

Inhoudsopgave Hypotheekwijzer

Inleiding		De Hypotheken van Florius	
Inleiding	1-1	De Hypotheken van Florius	4-1
Organisatie Florius	1-1	Extra mogelijkheden	4-1
De Hypotheek		Hypotheekvormen	
Terugbetalen hypotheek	2-3	Hypotheekvormen	5-1
Tweede Hypotheek	2-5	Annuïteiten Hypotheek	5-1
Bankgarantie	2-5	Aflossingvrije Hypotheek	5-1
		Lineaire Hypotheek	5-1
		Krediet Hypotheek	5-1
De Klant		Leven Hypotheek	5-2
Handelingsbekwaam	2-6	Spaar Hypotheek	5-3
Eigendom en bewoning	2-6	Vermogens Opbouw Hypotheek	5-5
Partner	2-6	Bankspaar Hypotheek	5-9
Echtscheiding	2-6		
Echtscheiding en nieuwe hypotheek	2-7	Rentevormen	
Beoordeling	2-8	Rentevormen	6-1
		Maandelijks variabele rente	6-1
Inkomen		RenteLimiet	6-1
Soort dienstverband	2-9	Vaste rente	6-2
Loondienst	2-9	Margerente	6-2
Sociale uitkeringen	2-11		
Pensioen	2-12	Verzilver Hypotheek	7-1
Zakelijk inkomen	2-13		
Vermogen	2-13	Voorwaarden	
Verhuur	2-14	Bankgarantie/Garantieverklaring waarborgsom	8-1
Alimentatie	2-14	Bouwdepot bij nieuwbouw/verbouwing	8-1
Overig	2-15	Extra/vervroegde aflossing	8-2
		Omzettingmogelijkheden	8-3
Maximale Hypotheek		Verhuisregeling	8-4
Toetsinkomen	2-15	Verhoging hypotheek	8-5
Leencapaciteit	2-15		
Bestaande leningen	2-16	Bijlagen	
Dubbele woonlasten	2-18	Overzicht fondsen Vermogens Opbouw Hypotheek	9-1
Toetsrente	2-18		
Explain op inkomen	2-18	Index	
Verblijfsstatus	2-19	Index	10-1
Woning	2-20		
Waar moet de woning aan voldoen?	2-23		
Eigendom	2-25		
Waardebepaling			
Offertetraject	3-1		
Offertetraject	3-1		
Algemeen			

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 voor-aanstaande 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.

Goede toekomst

Wij denken dat de pijlers van ons beleid, creatieve productontwikkeling en servicegerichte distributie via professionele hypotheekadviseurs, ons bedrijf een goede toekomst bieden.

Hypotheekwijzer

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

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

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
Florius team	Informatie over alle hypotheekaanvragen, hypotheeken in beheer en productinformatie voor Florius	033 750 40 50	
FAN Helpdesk	Ondersteuning Florius Adviseurs Netwerk	033 750 40 50	033 750 46 49
Consultant	Persoonlijk aanspreekpunt voor de onafhankelijke hypotheekadviseur		
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 de onafhankelijke hypotheekadviseur over o.a. renteblad, Hypotheekwijzer, En meer en overige mailingen	033 750 46 80	033 750 46 49

2 De hypotheek

Voor de aankoop of verbouwing van een woning hebben mensen geld nodig. Hiervoor sluiten zij vaak een hypotheek af.

Welke algemene regels gelden er voor hypotheeken?

Er zijn een aantal regels die voor alle hypotheeken gelden. Deze regels hebben betrekking op het minimale en het maximale bedrag van de lening en op de maximale lening ten opzichte van de waarde van het huis.

Minimale en maximale lening

Florius kent grenzen voor de minimale en maximale hoogte van het bedrag van de hypotheek die de klant kan lenen.

- Een klant moet minimaal lenen:
 - voor een eerste hypotheek 50.000 EUR;
 - voor een tweede hypotheek of een onderhandse verhoging 10.000 EUR. Een leningdeel moet minimaal 4.500 EUR bedragen.
- Een klant mag maximaal 5.000.000 EUR lenen. Bij tweede hypotheeken en onderhandse verhogingen houden wij rekening met de leningdelen die al verstrekt zijn.

De hypotheek moet voldoen aan de regels van de Gedragscode en Ministeriële regeling Hypothecair krediet

De hypotheek moet voldoen aan de regels van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en Ministeriële regeling Hypothecair krediet. Het doel van de Gedragscode is het beschermen van consumenten tegen een te hoge hypotheek. De Gedragscode stelt minimumvoorwaarden aan folders, offertes, voorwaarden en de maximale hypotheek. De regels van de Gedragscode zijn ook van toepassing op hypotheeken met NHG. Voor het berekenen van de maximale hypotheek neem je de laagste van de twee, NHG of GHF beleid.

Er staan drie belangrijke regels in de Gedragscode over de maximale hypotheek.

1. De hypotheek mag niet meer dan 105% van de marktwaarde bedragen.
2. Van de hypotheek mag maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij zijn.
3. De lasten van de hypotheek moeten voor de klant betaalbaar zijn.

Voldoet de hypotheek aan deze drie regels dan zeggen we dat de aanvraag "comply" is.

In de wet- en regelgeving staat ook beschreven in welke situaties je van deze regels mag afwijken. Wijk je af van één van de drie regels dan zeggen we dat er sprake is van een "explain".

Wat is de maximale hypotheek ten opzichte van de waardes van de woning?

Bij een hypotheek dient de woning van de klant als onderpand voor de hypotheek. De waarde van de woning is dan ook medebepalend voor de maximale hypotheek die de klant kan afsluiten. Uitgangspunt voor de maximale verstrekking: Florius verstrekt nooit meer dan nodig is voor de aankoop van de woning (+ eventuele verbouwing).

Op basis van de marktwaarde berekent Florius de maximale hypotheek. Als maximale hypotheek geldt de laagste waarde van deze twee.

Voorbeeld:
Marktwaarde 200.000 EUR

Maximale hypotheek op de marktwaarde is dan
 $1,05 \times 200.000 \text{ EUR} = 210.000 \text{ EUR}$.

Wat is de marktwaarde van een woning?

De marktwaarde van een woning is afhankelijk van de situatie. Gaat het om de aankoop van een woning of om een verhoging? Hieronder is per situatie aangegeven wat de marktwaarde is.

Aankoop van een bestaande woning:

De marktwaarde is de koopprijs van de woning (exclusief roerende zaken). Wijkt de koopprijs af van de door de taxateur vastgestelde marktwaarde? Dan gaan wij uit van de laagste waarde.

Voorbeeld:
Koopsom 200.000 EUR
Marktwaarde taxatie 205.000 EUR

Marktwaarde voor het bepalen van de maximale lening is dan 200.000 EUR

- Aankoop van een bestaande woning met verbouwing:

Bij een aankoop van een bestaande woning met een verbouwing (of een verbouwing binnen één jaar) is de marktwaarde de laagste van:

- Koopsom + verbouwkosten
- De door de taxateur vastgestelde marktwaarde na verbouw

Voorbeeld 1:
Koopsom 200.000 EUR
Verbouwing 50.000 EUR
Marktwaarde taxatie 205.000 EUR voor verbouw
Marktwaarde taxatie 225.000 EUR na verbouw

Marktwaarde voor het bepalen van de maximale lening is dan 225.000 EUR.

Voorbeeld 2:

Koopsom	150.000 EUR	
Verbouwing	35.000 EUR	
Marktwaaarde taxatie	205.000 EUR	voor verbouw
Marktwaaarde taxatie	225.000 EUR	na verbouw

Marktwaaarde voor het bepalen van de maximale lening is dan 185.000 EUR.

– *Aankoop van een nieuwbouwwoning*

De marktwaaarde is gelijk aan de koop/aanneemsom (inclusief bouwrente) vermeerderd met het meerwerk en renteverlies tijdens de bouw. Renteverlies tijdens de bouw mag maximaal 4% van de koop/aanneemsom plus meerwerk bedragen.

Voorbeeld:

Koop/ aanneemsom	160.000 EUR
Meerwerk	15.000 EUR
Renteverlies tijdens de bouw	5.000 EUR

De marktwaaarde in dit voorbeeld is 180.000 EUR.

In sommige gevallen is bij een nieuwbouwwoning een taxatierapport verplicht. In dat geval gaan wij uit van de laagste waarde.

– *Verhogen of oversluiten van de hypotheek op een bestaande woning*

De marktwaaarde is de door de taxateur vastgestelde marktwaaarde (eventueel na verbouw).

Wil de klant gebruik maken van de WOZ waardebeoordeling? Dan geldt de WOZ waarde als marktwaaarde.

– *Omzetten van een hypotheek zonder verhoging*

Wil de klant zijn hypotheek omzetten naar een (groter deel) aflossingsvrij? Dan is de marktwaaarde gelijk aan de WOZ waarde of de door de taxateur vastgestelde marktwaaarde.

Een opgebouwd vermogen in een verpande verzekering of rekening mag niet vrij beschikbaar komen. Dit opgebouwde vermogen moet in mindering worden gebracht op de restant hoofdsom of verpand blijven aan de geldverstrekker. Wil de klant het opgebouwde vermogen niet aflossen op de hypotheek? Dan is er feitelijk sprake van een verhoging en wordt het verzoek als zodanig behandeld.

In alle andere omzettingengevallen, bijvoorbeeld van aflossingsvrij of beleggen naar sparen, is er geen nieuwe waardebeoordeling nodig.

Hoeveel mag de klant lenen op basis van de marktwaaarde?1. A *Meefinancieren van een restschuld.*

Is de opbrengst van de huidige woning onvoldoende

om de hypotheek terug te betalen? Dan mag de klant deze restschuld extra lenen op zijn nieuwe hypotheek tot maximaal 115% van de marktwaaarde (of marktwaaarde na verbouwing, als er sprake is van een verbouwing).

Er gelden een aantal extra voorwaarden:

- Restschuld is ontstaan op of na 29 oktober 2012
- Klant heeft onvoldoende eigen middelen om restschuld zelf te financieren
- Restschuld mag niet meer dan 75.000 EUR bedragen
- Explain op LTI is niet toegestaan
- Positieve klanttoetsen (creditscore en CRG)
- Geen negatieve elementen in BKR*

De restschuld moet als apart annuïtair leningdeel met een looptijd en rentevasteperiode van 10 jaar vastgelegd worden. Bij de toetsing moet je rekening houden met de extra lasten die restschuldfinanciering heeft door de korte looptijd van 10 jaar. Je doet dit door het verschil tussen de lasten van de 10 jarige annuïteit en de lasten van de annuïteit van het langst lopende leningdeel van de toegestane lasten af te halen.

* HY-2 codering bij een restschuld zonder dat er sprake is geweest van achterstanden/ wanbetaling (NHG): hoeft geen belemmering te zijn voor het verstrekken van een nieuwe hypothecaire geldlening voor het herfinancieren van de restschuld.

1. B *Meefinancieren van een restschuld voor nieuwe klanten.*

Is de opbrengst van de huidige woning onvoldoende om de hypotheek terug te betalen? Dan mag de klant deze restschuld extra lenen op zijn nieuwe hypotheek tot maximaal 110% van de marktwaaarde. De onder 1.A genoemde extra voorwaarden zijn ook van toepassing bij het meefinancieren van restschulden voor nieuwe klanten.

2. *Oversluiten van de hypotheek.*

Wil de klant zijn hypotheek oversluiten? En voldoet de aanvraag aan de volgende voorwaarden:

- de klant blijft in de woning wonen;
- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende kosten van het oversluiten. Deze oversluitingskosten zijn notaris-kosten, taxatiekosten, eventuele advieskosten, bemiddelingskosten en boeterente.
- het opgebouwde vermogen in een verpande verzekering of rekening mag niet vrij beschikbaar komen. Uit het hypotheekdossier moet blijken wat er met dit opgebouwde vermogen gaat gebeuren bij of na passeren van de nieuwe hypotheek. De volgende opties zijn toegestaan:

- * Het opgebouwde vermogen in mindering brengen op de hoofdsom van de hypotheek;
- * De bestaande verzekering of rekening verpanden aan de (nieuwe) geldverstrekker (als het productassortiment dit toelaat)
- * Het opgebouwde vermogen inbrengen in de nieuwe verzekering of rekening.

Dan mag de klant meer lenen dan 105% van de marktwaarde.

3. Lage hypotheek op inkomen.

Zijn de hypotheekkosten aanzienlijk lager dan de klant op inkomen kan lenen? Dan mag de klant maximaal 110% van de marktwaarde lenen. De hypotheek moet dan wel lager zijn dan 60% van de maximale hypotheek die de klant op zijn inkomen kan lenen.

Voor alle explainposten op marktwaarde geldt de volgende regel:

- In de offerte moet staan dat de klant meer dan de marktwaarde leent. De klant moet hiervoor tekenen. Het is belangrijk dat de klant zich bewust is van de risico's voor de betaalbaarheid van de hypotheek.

Borg of garantstelling

Florius accepteert geen borg of garantstelling door anderen. De enige borgstelling die we wel accepteren is die van Nationale Hypotheek Garantie.

Is een overlijdensrisicoverzekering verplicht?

Een klant die een hypotheek afsluit bij Florius is niet verplicht om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Bij een hypotheek met NHG kunnen andere voorwaarden gelden.

Welke regels gelden voor het terugbetalen van hypotheekleningen?

Uiteindelijk moet elke hypotheek weer worden terugbetaald. Dit kan tijdens de looptijd of aan het einde van de looptijd van de hypotheek. Voor sommige hypotheekvormen gelden specifieke regels. Deze regels lees je hier.

Vanaf 1-1-2013 is de hypotheekrente alleen nog maar aftrekbaar wanneer de lening in maximaal 30 jaar annuitair of lineair wordt afgelost. Een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek is nog wel mogelijk, alleen is de rente over dit gedeelte dan niet meer aftrekbaar.

Voor op 31-12-2012 bestaande eigenwoningschulden en leningen die onder het overgangsrecht vallen, verandert er niets aan de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

Wanneer is er sprake van het overgangsrecht?

Het overgangsrecht is van toepassing als een belastingplichtige op 31 december 2012 een eigen woning met

een daarop rustende eigenwoningschuld heeft. Daarnaast geldt het overgangsrecht ook wanneer er sprake is van één van onderstaande situaties:

1. belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigenwoningschuld hebben maar dat in 2012 wel hadden en in 2013 weer zullen hebben (met name gericht op 'tijdelijke huur tussen twee eigen woningen in');
2. belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigenwoningschuld hebben maar na 31 december 2012 (en voor 31 december 2021) weer terugkeren in een woning die voor 31 december 2012 laatstelijk een eigen woning is geweest, zonder dat na 31 december 2012 een andere woning als een eigen woning is aan te merken geweest (met name gericht op 'expats'), en
3. belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst of een koopaannemingsovereenkomst die leiden tot een verwerving van de eigen woning in 2013.
4. belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst tot het verrichten van onderhoud aan of verbetering van de woning, voor zover het onderhoud of de verbetering in 2013 voltooid is.

In principe geldt dat alle niet annuitaire of lineaire leningdelen als box 3 deel aangemerkt moeten worden tenzij de klant, adviseur of het intermediair aangeeft dat er sprake is van het overgangsrecht.

Hoe moet de klant aantonen dat er sprake is van een bestaande eigenwoningschuld of lening die onder het overgangsrecht valt?

De klant moet dit aantonen door het overleggen van:

- IB aangifte of jaaropgave geldverstrekker waaruit de hoogte van de eigenwoningschuld op 31-12-2012 blijkt of;
- Akte van levering vorige woning waaruit de transportdatum in 2012 blijkt en IB-aangifte of jaaropgave geldverstrekker waaruit de hoogte van de eigenwoningschuld in 2012 blijkt of;
- Onherroepelijke koopovereenkomst c.q. koop/aannameovereenkomst c.q. overeenkomst tot verrichten van onderhoud aan of tot verbetering van de bestaande eigen woning getekend uiterlijk 31-12-2012.

Wat is een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst?

Dat is een voorlopig koopcontract dat door koper en verkoper is ondertekend en waarin een reële koopprijs is vermeld. De gebruikelijke bedingen, zoals voorbehoud van financiering, hoeven nog niet verstrekt te zijn.

Hypotheekvorm: Aflossingsvrij

Een deel van de hypotheek mag aflossingsvrij zijn.

Dit betekent dat de klant een deel van de hypotheek aan het einde van de looptijd ineens moet terugbetalen.

De klant is zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop deze terugbetaling plaatsvindt.

Het aflossingsvrije deel mag maximaal 50% van de marktwaarde bedragen.

In bepaalde situaties mag het aflossingsvrije deel groter zijn. Het aflossingsvrije deel kan echter nooit:

- meer dan 85% van de marktwaarde bedragen.
- hoger zijn dan 1.000.000 EUR.

Wanneer mag het aflossingsvrije deel groter dan 50% van de marktwaarde zijn?

In sommige gevallen mag de klant meer dan 50% van de marktwaarde aflossingsvrij lenen. Er is dan sprake van explain op marktwaarde.

Onderstaande explainsituaties zijn toegestaan:

1. Oversluiten van de hypotheek.
2. Lage hypotheek op inkomen.

1. *Oversluiten van de hypotheek:* Wil de klant zijn hypotheek oversluiten? En voldoet de aanvraag aan de volgende voorwaarden:
- de klant blijft in de woning wonen;
 - de nieuwe hypotheek is niet hoger dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende kosten van het oversluiten. Deze oversluitingskosten zijn notariskosten, taxatiekosten, bemiddelingskosten en boeterente.
 - het opgebouwd vermogen in een verpande verzekering of rekening mag niet vrij beschikbaar komen. Dit opgebouwde vermogen moet in mindering worden gebracht op de restant hoofdsom of moet verpand worden aan de (nieuwe) geldverstrekker.

Bij deze explainsituatie mag de klant zijn bestaande aflossingsvrije delen oversluiten. De extra verhoging voor de oversluitingskosten mag niet aflossingsvrij zijn.

2. *Lage hypotheek op inkomen.* Zijn de hypotheeklasten aanzienlijk lager dan de klant op inkomen kan lenen? Dan mag de hypotheek voor maximaal 85% van de marktwaarde aflossingsvrij zijn. De hypotheek moet dan wel lager zijn dan 60% van de maximale hypotheek die de klant op zijn inkomen kan lenen.

Hoe bereken je hoe groot het bestaande aflossingsvrije deel is?

De wet- en regelgeving geeft aan dat bestaande aflossingsvrije delen gerespecteerd mogen worden.

Wat is een verkapt aflossingsvrij deel?

Een verkapt aflossingsvrij deel kan ontstaan als het aan de hypotheek gekoppelde opbouwproduct waarmee kapitaal wordt opgebouwd (Meegroei, Levensverzekering, e.d.) niet uitkomt op het doelkapitaal.

