedrag later (al dan niet op verzoek) door de bank wordt teruggeboekt. In dat geval ontstaat een tekort op de beleggingsrekening en moet dit tekort eerst worden aangezuiverd vóórdat weer nieuwe participaties worden aangekocht.

In verband met de inpandgeving van de beleggingsrekening stelt de Stichting Florius van een tekort op de hoogte.

Florius behandelt een tekort op de beleggingsrekening als een achterstand in de betaling van verplichtingen uit hoofde van de hypotheek en kan in verband hiermee zonnig tot opeisen van de lening overgaan.

#### *Verhuizing*

Bij verhuizing in verband met verkoop van de woning wordt de lening afgelost en de beleggingsrekening in beginsel opgeheven. Het in stand houden van de beleggingsrekening zonder dat een hypotheek bij Florius loopt, is mogelijk gedurende maximaal twee jaar na aflossing van de lening. Zodra een nieuwe lening wordt afgesloten kan de beleggingsrekening in principe weer worden aangekoppeld.

Als na twee jaar geen nieuwe hypotheek is afgesloten wordt de beleggingsrekening alsnog opgeheven.

Als er een nieuwe Florius Hypotheek wordt afgesloten en de bestaande beleggingsrekening opnieuw verpand wordt, kan uit de toetsing blijken dat de huidige waarde en/of inleg niet voldoende is om het doelkapitaal te behalen.

Het doelkapitaal dient in dit geval naar beneden bijgesteld te worden of de periodieke inleg moet aangepast worden.

#### *Algehele aflossing*

Voor het opheffen van de beleggingsrekening in verband met algehele aflossing van de lening kan via het mutatieformulier opdracht tot verkoop van alle participaties in de fondsen worden gegeven. Opheffen van de beleggingsrekening kan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van Florius. Afhankelijk van het fonds vindt deze verkoop in verband met de algehele aflossing van De lening direct (dagelijks) plaats of alleen op het eerstvolgende in-/uitstapmoment.

Opheffen van een beleggingsrekening aangetekend in Box 1 kan fiscale gevolgen hebben.

Bij gehele aflossing of omzetting van de hypotheek kan met Florius worden overeengekomen dat het tot dat moment opgebouwde kapitaal niet hoeft te worden aangewend voor aflossing van de lening.

De administratieve afwikkeling en vrijgave van gelden kan enige tijd in beslag nemen. Florius aanvaardt geen aansprakelijkheid voor uit welke hoofde dan ook geleden (koers)nadeel bij definitieve vrijgave van gelden in deze gevallen. Bij vrijgave van de gelden (na aflossing of omzetting van de hypotheek) wordt de automatische incasso van de beleggingsrekening stopgezet.

Omzetten naar een andere afloswijze is alleen mogelijk als uw cliënt voldoet aan de voorwaarden die door Florius gesteld worden aan de andere afloswijze.

#### Rekeningoverzicht

Viermaal per jaar ontvangt uw cliënt van de Stichting Effectengiro een overzicht van de beleggingsrekening, waarin de transacties in de drie voorafgaande maanden worden verantwoord. Verder wordt na elke transactie van minimaal € 50,- in verband met extra storten, incidenteel opnemen of switchen een overzicht verstuurd.

Daarnaast wordt jaarlijks een fiscaal overzicht verstrekt door de Stichting Beleggersrekening, waarin de gegevens zijn opgenomen die bij een belastingaangifte nodig zijn.

Verdere afschriften van mutaties worden op verzoek van de rekeninghouder verstrekt tegen maximaal de kostprijs.

#### Doelvermogen

Bij het leningdeel Vermogensopbouw is een lager doelvermogen niet mogelijk. Het doelvermogen bedraagt 100% van het leningdeel Vermogensopbouw. Bij een aflossingsvrije lening moet voor het deel boven de 100% executiewaarde vermogen opgebouwd worden.

#### Doelvermogen en rekenrendement bij een leningaanvraag met NHG

Bij een leningaanvraag met NHG is het maximale fictief bruto rendement dat mag worden gehanteerd gelijk aan 8%. Verder moet, volgens NHG-normen, het geprognosticeerde eindkapitaal van de in pand gegeven beleggingsrekening minimaal gelijk zijn aan de hoofdsom van de geldlening minus de helft van de waarde van de woning, dit is het maximale aflossingsvrije deel van de lening.

In verband met de verstrekte geldlening door Florius moet de beleggingsrekening in pand worden gegeven bij Florius. Er kunnen geen afwijkende handelingen worden verricht met de beleggingsrekening zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van Florius.

#### Cliëntenremisier

Cliëntenremisiers vallen sinds de invoering van de Wet op het financieel toezicht (Wft) niet langer onder het toezicht van de AFM. Met ingang van de Wft zijn de cliëntenremisiers ook niet langer opgenomen in het register.

## Bankspaar Hypotheek

#### Algemeen

De Bankspaar Hypotheek is een hypotheek met een geblokkeerde Spaarrekening Eigen Woning (SEW). Hiermee wordt aan het einde van de looptijd de hypothecaire lening afgelost.

#### Ingangsdatum

De looptijd van de hypotheek en de spaarrekening gaat in op de eerste van de maand volgend op de ingangsdatum van de renteberekening.

#### Looptijd

De minimale looptijd (in verband met fiscale vrijstelling) in box 1 moet vijftien respectievelijk twintig jaar zijn. De maximale looptijd kan dertig jaar zijn.

#### Maximale lening

Voor de bepaling van de maximale lening op basis van het inkomen wordt bij Spaarhypotheek uitgegaan van een vergelijkbare annuïteitenhypotheek voor de bepaling van het woonbedrag.

#### Doelvermogen

Het leningdeel 'bankspaar' is altijd gelijk aan het doelvermogen/op te bouwen kapitaal. Bij een lening > 100% van de executiewaarde dient voor het meerdere wel vermogen opgebouwd te worden.

#### Inleg

Over de inleg wordt rente vergoed naar het voor de hypotheek overeengekomen percentage. Omdat gespaard wordt in Box 1 is het opgebouwde vermogen onder voorwaarden belastingvrij. Het verloop van de inleg inclusief de daarover geboekte rente is gelijk aan het aflossingsverloop bij een annuïteitenlening. De opgebouwde waarde is gegarandeerd.

#### Herziening inleg

De inleg wordt uitsluitend aangepast als:

- het doelvermogen wordt verlaagd in verband met een extra aflossing op de lening (aanpassing éénmaal per jaar, per de spaarrekeningverjaardag);
- een extra inleg op de spaarrekening heeft plaats gevonden;
- de rente voor de lening wijzigt.

#### Extra inleg

##### *Maximale inlegstorting*

De hoogte van de maximale extra inleg is afhankelijk van de fiscale spelregels. Een extra inleg kan overigens één of meerdere malen per jaar worden verricht.

*Let op! U dient de hoogte van de extra inleg te laten controleren door de afdeling Cliëntenservice.*

Fiscale spelregels

De hoogte van de inleg is aan een maximum gebonden. Er moet een bepaalde verhouding zijn tussen de hoogste inleg die in enig jaar wordt betaald en de in een ander jaar betaalde laagste inleg. Volgens de regels mag de hoogste (jaar)inleg niet meer bedragen dan tien maal de laagste (jaar)inleg als de rekening wordt aangemerkt als een Spaarrekening Eigen Woning. De hoogte van de extra inleg is mede afhankelijk van het totaal van de inleg die in dat spaarrekeningjaar normaal betaald is.

Overmaken

De extra inleg kan overgemaakt worden op één van de bankrekeningnummers van Florius, op te vragen bij het Cliënt Contact Center. Bij overmaking moet het spaarrekeningnummer worden vermeld en aangegeven worden dat het gaat om een extra inleg.

Vergoeding

Over een extra inleg is net als bij een extra aflossing een vergoeding verschuldigd als in een jaar het bedrag van de extra inleg(en) samen met het bedrag van de extra aflossing(en) uitkomt boven wat jaarlijks zonder vergoeding extra of geheel kan worden afgelost.

Dit is zowel bij de Profijt drie + drie Hypotheek en de Profijt twaalf Hypotheek 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van het leningdeel. Een extra inleg wordt gelijkgesteld aan een 'normale' extra aflossing.

Aanpassing inleg

De inleg wordt per de eerste van de maand volgend op de datum van ontvangst van de inleg aangepast. Bij tussentijdse rentewijzigingen moet rekening worden gehouden met het feit dat de inleg kan wijzigen. De geldnemer (rekeninghouder) is zelf verantwoordelijk voor het op een juiste manier hanteren van de fiscale regels. De rekeninghouder bepaalt immers wat met de spaarrekening gebeurt.

Fiscaal Geruisloze Voortzetting

Het is mogelijk een lopende KEW of SEW met een ingangsdatum na 14-09-1999 fiscaal geruisloos voort te zetten in een Bankspaar Hypotheek van Florius. De afkoopwaarde van de voort te zetten polis/rekening dient minimaal EUR 2.500 te bedragen en afkomstig te zijn van een deelnemer aan de "Overeenkomst Stroomlijning Kapitaaloverdrachten". De maximale looptijd is dertig jaar vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum. Voorwaarde is dat aan de Fiscale spelregels wordt voldaan.

Echtscheiding

Na ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (bij echtscheiding), is het mogelijk dat de vertrekkende partij rekeninghouder blijft op de spaarrekening.

Incasso

De inleg van de spaarrekening wordt geïncasseerd van de betaalrekening die vermeld is op de acceptatieverklaring van de bijbehorende hypotheekofferte.

Ondertekening

Als een rekening op één rekeninghouder is aangevraagd en de aanvrager(s) is (zijn) gehuwd in gemeenschap van goederen, dan is de handtekening van de rekeninghouder voldoende. In alle andere gevallen moet de aanvraag door beide rekeninghouders worden ondertekend.

Omzetten

Omzetten van de afloswijze Bankspaar naar iedere andere gewenste aflosvorm is mogelijk; dit kan echter gevolgen hebben voor het behoud van het rentepercentage van het oude leningdeel.

Inlegdepot*Hoog/laagconstructie*

Voor nieuw af te sluiten Bankspaarrekeningen bestaat de mogelijkheid een inlegdepot af te sluiten, eventueel in combinatie met een hoog/laag-constructie.

*Maximale hoogte*

De hoogte van een inlegdepot mag nooit meer zijn dan de contante waarde van de in de toekomst te betalen premies. Een inlegdepot is alleen mogelijk voor nieuw af te sluiten Bankspaarrekeningen, het is dus niet mogelijk een inlegdepot af te sluiten voor een lopende Bankspaarrekening.

*Eigen middelen*

Een inlegdepot mag volgens de fiscale wetgeving niet worden gefinancierd en moet uit eigen middelen worden voldaan tenzij het eigen geld nog in de te verkopen woning zit en sprake is van een overbrugging. De cliënt moet het depotbedrag vóór aktepassering aan de notaris voldoen.

*Overbrugging*

Een inlegdepot mag worden voorgefinancierd met een overbruggingshypotheek.

De fiscus stelt dan de volgende eisen:

- maximaal het bedrag van de overbruggingshypotheek;
- de looptijd bedraagt maximaal 24 maanden;
- de cliënt mag niet over (andere) eigen middelen beschikken;
- de overbruggingshypotheek moet worden afgelost zodra de eigen middelen door verkoop van de oude woning vrijkomen.

### *Rentevergoeding*

De rentevergoeding over de gelden in een inlegdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente minus een door AAHG te bepalen afslag (momenteel 1,5%). De rentevergoeding over de gelden in een inlegdepot van een Bankspaarrekening in de verhuisregeling is gelijk aan de basisrente.

Basisrente: de rente die gebaseerd is op het 12 maands Euribor tarief minus een door AAHG te bepalen afslag. Voor de vaststelling van de Basisrente wordt het 12 maands Euribor Tarief genomen van de laatste werkdag van de maand, deze geldt met ingang van de volgende maand. (Onder Euribor wordt verstaan het Euro Interbank Offered Rate; het rentepercentage waartegen vooraanstaande Europese banken elkaar leningen verstrekken en dat wordt vastgesteld door de Europese Centrale Bank; gepubliceerd op [www.euribor.org](http://www.euribor.org)).

### *Bijstorten van gelden*

Als een inlegdepot dreigt leeg te raken kan de cliënt gelden bijstorten. Voor het bijstorten van gelden in het inlegdepot geldt een vergoedingsregeling op basis van de contante waarde van het rentevershil.

### *Beëindiging*

Het is mogelijk een inlegdepot voortijdig te beëindigen.

Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- opzegtermijn van drie maanden;
- als de rente voor soortgelijke nieuwe depots hoger is dan de rente voor het depot is er een vergoeding verschuldigd op basis van de contante waarde van het rentevershil.

Ook bij gedeeltelijke opnamen uit het depot gelden deze regels.

## 6 Rentevormen

### Algemeen

Florius biedt diverse rentevormen aan.

Florius kent de volgende rentevormen:

- maandelijks variabele rente;
- RenteLimiet
- vaste rente voor 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar;

### Maandelijks variabele rente

#### Vastzetten rente

Bij variabele rente kan het rentetarief maandelijks wijzigen. Een hypotheek met variabele rente kan op elk gewenst moment kosteloos worden omgezet in een vaste rente.

Bij een offerte waarbij sprake is van een variabele rente ontvangt de cliënt een opdrachtformulier 'opdracht tot omzetting naar een vaste rente'. Door middel van het opdrachtformulier kan de cliënt tijdens de looptijd opdracht geven om de rente vast te zetten. Vervolgens ontvangt de cliënt van deze wijziging een bevestiging. Het gebruik van het opdrachtformulier is verplicht.

#### Ingang omzetting

De cliënt heeft, na de schriftelijke opdracht, niet meer de gelegenheid om van de wijziging af te zien. De rente wordt altijd vastgezet per de eerste van de maand, volgend op de ontvangstdatum van het opdrachtformulier.

Als uitgangspunt voor de bepaling van de hoogte van het rentepercentage geldt de datum van ontvangst van het opdrachtformulier door Florius.