Voorbeeld:

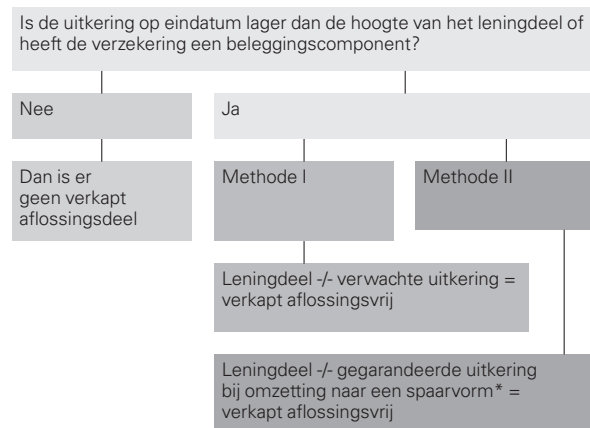
Door slechte resultaten op de beurs levert een beleggingsverzekering met een beoogd doelkapitaal van € 100.000,- nu op einddatum nog maar € 75.000,- op. Als deze beleggingsverzekering gekoppeld is aan een leningdeel van € 100.000,- is er een verkapt aflossingsvrij deel van € 25.000,-.

Het verkapte aflossingsvrije gedeelte zal dus vooraf berekend moeten worden. Dit deel moet meegenomen worden bij de vaststelling van het totale bestaande aflossingsvrije deel binnen de hypotheek. Komt door het verkapt aflossingsvrije deel het totaal aan aflossingsvrije delen van de hypotheek boven 50% van de marktwaarde uit? Dan hoeft dit niet actief hersteld te worden. In dat geval mag er geen nieuw aflossingsvrij deel worden verstrekt of een omzetting naar aflossingsvrij worden doorgevoerd.

Wanneer kijken we naar het verkapt aflossingsvrije deel?

We kijken bijvoorbeeld naar het verkapt aflossingsvrije deel wanneer de klant gaat verhuizen en zijn aflosvorm meeneemt. Of bij oversluiten van de hypotheek. In het schema staat beschreven wanneer we rekening houden met het verkapt aflossingsvrije deel.

Hoe bereken je het verkapt aflossingsvrije deel?



* Gegarandeerde uitkering van een opbouwproduct (spaar- of garantiekapitaal) als de opgebouwde waarde wordt ingebracht en de spaarinleg blijft gelijk.

Methode I is de basismethode. Het is alleen niet altijd mogelijk om methode I toe te passen. Bijvoorbeeld bij sommige beleggersrekeningen krijgt de klant geen prognose van de verwachte uitkering. Voor die situaties is methode II bedoeld. Ook bij omzetting van een ongegarandeerde uitkering naar een gegarandeerde uitkering maken wij van methode II gebruik.

Voorbeeld Methode II

Klant heeft een leningdeel Belegging van 100.000 met een rente van 5%. Hij krijgt van de beleggingsmaatschappij geen prognose van de verwachte uitkering op einddatum. De opgebouwde waarde op de beleggingsrekening is 10.000 EUR en de inleg is 100 EUR per maand. De resterende looptijd is nog 20 jaar.

Als de klant de opgebouwde waarde inbrengt in een bankspaarrekening en de inleg 100 EUR per maand blijft dan kan hij in de resterende periode van 20 jaar ongeveer 67.000 EUR opbouwen.

Het verkapt aflossingsvrije deel is dan de hoogte van het leningdeel van 100.000 EUR minus het doelkapitaal van de bankspaar van 67.000 EUR is 23.000 EUR.

Welke stukken zijn nodig om te beoordelen of het verkapt aflossingsvrij deel meegenomen wordt?

Naast de gebruikelijke stukken voor de aanvraag van de hypotheek hebben wij een recente opgave van het rendement van de beleggingsrekening nodig.

Hypotheekvorm: Aflossing uit levensverzekering of kapitaalverzekering

Bij sommige hypotheek betaalt de klant de lening aan het eind van de looptijd terug met de uitkering van een levensverzekering of een kapitaalverzekering.

Staat bij een levensverzekering of kapitaalverzekering niet vooraf vast hoe hoog de uitkering op de einddatum zal zijn? Dan moet je uit gaan van de verwachte uitkering. Als verwachte uitkering mag je de uitkering op basis van het bruto historisch rendement met een maximum van 8% hanteren. De verwachte uitkering moet blijken uit een opgave van de verzekeringsmaatschappij.

De klant mag zelf een verzekeringsmaatschappij uitkiezen. Er gelden een paar regels:

- De verzekeringsmaatschappij die de klant kiest moet in Nederland gevestigd zijn;
- én die verzekeringsmaatschappij moet beschikken over de benodigde vergunningen voor het aanbieden van (leven)verzekeringsproducten volgens de Wft.

Hypotheekvorm: Aflossing uit beleggingsrekening

Bij sommige hypotheek betaalt de klant de hypotheek aan het eind van de looptijd terug met het opgebouwde kapitaal van een beleggingsrekening. De hoogte van het bedrag dat de klant inlegt op zijn beleggingsrekening hangt af van het beleggersprofiel van de klant. Met dit profiel krijgt de klant inzicht in de persoonlijke en financiële situatie. Bij elk profiel hoort een apart verwacht rendement, gebaseerd op de AFM-richtlijnen.

Hypotheekvorm: Overbruggingslening

Is de huidige woning van de klant nog niet verkocht of geleverd én heeft hij de overwaarde nodig voor de financiering van de aankoop van de nieuwe woning? Dan kan hij een overbruggingslening afsluiten. De overbruggingslening moet worden terugbetaald bij de verkoop van de huidige woning.

Bij een overbruggingslening wordt het totale leningbedrag, inclusief het overbruggingsdeel, op zowel de oude als de nieuwe woning ingeschreven bij het kadaster.

Het maximum bedrag van de overbruggingslening is afhankelijk van de situatie.

- *Is de woning nog niet verkocht, of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken?* Dan is de maximale overbrugging 75% van de marktwaarde minus de restschuld van de hypotheek.

Wordt de WOZ bepaling als waardebeoordeling van de te verkopen woning gebruikt? Dan is de maximale overbrugging 75% van de WOZ waarde minus de restschuld van de hypotheek.

- *Is de woning verkocht én zijn de ontbindende voorwaarden verstreken?* Dan is de maximale overbrugging de verkoopprijs minus 3% verkoopkosten minus de restschuld van de hypotheek.

Welke regels gelden voor een tweede hypotheek?

Een tweede hypotheek is een hypotheek die in rangorde op de tweede plaats komt. Een opvolgende hypotheek is een hypotheek die volgt op de bestaande hypotheek. De hypotheek sluit achteraan in de rangorde.

De eerste hypotheek bestaat uit de huidige restschuld van de hypotheek en de onderhandse ruimte die de klant nog kan opnemen. Wij gaan uit van de inschrijving van de eerste hypotheek.

Welke regels gelden voor een tweede of opvolgende hypotheek?

Wil de klant een tweede of opvolgende hypotheek afsluiten? Dan gelden onderstaande regels:

- Loopt de eerste hypotheek bij Florius? Dan gelden de algemene regels voor de maximale hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Voorbeeld

De woning heeft een marktwaarde van 200.000 EUR. De klant heeft een hypotheek van 100.000 EUR bij Florius en wil nu een tweede hypotheek. De totale hypotheek mag 210.000 EUR (= 105% van 200.000 EUR) bedragen. De klant kan een tweede hypotheek van maximaal 110.000 EUR aanvragen.

- Loopt de eerste hypotheek niet bij Florius? Dan is een tweede hypotheek niet mogelijk.

Welke regels gelden voor bankgaranties?

Als een klant een koopcontract tekent van de woning, moet zij vaak een waarborgsom betalen aan de notaris. De waarborgsom bedraagt meestal 10% van de koopsom. De meeste klanten hebben dit bedrag niet of willen dit bedrag niet overmaken. Zij kunnen dan een bankgarantie aan de bank vragen.

Komt de klant zijn verplichtingen aan de verkopende partij niet na? Dan wordt door de verkoper of de notaris een beroep gedaan op de bankgarantie. De bank zal de waarborgsom via de notaris uitkeren aan de verkoper. De klant moet dit bedrag vervolgens aan de bank terugbetalen. De klant krijgt hiervoor een geldlening op annuïtaire basis die hij in maximaal 10 jaar moet terugbetalen.

Welke regels gelden voor bankgaranties?

De klant kan alleen een bankgarantie bij Florius aanvragen als hij ook een hypotheek bij Florius aanvraagt.

In het koopcontract is afgesproken op welke datum het eigendom van de woning wordt overgedragen. De bankgarantie is geldig tot één maand na deze overeengekomen datum. Maar uiterlijk tot 12 maanden na afgifte van de bankgarantie.

Verstrekt Florius ook bankgaranties bij nieuwbouwwoningen?

Een bankgarantie wordt vaak gevraagd bij aankoop van een bestaande woning. Soms moet een klant bij aankoop van een nieuwbouwwoning ook een waarborgsom betalen. Hij kan hier ook een bankgarantie voor aanvragen. Florius verstrekt alleen een bankgarantie bij nieuwbouwwoningen als:

- alleen een waarborgsom over de aankoop van de grond wordt gevraagd;
- de gemeente de verkoper van die grond is;
- er een omgevingsvergunning is afgegeven en de bezwaarperiode voorbij is.

De klant

Om voor een hypotheek in aanmerking te komen moet de klant eigenaar en bewoner zijn. Lees voor meer informatie de voorwaarden van Florius. Ook moet hij handelingsbekwaam zijn. Daarnaast gelden er een aantal speciale regels als een klant gaat scheiden of al gescheiden is.

Wanneer is een klant handelingsbekwaam?

Om voor een hypotheek in aanmerking te komen, moet de klant handelingsbekwaam zijn. Handelingsbekwaam betekent dat de klant volgens de wet rechtshandelingen mag verrichten.

De klant is handelingsbekwaam als hij of zij:

- 18 jaar of ouder is of;
- getrouwd of gescheiden is én;
- niet onder curatele staat.

Onderbewindstelling

Staat een klant onder bewind? Dan is hij wel handelingsbekwaam. Maar hij mag niet zelf een hypotheek afsluiten. Hiervoor is toestemming van de bewindvoerder nodig. De bewindvoerder moet op de offerte aangeven dat hij toestemming geeft. Bij het passeren van de hypotheekakte moet hij ook aan de notaris toestemming geven.

Welke regels gelden voor eigendom en bewoning?

Een klant kan alleen een hypotheek aanvragen voor een woning als hij eigenaar is van die woning. Hij wordt hoofdelijk schuldenaar voor de hypotheek. Hoofdelijk schuldenaar betekent dat hij voor de gehele lening aansprakelijk is en niet alleen voor zijn deel van de lening.

De klant moet niet alleen eigenaar van de woning zijn. Hij moet ook de bewoner van de woning zijn waarvoor hij een hypotheek aanvraagt.

Het kan zijn dat meerdere klanten een hypotheek aanvragen. Voor partners staan de regels hierna beschreven. Anderen mogen niet meetekenen voor de hypotheek als zij geen eigenaar én bewoner van de woning zijn.

Het komt ook voor dat klanten een andere relatie met elkaar hebben, zoals familie of vrienden, en wel eigenaar én/of bewoner van de woning zijn. Het verstrekken van een hypotheek op deze samenlevingsvormen valt niet binnen het algemene beleid.

Welke regels gelden voor de partner van de klant?

Is de klant getrouwd of geregistreerd partner in gemeenschap van goederen?

Is de klant getrouwd of geregistreerd partner in gemeenschap van goederen? Dan moet de partner altijd toestemming geven voor het aangaan van een hypotheek. De klant en zijn partner moeten allebei hoofdelijk schuldenaar worden voor de hypotheek.

Is de klant getrouwd of geregistreerd partner onder huwelijkse - of partnerschaps voorwaarden?

Is de klant getrouwd of geregistreerd partner onder huwelijkse - of partnerschaps voorwaarden? En valt de woning daardoor niet onder de gemeenschap van goederen? Dan moet de partner ook toestemming geven voor het aangaan van de hypotheek. Dit moet bij de notaris. De partner hoeft in dit geval niet hoofdelijk schuldenaar te worden voor de hypotheek.

Is het inkomen van de partner nodig voor het krijgen van de hypotheek? Dan moet de partner wel hoofdelijk schuldenaar worden voor de hypotheek.

Woont de klant samen en is zijn partner geen eigenaar van de woning?

Woont de klant samen en is zijn partner geen eigenaar van de woning? Dan hoeft de partner geen toestemming te geven voor het aangaan van de hypotheek. De partner hoeft in dit geval ook niet hoofdelijk schuldenaar te worden voor de hypotheek. De partner moet wel een ontruimingsverklaring tekenen.

Is het inkomen van de partner nodig voor het krijgen van de hypotheek? Dan moet de partner wel hoofdelijk schuldenaar worden voor de hypotheek.

Welke regels gelden als een klant gaat scheiden?

Bij een echtscheiding worden alle bezittingen en schulden verdeeld. Deze verdeling wordt bij een echtscheiding vastgelegd in het echtscheidingsconvenant of in de akte van verdeling. Is er sprake van beëindiging samenwonen? Dan wordt de verdeling vastgelegd in de zogenaamde notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling.

Bij een echtscheiding zal ook de waarde van de woning verdeeld moeten worden. Is de klant getrouwd in gemeenschap van goederen? Dan krijgt ieder de helft. Is de klant getrouwd onder huwelijkse voorwaarden? Dan is het wat ingewikkelder. In de huwelijkse voorwaarden is afgesproken welk bezit gemeenschappelijk is en welk bezit niet gemeenschappelijk is. In dat geval kun je in de akte van verdeling terug vinden hoe de waarde van de woning verdeeld zal worden.

Degene die in de woning blijft wonen, zal vaak het volledige eigendom van de woning krijgen. Om het volledige eigendom te krijgen, moet hij de partner uitkopen. Uitkopen houdt in dat de vertrekkende partner recht heeft op de helft (of een deel, afhankelijk van hoe men getrouwd was) van de overwaarde van de woning. Er is sprake van overwaarde, als de waarde van de woning hoger is dan de hypotheek. Is de waarde van de woning lager dan de hypotheek? Dan is er sprake van onderwaarde.

Welke regels gelden voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid?

Bij een echtscheiding wil de vertrekkende partner niet langer hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de hypotheek. De hypotheek moet dan op één naam gezet worden. We noemen dit ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Bij een aanvraag voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid moet je toetsen of het inkomen van de partner die in de woning blijft wonen voldoende is. Hierbij moet je rekening houden met eventuele alimentatieverplichtingen aan de aanstaande ex-partner.

Is er in de aanvraag ook sprake van een verhoging van de hypotheek? Dan gelden voor de verhoging de algemene regels voor de maximale hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Is er sprake van achterstand in de betalingen op de hypotheek? Dan mag je een aanvraag ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet in behandeling nemen.

Dat mag pas als:

- er geen achterstand in de betalingen meer is én
- er minimaal drie maanden weer op tijd betaald is.

Wanneer kan de klant ontslagen worden uit hoofdelijke aansprakelijkheid?

Een klant kan niet altijd ontslagen worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Dit kan alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De partner die in de woning blijft wonen, moet de hypotheek kunnen betalen op basis van zijn eigen inkomen;
- Zolang de ex-partner eigenaar is, kan deze niet ontslagen worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. De ex-partner moet dus zijn deel in het eigendom van de woning overdragen aan de partner. De eigendomsoverdracht blijkt uit een (concept) akte van verdeling.
- De partner die in de woning blijft wonen, was bij aanvang van de hypotheek hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek. Hij of zij moet de hypotheekakte destijds hebben ondertekend;

Was de partner die in de woning blijft wonen bij aanvang van de hypotheek niet hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek? Dan moet de notaris een nieuwe hypotheekakte opmaken. Hieronder leggen we uit waarom.

Door een later huwelijk in gemeenschap van goederen is de partner automatisch mede-eigenaar van de woning geworden. Maar zij is niet automatisch hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek geworden. Om haar hoofdelijk aansprakelijk te maken voor de hypotheek, moet er een nieuwe hypotheekakte opgemaakt worden door de notaris.

Mag je aansprakelijkheid uitruilen?

Je mag hoofdelijke aansprakelijkheid niet uitruilen. Je mag dus niet eerst de partner mede hoofdelijk aansprakelijk maken en vervolgens ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid verlenen voor de ander.

Kan een klant een hypotheek krijgen als hij gescheiden is?

Een klant kan een hypotheek krijgen als hij gescheiden is. Dit kan alleen als de scheiding definitief is. Een scheiding is definitief als:

- de rechter de echtscheiding heeft uitgesproken én
- het vonnis is ingeschreven in het register van de Burgerlijke Stand.

Bij een hypotheek aanvraag van een klant die gescheiden is, moet de klant de volgende stukken aanleveren:

- het vonnis van de rechtbank
- het echtscheidingsconvenant, als hier in het vonnis naar wordt verwezen.
- de akte van verdeling, als er sprake is van een koopwoning.

Is de scheiding langer dan 12 jaar geleden? Dan hoeft de klant alleen de inschrijving van de echtscheiding aan te leveren.

Is de scheiding nog niet definitief? En wil de klant al wel een nieuwe hypotheek afsluiten? Uit het echtscheidingsconvenant blijkt de verdeling en eventuele alimentatieverplichting.

Flitsscheiding

Tot 1 maart 2009 was het mogelijk dat partners konden scheiden zonder dat zij daarvoor naar de rechter moesten. Dat was de zogenaamde flitsscheiding. Bij een flitsscheiding zetten de partners eerst het huwelijk om in een geregistreerd partnerschap. Daarna lieten zij het partnerschap ontbinden.

Is een klant gescheiden door middel van een flitsscheiding? En vraagt hij een hypotheek aan? Dan moet hij altijd de volgende stukken aanleveren:

- het convenant;
- de notariële akte van verdeling;
- het bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap;

- het bewijs dat de ontbinding van het geregistreerde partnerschap is ingeschreven in het register van de burgerlijke stand.

Waarop beoordelen wij een klant?

Als we geld aan iemand lenen, willen wij dat terug.

Dat klant de hypotheek ook weer terug betaald is natuurlijk nooit met zekerheid te garanderen. Wij maken gebruik van een aantal toetsen om de klant te beoordelen.

Bij een aanvraag voor een verhoging toetsen wij of de klant zijn huidige hypotheek op tijd betaalt. Als er een betalingsachterstand is, wijzen wij de aanvraag af. Ook al is die betalingsachterstand nog niet gemeld bij het BKR.

Als de klant failliet is of onder surseance van betaling is geplaatst, wijzen wij de aanvraag af.

BKR

Van iedere klant die een hypotheek aanvraagt, moet je inzicht hebben in zijn geregistreerde leningen bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel.

Woont de klant in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft hij de nationaliteit van één van deze landen?

Dan wordt via het BKR een opgave van de geregistreerde leningen in dat land opgevraagd.

Blijkt uit de BKR toets dat de klant een codering heeft bij het BKR? Dan maken we onderscheid tussen de volgende twee categorieën:

1. Nieuwe klanten. Deze klanten hebben nog geen hypotheek bij Florius.
2. Bestaande klanten. Deze klanten hebben al een hypotheek Florius.

Voorwaarden nieuwe klanten:

Heeft een nieuwe klant een BKR-codering? Dan kan onder voorwaarden een hypotheek worden verstrekt.