Opdachten die uiterlijk op de vierde werkdag na een renteverhoging worden ontvangen, worden nog tegen het oude (lage) percentage gehonoreerd. Als het rentepercentage voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen op de ingangsdatum van de rentevaste periode lager is, geldt het lagere percentage.

Het omzetten van een hypotheek met een maandelijks variabele rente naar een hypotheek met een één jaar vaste rente is niet mogelijk.

Vanaf het moment van de omzetting zijn de voorwaarden van toepassing die op dat moment gelden voor een vaste rente.

## RenteLimiet

Bij maandvariabele rente kan de cliënt kiezen voor de optie RenteLimiet. De variabele rente wordt hierbij omgezet naar een vaste rente als de rente hoger wordt dan de door de klant opgegeven limiet. De variabele rente wordt automatisch omgezet naar een rentevorm met een vooraf gekozen rentevastperiode, zodra de dagrente van deze rentevastperiode of de maandvariabele rente de opgegeven limiet overschrijdt.

De klant kan bij de start van de lening in het bij de offerte gevoegde formulier 'Volmacht RenteLimiet' een limiet en rentevastperiode opgeven.

Bij het accepteren van de offerte kan als limiet elk rentepercentage (op één decimaal nauwkeurig) worden opgegeven in het formulier RenteLimiet dat bij de offerte zit. Dit percentage moet gelijk aan of hoger zijn dan de dagrente van de betreffende rentevastperiode, zoals die geldt op de datum van ondertekening van de offerte.

#### Automatische omzetting bij rentestijging

Bij overschrijding van de limiet, wordt de hypotheek met maandvariabele rente omgezet naar de laatste dagrente van de gekozen rentevastperiode vóór het overschrijden van de limiet.

Als de hypotheek met maandvariabele rente is omgezet, blijft de rente vast voor de gekozen rentevastperiode, ook al daalt de maandvariabele rente tot onder de limiet. De omzetting vindt altijd plaats per de eerste van de maand na het moment van overschrijden van de limiet. De cliënt ontvangt hiervan een bevestiging met de opgave van het nieuwe maandbedrag en de nieuwe premies, indien van toepassing.

#### Hypotheekakte is nog niet gepasseerd

Als de opgegeven limiet wordt overschreden op het moment dat de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, vindt een wijziging van de offerte plaats. De maandvariabele rente wordt dan omgezet naar de aangegeven rentevastperiode tegen de laatste dagrente vóór overschrijden van de limiet.

#### Wijzigen van de RenteLimiet

Wijziging van de limiet en de rentevastperiode is tweemaal per jaar mogelijk. Dit is kosteloos en boetevrij. De klant kan hiervoor het mutatieformulier RenteLimiet gebruiken.

#### *Voorwaarden*

Vanaf het moment van de omzetting zijn de voorwaarden van toepassing die op dat moment gelden voor een vaste rente.

## Vaste rente

Dit is een rentevorm waarbij de hypotheekrente voor een bepaalde periode wordt vastgesteld. De volgende rentevastheidsperiodes zijn mogelijk:

- 1 jaar
- 5 jaar
- 6 jaar
- 10 jaar
- 15 jaar
- 20 jaar
- 30 jaar

### *Afloop rentevastheidsperiode*

Na afloop van de rentevastheidsperiode kan een nieuwe rentevastheidsperiode gekozen worden tegen de dan geldende rentestand. Een verzoek tot omzetting naar een andere rentevastheidsperiode moet minstens 14 dagen voor de afloop van de rentevastheidsperiode door ons zijn ontvangen.

Wanneer wij geen bericht van de cliënt ontvangen, wordt na afloop van de rentevastheidsperiode dezelfde rentevastheidsperiode opnieuw aangeboden tegen de dan geldende dagrente.

## Margerente (geen nieuwe aanvragen mogelijk)

Dit is een rentevorm met bandbreedte. Een rentevorm met bandbreedte kan worden gezien als een vaste rente met kenmerken van een variabele rente. De contractrente en de bandbreedte worden voor een bepaald aantal jaren vastgelegd.

Per de eerste van de maand wordt de actuele dagrente voor nieuwe hypotheek met de rentevorm Margerente, vergeleken met de overeengekomen contractrente.

Bij een gestegen rentepercentage blijft de cliënt de afgesproken rente betalen, zolang de bijbehorende bandbreedte niet wordt overschreden. Bij een overschrijding van de bovengrens wordt alleen deze overschrijding bij de afgesproken contractrente opgeteld.

Bij een daling van de rente tot beneden het niveau van de contractrente wordt de rentedaling wel direct doorberekend aan de cliënt. Er is dus alleen sprake van een bandbreedte naar boven.

### Rentestijgingen

Stel de overeengekomen rente is 5,0%, de rentevastheidsperiode is vijf jaar (Margerente) en de toepasselijke bandbreedte is 0,50%. Wanneer sprake is van een stijging van de dagrente stijgt de verschuldigde rente als de dagrente hoger wordt dan 5,50%.

Als de dagrente bijvoorbeeld stijgt tot 6,5%, dan wordt de te betalen rente voor deze lening  $5,0\% + (6,5 - 5,0 - 0,50) = 5,0 + 1,00 = 6\%$ . Wanneer de dagrente vervolgens zou dalen tot onder de 5,50%, bedraagt de verschuldigde rente weer 5,0%.

### Rentedalingen

Stel de overeengekomen rente is 5,0%, de rentevastheidsperiode is vijf jaar (Margerente) en de toepasselijke bandbreedte is 0,50%. Een daling van de dagrente tot onder de 5,0%, heeft tot gevolg dat het rentepercentage daalt. Wanneer de dagrente bijvoorbeeld daalt tot 4,25%, bedraagt het verschuldigde rentepercentage ook 4,25%.

Als op de datum van aktepassering sprake is van een hogere dagrente voor nieuwe hypotheek met het rentevorm Margerente, blijft de geoffreerde rente gelden als contractrente (tevens meetpunt) voor het hanteren van de bandbreedte. Bij een lagere dagrente voor nieuwe hypotheek met de rentevorm Margerente, wordt deze lagere rente aan de geldnemer in rekening gebracht, omdat in het geval van een rentedaling geen sprake is van een bandbreedte. Deze lagere rente is dan de contractrente en geldt tevens als meetpunt.

Margerente kent een afwijkende vergoedingsregeling (zie hiervoor hoofdstuk Voorwaarden).

Er zijn vijf bandbreedtes:

*Florius Profijt Hypotheek*

5 jaar	0,50%
10 jaar	1,00%
15 jaar	1,50%
20 jaar	2,00%
30 jaar	2,25%

## 7 Verzilver Hypotheek

De Florius Verzilver Hypotheek biedt de geldnemer veel zekerheid. Zekerheid verkrijgt de geldnemer dankzij de unieke garantie, het Overwaardebeschermingspercentage en de vaste looptijdrente .

### Algemeen

De Verzilver Hypotheek is een aflossingsvrije hypothecaire geldlening met een vooraf overeengekomen opnamelimiet, waarbij de eigen woning dient als onderpand. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een Verzilver Hypotheek kijkt Florius onder meer naar de vrije onderhandse verkoopwaarde van de woning en naar de leeftijd van de aanvrager(s). Opnames en rentebijbeschrijvingen komen ten laste van het leningdeel Verzilverkrediet. De schuld neemt daardoor dus toe gedurende de looptijd.

Voor de Verzilver Hypotheek geldt standaard de zogenaamde "Garantie bij marktconforme verkoopwaarde". Een restschuld kan zo na verkoop van de woning worden voorkomen.

Bij de Verzilver Hypotheek heeft de klant de mogelijkheid om een gedeelte van de overwaarde van de woning te "beschermen". Dankzij het unieke "Overwaardebeschermingspercentage" kan tot 30% van de overwaarde worden behouden voor bijvoorbeeld de erven.

### Opeisbaarheid van de Verzilver Hypotheek

De Verzilver Hypotheek is o.a. opeisbaar in de volgende situaties:

- Bij overlijden van de langstlevende Schuldenaar; waarbij geldt dat uiterlijk 12 maanden nadat de langstlevende Schuldenaar is overleden de lening dient te worden afgelost;
- Het onderpand niet meer permanent wordt bewoond c.q. de langstlevende Schuldenaar het onderpand metterwoon heeft verlaten; waarbij geldt dat uiterlijk 12 maanden vanaf de dag dat de woning niet meer bewoond wordt door de langstlevende Schuldenaar, de lening dient te worden afgelost.

### Garantie bij Marktconforme verkoopwaarde

Voor de Verzilver Hypotheek geldt standaard de 'Garantie bij marktconforme verkoopwaarde' (hierna: Garantie). Dit houdt het volgende in. Wanneer de lening wordt afgelost na verkoop van het onderpand hoeft maximaal het bedrag van de Marktconforme verkoopwaarde van de woning afgelost te worden.

Onder Marktconforme verkoopwaarde wordt verstaan: de VOV-waarde van het onderpand, vastgesteld op het moment van verkoop van het onderpand door of in opdracht van Florius, op de wijze zoals opgenomen in de voorwaarden.

Indien de Garantie van toepassing is, wordt een eventueel negatief verschil tussen het bedrag van de Marktconforme verkoopwaarde en het bedrag van de Schuld op de datum van aflossing, door Florius kwijtgescholden, zoals formeel

in de hypotheekakte wordt vermeld. Voor verdere details verwijzen we naar de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek.

### Verval van de Garantie

De Garantie is alleen van toepassing indien de Verzilver Hypotheek tijdig wordt afgelost na verkoop van het onderpand! Het onderpand dient door klant of diens erfgenamen dus binnen de gestelde termijnen te worden verkocht!

De Garantie vervalt indien de lening niet tijdig is afgelost alsmede in de volgende situaties:

- 1 Indien het onderpand door verwaarlozing, schuld of nalatigheid van de schuldenaar aanmerkelijk in waarde vermindert, sprake is van achterstallig onderhoud, onbewoonbaar wordt verklaard of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
- 2 Indien het onderpand geheel of gedeeltelijk tenietgaat of ernstig wordt beschadigd;
- 3 Indien het onderpand onderverzekerd of niet verzekerd is;
- 4 Indien de schuldenaar bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat Florius bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
- 5 Indien er anderszins zodanige omstandigheden optreden dat naar redelijkheid en billijkheid van Florius niet kan worden gevegd, dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.
- 6 Executie van het onderpand zoals bedoeld in artikel 3: 268 Burgerlijk Wetboek.

### Afloswijze

Binnen de Verzilver Hypotheek worden de volgende afloswijzen aangeboden;

- Verzilverkrediet
- Aflossingsvrij

De afloswijze Verzilverkrediet is nodig omdat op dit leningdeel de rente en eventueel geplande periodieke opnames worden bijgeschreven. De afloswijze Aflossingsvrij kan gebruikt worden om een bestaande hypothecaire lening onder te brengen of voor een éénmalig opname bij ingang van de lening.

### Vaststellen opnamelimiet

Het bedrag beschikbaar voor opname wordt berekend op basis van de getaxeerde vrije verkoopwaarde maal het opnamepercentage dat behoort bij de aanvrager(s). Het opnamepercentage wordt in de adviessoftware vastgesteld. Op basis van de eenmalige opname en de geplande periodieke opnames wordt de opnamelimiet vastgesteld. Deze kan dus lager zijn dan het bedrag beschikbaar voor opnames. Het is voor de geldnemer niet mogelijk om de opnamelimiet op een later tijdstip aan te passen.

### Rente en rentebijbeschrijving

Voor beide afloswijzen wordt alleen een looptijdrente aangeboden. Dit is een vaste rente die gedurende looptijd niet zal wijzigen.

De looptijd van de Verzilver Hypotheek is 900 maanden (75 jaar!). Bij de Verzilver Hypotheek zal er altijd sprake zijn van rentebijdriving ten laste van het leningdeel Verzilverkrediet. Automatische incasso is derhalve niet mogelijk.

#### Opnamemogelijkheden

Er zijn twee opnamemogelijkheden

- 1 Eenmalige opname
- 2 Periodieke opname

#### 1 Eenmalige opname

Dit is de eenmalige opname die wordt uitbetaald bij de notaris op het moment van passeren van de hypotheekakte. Deze opname bij de notaris bedraagt maximaal de opnamelimiet. Het totaal bedrag van de éénmalige opname wordt verkregen door de initiële opname uit het Verzilverkrediet en de bedragen van eventuele aflossingsvrije leningdelen bij elkaar op te tellen.

#### 2 Periodieke opname

Bij een periodieke opname wordt maandelijks het opgegeven bedrag op de vaste tegenrekening van de geldnemer overgemaakt.

Bij de offerteaanvraag geeft men aan hoe lang (aantal maanden) en hoe hoog (bedrag) deze dient te zijn.

Een geplande periodieke opname beperkt het bedrag dat voor de eenmalige opname beschikbaar is. Op deze manier wordt gezorgd voor voldoende ruimte om de periodieke opnames uit te kunnen betalen.

*Let op! Bij de aanvang van de lening zullen beide opnamemogelijkheden bekend moeten zijn. Is de lening in beheer, dan is aanpassing van de lening niet meer mogelijk.*

*Verhogingen en wijzigingen in de periodieke opname zijn niet mogelijk.*

#### Hertaxatie na 5 jaar:

##### herberekening/aanpassing opnamelimiet

Florius heeft het recht om van de schuldenaar, telkens na verloop van 5 jaar van de looptijd van de lening, te verlangen de vrije onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur en gebruik) van het onderpand opnieuw vast te laten stellen door een onafhankelijke en voor Florius acceptabele taxateur en Florius te (laten) voorzien van het taxatierapport. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de schuldenaar. Afhankelijk van de verhouding tussen de op basis van het taxatierapport geconstateerde vrije onderhandse verkoopwaarde en de alsdan opgebouwde schuld, behoudt Florius zich het recht voor om (bij waardedaling van het onderpand) de opnamelimiet te herberekenen en te verlagen. Hierdoor kunnen geplande periodieke opnames verlaagd of stopgezet worden.