Je mag alleen een hypotheek verstrekken als:

- er voor de(cijfer)codering een juridische reden is (bijvoorbeeld bij Dexia of Legio Lease); óf
- de registratie bij BKR onterecht is en de klant dit schriftelijk kan aantonen; óf
- de (cijfer)codering verjaard is voordat de hypotheekstukken naar de notaris verstuurd worden.

Voorwaarden bestaande klanten:

Heeft een bestaande klant een BKR-codering? Dan verstrekken wij onder bepaalde voorwaarden een hypotheek.

Florius verstrekt alleen een hypotheek als:

- er voor de (cijfer)codering een juridische reden is (bijvoorbeeld bij Dexia of Legio Lease); óf

- de registratie bij BKR onterecht is en de klant dit schriftelijk kan aantonen; óf
- de (cijfer)codering verjaard is voordat de hypotheekstukken naar de notaris verstuurd worden; óf
- de klant de afgelopen 5 jaar geen achterstand op zijn hypotheek heeft gehad en maximaal één A-codering heeft op een krediet waarvan:
 - de registratie van de achterstand meer dan 1 jaar geleden is; én
 - de codering binnen drie maanden is hersteld (code H); of
 - het krediet binnen drie maanden is afgelost en afgemeld bij BKR

Verder gelden de volgende algemene regels:

- De A-coderingen mogen geen hypotheek (HY), schuldrekening (SR) of overige obligo's (RO) meldingen betreffen;
- De klant moet een duidelijke en schriftelijke motivatie aanleveren. Hierin geeft hij aan hoe de betalingsachterstand is ontstaan;

Soorten inkomen

De hoogte van het inkomen van de klant, bepaalt hoeveel hypotheek hij kan krijgen. Er zijn verschillende soorten inkomen. En elk soort inkomen bestaat weer uit verschillende bestanddelen.

Het inkomen van de klant moet volgens de wet- en regelgeving vast en bestendig zijn. Niet elk soort inkomen of elk bestanddeel van het inkomen is vast en bestendig. Voor deze onbestendige inkomens en inkomensbestanddelen gelden daarom regels die de maximale hypotheek beperken.

Welke regels gelden voor inkomen uit loondienst?

Klanten die een hypotheek aanvragen moeten inkomen hebben. Dit inkomen moet genoeg zijn om de rentelasten van de hypotheek te kunnen betalen en de hypotheek terug te betalen.

Heeft de klant een vast dienstverband?

De klant heeft een vast dienstverband als hij een contract heeft voor onbepaalde tijd. Daarnaast mag de werkgever niet van plan zijn om het dienstverband op korte termijn te beëindigen.

Bij het berekenen van het toetsinkomen:

- telt het huidige inkomen mee, of;
- een inkomensstijging binnen 6 maanden. Deze inkomensstijging moet door de werkgever aan de werknemer onvoorwaardelijk en schriftelijk worden toegezegd.

Heeft de klant een tijdelijk dienstverband?

De klant heeft een tijdelijk dienstverband als hij een contract heeft voor bepaalde tijd.

Heeft de klant een tijdelijk dienstverband? Dan mag de hypotheek niet hoger zijn dan 85% van de marktwaarde.

Welk inkomen telt bij het berekenen van het toetsinkomen? Dat hangt af of de werkgever een intentieverklaring voor een contract voor onbepaalde tijd heeft afgegeven.

Heeft de werkgever een intentieverklaring afgegeven?

Dan mag het huidige inkomen worden meegeteld bij het berekenen van het toetsinkomen. Dit mag alleen als de intentieverklaring is afgegeven nadat de klant drie maanden in dienst is.

Bij het berekenen van het toetsinkomen:

- telt het huidige inkomen mee, of;
- een inkomensstijging binnen 6 maanden. Deze inkomensstijging moet door de werkgever aan de werknemer onvoorwaardelijk en schriftelijk worden toegezegd.

Heeft de werkgever geen intentieverklaring afgegeven?

Dan moet je het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaar meetellen bij het berekenen van het toetsinkomen. Het huidige inkomen geldt daarbij als maximum.

Heeft de klant een tijdelijk dienstverband, maar heeft zijn partner een vast dienstverband?

Heeft de klant een tijdelijk dienstverband, maar heeft zijn partner een vast dienstverband? En heeft de partner het hoogste toetsinkomen? Dan gelden de algemene regels voor de maximale lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Dit geldt ook als de partner zelfstandig ondernemer is en een eigen bedrijf heeft dat minimaal drie jaar bestaat.

Heeft de klant een flexibele arbeidsrelatie?

De klant heeft een flexibele arbeidsrelatie als hij inkomen ontvangt uit seizoenswerk, uitzendwerk, oproep- of invalwerk.

Heeft de klant een flexibele arbeidsrelatie? Dan:

- mag de hypotheek niet hoger zijn dan 85% van de marktwaarde;
- telt het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaar mee bij het berekenen van het toetsinkomen. Het huidige inkomen geldt daarbij als maximum.

Heeft de klant een flexibele arbeidsrelatie maar heeft zijn partner een vast dienstverband?

Heeft de klant met een flexibele arbeidsrelatie, maar heeft zijn partner een vast dienstverband? En heeft de partner het hoogste toetsinkomen? Dan gelden de algemene regels voor de maximale lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Dit geldt ook als de partner zelfstandig ondernemer is en een eigen bedrijf heeft dat minimaal drie jaar bestaat.

Inkomen uit loondienst

Het inkomen uit loondienst moet blijken uit een werkgeversverklaring, salaristroom en eventueel uit een aanvullende verklaring van de werkgever.

Voor inkomen uit loondienst geldt een aantal algemene regels.

Zit de klant nog in zijn proeftijd?

Zit de klant nog in zijn proeftijd? Dan kan er wel een offerte worden uitgebracht voor de hypotheek maar de hypotheekakte mag nog niet bij de notaris getekend worden.

De hypotheek mag pas passeren als:

- de werkgever schriftelijk bevestigt dat de proeftijd voorbij is.
- een nieuwe werkgeversverklaring wordt opgesteld na afloop van de proeftijd.

LET OP: Voor ambtenaren geldt een andere regel met betrekking tot de proeftijd: De hypotheek van een ambtenaar mag wel passeren wanneer hij nog in zijn proeftijd zit. Dit mag alleen als de ambtenaar minimaal 1 maand in dienst is. Ambtenaren hebben namelijk vaak een lange proeftijd van 12 maanden. De eerste maand wordt gezien als proeftijd en de overige maanden als een arbeids-overeenkomst voor bepaalde tijd.

Krijgt de klant zijn salaris contant uitbetaald?

Staat op de salarisstrook van de klant dat de klant zijn salaris contant krijgt uitbetaald? Dan kan dit inkomen niet worden meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen.

Een verklaring van de werkgever waarin zij aangeeft dat het salaris van de klant in het vervolg per IBAN wordt overgemaakt, accepteren wij niet.

Kan de klant aantonen dat zijn salaris wel naar een IBAN wordt overgemaakt? Dan kan het inkomen wel meegenomen worden bij de berekening van het toetsinkomen. De klant moet hiervoor zijn bankafschriften met zijn salarisbischrijvingen van de afgelopen drie maanden laten zien.

Werkt de klant bij een bedrijf van een familielid?

Werkt de klant bij een bedrijf van een familielid? Dan moet een accountant het dienstverband en het inkomen bevestigen. Een accountant moet dan de werkgeversverklaring mede ondertekenen. Hij mag ook een aparte verklaring opstellen.

Is de klant een expat/kennismigrant?

Blijkt uit de verblijfsvergunning van de klant dat hij een expat/kennismigrant is? Dan mag hij maximaal 85% van de marktwaarde lenen. Een hogere lening is alleen mogelijk als voor het passeren van de hypotheek het gedeelte boven de 85% is afgedekt met een verpande levensverzekering of bankspaarrekening.

De 30% regeling

De 30% regeling is een fiscale tegemoetkoming voor uit het buitenland aangetrokken medewerkers (expat/kennismigrant). Deze tegemoetkoming is tijdelijk en heeft een looptijd van maximaal 8 jaar. De regeling houdt in dat de werkgever 30% van het bruto jaarsalaris náást het loon mag vergoeden. De vergoeding dient als tegemoetkoming van extra kosten die een expat maakt door het werken c.q. verhuizen naar Nederland. De vergoeding is een forfait. Een forfait is een bedrag of een tarief dat door de belastingdienst vooraf is vastgesteld. Het is dus onafhankelijk van de werkelijke waarde of opbrengst. Het recht op de 30% regeling moet blijken uit de beschikking van de belastingdienst.

Voor het bepalen van de maximale hypotheek mag je de 30% regeling voor de duur van de beschikking meenemen. De hypotheek moet ook na afloop van de regeling op inkomen haalbaar zijn.

Hoe bepaal je het toetsinkomen als er sprake is van de 30% regeling?

Voorbeeld:

Bij de berekening van de maximale hypotheek voor een expat die al twee jaar gebruik maakt van de 30% regeling, kan nog 6 jaar met het inkomen plus de toelage worden gerekend. Na 6 jaar moet de hypotheek ook op zijn inkomen exclusief de toelage haalbaar zijn. Dit levert de volgende toetsinkomens op:

Loon voor loonheffing	100.000 EUR
Toelage als gevolg van de 30% regeling (30/70 x 100.000)	42.857 EUR
Toetsinkomen jaar 1 t/m 6	142.857 EUR
Toetsinkomen vanaf jaar 7	100.000 EUR

Heeft de klant een bruto=netto inkomen?

Voor werknemers in dienst van bepaalde internationale organisaties zoals EU, VN, NAVO, ESA, Europees Octrooi Bureau (EOB) en het Internationaal Gerechtshof, zijn de inkomsten vrijgesteld van belasting. Zij ontvangen hun bruto salaris netto.

Bij de berekening van de maximale hypotheek nemen wij het netto-inkomen van de klant als toetsinkomen. Bovendien geldt voor deze klanten de aangepaste woonquote omdat zij geen recht op hypotheekrente-aftrek hebben.

Werkt de klant meer dan 40 uur per week?

Werkt de klant meer dan 40 uur per week? Dan kan het volledige inkomen niet worden meegenomen bij het berekenen van het toetsinkomen. Het inkomen moet eerst worden omgerekend naar 40 uur per week.

Is er loonbeslag gelegd?

Op een werkgeversverklaring moet aangegeven worden of er loonbeslag is gelegd. Is er loonbeslag gelegd op het inkomen van de klant? Dan kan er geen hypotheek worden verstrekt.

Is er sprake van looncessie?

Op een werkgeversverklaring moet aangegeven worden of er sprake is van looncessie. Is er sprake van looncessie op het inkomen van de klant? Dan kan er geen hypotheek worden verstrekt.

Is de werkgever van plan het dienstverband binnenkort te beëindigen?

Op een werkgeversverklaring moet aangegeven worden of de werkgever van plan is om het dienstverband binnenkort

te beëindigen. Is de werkgever van plan om het dienstverband te beëindigen? Dan kan er geen hypotheek worden verstrekt.

Welke inkomensbestanddelen zijn vast?

Bij inkomen uit loondienst worden de volgende bestanddelen als vast en bestendig gezien:

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoelage of de waarde van de vakantiebonnen;
- vaste eindejaarsuitkering;
- vaste dertiende en veertiende maand;
- VEB-toelage*;
- diplomatoelage;
- inconvenience toeslag;
- levensloopbijdrage.

Vaste inkomensbestanddelen neemt Florius volledig mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

* De VEB toelage (Vaste vergoeding voor Extra Beslaglegging) geldt alleen indien de klant werkzaam is in de sector Defensie.

Welke inkomensbestanddelen zijn variabel?

Voorbeelden van variabel inkomen zijn: onregelmatigheidstoelage, overwerk, provisie, bonus, winstuitkering of tantième.

Bestaat het inkomen van de klant uit variabele inkomensbestanddelen?

Dan kan een deel hiervan meegenomen worden bij het berekenen van het toetsinkomen. Het totaal aan variabel inkomen mag niet meer bedragen dan 25% van het bruto jaarsalaris + de vakantietoelage.

Voorbeeld

Een klant werkt als verpleegster in het ziekenhuis.

Ze heeft:

een bruto jaarsalaris van	28.800 EUR
vakantietoelage van	2.304 EUR (8%)
onregelmatigheidstoelage van	2.625 EUR
overwerk	3.615 EUR
dertiende maand van	2.400 EUR
bonus van	2.880 EUR

Het totaal aan variabele inkomensbestanddelen is 9.120 EUR (2.625 + 3.615 + 2.880). Florius neemt maximaal 25% van het bruto jaarsalaris + vakantietoelage mee. Dus 25% van 31.104 EUR (28.800 + 2.304) is 7.776 EUR.

Welke regels gelden voor variabele inkomensbestanddelen?

Om een variabel inkomensbestanddeel mee te mogen nemen bij het berekenen van het toetsinkomen, moet dit bestanddeel aan een aantal regels voldoen. Deze regels staan hieronder.

Onregelmatigheidstoeslag, overwerk en provisie

Krijgt de klant onregelmatigheidstoeslag, overwerktoeslag of provisie? Dan neemt Florius deze inkomensbestanddelen mee bij de berekening van het toetsinkomen als:

- deze bestanddelen op de werkgeversverklaring staan; én
- deze bestanddelen bij de beroepsgroep horen; én
- deze bestanddelen een structureel karakter hebben.

Zo kan onregelmatigheidstoeslag alleen bij de berekening van het toetsinkomen worden meegenomen als de klant werkzaam is binnen de sector:

- Zorg (ziekenhuizen, verpleeghuizen, zorgcentra, ambulance personeel);
- Openbaar vervoer (trein, tram, bus en metro);
- Politie, brandweer en beveiliging;
- of wanneer de onregelmatigheidstoeslag is vastgelegd in de arbeidsovereenkomst en/ of CAO.

Bij de berekening van het toetsinkomen nemen wij het bedrag mee dat als onregelmatigheidstoeslag, overwerktoeslag en/ of provisie over de afgelopen twaalf maanden is uitbetaald.

Bonus, winstuitkering of tantième

Krijgt de klant een bonus, winstuitkering of tantième? Dan nemen wij deze inkomensbestanddelen mee bij de berekening van het toetsinkomen.

Bij de berekening van het toetsinkomen nemen wij het gemiddelde bedrag van de afgelopen drie jaar dat als bonus, winstuitkering en/ of tantième is uitbetaald.

Sociale uitkeringen

Sommige sociale uitkeringen kunnen meegeteld worden voor het berekenen van het toetsinkomen. In deze paragraaf vind je een overzicht van de uitkeringen en welke regels er gelden.

Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)

Bij het berekenen van het toetsinkomen gelden de volgende regels met betrekking tot de WAO:

- Is de klant 15-80% arbeidsongeschikt? Dan kan Florius de uitkering niet meenemen in de berekening van het toetsinkomen.
- Is de klant 80-100% arbeidsongeschikt? En is de klant jonger dan 50 jaar? Dan kan Florius de uitkering voor 50% meenemen in de berekening van het toetsinkomen
- Is de klant 80-100% arbeidsongeschikt? En is de klant 50 jaar of ouder?
Dan kan Florius de uitkering voor 100% meenemen in de berekening van het toetsinkomen.

Meer informatie over de WAO vind je op de site van UWW.

Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)

Er bestaan verschillende WIA uitkeringen:

- De WGA uitkering. WGA staat voor Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten.
- De IVA uitkering. IVA staat voor Inkomensvoorziening volledig arbeidsongeschikten.

Bij het berekenen van het toetsinkomen gelden de volgende regels met betrekking tot de WGA en IVA:

- Heeft de klant een WGA uitkering? Dan neemt Florius de uitkering niet mee in de berekening van het toetsinkomen.
- Heeft de klant een IVA uitkering? Dan neemt Florius de uitkering voor 100% mee in de berekening van het toetsinkomen.

Meer informatie over de WIA vind je op de site van UWW.

Wet werk en arbeidsondersteuning jonggehandicapten (Wajong)

Bij het berekenen van het toetsinkomen gelden de volgende regels met betrekking tot de Wajong uitkering:

- Heeft de klant vóór 1 januari 2010 een Wajong uitkering aangevraagd? Dan nemen wij de uitkering voor 100% mee in de berekening van het toetsinkomen.
- Heeft de klant een Wajong-uitkering na 1 januari 2010 aangevraagd? Dan kunnen wij de uitkering niet meenemen in de berekening van het toetsinkomen.

Meer informatie over Wajong vind je op de site van UWW.

Algemene nabestaandenwet (Anw)

De nabestaandenuitkering Anw is een uitkering die wordt betaald na het overlijden van een partner. De Sociale Verzekeringsbank (SVB) voert de Anw uit.

Heeft de klant een ANW uitkering? Dan neemt Florius de uitkering voor de duur van de uitkering voor 100% mee in de berekening van het toetsinkomen.

Meer informatie over Anw vind je op de site van de SVB.

Werkeloosheidswet (WW)

Heeft de klant een WW uitkering? Dan kunnen wij de uitkering niet meenemen in de berekening van het toetsinkomen.

Wet werk en bijstand (WWB)

Heeft de klant een bijstandsuitkering? Dan kunnen wij de uitkering niet meenemen in de berekening van het toetsinkomen.

Pensioeninkomen

Is de klant met pensioen? Dan kunnen wij voor de berekening van het toetsinkomen de AOW uitkering, eventuele aanvullende pensioenregelingen en/of lijfrente-uitkeringen meenemen. De hoogte van de AOW en het pensioen moet blijken uit een opgave van de uitkeringsinstantie.

Ontvangt de klant een lijfrente-uitkering?

Ontvangt de klant een uitkering uit lijfrente? Dan kunnen wij de lijfrente-uitkering onder voorwaarden meenemen bij de berekening van het toetsinkomen.

Die voorwaarden zijn:

- De verzekeringsmaatschappij die uitkeert moet in Nederland zijn gevestigd;
- De verzekeringsmaatschappij heeft een vergunning voor het aanbieden van (leven)verzekeringsproducten, zoals bepaald in de Wft.
- Is de uitkering tijdelijk? Dan kunnen wij de uitkering voor zolang de uitkering duurt meenemen bij de berekening van het toetsinkomen.
- Is de uitkering levenslang? Dan kunnen wij de uitkering volledig meenemen bij de berekening van het toetsinkomen.

De hoogte en de duur van de uitkering moeten blijken uit een opgave van de verzekeringsmaatschappij. Deze opgave moet de klant aanleveren.

Bereikt de klant binnen 10 jaar na aanvraagdatum de AOW leeftijd?

Bereikt de klant binnen 10 jaar na aanvraagdatum de AOW leeftijd? Dan toetsen wij niet alleen op het huidige inkomen. Wij toetsen ook op het toekomstige pensioeninkomen. Dat doen wij om te beoordelen of het inkomen na pensionering voldoende is om de gevraagde hypotheek te kunnen betalen. Om het toekomstige pensioeninkomen te kunnen beoordelen, moet de klant een opgave van zijn pensioeninkomen aanleveren. Dit moet hij doen door middel van het meest recente afgegeven Uniform Pensioen Overzicht (UPO). Daarnaast moet de klant een opgave van zijn van zijn opgebouwde AOW aanleveren. Dit moet hij doen door middel van een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl of www.svb.nl.

Heeft de klant een lijfrenteverzekering of koopsompolis afgesloten?