#### Overwaardebeschermingspercentage

Bij de Verzilver Hypotheek heeft de klant de mogelijkheid om een gedeelte van de overwaarde van de woning, indien daarvan sprake is, te 'beschermen'.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid, heeft Florius bij de aanvraag van de hypotheek hier rekening mee gehouden en is het maximale bedrag dat opgenomen kan worden lager.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de regeling Overwaardebescherming, geldt bij algehele aflossing van de Verzilver Hypotheek wegens verkoop van het onderpand het volgende: het maximaal af te lossen bedrag is de Marktconforme verkoopwaarde van het onderpand, verminderd met het bedrag van de beschermde overwaarde (te weten het gekozen Overwaardebeschermingspercentage vermenigvuldigd met de Marktconforme verkoopwaarde).

#### Certificering

De Florius Verzilver Hypotheek kan alleen geadviseerd worden door Florius gecertificeerde kantoren. Voor de certificering dient de e-learning module Verzilver Hypotheek met succes afgesloten te worden. In deze module wordt de adviseur eigen gemaakt met het product, de werkwijze, de risico's en de manier waarop het product geadviseerd dient te worden. De module wordt afgesloten met een toets. Bij voldoende score kan het kantoor overgaan tot het adviseren van de Florius Verzilver Hypotheek. Voor deelname dient contact opgenomen te worden met uw Florius accountmanager.

#### Florius Verzilver Hypotheek scenario-berekening

Bij het aanvragen van de Verzilver Hypotheek dient u altijd de scenario-berekeningsmodule te gebruiken. Het resultaat 'het scenario-overzicht' geeft de klant inzicht in de mogelijke ontwikkeling van de schuld in relatie tot de waarde van de woning.

Het scenario-overzicht wordt aangeboden via FAP, FAN en een losse rekenmodule en zal op deze wijze voor de adviseur beschikbaar zijn om de Verzilver Hypotheek succesvol te kunnen adviseren.

*Let op! In de offerte zal de scenario-berekening als benodigd document worden opgevraagd. De scenario-berekening zal ondertekend moeten worden door de klant. De acceptant zal de scenario-berekening matchen met de offerte.*

In de scenario berekening is de volgende waarschuwing opgenomen:

*De productkenmerken en risico's van de Verzilver Hypotheek zijn omschreven in de Voorwaarden voor een Verzilver Hypotheek. Door ondertekening van dit 'Florius Verzilver Hypotheek scenario overzicht' verklaart u: (i) deze documentatie te hebben ontvangen, (ii) deze documentatie te hebben gelezen en (iii) zich bewust te zijn van de risico's verbonden aan de Verzilver Hypotheek en de gevolgen daarvan te begrijpen en accepteren.*

*Wij raden u uitdrukkelijk aan om de implicaties van dit product inclusief de invloed op de overwaarde van uw*

woning, te bespreken met uw familie en erfgenamen, uw financiële adviseur en uw notaris.

*Dit document is bedoeld om u inzicht te geven in de werking en mogelijkheden van de Verzilver Hypotheek. De gebruikte gegevens in dit document zijn fictief en bieden geen garantie voor de toekomst. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.*

#### Aanvraag Verzilver Hypotheek indienen; eerst taxatierapport opvragen

Om het leningbedrag en de opnamelimiet exact vast te kunnen stellen, is een recent taxatierapport noodzakelijk. Zonder recent taxatierapport zullen na indienen de nodige aanpassingen op de offerte aangebracht dienen te worden. Ook kan voor de klant het 'Florius Verzilver Hypotheek scenario-overzicht' niet eerder definitief ingevuld worden dan op het moment dat de taxatiewaarde bekend is. Indien de getaxeerde waarde afwijkt, dan dient de klant een gewijzigd en ondertekend exemplaar in te dienen. Door eerst de taxatiewaarde vast te laten stellen alvorens de aanvraag in te dienen, bespaart u uzelf, uw klant en Florius de nodige aanpassingen. Gecertificeerde kantoren kunnen de Verzilver Hypotheek via de gebruikelijke weg aanvragen.

#### Bestaande hypotheek

Een bestaande hypotheek dient afgelost te worden. Dit kan met het geld dat beschikbaar komt uit de Verzilver Hypotheek of uit andere middelen.

#### Aanvraagsoorten

De Florius Verzilver Hypotheek wordt aangeboden als 'oversluit'-product en is daarom niet mogelijk bij aankoop (bestaand/nieuw).

#### Looptijd

De looptijd is onbepaald. De hypotheek dient na overlijden van de langstlevende binnen de gestelde termijn afgelost te worden.

#### Boete bij vervroegde aflossing

Algehele aflossing als gevolg van overlijden of verkoop van de woning is boetevrij.

In de andere gevallen geldt dat 10% van de opgebouwde schuld per leningdeel boetevrij kan worden afgelost. Indien meer wordt afgelost dan 10% van de uitstaande schuldrest, dan dient of het meerdere dat wordt afgelost 3% boete, berekend over het af te lossen bedrag, te worden betaald.

#### Uitsluitingen

De Verzilver Hypotheek in combinatie met NHG is niet mogelijk.

De Florius Verzilver hypotheek is een apart commercieel product en kan niet in combinatie met andere Florius hypotheekproducten geadviseerd worden.

#### Informatieplicht klant

Florius kan de klant jaarlijks een vragenlijst toesturen met als voorbeeld onderstaande vragen:

- De staat van de woning
- De bewoners
- Verzekerde staat van de woning
- WOZ-waarde

De ingevulde en ondertekende vragenlijst zal aan het dossier worden toegevoegd.

#### Stappenplan voor het succesvol adviseren van de Verzilver Hypotheek

- 1 Certificeren middels de e-learningmodule
- 2 Beschikking krijgen over adviessoftware Florius Verzilver Hypotheek (via FAN/Los moduul)
- 3 Aanvraag opvoeren
- 4 Gewenste opname van de bedragen voor de klant opvoeren
- 5 Recent taxatierapport van de klant vragen en gegevens opvoeren
- 6 Offerte aanvragen (let op opnamelimiet)
- 7 Scenario-overzicht uitprinten en door de klant laten ondertekenen
- 8 Offerte en benodigde documenten opsturen naar Florius
- 9 Beoordeling door Florius
- 10 Overige gewenste bescheiden opsturen naar Florius
- 11 Afspraak laten maken bij notaris
- 12 Hypotheek passeert en gaat in beheer

## 8 Voorwaarden

### Algemeen

Op de hypotheeken die door Florius worden aangeboden zijn de voorwaarden van toepassing die bij de offerte worden verstrekt. Verschillende voorwaarden en productkenmerken van Florius worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### Bankgarantie/Garantieverklaring waarborgsom

Als bij aankoop van een bestaand pand een waarborgsom moet worden betaald, die het 'eigen geld' te boven gaat, kan een garantieverklaring worden afgegeven. Deze garantie kan maximaal € 100.000,- bedragen en wordt alleen afgegeven bij de financiering van reguliere bestaande onderpanden. Een afgifte van een garantieverklaring voor een waarborgsom boven € 100.000,- behoeft de goedkeuring van de directie van Florius.