Heeft de klant een lijfrenteverzekering of koopsompolis afgesloten? Dan kan Florius de verwachte uitkering onder voorwaarden meenemen bij de berekening toetsinkomen.

Die voorwaarden zijn:

- De verzekeringsmaatschappij die uitkeert moet in Nederland zijn gevestigd;

- De verzekeringsmaatschappij heeft een vergunning voor het aanbieden van (leven)verzekeringsproducten, zoals bepaald in de Wft.
- Is de uitkering tijdelijk? Dan neemt Florius de uitkering voor zolang de uitkering duurt mee bij de berekening van het toetsinkomen. Dit mag vanaf het moment dat de uitkering ingaat.
- Is de uitkering levenslang? Dan neemt Florius de uitkering volledig mee bij de berekening van het toetsinkomen. Dit mag vanaf het moment dat de uitkering ingaat

De hoogte en duur van de uitkering moeten blijken uit een opgave van de verzekeraar. Deze opgave moet de klant aanleveren.

Zakelijk inkomen

Welke klanten zien wij als ondernemer?

Met ondernemer bedoelen we een klant die (mede-)eigenaar, maat, vennoot of DGA (Directeur Groot Aandeelhouder) is van een onderneming.

Wanneer is de klant DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)?

De klant is een DGA als hij binnen een onderneming:

1. een aandelenbelang van > 25% heeft én binnen deze onderneming management verantwoordelijkheid heeft; óf
2. een aandelenbelang van > 50% heeft.

Heeft de klant wel een belang in een onderneming maar, voldoet de klant niet aan één van deze twee DGA criteria? Dan zien we de klant niet als DGA en gelden de regels in dit hoofdstuk niet.

Hoeveel mag een ondernemer lenen?

Voor een klant die ondernemer is, gelden de algemene regels voor de maximale lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Dit mag alleen als:

- de klant kan aantonen dat hij gedurende een langere periode (minimaal 3 jaar) een stabiel inkomen uit zijn onderneming heeft; én
- de klant niet werkt in een risicovolle branche;

Welke regels gelden voor klanten met een startende onderneming?

Als de klant een onderneming heeft die nog geen drie volledige jaren actief is, dan spreken we van een startende onderneming. Bij een startende onderneming kun je de bestendigheid van het inkomen moeilijk bepalen. Daarom gelden er voor klanten met een startende onderneming extra regels die de maximale hypotheek beperken.

Voor klanten met een startende onderneming gelden de volgende regels:

1. Is de klant korter dan 1 jaar ondernemer? Dan verstrekt Florius geen hypotheek.
2. Is de klant tussen de 1 en 2 jaar ondernemer?. Dan geldt als toetsinkomen 75% van het zakelijk inkomen.
3. Is de klant tussen de 2 en 3 jaar ondernemer? Dan geldt als toetsinkomen 90% van het zakelijk inkomen.

Heeft de klant een startende onderneming maar heeft zijn partner een vast dienstverband?

Heeft de klant een startende onderneming maar heeft zijn partner een vast dienstverband? En heeft de partner het hoogste toetsinkomen? Dan gelden de algemene regels voor de maximale lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Dit geldt ook als de partner ondernemer is en een eigen bedrijf heeft dat minimaal drie jaar bestaat.

Welke stukken zijn nodig bij het bepalen van het zakelijk inkomen?

Voor een IB ondernemer:

1. IB aangiftes van de afgelopen drie jaren
2. Jaarcijfers van de afgelopen drie jaren
3. Recent kopie inschrijving KvK (maximaal 2 maanden oud)
4. Maatschapscontract of contract VoF

Voor een VPb ondernemer:

1. IB aangiftes van de afgelopen drie jaren
2. Jaarcijfers van de afgelopen drie jaren
3. Recent kopie inschrijving KvK (maximaal 2 maanden oud)

Voorlopige jaarcijfers

Zijn er nog geen definitieve jaarcijfers? Dan gaan wij tot 1 juli uit van de voorlopige jaarcijfers van het laatste jaar. Deze moeten wel zijn opgesteld door een accountant.

Bij aanvragen na 1 juli moet de klant definitieve jaarcijfers van het laatste jaar aanleveren.

Tussentijdse cijfers

Tussentijdse cijfers kunnen een beeld geven over de prestaties van de onderneming in het huidige jaar. Deze kunnen in de toelichting worden gebruikt

Inkomsten uit vermogen (box 3)

Ontvangt de klant rente of rendement over spaar- of beleggingstegoeden en kan hij hier vrij over beschikken? Dan nemen wij deze inkomsten mee in de berekening van het toetsinkomen. Voorwaarde is dat deze inkomsten ook in de toekomst te verwachten zijn.

Hoe bereken je de inkomsten uit vermogen?

Als inkomsten uit vermogen neemt Florius de werkelijke inkomsten die de klant over het vermogen heeft.

Voorbeeld

De klant heeft een spaarrekening van 100.000 EUR en hij ontvangt hier 2,5% rente over. Hij ontvangt dan 2.500 EUR rente per jaar. Dit bedrag kan meegenomen worden als inkomsten uit vermogen.

Is het rendement hoger dan het door het CHF vastgestelde maximum percentage? Dan berekent Florius de inkomsten op basis van dat percentage. Het maximale percentage staat op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken.

Pensioeninkomen opvragen vanaf 50 jaar

Is de klant 50 jaar of ouder en zelfstandig ondernemer? Dan toetst Florius niet alleen op het huidige inkomen. We houden ook rekening met het toekomstige pensioeninkomen. Hiervoor hebben wij een cijfermatige onderbouwing nodig van het pensioeninkomen. Dat doen we om te beoordelen of het inkomen na pensionering nog voldoende is om de gevraagde hypotheek te kunnen betalen. Wanneer dit niet zo is moet de klant mogelijk een deel aflossen of stellen wij eisen aan de hoogte van de hypotheek op pensioendatum.

Huurinkomsten

Heeft de klant een tweede woning die hij verhuurt of andere huurinkomsten? Dan kan een deel van de huurinkomsten meegenomen worden als toetsinkomen.

Welke regels gelden voor het vaststellen van huurinkomsten?

- De verhuurde woningen/panden in box 3 van de belasting.
- De huurcontracten moeten nog minimaal 1 jaar doorlopen.
- Inkomsten uit kamerverhuur mag je niet meenemen.
- De klant moet de lopende huurcontracten aanleveren.
- De huurinkomsten tellen voor maximaal 25% van het bruto jaarsalaris + vak.geld mee bij de berekening van het toetsinkomen.
- De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, dat betekent dat de klant zelf kan beslissen wat hij met de inkomsten wil doen.

Hoe bereken je het bedrag aan huurinkomsten?

De huurinkomsten bereken je door het gemiddelde van de huurinkomsten te nemen over de afgelopen drie jaar. Hierbij geldt het laatste jaar als maximum. De huurinkomsten van een bepaald jaar bereken je als volgt:

Bruto huuropbrengst (100%)
Exploitatiekosten (15%) -/-
Netto huuropbrengst (max 85%)
Aflosverplichtingen (min 4%)
Rentekosten -/-
Huurinkomsten

Voorbeeld

Jan heeft een vast inkomen van 80.000 EUR. Ook heeft hij inkomsten uit de verhuur van zijn tweede woning. De bruto huuropbrengst bedraagt gemiddeld over de afgelopen 3 jaar 50.000 EUR. Voor de aankoop van de tweede woning heeft hij een lening afgesloten van 40.000 EUR. Hij betaalt 5% rente en 500 EUR per maand aan aflossing. De huurinkomsten bedragen dan:

Bruto huuropbrengst	50.000 EUR
Exploitatiekosten	7.500 EUR -/-
Netto huuropbrengst	42.500 EUR
Aflosverplichtingen (12 x 500)	6.000 EUR
Rentekosten (5% van 40.000)	2.000 EUR -/-
Huurinkomsten	34.500 EUR

De huurinkomsten van 34.500 EUR zijn meer dan 25% van zijn bruto jaarsalaris. Florius neemt maximaal 25% van 80.000 EUR mee bij de berekening van het toetsinkomen.

Inkomen uit alimentatie

Inkomen uit alimentatie kan zolang de alimentatie duurt meegenomen in de berekening van het toetsinkomen. Alimentatie voor kinderen kan niet meegenomen worden. In het echtscheidingsconvenant of -vonnis staat het bedrag aan alimentatie dat de ex-partner moet betalen.

Overige inkomsten

Onkostenvergoedingen en overige inkomsten nemen wij niet mee in de berekening van het toetsinkomen. Overige inkomsten zijn bijvoorbeeld inkomsten uit kamerverhuur, uitkering uit vruchtgebruik, Persoons Gebonden Budget, erfpacht en legaten.

Maximale hypotheek

Wat is het toetsinkomen?

Het toetsinkomen is het inkomen dat je gebruikt voor het bepalen van de maximale hypotheek. Hoe hoger het toetsinkomen, hoe meer een klant kan lenen. Het toetsinkomen kan uit meerdere delen bestaan.

Het toetsinkomen bestaat uit:

- bruto jaarsalaris
- vakantietoeslag
- vaste dertiende maand
- vaste eindejaarsuitkering
- levensloopbijdrage
- VEB-toelage
- Inconvenience en diplomatoeslag
- pensioen- of VUT-uitkering
- sociale uitkering
- lijfrente-uitkering
- onregelmatigheidstoeslag
- provisie
- winstuitkering, bonus of tantième
- overwerk
- zakelijk inkomen
- inkomen uit alimentatie
- huurinkomsten
- Inkomsten uit vermogen

Het toetsinkomen moet verminderd worden met:

- te betalen alimentatie aan de ex-partner. Alimentatie voor kinderen hoeft niet van het toetsinkomen afgetrokken te worden.

Neemt het inkomen af gedurende de looptijd van de hypotheek?

Neemt het inkomen af gedurende de looptijd van de hypotheek? Dan moet de hypotheek ook met dit lagere inkomen nog betaalbaar zijn volgens de regels van de Gedragscode. Het inkomen kan afnemen door het aflopen van tijdelijke lijfrente-uitkeringen, alimentatie-inkomsten en andere tijdelijke inkomsten.

Hoe bepaal je hoeveel een klant mag lenen?

In de Ministeriële regeling Hypothecair Krediet is opgenomen hoeveel een klant mag lenen. Hoeveel een klant mag lenen is afhankelijk van zijn toetsinkomen, zijn leeftijd en het rentepercentage van de aangevraagde hypotheek. Het bedrag dat een klant op zijn inkomen kan lenen noemen we de leencapaciteit.

Woonlast

In de Ministeriële regeling Hypothecair Krediet staat welk deel van zijn toetsingsinkomen een klant maximaal mag gebruiken voor de betaling van zijn woonlasten. Dit percentage noemen we het woonlastpercentage of woonquote. De woonlastpercentages worden elk jaar in opdracht van het ministerie van Financiën door een onafhankelijk instituut vastgesteld. Een overzicht van de woonlastpercentages kun je vinden op de website van NHG (bijlage in gids Voorwaarden en Normen) en op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken (www.nvb.nl).

Voorbeeld:

Bij een toetsinkomen van 36.000 EUR en een hypotheekrente van 6% bedraagt het woonlastpercentage 32%. Dit betekent dat de woonlasten maximaal 32% van 36.000 EUR is 11.520 EUR mogen bedragen.

Voor de toegestane woonlasten geldt "comply or explain" (hou je eraan of leg uit). Bij "comply" is de aangevraagde hypotheek gelijk of lager dan de norm volgens de ministeriële regeling.

In een "explain"-situatie is de aangevraagde hypotheek juist hoger dan de norm. In speciale gevallen mag je de norm overschrijden. Dit moet je wel goed kunnen uitlegen. Hoe om te gaan met explain situatie vind je in paragraaf 2-18, "Wanneer is er sprake van explain op inkomen?".

Betaalt de klant alimentatie aan de ex-partner?

Betaalt een klant alimentatie aan de ex-partner? Dan trek je het bedrag dat de klant aan alimentatie betaalt af van zijn toetsinkomen voor het bepalen van zijn maximale woonlasten. Voor het vaststellen van het woonlastpercentage ga je uit van het toetsinkomen vóór aftrek van de alimentatieverplichting.

Voorbeeld:

Paul heeft een bruto jaarsalaris van 40.000 EUR. Aan alimentatie betaalt hij zijn ex-partner per jaar 6.000 EUR. De rente van zijn hypotheek is 6%. Je berekent het woonlastpercentage dan door te kijken welk percentage er hoort bij zijn toetsinkomen van 40.000 EUR. Dit is 31,5%. Zijn woonlasten mogen maximaal 31,5% van zijn inkomen min alimentatie (40.000 – 6.000) is 10.710 EUR bedragen.

Woonlastpercentage bij twee inkomens

Wil de klant samen met zijn partner een hypotheek afsluiten en hebben zij beide een inkomen? Dan mag je beide inkomens meenemen voor het bepalen van de maximale woonlasten. Voor het vaststellen van het woonlastpercentage ga je uit van het woonlastpercentage dat hoort bij het hoogste toetsinkomen + 1/3 van het tweede toetsinkomen.

Voorbeeld:

Jan en Ineke willen samen een hypotheek afsluiten met een rente van 6% voor de aankoop van hun woning. Jan heeft een toetsinkomen van 40.000 EUR en Ineke van 30.000 EUR.

Jan heeft het hoogste toetsinkomen. Het woonlastpercentage is het percentage dat hoort bij 50.000 EUR (40.000 EUR + 1/3 van 30.000 EUR). Stel dat dit 33% is. In totaal mogen de woonlasten dan 33% van het gezamenlijke toetsinkomen van 70.000 EUR = 23.100 EUR bedragen.

Als de hypotheekrente niet aftrekbaar is.

Het Nibud houdt bij het vaststellen van de woonlastpercentages rekening met de hypotheekrenteaf trek. De hypotheekrente mag een klant niet altijd aftrekken. Dit mag alleen als de hypotheek is afgesloten voor de aankoop of verbouwing van de eigen woning. Hypotheken die ergens anders voor zijn afgesloten noemen we consumptieve leningen of box 3 leningen.

Is voor een gedeelte van de hypotheek de hypotheekrente niet aftrekbaar? Dan geldt voor dit gedeelte van de hypotheek een lager woonlastpercentage. Dit lagere woonlastpercentage bereken je volgens de formule:

Normaal woonlastpercentage minus de som van $1,5 \times$ toetsrente en $0,25\%$

Voorbeeld:

Bij een inkomen van 35.000 EUR en een toetsrente van 5% hoort een normaal woonlastpercentage 29%. Voor een box 3 hypotheek is de berekening als volgt:
 $29\% - ((1,5 \times 5\%) + 0,25\%) = 29\% - 7,75\% = 21,25\%$

Buitenlandse belastingplichtigen

Is de klant in het buitenland belastingplichtig? Dan kan hij de hypotheekrente niet in mindering brengen op zijn belastbaar inkomen. Daarom gebruiken wij ook hier het lagere woonlastpercentage. Het lagere woonlastpercentage geldt voor de hele hypotheek.

Dit lagere woonlastpercentage is niet van toepassing als:

- de klant met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; óf
- de klant kan aantonen dat hij wel recht op hypotheekrenteaf trek heeft omdat Nederland met dit land een belastingverdrag heeft afgesloten.

Is de klant 60 jaar of ouder?

Voor klanten van 60 jaar of ouder geldt een extra regel. Zij kunnen maximaal 85% van de marktwaarde lenen. Een hogere lening is alleen mogelijk als er een levensverzekering en/of bankspaarrekening verpand wordt. De waarde

in de polis of op de rekening moet op 60 jarige leeftijd dan het gedeelte dat boven de 85% marktwaarde geleend wordt afdekken.

Hoe ga je om met bestaande leningen?

Als een klant al bestaande leningen heeft, houdt hij minder geld over om aan woonlasten te betalen. Het bedrag aan rente en aflossing van bestaande leningen moet je daarom in mindering brengen op de toegestane woonlast.

Welke leningen staan bij het BKR en welke lasten nemen wij daarvan mee?

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) gebruikt verschillende codes om aan te geven om wat voor soort lening het gaat.

- RK (Doorlopend krediet)
- AK (Aflopend krediet)
- VK (Verzendhuiskrediet)

Van het bij het BKR geregistreerde bedrag trekken wij minimaal 2% per maand af van de toegestane woonlasten. Betaalt de klant meer dan 2% per maand aan rente en aflossing? Dan trekken wij dit hogere percentage af van de toegestane woonlasten.

Aandachtspunten

- Heeft de klant de lening afgelost maar is de lening nog niet afgemeld bij het BKR? Dan houden wij met deze lening geen rekening. De klant moet dan wel aantonen dat de lening is afgelost. Dit kan hij doen met een opheffingsbrief van de bank waar de lening liep.
- Wordt de lening met een deel van de aangevraagde hypotheek afgelost? Dan houden wij met deze lening geen rekening. De notaris zorgt er dan voor dat de lening wordt afgelost en opgeheven.
- Moet de klant de bestaande lening zelf terugbetalen vóór het passeren van de hypotheek? Dan moet hij het aflossingsbewijs vóór passeren aanleveren.
- Bij ondernemers houden wij geen rekening met bestaande zakelijke leningen. De rente en aflossing van deze leningen worden al afgetrokken van de winst van het bedrijf. Uit de tenaamstelling van de lening of uit de jaarrapporten moet blijken dat het om een zakelijke lening gaat.

Welke soorten kredieten zijn er en hoe ga je hier mee om?

De lasten die je voor een krediet doorrekent, hangt af van het soort krediet dat de klant heeft. Is de rente van de lening aftrekbaar voor de inkomstenbelasting omdat het een krediet voor de eigen woning betreft? Of heeft de klant een krediet afgesloten voor bijvoorbeeld de aankoop van een auto of het financieren van zijn studie?

We onderscheiden de volgende soorten kredieten:

1. Hypothecaire kredieten (box 1 en box 3)
2. Krediet voor de eigen woning zonder hypothecaire zekerheid (box 1)
3. Overige financiële verplichtingen uit geldleningen of kredieten (niet hypothecair)

Voor alle soorten kredieten gelden onderstaande aandachtspunten:

- Heeft de klant de lening afgelost maar is de lening nog niet afgemeld bij het BKR? Dan hoeft je met deze lening geen rekening te houden. De klant moet dan wel aantonen dat de lening is afgelost. Dit kan hij doen met een opheffingsbrief van de bank waar de lening liep.
- Wordt de lening met een deel van de aangevraagde hypotheek afgelost? Dan hoeft je met deze lening geen rekening te houden. De notaris zorgt er dan voor dat de lening wordt afgelost en opgeheven.
- Moet de klant de bestaande lening zelf terugbetalen vóór het passeren van de hypotheek? Dan moet hij het aflossingsbewijs vóór passeren aanleveren.
- Bij ondernemers hoeft je geen rekening te houden met bestaande zakelijke leningen. De rente en aflossing van deze leningen worden al afgetrokken van de winst van het bedrijf. Uit de tenaamstelling van de lening of uit de jaarportalen moet blijken dat het om een zakelijke lening gaat.
- Zie je dat de ene lening met de andere lening wordt afgelost? En lopen de bedragen steeds verder op? Dat heb je te maken met een stapelaar. Dit kan betekenen dat de aanvrager moeite heeft om aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen.

1. Hypothecaire kredieten (box 1 en box 3)

De hoofdsom van de kredieten tel je op bij de te verstrekken hypotheek. De lasten bepaal je volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Het totaal aan hypothecaire kredieten/geldleningen mag niet meer bedragen dan 105% van de marktwaarde van een woning.

Hypothecaire kredieten worden ingeschreven in het kadaster en worden niet vermeld bij het BKR.

2. Krediet voor de eigen woning zonder hypothecaire zekerheid (box 1)

In deze situatie reken je met de werkelijke maandlasten bij een aflopend krediet en met tenminste 1% van het kredietlimiet bij een doorlopend krediet.

De maandlast van 1% i.p.v. 2% heeft te maken met de aftrekbaarheid van de rente die uiteindelijk zorgt voor een lagere last.

Heeft de klant een restschuld die ontstaan is in de periode 29-10-2012 en 31-12-2017? Dan is de rente over deze restschuld maximaal 10 jaar aftrekbaar. In deze situatie reken je met de bruto maandlast bij een aflopend krediet. De bruto maandlast moet blijken uit de leningovereenkomst. Om aan te tonen dat het een restschuld betreft die gerealiseerd is in de genoemde periode, moet de klant tevens de notarisafrekening aanleveren.

Heeft de klant een doorlopend krediet afgesloten om de restschuld mee af te lossen? Dan wordt deze bij BKR geregistreerd als DK en toets Florius met een verplichting van 2% per maand.

3. Overige financiële verplichtingen uit geldleningen of kredieten.

De maandelijkse last bij een doorlopend krediet is minimaal 2% van de kredietlimiet. Bij een aflopend krediet is de maandlast minimaal 2% van de kredietstom. Dit geldt ook als de werkelijke maandlast lager is. In de volgende situaties kun je hier een uitzondering op maken:

- De financiële verplichting (en) uiterlijk op de datum van passeren van de lening wordt (t)(en) afgelost en het contract wordt opgeheven (zie aandachtspunten).
- Het kredietbedrag 75.000 EUR of hoger is. In dat geval mag je rekening houden met de werkelijke maandlasten. Reden voor deze afwijking is dat kredieten vanaf 75.000 EUR buiten de Gedragscode Consumptief Krediet vallen. De kredieten worden niet bij BKR geregistreerd en de looptijd is veelal langer.
- Het een studielening bij het DUO betreft. In dat geval mag rekening gehouden worden met een maandlast van 0,75% van de oorspronkelijke schuld.

Studieschuld

Studieschulden bij de DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs, voormalig Informatie Beheer Groep) of andere studieleningen staan niet geregistreerd bij het BKR. Bij het berekenen van de maximale hypotheek neem je 0,75% van de oorspronkelijke schuld als maandlast mee. Heeft de klant extra aflossingen gedaan op zijn studieschuld? Dan mag je deze extra aflossingen van de oorspronkelijke schuld aftrekken. Het moet dan gaan om aflossingen die zijn gedaan naast het gewone maandbedrag dat DUO in rekening brengt. De hoogte van de oorspronkelijke schuld kan de klant vanaf medio december 2012 opgevraagd bij DUO.

Voorbeeld

Lev heeft tijdens zijn studie gebruik gemaakt van een rentedragende lening en extra geleend. Op 1 januari 2010 is zijn aflofase gestart. Zijn schuld is op dat moment 9.422 EUR.

Als Lev een hypotheek aanvraagt dan moet er rekening worden gehouden met een maandlast van 70,66 EUR (0,75% van 9.422 EUR).

Stel Lev heeft tussen 2010 en 2012 een extra aflossing gedaan van 2.000 EUR. Dan is de maandlast die moet worden meegenomen 0,75% van 7.422 EUR = 55,66 EUR.

Deze extra aflossingen moeten door Lev wel worden aangetoond (afschriften, bevestiging van DUO).

Schenking van rente

Het komt regelmatig voor dat ouders of grootouders aan hun (klein)kind een lening verstrekken en dat zij de rente over deze lening vervolgens schenken aan het kind. Als de geschonken lening niet meer bedraagt dan 20% van wat

het kind op eigen inkomen kan lenen, dan hoef je met de lasten van de lening geen rekening te houden.

Voorbeeld

De klant sluit bij zijn ouders een onderhandse lening van 40.000 EUR af tegen een rente van 5% per jaar. De rente van 2.000 EUR betaalt hij jaarlijks aan zijn ouders. Zijn ouders schenken hem vervolgens deze rente weer terug.

De schenking moet blijken uit een schenkingsovereenkomst. Deze overeenkomst hoeft niet notarieel vastgelegd te worden.

Let op! Als de schenking meer dan de toegestane vrijstelling bedraagt, moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De fiscus ziet een jaarlijkse schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens.

Erfpachtcanon

Betaalt de klant erfpachtcanon? Dan brengen wij dit bedrag in mindering op de toegestane woonlast.

De erfpachtcanon kan per jaar geïndexeerd worden of voor langere tijd vaststaan. Dit staat in de erfpachtovereenkomst. Wordt de hoogte van de canon binnen een jaar aangepast? Dan brengen wij de nieuwe canon in mindering op de toegestane woonlast.

Heeft de klant dubbele lasten?

Koopt de klant een woning terwijl zijn huidige woning nog niet verkocht is of nog niet geleverd is? Dan heeft hij tijdelijk te maken met dubbele woonlasten. De woonlasten van de huidige woning worden niet in mindering gebracht op de toegestane woonlasten.

De klant moet wel aan kunnen tonen dat hij deze lasten kan betalen. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Hij kan bijvoorbeeld spaargeld hebben waar hij de dubbele lasten van betaalt of een overbruggingsgarantie hebben afgesloten.

Is de huidige woning nog niet verkocht? Dan houden wij een overbruggingsperiode van tenminste een jaar aan. Is de woning wel verkocht? Dan gaan wij uit van de transportdatum.

Wat is de toetsrente?

De toetsrente is het rentepercentage dat je moet gebruiken bij het bepalen van de leencapaciteit van de klant. Dat is afgesproken in de Gedragscode. De toetsrente beperkt het risico dat klanten in de betalingsproblemen komen als de rente op korte termijn sterk stijgt.

Hoe bepaal je de toetsrente?

De rentevastperiode en het rentepercentage bepalen de toetsrente.

Wil de klant een rentevastperiode korter dan tien jaar?

Dan moeten wij toetsen op de toetsrente die het CHF heeft vastgesteld. Het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) stelt elk kwartaal de minimale toetsrente vast. Dit doen zij op basis van de 10-jaars staatsleningrente. Op de site van de NVB kun je zien hoe hoog de toetsrente op dit moment is.

Is de werkelijke rente hoger dan deze toetsrente?

Dan toetsen wij op de werkelijke rente.

Deze wijze van toetsen geldt ook voor aanvragen met NHG.

Wil de klant een rentevastperiode van tien jaar of langer?

Wil de klant een rentevastperiode van tien jaar of langer? Dan toetsen wij op de werkelijke rente.

Bestaat de hypotheek uit meerdere leningdelen?

Bestaat de hypotheek uit meerdere leningdelen? En hebben niet alle leningdelen dezelfde rentevastperiode of looptijd? Dan kun je met de rekentool van NHG de toetsrente berekenen.

Wil de klant zijn hypotheek verhogen?

Wil de klant zijn hypotheek verhogen? Dan bepaalt Florius niet alleen voor de verhoging maar ook voor de bestaande leningdelen de toetsrente. Voor de bestaande leningdelen telt dan de resterende rentevastperiode. Met de rekentool van NHG kun je de toetsrente berekenen.

Wanneer is er sprake van explain op inkomen?

In de Gedragscode is ruimte voor uitzonderingen. Dan mag de klant meer lenen dan volgens de standaard regels op basis van onderpandwaardes en inkomen. Je moet dan wel duidelijk uitleggen (explain) waarom je een uitzondering maakt.

De explainsituaties die mogelijk zijn op onderpandwaardes staan in hoofdstuk 2-2. Welke explainsituaties er op de leencapaciteit zijn, lees je hieronder.

Voor alle aanvragen met een explain op inkomen gelden de volgende regels:

- In de offerte moet staan dat de klant meer dan de GHF-norm leent. De klant moet hiervoor tekenen.
- Toon aan dat de woonlasten voor de klant verantwoord zijn. Doe dit door een cijfermatig onderbouwde motivatie te geven.

Onderstaande explainsituaties zijn toegestaan:

1. Oversluiten van de hypotheek
2. Aankoop woning met A-label
3. Doorstromer (koop naar koop)
4. Toekomstig inkomen
5. Overige aantoonbare motivatie

1. Oversluiten van de hypotheek

Bij een oversluiting van de hypotheek is explain op inkomen toegestaan. Dit mag alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De klant blijft in de woning wonen;
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan de terug te betalen hypotheek plus de bijkomende kosten van het oversluiten. Deze oversluitingskosten zijn notariskosten, taxatiekosten, bemiddelingskosten en boeterente.
- het opgebouwd vermogen in een verpande verzekering of rekening mag niet vrij beschikbaar komen. Dit opgebouwde vermogen moet in mindering worden gebracht op de restant hoofdsom of moet verpand worden aan de (nieuwe) geldverstrekker.

2. Aankoop woning met A-label

Wat is een energielabel?

Een energielabel geeft de energiezuinigheid van de woning aan. De energiezuinigheid wordt uitgedrukt in de energieklassen A++ t/m G. Een woning met energieklassen A++ is het energiezuinigst en met energieklassen G het minst zuinig.

Wie stelt een energielabel op?

Een erkende (gecertificeerde) adviseur stelt een energielabel voor een woning op. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Op het energielabel wordt duidelijk weergegeven in welke klasse de woning valt

Koopt de klant een bestaande woning aan met een energieklassen A, A+, of A++? Dan is explain op inkomen toegestaan. Het bedrag dat extra wordt verstrekt op basis van explain, moet gebruikt worden voor de aankoop, verbouwing of verbetering van de woning.

Hoeveel mag de klant extra lenen?

De hoogte van het bedrag dat extra geleend kan worden op de GHF-norm is afhankelijk van de klasse:

- Energieklasse A++. De klant mag 8.000 EUR extra lenen op inkomen;
- Energieklasse A+. De klant mag 5.000 EUR extra lenen op inkomen;
- Energieklasse A. De klant mag 3.500 EUR extra lenen op inkomen;

Voorbeeld

Een klant koopt een woning voor 196.000 EUR, dit is ook de marktwaarde. Hij heeft een lening nodig van 207.000 EUR. Uit het energielabel blijkt dat de woning een energieklassen A++ heeft.

De klant kan op inkomen op de GHF norm 200.000 EUR lenen, en op de AAHG norm 235.000 EUR. Het betreft een aankoop van een A++ woning, de maximale hypotheek op inkomen is $200.000 + 8.500 = 208.500$ EUR. De gevraagde lening van 207.000 EUR is toegestaan op inkomen.

Mag de klant in plaats van een energielabel ook een energieprestatiecoëfficiënt overhandigen?

Ja, dat mag. Nieuwbouwwoningen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. De energiezuinigheid wordt uitgedrukt in een waarde, de energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

Wij accepteren een EPC voor woningen die maximaal 10 jaar oud zijn.

Hoeveel mag de klant extra lenen met EPC?

De hoogte van het bedrag dat extra geleend kan worden, is afhankelijk van de EPC waarde:

- EPC vanaf 0,4 t/m 0,6. De klant mag 8.000 EUR extra lenen op inkomen;
- EPC vanaf 0,6 t/m 0,8. De klant mag 5.000 EUR extra lenen op inkomen;
- EPC vanaf 0,8 t/m 1,4. De klant mag 3.500 EUR extra lenen op inkomen;

3. Doorstromer (koop naar koop)

Koopt de klant een nieuwe woning en is/wordt de oude woning verkocht? Dan is explain op inkomen mogelijk. De voorwaarden zijn:

- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan de huidige hypotheek;
- Een verhoging is alleen toegestaan voor de met de aankoop gepaard gaande kosten. Denk bij kosten aan bijvoorbeeld taxatie- en notariskosten en/of vergoedingsrente;
- De huidige hypotheek is betaalbaar voor de klant.
- Moet je bij de berekening van het toetsinkomen rekening houden met toekomstige pensioeninkomen? Dan mag de klant niet meer lenen dan op het toekomstige pensioeninkomen mogelijk is volgens de Gedragscode.

4. Toekomstig inkomen

Stijgt het inkomen van de klant in de komende 3 jaar? Dan is explain op toekomstig inkomen mogelijk. De adviseur of het intermediair moet motiveren waarom het verantwoord wordt is om explain op inkomen toe te passen. Tevens moet hij met een cijfermatige onderbouwing aantonen dat met het toekomstige toetsinkomen de aanvraag binnen **maximaal 3 jaar** wel binnen de toegestane lasten past.

Het toekomstperspectief kan bestaan uit:

1. Stappen binnen de salarisschalen; aan te tonen door overleggen lopende cao én een verklaring van de werkgever met daarin het salarisperspectief. Het functioneren van de medewerker en de verwachte groei op basis van de salarisschalen moet worden benoemd;

2. Cao stijging van de salarisschalen en salarissen; mag alleen meegenomen worden tijdens de geldigheidsduur van de cao;
3. Salarisstijging toegezegd door werkgever. Schriftelijke verklaring van de werkgever waaruit de inkomensstijging blijkt. De verklaring mag geen voorbehouden bevatten.

Ligt de verstrekking meer dan 10% boven de gedragscode norm? Dan moet de klant aantonen hoe hij de periode met lagere inkomsten kan overbruggen.

5. Overige aantoonbare motivatie

Zijn de andere explainsituaties op inkomen niet van toepassing? Dan kan de klant nog steeds in aanmerking komen voor een explain. Je moet dan goed motiveren waarom overschrijding van de norm verantwoord is. De hypotheek moet betaalbaar zijn voor de klant. De bijzondere omstandigheden moet je cijfermatig aantonen.

Heeft de klant de nationaliteit van een lidstaat van de EU/EER of Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein?

Dan moet hij zich laten inschrijven bij de IND. Hij wordt dan door de IND geregistreerd als burger van de EU. Om een hypotheek te kunnen aanvragen, moet de klant een geldig verblijfsdocument type EU/EER óf paspoort kunnen aanleveren. Klanten uit Bulgarije en Roemenië moeten ook een werkvergunning aanleveren.

Heeft de klant een geprivilegeerdendocument?

Werkt de klant voor de ambassade of het consulaat of heeft hij een andere diplomatieke functie? Dan heeft hij een geprivilegeerdendocument. Ook zijn familie krijgt een geprivilegeerdendocument. Het geprivilegeerdendocument geeft de houder het recht in Nederland te wonen en te werken. Afhankelijk van de privileges wordt bekeken of een hypotheek kan worden verstrekt.

Welke rol speelt de verblijfsstatus van de klant?

Voor klanten die voor onbepaalde tijd in Nederland mogen wonen en werken gelden de algemene regels voor de maximale hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

Een klant mag voor onbepaalde tijd in Nederland wonen en werken als hij:

- de Nederlandse nationaliteit heeft; óf
- de nationaliteit van een lidstaat van de EU/EER heeft; óf
- een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd heeft.

Voor klanten die voor bepaalde tijd in Nederland mogen wonen en werken geldt een aangepaste regel. Zij kunnen maximaal 85% van de marktwaarde lenen. Explain op inkomen is niet mogelijk. Dit geldt voor klanten met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd. Mag de partner met het hoogste toetsinkomen voor onbepaalde tijd in Nederland verblijven? Dan gelden de algemene regels voor de maximale hypotheek.

Identiteitsbewijs

Van iedere klant moeten wij de identiteit en nationaliteit vaststellen. De klant moet daarom een geldig identiteitsbewijs laten zien.

Florius accepteert onderstaande identiteitsbewijzen:

- een paspoort;
- een Identiteitskaart van een van de landen van de EU/EER of Zwitserland. ;
- een vreemdelingendocument;
- een geprivilegeerdendocument.

Een rijbewijs accepteren we *niet*, omdat de nationaliteit er niet op staat.

Aan welke regels moet de woning voldoen?

Regels die gelden voor de woning

Het type woning en het gebruik van de woning bepaalt of de klant een hypotheek kan krijgen. Ook is het belangrijk dat de woning goed onderhouden is. Eventueel kan er een verbouwing meegefinancierd worden om de staat van het onderhoud weer goed te krijgen.

Waar moet de woning aan voldoen?

Voor het verstrekken van een hypotheek volgens de algemene regels voor de maximale hypotheek ten opzichte van de marktwaarde moet de woning aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De woning moet in Nederland staan.
- Woningen in de bijzondere gemeenten, Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn uitgesloten.
- De klant moet in de woning gaan wonen.
- De woning moet bedoeld en geschikt zijn voor permanente bewoning.
- De woning mag alleen als woonhuis worden gebruikt.
- De klant moet uiterlijk op passeerdatum over het volledig eigendom beschikken en er mogen geen beperkende voorwaarden op de woning rusten.

Voldoet de woning niet aan alle voorwaarden? Dan kunnen wij in bepaalde gevallen geen hypotheek verstrekken. In andere gevallen gelden er speciale regels.

Op welke woningen verstrekken wij geen hypotheek?

Op onderstaand type woningen verstrekken wij geen hypotheek:

- beleggingspanden;
- bedrijfspanden;
- woonboten/watervilla's;
- prefab/houtskeluwoningen die als bouw pakket worden geleverd;
- coöperatief eigendom (lidmaatschaprechten)*;
- woongroepen;
- (woon)boerderij met agrarische bestemming groter dan 3 hectare;
- geheel verhuurde panden;
- woonwagens.

* Voor bestaande klanten is een verhoging van de hypotheek wel mogelijk als de paraplu-inschrijving via Florius loopt én er nog ruimte is binnen de paraplu-inschrijving.

Voor welk type woningen gelden er speciale regels?

Gedeeltelijk verhuurde woonhuizen/appartementen

Wordt de woning of het appartement gedeeltelijk verhuurd? En bedraagt het verhuurde gedeelte niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte? Dan kunnen wij een hypotheek verstrekken.

De klant kan maximaal het volgende lenen: 50% van de marktwaarde van het verhuurde gedeelte plus 105% van de marktwaarde van het niet verhuurde gedeelte.

De klant moet een gespecificeerd taxatierapport aanleveren waaruit de waarden van zowel het verhuurde gedeelte als het niet verhuurde gedeelte blijken.

Recreatiewoning als tweede woning

Voor bestaande klanten die een verhoging of een mutatie willen op hun bestaande hypotheek bij Florius, blijft dit mogelijk zolang de hypotheek aan onze voorwaarden voldoet. Deze voorwaarden gelden zowel voor recreatiewoningen in eigen gebruik als voor verhuur en zijn als volgt:

- De recreatiewoning is niet het hoofdverblijf van de klant maar betreft een tweede woning;
- De recreatiewoning moet van steen zijn of houtskeluwbouw (geen houten woningen of Canexel, geen chalets);
- De recreatiewoning moet gebouwd zijn op een fundering (de recreatiewoning is niet verplaatsbaar);
- De recreatiewoning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen en is voorzien van CV, toilet, badkamer en keuken;
- De recreatiewoning moet een minimale marktwaarde (na verbouw en/of in verhuurde staat) hebben van EUR 150.000;
- De hypotheek bedraagt maximaal 85% van de marktwaarde;
- Voor de hypotheek geldt een renteopslag van 0,20%;
- Om te toetsen of je klant de extra hypotheeklasten voor de recreatiewoning kan betalen, breng je de netto woonlasten van de eerste woning in mindering op de toegestane woonlasten.