Florius stelt zich garant voor de klant. Met andere woorden als de klant niet aan zijn uit het koopcontract voortvloeiende verplichtingen kan voldoen, betaalt Florius via de notaris de waarborgsom aan de verkoper uit.

#### Akte van Geldlening

Tot meerdere zekerheid voor deze verklaring tekent de klant een (onderhandse) Akte van Geldlening. Deze akte heeft een opschortende werking en is van kracht zodra van de garantieverklaring gebruik is gemaakt. De klant betaalt dan op grond van deze akte van geldlening de waarborgsom terug. Het rentepercentage bedraagt ten hoogste het wettelijk maximumtarief voor consumentenkrediet. De looptijd van de lening is maximaal tien jaar. De garantie wordt uitsluitend afgegeven na volledige acceptatie van het hypothecair krediet door Florius.

#### Identiteitsbewijzen

Kopieën van de identiteitsbewijzen van de aanvragers en een kopie van de koopovereenkomst moeten bij de aanvraag worden gevoegd.

#### Kosten

De kosten voor het opmaken van de akte en de verklaring bedragen 1% van de waarborgsom. Via een verklaring in de akte van geldlening geeft de klant Florius toestemming tot automatische afschrijving van deze kosten. De incassering vindt plaats bij afgifte van de akte door Florius.

#### Geldigheid

De garantie is geldig tot één maand na het in de koopovereenkomst overeengekomen tijdstip van eigendomsoverdracht, echter maximaal twaalf maanden vanaf de datum van afgifte.

Bij verlenging of een langere looptijd dan één jaar wordt opnieuw 1% in rekening gebracht voor een jaar of een gedeelte daarvan.

### Bouwdepot bij nieuwbouw/verbouwing

Bij de financiering van een nog te bouwen of te verbouwen woning wordt het leningbedrag geheel of gedeeltelijk door Florius op een bouwdepotrekening geboekt. Afhankelijk van de voortgang van de bouwwerkzaamheden worden de verschuldigde bedragen uit dit depot betaald.

#### Nieuwbouwwoningen

De koop van een nieuwbouwwoning gaat meestal aan de hand van een koop-/aanneemovereenkomst, een koopovereenkomst met de verkoper van de grond en een aanneemovereenkomst met de bouwer van de woning. De aanneemsom wordt in termijnen uitbetaald naar gelang de bouw vordert. In de overeenkomst staat het termijnschema van uitbetaling beschreven, zodat controle op de uitbetaling mogelijk is.

Florius blijft altijd de mogelijkheid houden om bij de beoordeling van de financieringsaanvraag aanvullende documenten op te vragen.

#### Renteverlies

De aannemer werkt meestal met een bouwtermijnschema. Naarmate de bouw vordert, wordt door de aannemer telkens een gedeelte van de aanneemsom in rekening gebracht. Vanaf het moment van aanvang van de hypotheek wordt het nog niet aan de aannemer betaalde gedeelte gereserveerd op een bouwdepotrekening.

De cliënt ontvangt hierover een rentevergoeding. Naarmate Florius betalingen doet aan de aannemer neemt het saldo van het depot af en ontvangt de cliënt minder rente dan de hypotheekrente die de cliënt betaalt. Het verschil tussen ontvangen en betaalde rente vormt het renteverlies tijdens de bouw.

Met andere woorden: de rente tijdens de bouwperiode is het bedrag aan rente dat wordt berekend over de door de geldgever uitbetaalde gelden tijdens de periode vanaf de ingangsdatum van de lening tot en met het moment van beëindigen van de bouw hypotheek. Dit renteverlies wordt begroot om tekorten bij oplevering te voorkomen.

Hoeveel rente begroot wordt, is afhankelijk van:

- de hypothecaire lening;
- het rentepercentage;
- de oorspronkelijke bouwperiode;
- de resterende bouwperiode.



- geldende rentepercentage (geldt niet voor hypotheek met een Margerente);
- met de uitkering van de afkoopwaarde van de mee-verbonden Spaarverzekering, zodra de afkoopwaarde gelijk is aan of hoger is dan het saldo van de lening, of het spaardeel van de lening;
  - per leningdeel jaarlijks tot een bedrag gelijk aan 10% van het oorspronkelijke bedrag van dat leningsdeel;
  - bij de rentevorm maandelijks variabele rente;
  - ongeacht de rentestand bij:
    - verkoop van de woning;
    - overlijden van de geldnemer(s);
    - executoriale verkoop van het onderpand;
    - volledig tenietgaan van het onderpand;
    - de renteherzieningsdatum;
    - de einddatum van de overeengekomen looptijd van de lening.

#### Extra of vervroegde aflossing

Bij extra/vervroegde aflossing of gehele aflossing van de (het) lening(deel) is een vergoeding verschuldigd over het afgeloste bedrag boven de hiervoor vermelde kosteloze aflossingen (vrijstellingen).

Deze vergoeding wordt berekend op basis van een contante waarde berekening. De contante waarde wordt berekend over het af te lossen bedrag, op basis van het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen (met eenzelfde rentetype) met een looptijd die overeenkomt met de resterende duur van de geldende rentevastheidsperiode van de af te lossen lening, of als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd met de eerstvolgende op dat moment bij Florius gevoerde naastlagere (kortere) rentevastheidsperiode.

Een verzoek om de lening geheel af te lossen moet ten minste dertig dagen van te voren worden ingediend.

#### Vergoedingsregeling

Bij de bepaling van de vergoeding wordt het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- bij een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
- bij een gehele aflossing: veertien dagen vóór het moment waarop de lening wordt afgelost.

#### *Afwijkende vergoedingsregelingen*

Hypotheek met een Margerente kennen een afwijkende vergoedingsregeling:

- bij een hypotheek met Margerente geldt dat ongeacht de rentestand de vergoeding 2% bedraagt over het af te lossen bedrag boven de genoemde vrijstellingen.

#### Aanpassen maandelijks bedrag

Vanaf de datum van ontvangst van de extra aflossing wordt voor dit bedrag een rente vergoed naar het geldende percentage van de lening. Deze rente wordt op het saldo van de lening in mindering gebracht. Bij de vaststelling van

het nieuwe maandelijks te betalen bedrag wordt rekening gehouden met deze rente en de eventuele over de extra aflossing verschuldigde vergoeding.

#### Extra aflossing Spaarverzekering

Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast als de extra aflossing een verlaging van het maandelijks bedrag met minimaal € 2,- tot gevolg heeft.

Na extra aflossing op het betreffende leningdeel wordt het verzekerd bedrag van de Spaarverzekering per de eerstkomende polisverjaardag verlaagd tot het op dat moment resterende saldo van de lening.

Bij een extra aflossing op de Spaarverzekering dient de klant door middel van een schriftelijk verzoek door te geven dat het verzekerd bedrag verlaagd dient te worden. De premie wordt dan ook verlaagd. De minimale extra aflossing moet € 450,- zijn.

## Omzettingmogelijkheden

Op verzoek van de cliënt is het mogelijk om tussentijds het rentepercentage, de rentevorm en/of de aflossingswijze van een lopende lening binnen de Florius Profijt twaalf Hypotheek en de Florius Profijt drie + drie Hypotheek te wijzigen.

Daarnaast is het mogelijk om van de hieronder genoemde producten onderhands om te zetten naar de Florius profijt 3+3.

CP nummer:	Product naam:
1	Compleet Hypotheek
9	Compleet Hypotheek
13	Voordeel Hypotheek +
15	Leidsche Rijn Hypotheek
18	CNV Hypotheek
20	CORPO Hypotheek
21	Compleet Hypotheek
23	Compleet Hypotheek
25	Voordeel Hypotheek
52	Compleet Hypotheek
58	Compleet Hypotheek
78	Variant Hypotheek
80	Compleet Hypotheek +
88	Budget Hypotheek

Deze wijziging wordt onderhands, dat wil zeggen zonder notariskosten, geregeld en er ligt een onderhandse akte aan ten grondslag.

Rente-arrangementen voor nieuwe aanvragen zijn nooit van toepassing voor omzettingen.

Het is mogelijk de lopende hypothecaire geldlening, of elk leningdeel, om te zetten naar een andere rentevastheidsperiode of aflossingswijze binnen één voorwaardenpakket. Voor de hierboven genoemde producten in de tabel geldt dat er ook te wisselen is van voorwaardenpakket.

- *Vaste rente*: Omzetting van een hypotheek met een vaste rente naar een hypotheek met maandelijks variabele rente is alleen mogelijk in het laatste jaar van de rentevastheidsperiode.\*
- *Maandelijks variabele rente*: Omzetting van een hypotheek met een maandelijks variabele rente naar een vaste rente is op ieder gewenst moment boetevrij mogelijk.
- *Margerente*: Omzetting van een hypotheek met Margerente naar een maandelijks variabele rente is uitsluitend mogelijk in het laatste jaar van de rentevastheidsperiode.\*
- Omzetting van de rentevastheidsperiode van één jaar naar maandvariabele rente is mogelijk. De cliënt kan dan boete verschuldigd zijn.

#### Kosten

Voor het omzetten van de lening worden geen administratie kosten in rekening gebracht.

#### Geen boete verschuldigd

In de volgende situaties is geen boete verschuldigd:

- als de omzetting plaatsvindt op de renteherzieningsdatum
- als het een maandelijks variabele rente betreft.

Voor de vergoedings(boete)regelingen zie 'Vergoeding bij extra/vervroegde aflossingen' in dit hoofdstuk.

\* Niet van toepassing bij het wisselen van voorwaardenpakket (intern omzetten zonder notarisgang)

## Verhuisregeling

De verhuisregeling is voor zowel de Florius Profijt twaalf Hypotheek als de Florius Profijt drie + drie Hypotheek van toepassing.

De verhuisregeling is het recht om een bepaalde periode na aflossing van de lening, vooraf of aansluitend, gebruik te maken van de verhuisfaciliteiten zoals het meenemen van de rente.

Als de verhuisregeling van toepassing is, dan gelden onderstaande regelingen alleen als er geen wijziging tussen de voorwaardenpakketten plaatsvindt. Een andere aflossingswijze binnen het voorwaardenpakket is wel toegestaan.

#### Toepassen verhuisregeling bij echtscheiding

Wanneer na echtscheiding één van beide klanten gebruik wil maken van de verhuisregeling dient er door de ex-partner een afstandsverklaring getekend te worden.

#### Rentepercentage

Bij het afsluiten van de nieuwe lening kan gekozen worden uit:

- de dagrente voor nieuwe leningen, wanneer deze lager is dan de rente van de af te lossen lening;
- de rente van de af te lossen 'oude lening', wanneer deze lager is dan de dagrente voor nieuwe leningen. Bij keuze voor de lage rente van de oude rentevastheidsperiode van de afgeloste lening en als een soortgelijke lening met hetzelfde rentetype wordt gesloten.

Is de 'oude lening' een hypotheek met variabele rente, dan wordt de nieuwe hypotheek altijd tegen de dan geldende variabele rente voor nieuwe leningen verstrekt.

#### Variabele rente met plafondpercentage

Het rentepercentage van variabele rente met plafondpercentage kan niet worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek met variabele rente met renteplafond. Hiervoor geldt dezelfde bepaling als voor variabele rente.

#### Voortzetten Spaarverzekering

Bij de Spaarhypotheek is het mogelijk om de Spaarverzekering te continueren, ook al is er tijdelijk geen hypothecaire geldlening meer. Gedurende deze periode moet minimaal de risicopremie betaald worden.

Op de opgebouwde waarde van de Spaarverzekering geldt tijdens de 'verhuisperiode' van maximaal twee jaar een opbrengst volgens het zogenaamde T.L.-rendement, minus 1%. Deze bij verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke rendementsnorm is gerelateerd aan een bepaald pakket staatsobligaties.

Zodra een nieuwe Spaarhypotheek is afgesloten, wordt de nog lopende Spaarverzekering daaraan gekoppeld. De spaarpremie wordt vastgesteld op basis van het reeds bereikte belegde vermogen, de resterende looptijd en het (nieuwe) rentepercentage.

Als men geen nieuwe lening bij Florius onderbrengt, is het mogelijk om de lopende Spaarverzekering voort te zetten. Afhankelijk van de keuzemogelijkheden van de maatschappij kan de cliënt kiezen.

#### Voortzetten beleggingsrekening

Bij de aflossingswijze Vermogensopbouw is het mogelijk om de beleggingsrekening te continueren. Het in stand houden van de beleggingsrekening zonder dat een hypotheek bij Florius loopt, is mogelijk gedurende maximaal twee jaar na aflossing van de lening. Zodra een nieuwe lening wordt afgesloten kan de beleggingsrekening weer worden aangekoppeld. Als na twee jaar geen nieuwe hypotheek is afgesloten, wordt de beleggingsrekening opgeheven.

## Doorgeefregeling

De doorgeefregeling is niet van toepassing bij Florius.

## Verhoging hypotheek

Het is mogelijk om een aanvullende lening af te sluiten binnen het voorwaardenpakket.

Een aanvullende lening kan worden verstrekt op basis van een tweede of volgende hypothecaire inschrijving of, als het totale hypotheekbedrag inclusief verhoging onder het in de hypotheekakte genoemde bedrag van hypotheekstelling blijft, op basis van een schuldbekentenis.

### Beoordeling

Bij ingang van de hypotheek kan worden gekozen voor een hogere inschrijving in de hypotheekakte waardoor op een later tijdstip via een schuldbekentenis een aanvullende lening kan worden opgenomen. Eerder gedane aflossingen kunnen opnieuw worden opgenomen op basis van een schuldbekentenis. In beide gevallen wordt de aanvullende lening wel getoetst aan de op dat moment geldende kredietnormen:

- het totaal van het resterende bedrag van de bestaande lening(en) en het bedrag van de aanvullende lening mag maximaal 125% van de executiewaarde bedragen;
- als voor de eerste lening gemeentegarantie of Nationale Hypotheek Garantie is verleend, dienen de lasten van de hypothecaire geldlening(en) en eventuele andere financiële verplichtingen binnen de NHG-normen te vallen.