NB. Er worden geen nieuwe parken meer toegevoegd.

- De hypotheek bedraagt maximaal 85% van de marktwaarde;
- Voor de hypotheek geldt een renteopslag van 0,20%;
- Om te toetsen of de klant de extra hypotheeklasten voor de recreatiewoning kan betalen, moet je de netto woonlasten van de eerste woning in mindering brengen op de toegestane woonlasten.

(Voormalige) Recreatiewoningen als hoofdverblijf

Op (voormalige) recreatiewoningen die gebruikt worden als hoofdverblijf kan een hypotheek gevestigd worden. Dit kan alleen als permanente bewoning is toegestaan.

De voorwaarden zijn:

- De recreatiewoning moet het hoofdverblijf van de klant zijn en mag niet verhuurd worden;
- Er is door de gemeente toestemming gegeven voor permanente bewoning. De recreatiewoning heeft de bestemming wonen (i.p.v. recreëren) gekregen in het bestemmingsplan van de gemeente (eigenlijk is er dan ook geen sprake meer van een recreatiewoning). NB. Als er sprake is van gedoogbeleid, kan Florius geen hypotheek verstrekken;

- De recreatiewoning moet van steen of houtskeletbouw zijn en moet gebouwd zijn op een fundering (de recreatiewoning is niet verplaatsbaar);
- De recreatiewoning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen en is voorzien van CV, toilet, badkamer en keuken;
- De recreatiewoning moet een minimale marktwaarde hebben van EUR 150.000;
- De hypotheek bedraagt maximaal 85% van de marktwaarde.

Combinatiepanden

Is een gedeelte van de woning in gebruik als bedrijfsruimte (kantoor, winkel of praktijk) of heeft een gedeelte van de woning een afwijkende bestemming? Dan noem je dit een combinatiepand. Op combinatiepanden is een beperkte financiering mogelijk.

Is het woongedeelte minstens twee derde van het totaal? Dan financieren wij tot 105% van de marktwaarde op het woongedeelte en maximaal 65% van de marktwaarde op het bedrijfs gedeelte.

Om de maximale verstrekking te kunnen bepalen hebben wij een gespecificeerd taxatierapport nodig waaruit de waarde en oppervlakte van zowel het woon- als het bedrijfs gedeelte blijken.

Woonboerderij met agrarische bestemming kleiner dan 3 hectare.

Heeft de klant een woonboerderij met een agrarische bestemming? Dan kunnen wij een hypotheek verstrekken. Dit mag alleen als de agrarische bestemming kleiner is dan 3 hectare. Hoort bij de boerderij een groter perceel agrarische grond dan 3 hectare? Dan kunnen wij geen hypotheek verstrekken.

Waterwoning

Koopt de klant een woning die op of in het water ligt? Dan is financiering mogelijk als de woning een bouwwerk is in de zin van de Woningwet. In de woningwet staat dat woningen moeten voldoen aan de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit 2003. Woonboten ook wel watervilla's genoemd vallen niet onder de Woningwet. Op woonboten verstrekken wij geen hypotheek.

Bouwkavel

Koopt de klant een bouwkavel waar hij binnen één jaar na de grondoverdracht een woning op wil bouwen? Kan de klant de woonlasten van: koopsom grond + koopaaneemsom + 20% van koopaaneemsom aan? Dan is een hypotheek mogelijk. Kan de klant deze woonlasten niet betalen, dan kunnen wij geen hypotheek verstrekken.

Bij de aanvraag moeten de volgende documenten aanwezig zijn:

- getekende offerte van de aannemer;
- getekende koopakte van de grond;
- het taxatierapport van het nieuw te bouwen onderpand;
- een verklaring van geen bezwaar om te bouwen c.q. bewijs van woonbestemming.

Net als bij alle nieuwbouwfinancieringen blijven de hypotheekgelden in depot. Bij het passeren van de hypotheek wordt 100% van de koopsom van de grond uitbetaald.

De overige hypotheekgelden worden pas uitbetaald als de klant de ondertekende aanneemovereenkomst en de definitieve omgevingsvergunning heeft aangeleverd.

Er wordt altijd een hogere inschrijving van minstens 20% van de koopsom grond + koopaaneemsom opgenomen.

Financiering van alleen bouwgrond is niet mogelijk.

Bij projectbouw wordt er niet eerst alleen de grond uitbetaald als de omgevingsvergunning nog niet definitief is.

Sloopwoningen

Bij een sloopwoning kun je te maken hebben met 2 situaties:

1. De klant koopt een woning aan die gesloopt gaat worden en gaat een nieuwe woning op dezelfde kavel bouwen;
2. De klant heeft al een hypotheek bij ons en wil zijn huidige woning slopen en een nieuwe woning op zijn eigen grond bouwen.

In beide situaties verstrekken wij bij aanvang van de hypotheek niet meer dan de marktwaarde van de grond. Dit betekent dat de klant eigen middelen zal moeten inbrengen. Dit moet bij aanvang van de hypotheek. Zonder de aanwezigheid van eigen middelen is financiering van een sloopwoning niet mogelijk.

Voorbeeld (situatie 1)	
Koopsom	200.000 EUR
Financieringskosten (k.k. + notaris)	10.000 EUR
Sloopkosten + benodigde vergunningen	25.000 EUR
Aanneemsom + meerwerk	230.000 EUR
+	
	<hr/>
Totaal benodigd	465.000 EUR
Stel: Inbreng eigen middelen	150.000 EUR -
	<hr/>
Gevraagde hypotheek	315.000 EUR
Getaxeerde marktwaarde grond	80.000 EUR
Getaxeerde marktwaarde na realisatie nieuwbouw	310.000 EUR

De verstrekking bij aanvang bedraagt maximaal de marktwaarde van de grond, zijnde 80.000 EUR. De rest (235.000 EUR) gaat in het bouwdepot.

Bij het passeren van de hypotheekakte is echter 210.000 EUR benodigd (koopsom + kosten) voor de aankoop. Omdat wij maar 80.000 EUR uitbetalen, moet de klant bij het passeren gelijk 130.000 EUR aan eigen middelen inbrengen. Daarna moet de klant eerst de overige 20.000 EUR aan eigen middelen aanwenden voordat hij een beroep kan doen op het bouwdepot. Het bouwdepot blijft in dit geval geblokkeerd totdat de klant dit heeft aangetoond.

Voorbeeld (situatie 2)

Heeft de klant al een hypotheek bij ons? Dan moet hij de uitstaande hypotheekschuld terug brengen tot de marktwaarde van de grond.

Bij de aanvraag moeten de volgende documenten aanwezig zijn:

- Sloop- en bouwvergunning;
- Getekende overeenkomst voor de sloop van de woning;
- Getekende aanneemovereenkomst voor de bouw van de nieuwe woning (incl. bestek en tekeningen);
- Specificatie/ offertes meerwerk;
- Taxatierapport met daarin de waarde van de grond én de taxatiewaarden na realisering van de nieuwbouwwoning;
- Bewijs van eigen middelen.

Hoe gaan we om met bijzondere koop- en leningconstructies?

Voor klanten met een lager inkomen is het moeilijk om een betaalbare koopwoning te vinden. Daarom zijn er bijzondere koop- en leningconstructies bedacht om het voor hen mogelijk te maken een woning te kopen.

Starterslening

Een "Starterslening" is een aanvullende lening bij de gemeente bovenop de normale hypotheek. De hypotheek moet met NHG worden gesloten. Met de "Starterslening" kan de klant het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat hij maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) lenen bij de gemeente. Voor het berekenen van de maximale overlijdensrisicodekking moet zowel de hypotheek als de starterslening worden meegenomen.

Op de website www.svn.nl kun je per gemeente zien welke mogelijkheden er zijn voor deze lening.

De hypotheek kan pas verhoogd worden als de Starterslening aan de gemeente volledig is terugbetaald. Onze inschrijving bij notaris bedraagt altijd: de som van onze hypotheek + de starterslening. De starterslening kan eventueel worden ingelost met een (onderhandse) verhoging van de hypotheek.

Verkoop onder Voorwaarden

Het kopen van een huis is een grote investering. Deze investering is voor veel mensen ondanks de hypotheek-renteaftrek en NHG financieel niet haalbaar. Daarom zijn er verschillende constructies ontwikkeld die tot doel hebben deze betaalbaarheid te verbeteren en de risico's voor huizenkopers te beperken.

De constructies die ontwikkeld zijn kun je onderverdelen in koopvarianten en financieringsvarianten.

- Bij koopvarianten (ook wel verkoop onder voorwaarden) kan de klant de woning kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Het kan zijn dat de klant korting krijgt of dat voor een deel van de koopprijs een uitgestelde betaling geldt.
- Bij financieringsvarianten (ook wel financiering onder voorwaarden) wordt er geen korting gegeven maar wordt voorzien in een bijdrage in de woonlasten.

Krijgt de klant korting op de aankoopprijs van de woning? Dan moet je met deze korting rekening houden bij het bepalen van de maximale hypotheek.

- Bij een aankoop is de marktwaarde de laagste van:
 - de koopsom minus de korting
 - de getaxeerde marktwaarde
- Bij aankoop + verbouwing of verbouwing binnen 1 jaar na aankoop is de marktwaarde de laagste van:
 - koopsom minus korting + verbouwingskosten
 - marktwaarde na verbouw

Maximale hypotheek is de laagste van of de hypotheek volgens de Voorwaarden of volgens ons beleid.

Verbouwing vanaf 1 jaar na aankoop is de marktwaarde de getaxeerde marktwaarde na verbouw.

We accepteren niet alle koop- en financieringsvarianten die op de site van NHG staan. Voor de regelingen die wij accepteren geldt dat deze alleen gefinancierd kunnen worden met NHG. De regelingen die wij accepteren zijn:

- Koop- en financieringsvarianten:
 - Koopgarant
 - Kopen naar Wens
 - Slimmer Kopen
 - Starterslening SVN
 - IBBA 2.0
- Erfpachtconstituties (als deerpachtopinie aanwezig en akkoord is):
 - Duokoop
 - Erpachter
 - Verrassend Wonen
 - Regionaal Grondbezit

Hoe gaan we om met de bestaande klanten?

Het is mogelijk voor bestaande klanten om de hypotheek te verhogen of een mutatie aan te vragen. De hypotheek moet wel aan de overige voorwaarden blijven voldoen.

Is het een aanvraag zonder NHG? Dan geldt een rente-opslag van 0,2%.

Regels met betrekking tot het eigendom van de woning

Bij de aankoop van een woning krijgt de klant meestal het volledig eigendom van de woning. Met volledig eigendom bedoelen we dat hij zowel het economisch als juridisch eigendom krijgt van de grond en de woning.

Heeft de klant het volledig eigendom van de grond en de woning? Dan kunnen wij een hypotheek verstrekken.

Is de klant niet volledig eigenaar? Dan gelden er speciale regels. Deze regels vind je hieronder.

Heeft de klant het recht van opstal?

In principe is het zo dat de eigenaar van de grond ook automatisch eigenaar is van al het onroerend goed op de grond. Bijvoorbeeld je huurt een stuk grond van iemand en bouwt hier een woning op. In dat geval is de woning automatisch eigendom van de eigenaar van de grond.

Een manier om dit gescheiden te houden is het recht van opstal. Met dit recht kan de opstaller, in ons voorbeeld de bouwer van de woning, de eigenaar van de woning zijn. Ondanks dat het op de grond van iemand anders staat.

Heeft de klant het recht van opstal? Dan kunnen wij onder bepaalde voorwaarden een hypotheek verstrekken. De belangrijkste voorwaarde is dat het moet gaan om een combinatie van het recht van opstal en het recht van erfpacht. Het recht van opstal moet ook minimaal dezelfde duur hebben als de hypotheek.

De akten of overeenkomsten waarin de erfpacht en het recht van opstal staan, moeten door Florius worden beoordeeld voordat de offerte uitgebracht kan worden.

Heeft de klant het recht van erfpacht?

Het recht van erfpacht geeft iemand het recht om de grond van een ander te gebruiken alsof het van hem is. Dit geldt niet alleen voor de grond maar ook voor alles wat op de grond gebouwd is. Bij het recht van erfpacht pacht iemand de grond van de grondeigenaar en betaalt hiervoor maandelijks of jaarlijks een bedrag. Dit bedrag noem je de erfpachtcanon of kortweg canon.

De afspraken over de duur van het recht van erfpacht, de erfpachtcanon en andere voorwaarden staan in de erfpachtovereenkomst.

Hoe lang geldt het recht van erfpacht?

Er zijn verschillende vormen van erfpacht. Hoe lang het recht van erfpacht geldt hangt af van de vorm.

- *Tijdelijk recht van erfpacht*: het recht van erfpacht wordt verleend voor bepaalde tijd, variërend van 10 tot 99 jaar. Het tijdelijk recht kan verdeeld zijn in tijdvakken.
- *Voortdurend recht van erfpacht*: het recht van erfpacht wordt verleend voor onbepaalde tijd, meestal verdeeld in tijdvakken. Voor een nieuw tijdvak kan de verpachter nieuwe voorwaarden en een nieuwe canon opleggen.
- *Eeuwigdurend recht van erfpacht*: het erfpachtrecht wordt verleend voor onbepaalde tijd. Er is geen onderverdeling in tijdvakken en voorwaarden kunnen niet meer gewijzigd worden.

Kan de klant de erfpachtcanon afkopen?

Ja, dat kan. Bij tijdelijke erfpacht zonder tijdvakken en eeuwigdurende erfpacht kan de klant in één keer de canon betalen in plaats van elke maand of elk jaar. Bij tijdelijke erfpacht met tijdvakken en voortdurende erfpacht kan de klant meestal maar één tijdvak afkopen.

Wat gebeurt er als het recht van erfpacht afloopt?

Als het recht van erfpacht afloopt dan kan de grondeigenaar een aantal dingen doen:

1. De pacht verlengen, vaak wel onder nieuwe voorwaarden, of
2. De grond verkopen aan de huidige pachter, of
3. De pacht beëindigen! De pachter krijgt dan een vergoeding voor zijn woning en kan vertrekken.

Is een hypotheek mogelijk bij het recht van erfpacht?

Een hypotheek is mogelijk als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door:

- de gemeente/waterschap/hoogheemraadschap; of
- de woningcorporatie

Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij dan beschreven? Dan moet de erfpachtovereenkomst en de algemene voorwaarden erfpacht voorgelegd worden aan Florius. De erfpachtovereenkomst moet worden voor-

gelegd voordat de offerte kan worden uitgebracht.

Maakt de resterende duur van het recht van erfpacht uit voor het verstrekken van de hypotheek?

Wanneer het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd verleend is dan zijn er geen bijzonderheden bij het verstrekken van de hypotheek.

Is het recht van erfpacht voor bepaalde tijd verleend? Dan is de resterende duur van het recht van belang. De grondeigenaar kan immers bij afloop van het recht van erfpacht besluiten om de grond niet langer in erfpacht uit te geven.

Recht van erfpacht voor een bepaalde tijd

- Uitgegeven vóór 1992:
Op uiterlijk de einddatum van het recht van erfpacht-recht moet de klant de hele hypotheek hebben afgelost. Een aflossingsvrije hypotheek is niet mogelijk.
- Uitgegeven vanaf 1992:
De resterende duur van het recht van erfpacht moet nog minimaal tien jaar zijn.

We maken dit onderscheid tussen voor en vanaf 1992 omdat in 1992 de wet is veranderd. Sinds 1992 moet de grondeigenaar altijd een redelijke vergoeding betalen voor de woning als hij de grond niet langer wil verpachten. Voor die tijd was dit niet zo.

Staat Florius klanten toe om de grond onder de woning te verkopen?

Klanten die bij ons een hypotheek hebben afgesloten op basis van eigendom van grond en woning, mogen de grond niet verkopen. Bij het aangaan van de hypotheek zijn we uitgegaan van het volledig eigendom en van de waarde van de woning inclusief de grond.

Heeft de klant het recht van vruchtgebruik of heeft hij het bloot eigendom?

Vruchtgebruik betekent dat degene die het recht van vruchtgebruik heeft, de woning mag gebruiken tot diegene overlijdt. Bloot eigendom betekent dat iemand anders jouw eigendom mag gebruiken op basis van een andere overeenkomst dan vruchtgebruik. Bijvoorbeeld als je bezit in erfpacht geeft.

Voor bestaande klanten is het in een aantal gevallen mogelijk een hypotheek te verstrekken op een woning die de klant in bloot eigendom heeft of waar een ander het vruchtgebruik van heeft.

Hoe gaan wij om met Groninger aktes?

Bij een Groninger akte verloopt de aankoop/verkoop van de woning in 2 fasen:

1. De woning gaat over van eigenaar zonder dat er direct betaald wordt. De nieuwe eigenaar kan de woning al wel gaan gebruiken. De nieuwe eigenaar zal als hij op een later tijdstip niet betaald de woning weer kwijtraken aan de oude eigenaar.

2. Als de woning betaald is is de nieuwe eigenaar pas volledig eigenaar.

Waarom zou een klant gebruik maken van een Groninger Akte?

- Om te voorkomen dat hij overdrachtsbelasting moet betalen;
- Omdat er nog geen definitieve omgevingsvergunning is;
- Om in aanmerking te komen voor het lagere BTW tarief;
- Omdat de klant de hypotheek nog niet geregeld heeft.

Wanneer mag een klant een Groninger Akte gebruiken?

Als bij het passeren van de hypotheek de klant zowel het economisch als juridisch eigendom heeft van de woning. Dus pas als wij in fase 2 uitbetalen.

Heeft de klant een lidmaatschapsrecht?

Meestal krijgt de koper van een appartement het appartementsrecht. Maar het kan ook zo zijn dat hij een lidmaatschapsrecht heeft.

Bij een lidmaatschapsrecht heeft de klant het exclusieve gebruiksrecht van de woning en is de coöperatieve flatexploitatievereniging juridisch eigenaar.

Heeft de klant een lidmaatschapsrecht? Dan kun je alleen een hypotheek verstrekken als de hypotheekinschrijving van de coöperatieve flatexploitatievereniging bij ons loopt én er nog ruimte is binnen de hypotheekinschrijving. We noemen de hypotheekinschrijving van de vereniging ook wel de paraplu inschrijving.

Heeft de klant een appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een gebouw met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privé-gedeelte). Het appartementsrecht ontstaat door splitsing van het eigendom in meerdere delen. De splitsing wordt vastgelegd in de splitsingsakte.

In Nederland is het verplicht om bij de splitsing van het eigendom in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren (VvE) op te richten. Daarnaast is iedere VvE wettelijk verplicht een reservefonds (onderhoudsfonds) te hebben voor onderhoud aan gemeenschappelijke bouwdelen.

Wanneer is een appartementsrecht als onderpand acceptabel?

Uitgangspunt is dat er bij hypotheekverstrekking op appartementen sprake moet zijn van een actieve VvE. Kenmerken van een actieve VvE zijn:

- De VvE vraagt een periodieke bijdrage van haar leden;
- De VvE beschikt over een reservefonds;
- De VvE heeft een meerjarenonderhoudsplan;
- De VvE heeft een collectieve opstalverzekering afgesloten;
- De VvE vergadert minimaal één keer per jaar.

Regels voor de bepaling van de waarde van de woning

Bij het verstrekken van de hypothecaire lening krijgt de bank het recht van hypotheek op de woning. Door dit recht mag de bank de woning verkopen als de klant niet aan zijn verplichtingen voldoet. De waarde van de woning is belangrijk bij het verstrekken van een hypotheek. Daarom zijn er regels voor het bepalen van de waarde van de woning. Je vindt deze regels hieronder.

Welke waarde van de woning houden wij aan?

Om een hypotheek te kunnen verstrekken moet de woning voldoende waarde hebben. Voor woonhuizen houden we een minimale waarde van 80.000 EUR aan. Voor appartementen is de minimale waarde 100.000 EUR. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Bestaande bouw

Met bestaande bouw bedoelen we woningen die niet in aanbouw zijn.

Nieuwbouw

Onder nieuwbouw vallen woningen die in aanbouw zijn en nog niet zijn opgeleverd door de aannemer. Een woning is officieel opgeleverd wanneer alle bouwtermijnen voldaan zijn. Een nieuwbouwwoning die na of tijdens de oplevering in eigendom wordt overgedragen, wordt als bestaande bouw behandeld.

Wat voor soort waardebepaling heb je nodig?

Er zijn verschillende soorten waardebeoordelingen. De meest voorkomende waardebepaling is het taxatierapport. In sommige gevallen is een taxatierapport niet nodig. Wanneer dit zo is, staat hieronder aangegeven.

Koopt de klant een bestaande woning?

Dan moet altijd een taxatierapport aangeleverd worden.

Koopt de klant een nieuwbouwwoning?

Dan is altijd de aannemingsovereenkomst nodig en een specificatie van het meerwerk. Ook hebben wij de akte van levering van de grond of een overeenkomst waar de prijs van de grond in staat nodig.

Waarborgcertificaat

Uit de aannemingsovereenkomst moet blijken dat er een waarborgcertificaat is afgegeven. Het waarborgcertificaat moet worden afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend.

Waar staan de keurmerkhouders vermeld?

De keurmerkhouders staan op www.garantiewoning.nl. Het keurmerk is terug te vinden in de aanhef of titel van de koop/aan-nemingsovereenkomst.

Als er nog geen keurmerk afgegeven kon worden?

Dan is een insolventieverzekering van een erkende verzekeraar voldoende. De erkende verzekeraars kun je vinden op de website van de stichting: www.nhg.nl. Deze situatie doet zich voor als bij het begin van het bouwproject nog geen waarborgcertificaat kon worden afgegeven.

Wanneer hoeft er geen waarborgcertificaat te zijn?

Bij zelfbouw, bouw in eigen beheer of als de verkoper een woningcorporatie is, hoeft er geen waarborgcertificaat te zijn.

Wanneer is bij een nieuwbouwwoning een taxatierapport verplicht?

In de volgende gevallen is een taxatierapport bij nieuwbouw verplicht:

- Bij zelfbouw/casco.
- Bij aankoop van een bouwkaft waarbij de marktwaarde meer dan 350.000 EUR bedragen.
- Bij projectmatige bouw waarbij de marktwaarde van de woning meer dan 750.000 EUR bedraagt.
- Als het bedrag aan meerwerk groter is dan 20% van de koop-/aanneemsom.

Voor het bouwen van een nieuwbouwwoning is een omgevingsvergunning verplicht. Degene die de woning bouwt moet de omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Is de aanvraag goedgekeurd door de gemeente? Dan wordt de omgevingsvergunning verleend. De bouw kan pas definitief doorgaan als de vergunning is verleend en de bezwaarperiode voorbij is. We spreken dan van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Bij projectbouw controleert de notaris of de omgevingsvergunning onherroepelijk is. In andere gevallen niet. Dan vragen wij een kopie van de omgevingsvergunning op en doen navraag bij de gemeente of deze onherroepelijk is.

Heeft de klant al een hypotheek bij Florius en wil hij zijn hypotheek verhogen of intern oversluiten?

Én is er een taxatierapport in het bestaande dossier aanwezig dat niet ouder is dan 36 maanden? Dan is een verkort taxatierapport, ook wel geveltaxatie genoemd, voldoende. Wij vragen naast de geveltaxatie ook altijd de meest recente WOZ-beschikking op.

Is de hypotheek inclusief de verhoging lager dan 100% van de WOZ-waarde? Dan is een geveltaxatie niet nodig. Wel vragen wij de meest recente WOZ-beschikking op.

Florius kan altijd besluiten toch een volledig taxatierapport op te vragen wanneer zij daar aanleiding toeziet.

Heeft de klant een hypotheek bij een andere geldverstrekker en wil hij zijn hypotheek oversluiten?

Dan moet meestal een taxatierapport aangeleverd worden.

Wil de klant zijn hypotheek omzetten naar een andere aflossingsvorm?

Én betreft het een omzetting van een aflossingsvrije hypotheek naar een vorm met aflossing? Dan is geen waardebeoordeling nodig.

Wil de klant zijn hypotheek omzetten van annuïtair of lineair naar een bankspaar hypotheek of leven hypotheek? Dan is geen waardebeoordeling nodig. Wil de klant tegelijkertijd de looptijd van zijn hypotheek verlengen? Dan is er wel een waardebeoordeling nodig. Een geveltaxatie of WOZ-beschikking is dan voldoende.

Wil de klant zijn hypotheek omzetten naar een (groter deel) aflossingsvrije hypotheek? Dan is een waardebeoordeling nodig. Een geveltaxatie of WOZ-beschikking is dan voldoende.

Wil de klant zijn hypotheek omzetten naar een andere rentevaste periode?

Dan is geen waardebeoordeling nodig.

Heeft de klant een overbruggingsfinanciering nodig?

En is de woning nog niet verkocht? Of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstrekt? Dan kan voor de bepaling van de waarde van de woning uitgegaan worden van een geveltaxatie of WOZ-beschikking.

Aan welke regels moet een waardebeoordeling voldoen?

Aan welke regels moet een taxatierapport voldoen?

Een taxatierapport moet door de taxateur opgesteld worden conform het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte (model 2013). Dit model is vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF).

Het modeltaxatierapport is verdeeld in de blokken A t/m P. In elk blok wordt een specifiek onderdeel van de getaxeerde woning beschreven. Op een aantal blokken wordt hieronder een toelichting gegeven.

Blok A Opdracht/opname

Waarde peildatum:

Het taxatierapport mag bij het uitbrengen van de offerte maximaal zes maanden oud zijn.

Opdrachtgever:

De klant, of de tussenpersoon in opdracht van de klant, moet opdracht hebben gegeven voor het taxeren van de woning. Een taxatierapport dat is opgemaakt in opdracht van de verkoper is niet toegestaan.

Ingeschreven in het register:

Het taxatierapport moet opgemaakt zijn door een taxateur die is ingeschreven bij:

– de Stichting VastgoedCert kamer Wonen/MKB; of

– de Stichting Certificering VBO makelaars (SCVM)
De taxateur moet in zijn rapport het inschrijfnummer en register vermelden.

Lid van/aangesloten bij:

De taxateur moet lid zijn van één van de volgende brancheverenigingen:

- VastgoedPRO (voorheen LMV of RVT);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
- de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Adres kantoor:

Het te taxeren onderpand moet binnen 20 kilometer van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) van de taxateur te liggen. Bovendien komt alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen in aanmerking als vestigingsadres. De taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Hoofregel is dat het te taxeren onderpand binnen 20 km van de vestigingslocatie (postcode vestigingsadres) van de taxateur moet liggen. Voor een aantal gemeenten en buitengebieden zijn er andere km grenzen ingesteld. Bovendien komt alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen in aanmerking als vestigingsadres. De taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Voor de volgende grote gemeenten geldt de 10 km grens

- Amsterdam
- Utrecht
- Rotterdam
- Den Haag

Voor de volgende buitengebieden geldt de 30 km grens

- Groningen
- Friesland (inclusief de bijbehorende Waddeneilanden)
- Zeeland

Aan welke regels moet de taxateur nog meer voldoen?

De taxateur mag op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer, verkoper of geldgever.

Werkt de taxateur op hetzelfde kantoor als de tussenpersoon van de klant?

Een taxatierapport moet worden opgemaakt door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering moet geregistreerd zijn bij Stichting Taxaties en Validaties (STenV) en het validatie-instituut een aangesloten overeenkomst hebben met het STenV. De gecertificeerde validatie-instituten staan vermeld op www.stenv.nl.

Blok I Onderhoudstoestand, nieuwbouw, verbouwing en/of verbetering

Twijfelt Florius over de toestand van het onderpand?

Of geeft het taxatierapport daartoe aanleiding? Dan kunnen wij altijd om een bouwkundig rapport of een specifiek bouwkundig onderzoek vragen.

Wanneer is een bouwkundig rapport verplicht?

In de volgende situaties is een bouwkundig rapport verplicht:

- Als blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde.
- Als de onderhoudstoestand aanleiding geeft tot verder onderzoek. De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen de kwalificatie 'goed' of 'voldoende' hebben.
- Als de taxateur aanleiding ziet tot verder bouwkundig onderzoek. Er zijn specifieke risicofactoren waargenomen, zoals (bodem-)verontreiniging, parasieten, betonrot (o.a. Kwaaitaal en Manta), etc..

Blok L. Onderbouwing waardeoordeel

- Het taxatierapport moet bestaan uit een combinatie van een zichttaxatie door de taxateur en twee geactualiseerde modelmatige onderbouwingen.
- De taxateur moet de eventuele afwijking tussen de eigen waardebepaling en modelmatige onderbouwing motiveren.
- Er moet een opgave (koopsom plus datum transactie) gegeven worden van minimaal zes gelijksoortige referentiepanden.

Blok O. Bijlagen

Om een volledig beeld te krijgen van het te financieren onderpand, geldt een minimale eis van zes foto's:

- straatbeeld;
- voorkant woning;
- achterkant woning;
- interieur woonkamer;
- keuken;
- badkamer.

Welke bewijsstukken moeten in het rapport aanwezig zijn?

1. Kadastraal uittreksel, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1) en de huidige toestand correct weergevend.

Als het te taxeren object uit meerdere kadastrale percelen bestaat, dan dient van elk perceel een uittreksel te worden bijgevoegd;

2. Kadastrale kaart, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen (conform IVS)1);
3. Meest recente bewijs van eigendom;
4. Akte van splitsing, indien het een appartementsrecht betreft;
5. Akte van vestiging erfpacht dan wel de akte van heruitgifte van erfpacht, indien het object op erfpachtgrond is gelegen.

Welke stukken moeten door de taxateur zijn geraadpleegd?

De taxateur moet op eerste verzoek aannemelijk kunnen maken dat de volgende stukken zijn geraadpleegd:

1. De notulen van de laatste vergadering van de VVE/CV.
2. De meest recente meerjarenonderhoudsbegroting van de VVE/CV.
3. De meest recente balans van de VVE/CV.
4. De meest recente verlies- en winstrekening van de VVE/CV.
5. Gemeentelijke of provinciale informatie over de bodemgesteldheid (vervuiling) en aanwezigheid van olietanks.

Wat doet een taxatie-instituut?

Een taxatie-instituut, ook wel een validatie-instituut genoemd, kijkt taxatierapporten na. Dit gebeurt o.a. aan de hand van computer rekenmodellen die uit verschillende bronnen informatie halen voor de getaxeerde waarden.

Als een taxateur bijvoorbeeld in zijn rapport te veel afwijkt van de waarden die een rekenmodel oplevert, dan moet deze afwijking worden onderbouwd. Zodra het taxatie-instituut de taxatie heeft nagekeken en goedgekeurd krijgt de taxateur een seintje dat het rapport gevalideerd is.

Welke taxatie-instituten mogen een taxatie valideren?

Een taxatierapport moet worden opgemaakt door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering moet geregistreerd zijn bij Stichting Taxaties en Validaties (STenV) en het validatie-instituut een aangesloten overeenkomst hebben met het STenV. De gecertificeerde validatie-instituten staan vermeld op www.stenv.nl.

Dit geldt ook voor hypotheek met NHG!

Wat is een geveltaxatie?

Een geveltaxatie is een verkort taxatierapport. De taxateur bekijkt de te taxeren woning slechts vluchtig en verricht niet alle inspecties die normaal gesproken bij een volledige taxatie uitgevoerd worden.

Aan welke regels moet een geveltaxatie voldoen?

In een geveltaxatie moet de taxateur aangeven in welk register hij staat ingeschreven en van welke branchevereniging hij lid is. Verder moet uit de geveltaxatie de waardepeildatum en de marktwaarde blijken.

Een geveltaxatie kan niet gevalideerd worden door een validatie-instituut.

Wij vragen bij een geveltaxatie de volgende stukken op:

1. Kadastraal uittreksel, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen) en de huidige toestand correct weergevend. Als het te taxeren object uit meerdere kadastrale percelen bestaat, dan dient van elk perceel een uittreksel te worden bijgevoegd;
2. Kadastrale kaart, zo recent mogelijk (niet ouder dan 14 dagen).

Wat is een WOZ-beschikking en wat staat er in?

De WOZ-beschikking is een verklaring waarin staat wat de gemeente de woning waard vindt, de zogenoemde WOZ-waarde. De WOZ-waarde die wordt vastgesteld komt overeen met de marktwaarde van de woning op 1 januari van het jaar ervoor.

In de beschikking staat vermeld:

- a. Op welk pand/onroerende zaak de beschikking betrekking heeft.
- b. Welke waarde is vastgesteld.
- c. Van welke waardepeildatum wordt uitgegaan.
- d. De periode waarin de waarde voor de heffing van belastingen wordt gebruikt.

Welke regels gelden voor een WOZ-beschikking?

In de WOZ-beschikking wordt de WOZ-waarde vermeld.

Wil je een WOZ-beschikking gebruiken als waardebepaling in plaats van een taxatierapport? Dat mag als:

- De woning al in eigendom is of door erfopvolging is verkregen
- de woning van de klant geen irregulier onderpand is.

Bij een WOZ-beschikking moet je ook een Kadastraal uittreksel opvragen. Hierin staat o.a. wie de gerechtigden zijn van een perceel. Dat kan de eigenaar zijn maar ook een persoon die het recht heeft om er gebruik van te maken. Daarnaast staan er ook de eventuele belemmeringen en/of beperkingen vermeld die op het perceel van toepassing zijn, bijvoorbeeld dat het pand een monument is. Een Kadastraal uittreksel bevat in de meeste gevallen ook de oppervlakte, het jaar van aankoop en de koopsom. Het Kadastraal uittreksel moet zo recent mogelijk zijn (niet ouder dan 14 dagen) en moet de huidige toestand correct weergeven. Bestaat het te taxeren object uit meerdere kadastrale percelen? Dan moet van elk perceel een uittreksel worden bijgevoegd.

Het gebruik van een WOZ kan schematisch als volgt worden weergegeven:

- A. Mutaties op bestaande hypotheek bij Florius
- B. Intern oversluiten en verhogen van de bestaande hypotheek
 - Gebruik alleen mogelijk bij verstrekking < 100% WOZ én
 - In het bestaande dossier is een taxatierapport aanwezig dat niet ouder is dan 36 maanden.
- C. Extern oversluiten (bijv. van Rabo naar Florius)
 - Gebruik alleen mogelijk bij verstrekking < 40% WOZ
- D. Overbrugging
 - Overbruggingskrediet mag niet hoger zijn dan 75% WOZ minus restschuld

In alle gevallen geldt:

- WOZ-waarde = Marktwaarde.

Welke regels zijn er voor een verbouwing?

Bij de aankoop van een bestaande woning mag de klant de kosten voor de verbouwing of verbetering van de woning meefinancieren. Voor het bepalen van de maximale hypotheek mag je uit gaan van de waarde van de woning na de verbouwing. Dit mag alleen als de gelden die nodig zijn voor de verbouwing in een bouwdepot worden gestort.

Het bedrag dat wij in depot houden is het bedrag dat de klant heeft aangegeven in zijn verbouwingsspecificatie. Wij controleren of de werkzaamheden en het bedrag in de verbouwingsspecificatie overeenkomen met het verbouwingsbedrag dat in het taxatierapport staat.

Wanneer is een bouwdepot verplicht?

Een bouwdepot bij bestaande bouw is verplicht als de hypotheek hoger is dan 105% van de marktwaarde vóór verbouwing.

Geef de taxateur aan dat het bedrag aan noodzakelijk onderhoud meer bedraagt dan 10% van de marktwaarde? Dan moet dit bedrag verplicht in een bouwdepot worden gestort.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is een bouwdepot verplicht. De aanneemsom wordt in termijnen uitbetaald naar mate de bouw vordert. In de overeenkomst staat het termijnschema van uitbetaling zodat een controle op de uitbetaling mogelijk is.

Mag de klant vrijwillig geld in een bouwdepot storten?

Het is mogelijk om een vrijwillig bouwdepot aan te houden. Van een vrijwillig bouwdepot is sprake wanneer er voor de waarden en de tariefklasse geen depot nodig is maar de klant de verbouwingkosten wel meegefinancierd heeft en deze in een depot wil laten storten.

3 Offertetraject

Algemeen

Voor het indienen van je hypotheekaanvragen en voor al je vragen over hypotheekzaken kun je contact opnemen met het Middle Office (zie adressenlijst voor in deze Hypotheekwijzer).

Kosten NHG

De kosten voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn 0,85% 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.

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. Bij een Florius Spaar Hypotheek (niet meer nieuw af te sluiten sinds 1 november 2012) is er 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 digitale aanvraag. De aanvraag moet digitaal worden ingediend, tenzij anders aangegeven door Florius. 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 je graag originele exemplaren van het taxatierapport, de werkgeversverklaring of jaarstukken van zelfstandigen retour wilt ontvangen, dan kan dat uiteraard. Geef 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 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.
- *salarisstrook*; een recente kopie van de salarisstrook. 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, dien je 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-groootaandeelhouder 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 overbruggingshypothecaire vragen wij je 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, een waardeverklaring waaruit de marktwaarde blijkt of een WOZ-beschikking;
- als de woning verkocht is: getekende koopovereenkomst.

Bescheiden per Hypotheekvorm:

- *Bankspaar Hypotheek*; bij een Bankspaar Hypotheek moet een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier SEW worden overlegd;
- *Leven Hypotheek*; bij een Leven Hypotheek 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;
- *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 klant 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 staat in de offerte;
- *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 onder bepaalde voorwaarden en kosten;
- *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 klant 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 klant zonder verplichtingen. Als gebruik is gemaakt van het verlengingsvoorstel en de klant 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: 0,25% 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.