Voor het verhogen van een bestaande NHG lening gelden de volgende regels:

- Bestaande NHG lening verhogen voor woningverbetering  
Financiering inclusief verhoging tot € 265.000,- (huidige NHG grens), gevolg:
  - aanvullende lening verplicht onder NHG
- Bestaande NHG lening verhogen voor woningverbetering  
Financiering inclusief verhoging boven € 265.000,-, gevolg:
  - aanvullende lening met depotverplichting
  - inkomenstoets conform CHF, geen explainmogelijkheid
- Bestaande NHG lening verhogen voor consumptieve doeleinden, gevolg:
  - aanvullende lening, zonder depotverplichting
  - inkomenstoets conform CHF, geen explainmogelijkheid
  - aanvullende lening wordt Box III getoetst

### Bescheiden

Voor de beoordeling van een leningaanvraag kan worden volstaan met de volgende bescheiden:

- het volledig ingevulde en ondertekende aanvraagformulier hypothecaire geldlening;
- een recent origineel taxatierapport, waarin, als van toepassing, de waarde vóór en ná de verbouwing is opgenomen. Dit taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn. Indien het al aanwezige rapport niet ouder is dan 18 maanden kan met een verkort taxatierapport worden volstaan (van dezelfde taxateur);
- een originele werkgeversverklaring met een recente salarisstroom en/of accountantsrapporten van de laatste drie kalenderjaren.

Afhankelijk van de situatie kunnen nog andere bescheiden worden opgevraagd. Een aanvraag voor een verhoging wordt op dezelfde wijze behandeld als een aanvraag voor een eerste hypotheek.

### Kosten

De afsluitkosten bedragen 1,0% van het bruto leningsbedrag.

Eventuele taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager.

### Uitbetaling

Een aanvullende lening kan op verschillende wijzen beschikbaar worden gesteld:

- rechtstreeks door Florius, door overschrijving naar een bank- of girorekening (schuldbekentenis);
- via de notaris als een hypotheekakte nodig is, deze zorgt voor een juiste uitbetaling;
- door het in gedeelten uitbetalen van het beschikbare hypotheekbedrag, denk hierbij aan een bouw hypotheek.

De hoogte van het leningsbedrag dient minimaal € 10.000,- te zijn. Aanvullende leningen kleiner dan € 10.000,- worden alleen verstrekt ten behoeve van kosten bij omzettingen.

---

## 9 Bijlagen

### Overzicht fondsen Vermogensopbouw Hypotheek

#### Opbouwfondsen:

##### *BNP Paribas (Fortis Investments)*

- BNP Paribas Euro Obligatie Fonds
- BNP Paribas Global High Income Equity Fund
- FLF Short Term Euro

##### *Allianz:*

- Allianz Amerika Fund
- Allianz Europe Fund
- Allianz Obligatie Fonds

##### *Robeco Asset Management:*

- Robeco Flex-O-Rente
- Robeco CGF Euro Bonds
- Robeco Euro Medium Term Bonds

##### *SNS beleggingsfondsen:*

- SNS Wereld Aandelenfonds
- SNS Euro Obligatiefonds
- SNS Euro Liquiditeitenfonds

---

## Index

### A

Aflossingsvrije Hypotheek	4-1, 5-1
Aflossingswijzen	4-1, 5-1
Akte van Geldlening	8-1
Algemene Nabestaandenwet (ANW)	2-9
Alimentatie	2-8
Annuïteiten Hypotheek	4-1, 5-1
Autoriteit Financiële Markten (AFM)	5-10

### B

Bankgarantie	8-1
Bankspaar Hypotheek	5-10
BKR	2-11
Bloot eigendom	2-3
Bouwdepot	8-1
Nieuwbouwwoningen	8-1
Bouwgrond	2-1

### C

Certificering	7-2
Scenario-berekening	7-2

### D

Debiteuren	2-10
Doorgeefregeling	8-4

### E

Echtscheiding	2-7, 3-1, 5-11
Economisch eigendom	2-3
Erfpacht	2-3
Expats	2-10
Extra/vervroegde aflossing	8-2

### F

Faxnummers	1-2
Financieringsgrenzen	2-5
Florius Profijt drie + drie Hypotheek	4-1
Florius Profijt twaalf Hypotheek	4-1

### G

Garantieverklaring waarborgsom	8-1
Geldigheidsduur offerte	3-3, 4-1

### H

Hogere inschrijving	2-3
---------------------	-----

### I

Inkomen	2-6
Inkomenstoets	2-11
Interne oversluiting	2-4

---

## J

Juridische levering	2-3
---------------------	-----

## K

Krediethypotheek	4-1, 5-1
Kredietnormen	2-1

## L

Leeftijd	2-10
Levenhypotheek	4-1, 5-2
Lineaire Hypotheek	5-1

## M

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)	2-2
Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)	2-2
Maximale woonlasten	2-10

## N

Nationale Hypotheek Garantie	2-1, 2-2, 2-5, 2-10
Nationaliteit	2-10

## O

Offertetraject	3-1
Omzettingmogelijkheden	8-3
Onderpand	2-1, 2-3
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	3-1
Organisatie Florius	1-1
Overbruggingshypotheek	2-11
Overlijdensrisicoverzekering	3-1
Overzicht fondsen Vermogensopbouw Hypotheek	9-1

## P

Premiedepot	5-5
Premiestorting	5-5
Proeftijd	2-7

## R

Recht van opstal	2-3
Recreatiewoningen	2-1
Rente	2-5, 4-1, 5-1, 6-1, 8-1, 8-2
Maandelijks variabel	4-1, 6-1
Vast	4-1, 6-2
RenteLimiet	6-1
Rentevaststelling	2-5
Rentevormen	4-1, 6-1
Rentewijziging	3-1
Risicopremie	5-3

## S

Spaarhypotheek	3-2, 3-4, 4-1, 5-3
arbeidsongeschiktheid	5-3
Spaarverzekering	5-3
gezondheidsverklaring	5-4
Keuring	5-4
verzekeringnemer	5-6
Voorlopige dekking	5-4

## T

Taxateur	2-3
Taxatierrapport	2-3, 3-2
Telefoonnummers	1-2
Tweeverdieners	2-6, 2-11

## V

Verbouwingskosten	2-1
Verhoging hypotheek	8-4
Verhuisregeling	4-1, 8-4
Verhuur	2-2, 2-8
Vermogensopbouw Hypotheek	4-1, 5-1, 5-6
Beschermd beleggen	5-8
Opbouwdeel	5-7
Verzilver Hypotheek	7-1
Voorwaarden	4-1, 8-1
Voorwaardenpakketten	4-1
VOV-waarde	2-1, 8-2

## W

Waardebepaling	
onderpand	2-3
Wet Inkomen naar Arbeid (WIA)	2-9
Wijziging offerte	3-3
Woonquote	2-11
WOZ-taxatie	2-4

## Z

Zakelijk recht	2-3
Zelfstandigen	2-9