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>Hypotheekvormen</i>		
Annuïteit	x	x
Aflossingsvrij	x	x
Lineair	x	x
Krediet	x, productopslag van 0,2%	x, productopslag van 0,2%
Leven	x	x
Bankspaar	x	x
<i>Rentevormen</i>		
Variabel	x	x
1, 3, 5, 6, 10, 15, 20, 30 jaar	x	x
<i>Voorwaarden</i>		
Annuleringskosten getekende offerte	Nee	Nee
Annuleringskosten bij verlenging	0,25% per verlengde maand	1%
Boetevrij aflossen	Ja, uit eigen middelen. Indien niet uit eigen middelen 10%	Ja, uit eigen middelen. Indien niet uit eigen middelen 10%
Bouwdepot	Hypotheekrente	Hypotheekrente
Geldigheid offerte	3	3
Verlenging mogelijk	Ja	Ja
Verlengingstermijn	Maximaal 3 maanden	9 maanden
Verlengingskosten	0,25% per maand	geen
Verhuisregeling	Voraf of aansluitend	Voraf of aansluitend
Doorgeefregeling	Nee	Nee
Rente	Akterente = offerterente	Akterente of offerterente

5 Hypotheekvormen

Algemeen

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

- Annuïteiten Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Bankspaar Hypotheek
- Krediet Hypotheek
- Leven Hypotheek
- Spaar Hypotheek (Niet meer nieuw af te sluiten)
- Vermogens Opbouw Hypotheek (Niet meer nieuw af te sluiten)

Annuititeiten Hypotheek

Het maandbedrag bij een Annuititeiten Hypotheek 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 maandelijke 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 Hypotheek

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 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij zijn.

Maximale lening met NHG

Met Nationale Hypotheek 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 marktwaarde 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 marktwaarde van de tot onderpand voor de lening dienende woning. Deze marktwaarde wordt bepaald door een door ons aan te wijzen taxateur. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de klant.

Lineaire Hypotheek

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) maandelijke aflossingen worden voor de renteberekening in mindering gebracht op de hoofdsom van het leningdeel. Het rentebestanddeel zal na elke maandelijke aflossing opnieuw bepaald worden en zal gedurende de looptijd van de hypothecaire lening verminderen.

Krediet Hypotheek

De Krediet Hypotheek biedt de geldnemer veel vrijheid om flexibel met het hypotheekbedrag 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 Krediet Hypotheek is een aflossingsvrije hypotheekvorm. Dat betekent dat de kenmerken die besproken zijn bij aflossingsvrij in principe ook van toepassing zijn op de Krediet Hypotheek.

Rente

De Krediet Hypotheek 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 Krediet Hypotheek is maximaal 900 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 klant 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 Krediet Hypotheek 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 klant 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 klant 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 Krediet Hypotheek zitten als er een achterstand is, in geval van overlijden en bij bijvoorbeeld een echtscheiding.

Betaalafsprak

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

De betaalafsprak kan op twee manieren gebruikt worden:

- 1 rentbijschrijving;
- 2 maandelijks storting ten gunste van Krediet Hypotheek.

Rentbijschrijving

Bij een betaalafsprak met een lager te incasseren bedrag dan de verschuldigde rente, is er sprake van rentbijschrijving. De resterende rente wordt bij de Krediet Hypotheek bijgeschreven, waardoor de opnameruimte kleiner wordt.

Maandelijks storting ten gunste van Krediet Hypotheek

Bij een betaalafsprak 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 Krediet Hypotheek gedaan. Hierdoor kan de klant maandelijks een bedrag aflossen.

Het is alleen mogelijk om een betaalafsprak te regelen voor de afloswijze Aflossingsvrij en Krediet. Om toch een rentbijschrijving van de volledige lening te realiseren kun je de betaalafsprak 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 Krediet Hypotheek kosteloos worden afgelost tot € 0. Door een aflossing neemt de opnameruimte toe. Er wordt bij de Krediet Hypotheek geen creditrente vergoed. De klant kan flexibel over zijn opnameruimte beschikken.

Om de Krediet Hypotheek 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 Krediet Hypotheek met NHG te sluiten.

Leven Hypotheek

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 levenhypotheek uitgegaan van een vergelijkbare annuïteitenhypotheek voor de bepaling van het woonbedrag.

Verzekering

De Leven Hypotheek 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 8%.

Afkoopwaarde

Door aftrek van de gegarandeerde afkoopwaarde kan het netto leningbedrag in een lagere risicoklasse vallen.

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.

Spaar Hypotheek

Deze hypotheekvorm is niet meer nieuw af te sluiten sinds 1 november 2012

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.

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).

Doelvermogen

Het leningdeel spaar is altijd gelijk aan het doelvermogen/op te bouwen kapitaal.

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.

Verzekeraar

Voor polissen afgesloten voor 31 OKTOBER 2009 is de verzekeraar REAAL. Voor alle polissen afgesloten na deze datum is de verzekeraar ABN AMRO Verzekeringen.

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

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

Twee verzekerdenArbeidsongeschiktheid bij twee verzekerden

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

Spaarverzekering op het leven van twee verzekerden

Een Spaarverzekering kan afgesloten zijn ten behoeve van twee verzekerden. Er is dan 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.

Premiedepot*Hoog/laagconstructie*

Bij Spaarverzekeringen kan een premiedepot zijn afgesloten, 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. Het is niet mogelijk een premiedepot af te sluiten voor een lopende Spaarverzekering.

Eigen middelen

Een premiedepot mag volgens de fiscale wetgeving niet worden gefinancierd.

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 klant 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 IBAN's van Florius, op te vragen bij jouw Florius Team. 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 hypotheekrente 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 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 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 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.

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 incasseren wij van de betaalrekening die vermeld is op de acceptatieverklaring van de bijbehorende hypotheekofferte.

Vermogens Opbouw Hypotheek

Deze hypotheekvorm is niet meer nieuw af te sluiten sinds 1 januari 2013.

De Vermogens Opbouw 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 Beleggingsrekening ANT-Trust. De beleggingsrekening is geopend bij de Stichting.

Boxkeuze

Binnen de Vermogens Opbouw Hypotheek kan je klant de keuze gemaakt hebben om het vermogen op te bouwen op een verpande (geblokkeerde) beleggingsrekening die is 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 doelkapitaal) moeten eerst geaccordeerd worden door jouw Florius Team voordat het wijzigingsverzoek wordt verzonden naar de Stichting Beleggingsrekening 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 is bij de Vermogens Opbouw Hypotheek uitgegaan van een vergelijkbare annuïteitenhypotheek 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 je klant aan te vullen (opnamedeel). Als de klant gebruik maakt van beide mogelijkheden, bestaat de beleggingsrekening uit een opbouw- en een opnamedeel. Hieronder wordt de werking van het opbouw- en opnamedeel uitgelegd.

OpbouwdeelStortingen

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 je klant worden voldaan.

Opname

Als de klant 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 Vermogens Opbouw Hypotheek worden twee varianten aangeboden, namelijk:

- profiel beleggen;
- beschermd beleggen.

Profiel beleggenBeleggersprofiel:

Het beleggersprofiel wordt onder andere bepaald door de beleggingsdoelstellingen en de mate van risico die de klant wil lopen. Door het invullen van de vragenlijst, een onderdeel van het aanvraagformulier van de beleggingsrekening, kan de klant 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 klant 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%
Ambitieuus	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 je klant 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 je klant aan om regelmatig te controleren of het beleggersprofiel nog steeds past bij hun situatie. Wanneer zich wijzigingen voordoen in de situatie van de klant 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 je naar hoofdstuk 9.

Florius wijst je en je klant er nadrukkelijk op dat aan een belegging financiële risico's zijn verbonden, die voor rekening van je klant 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

Het beleggersprofiel 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 klant zichtbaar of hij nog steeds conform het beleggersprofiel belegt.

Als de beleggingsportefeuille afwijkt van het beleggersprofiel van de klant 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 tussenliggende 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.

Maandelijkse storting/automatische incasso

Het bedrag van de overeengekomen maandelijkse storting wordt door de effectengiro automatisch geïncasseerd van de tegenrekening van je klant, te weten de bankrekening 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 kun je 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 (maandlijks) 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 (maandlijks) 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 zondig 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 je klant voldoet aan de voorwaarden die door Florius gesteld worden aan de andere afloswijze.

Rekeningoverzicht

Viermaal per jaar ontvangt je klant 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 Beleggingsrekening, 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.

Doelvermogen en rekenrendement bij een leningaanvraag met NHG

Bij een lening 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.

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! Je dient de hoogte van de extra inleg te laten controleren door jouw Florius Team.

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 IBAN's van Florius, op te vragen bij jouw Florius Team. 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 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 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 afgesloten na 1 januari 1992 of een SEW afgesloten vanaf 1 januari 2008 Fiscaal Geruisloos Voortzetten (FGV) in een Bankspaar Hypotheek van Florius. De afkoopwaarde van de voort te zetten polis/rekening dient minimaal EUR 2.500 te bedragen en afkom-

stig te zijn van een deelnemer aan de “Protocol 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 waarvoor een machtiging wordt ondertekend bij 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

Alleen onder de volgende voorwaarden is het omzetten van een Bankspaar Hypotheek naar een andere aflossingswijze mogelijk:

- a. Huidige rentecondities kunnen niet worden meegenomen;
- b. Renteafkoop met eventuele boeterente;
- c. Nieuwe keuze van rentevastperiode;

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 klant 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 klant 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).

Bijstorten van gelden

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

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 renteverskil.

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, 3, 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 klant een opdrachtformulier 'opdracht tot omzetting naar een vaste rente'. Door middel van het opdrachtformulier kan de klant tijdens de looptijd opdracht geven om de rente vast te zetten. Vervolgens ontvangt de klant van deze wijziging een bevestiging. Het gebruik van het opdrachtformulier is verplicht.

Ingang omzetting

De klant 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.

Oprachten 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 klant 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 klant 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
- 3 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 klant 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 hypotheekleningen met de rentevorm Margerente, vergeleken met de overeengekomen contractrente. Bij een gestegen rentepercentage blijft de klant 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 klant. 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 hypotheekleningen 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 hypotheekleningen 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.

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%

Boeteregeling

Margerente kent een afwijkende boeteregeling. Het leningdeel met Margerente mag altijd boetevrij worden afgelost. Ook met geleend geld.

7 Verzilver Hypotheek

Algemeen

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

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 marktwaarde 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 gevergd, dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.
- 6 Executie van het onderpand zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Hypotheekvorm

Binnen de Verzilver Hypotheek worden de volgende hypotheekvormen aangeboden;

- Verzilverkrediet
- Aflossingsvrij

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

Vaststellen opnamelimit

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 opnamelimit vastgesteld. Deze kan dus lager zijn dan het bedrag beschikbaar voor opnames. Het is voor de geldnemer niet mogelijk om de opnamelimit op een later tijdstip aan te passen.

Rente en rentebijgeschrijving

Voor beide hypotheekvormen 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 rentebijgeschrijving 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 leningedelen 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 opname-mogelijkheden 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 marktwaarde (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 marktwaarde 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 dien je 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 opnamelimit 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, bespaar je jezelf, je 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. Ook een aflossing uit eigen middelen 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 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 opnamelimit)
- 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 hypotheek die door Florius worden aangeboden zijn de voorwaarden van toepassing die bij de offerte aan de klant worden verstrekt. Verschillende voorwaarden en productkenmerken van Florius worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Actuele voorwaarden zijn op FAN na te lezen.

Bankgarantie

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. Voor afgifte van een garantieverklaring voor een waarborgsom boven € 100.000,- is de goedkeuring van de directie van Florius nodig.

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 machtiging bij 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 bouwdepot rekening 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 bouwdepot rekening.

De klant ontvangt hierover een rentevergoeding. Naarmate Florius betalingen doet aan de aannemer neemt het saldo van het depot af en ontvangt de klant minder rente dan de hypotheekrente die de klant 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 bouwhypotheek. 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.

Betaling rente

De 'betaling' van de rente kan op drie manieren:

- het wordt meegenomen in de financiering tot een maximum van 4%;
- de rente wordt niet meegenomen in de financiering, maar door de klant tijdens de bouw betaald;
- een combinatie van de bovengenoemde mogelijkheden.

Renteberekening tijdens de bouwperiode

Bij de financiering van een nog te bouwen of te verbouwen woning wordt het leningbedrag naar een bouwdepotrekening geboekt. Afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden worden de verschuldigde bouwtermijnen uit dit depot betaald. Over het volledige bedrag van de lening wordt de overeengekomen rente berekend vanaf de datum waarop de gelden zijn uitbetaald, of naar de depotrekening zijn geboekt. Over de niet-opgenomen gelden op de depotrekening wordt rente vergoed naar hetzelfde rentepercentage.

Als de lening uit meerdere leningdelen bestaat, vindt deze rentevergoeding plaats op basis van de gemiddelde rente van de leningdelen. De gemiddelde rente wordt op onderstaande wijze berekend:

Hypotheek € 300.000,-:

1e leningsdeel	€ 150.000,-	rente	5,5%
2e leningsdeel	€ 75.000,-	rente	5,3%
3e leningsdeel	€ 75.000,-	rente	3,8%

Gemiddelde rente:

€ 150.000,-	x	5,5	=	€ 825.000,-
€ 75.000,-	x	5,3	=	€ 397.500,-
€ 75.000,-	x	3,8	=	€ 285.000,-
				+
				€ 1.507.500,-
				: € 300.000,-
				= 5,0%

De rentevergoeding over het niet-opgenomen bedrag op de depotrekening wordt dus berekend op basis van 5,0%.

Verplicht depot

Als sprake is van een verplicht depot, dan worden de volgende normen in acht genomen:

- voor onderpanden met een VOV-waarde boven € 80.000,- wordt een verplicht depot ingehouden als de noodzakelijke verbetering van de onderhoudstoestand het bedrag van € 10.000,- te boven gaat;
- de financiering wordt beoordeeld op basis van de getaxeerde marktwaarde in de bestaande toestand, of bij inhouding van een bouwdepot, op de getaxeerde marktwaarde ná verbetering.

Ingangsdatum

De lening gaat in op de eerste van de maand volgend op die, waarin de ingangsdatum van de renteberekening ligt.

Uitbetaling voorschot

Bij ongegarandeerde leningen kan 10% van het depotbedrag worden uitgekeerd als voorschot zonder dat daar direct een nota tegenover staat. Bij de declaratie van dit voorschot moet zo nauwkeurig mogelijk aangegeven worden waarvoor dit bedrag wordt gebruikt. De bestemming moet overeenkomen met het verbouwingsplan. Het volgende voorschot wordt niet uitbetaald als de nota's van het eerste voorschotbedrag nog niet binnen zijn. Het voorschot dient achteraf, voor uitbetaling van een nieuw voorschot of anderszins, steeds met nota's onderbouwd te worden. De beslissing of deze regel wordt toegepast is altijd aan Florius.

Betaling termijnnota's

Opdrachten tot uitbetaling moeten worden gegeven door het invullen en opsturen van een declaratieformulier. De rekeningen voor de vervallen bouwtermijnen kunnen samen met een ingevuld en voor akkoord getekend declaratieformulier worden opgestuurd naar de afdeling Akten en Uitbetalingen. Het adres staat vermeld op het formulier.

Als er sprake is van een verbouwing, dan worden de verbouwkosten uit de bouwdepotrekening betaald. Dit geschiedt na ontvangst van een ingevuld en voor akkoord getekend declaratieformulier met de bijbehorende nota's volgens een geaccepteerd verbouwingsplan en/of na controle van de werkzaamheden door Florius. Per uitbetaling moet minimaal € 450,- aan nota's worden ingediend.

Nota's worden aan de leverancier en/of bouwbedrijf uitbetaald. Indien de klant de gelden naar zijn eigen rekening overgemaakt wil hebben, zal hij aan moeten tonen dat de nota aan de leverancier en/of bouwbedrijf is voldaan door middel van bijvoorbeeld een bankafschrift.

Einddatum bouwdepot

De depotrekening blijft maximaal 1,5 jaar in stand. Het overgebleven bedrag wordt na afloop van deze termijn automatisch op de lening afgelost. Wanneer het bedrag gedurende de looptijd lager is dan € 10.000,- dan wordt het restant overgemaakt op de rekening van de klant. Als er sprake is van een overschot bij een lening met NHG, dan moet dit bedrag ingelost worden op de lening. In het laatste geval gebeurt dit pas aan het einde van de looptijd van het bouwdepot.

Aflossen

Boetevrij bedrag

Zonder betaling van een vergoeding(boete) is extra of gehele aflossing mogelijk:

- als het door Florius voor soortgelijke nieuwe leningen (met eenzelfde rentevorm) gehanteerde dagrenteper-

- centage gelijk is aan, of hoger is dan, het voor de lening geldende rentepercentage;
- 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 Florius mag er altijd zonder boete een lening(deel) worden afgelost. Voorwaarde hiervoor is dat de aflossing(en) uit eigen middelen moet(en) plaatsvinden. Eigen middelen is niet geleend geld, maar geld dat ontvangen is uit bijvoorbeeld: een erfenis, schenking, verzekering, (onbelaste) gouden handdruk. De extra aflossing kan natuurlijk ook komen vanuit een salarisverhoging, spaargeld, beleggingstegoed, vakantiegeld of een dertiende maand.

Als er niet aan de voorwaarde 'uit eigen middelen' wordt voldaan, dan kan het zijn dat er een boete moet worden betaald.

Deze boete wordt berekend volgens de lineaire interpolatie methode. Wat is lineaire interpolatie? Als Florius geen rentevastperiode aanbiedt die gelijk is aan de resterende rentevastperiode, dan wordt naar de naastlagere en de naasthogere rentevastperiode gekeken. De vergelijkingsrente wordt berekend door hiervan een gewogen gemiddelde te bepalen.

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

Boeteregeling

Bij de bepaling van de boete 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 boeteregelingen

Hypotheeken met een Margerente kennen een afwijkende boeteregeling:

- bij een hypotheek met Margerente geldt dat het leningdeel met Margerente altijd boetevrij mag worden afgelost. Ook met geleend geld.

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 maandelijkse 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 klant is het mogelijk om tussentijds het rentepercentage, de rentevorm en/of de hypotheekvorm 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 +

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 klant kan dan boete verschuldigd zijn.

Uitzondering

Alleen onder de volgende voorwaarden is het omzetten van een Bankspaar Hypotheek naar een andere aflossingswijze mogelijk:

- a. Huidige rentecondities kunnen niet worden meegenomen;

- b. Renteafkoop met eventuele boeterente;
- c. Nieuwe keuze van rentevastperiode;

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 geldt voor zowel de Florius Profijt twaalf Hypotheek als de Florius Profijt drie + drie Hypotheek.

De verhuisregeling geldt 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

Het is mogelijk om de lopende Spaarverzekering voort te zetten. Afhankelijk van de keuzemogelijkheden van de maatschappij kan de klant kiezen.

Voortzetten beleggingsrekening

Bij de aflossingswijze Vermogensopbouw (sinds 1 januari 2013 niet meer nieuw af te sluiten) 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.

Voorzetten Bankspaarrekening

De klant kan maximaal twee jaar, nadat het leningdeel Banksparen aan Florius is terugbetaald en er geen nieuwe hypotheek bij Florius is afgesloten, de bankspaarrekening laten doorlopen. De maandelijkse inleg moet betaald worden. Tijdens deze twee jaar geeft Florius over het saldo dat op de bankspaarrekening staat een basisrente. De hoogte van deze basisrente wordt één keer door Florius bepaald en verandert in deze twee jaar niet. De klant ontvangt de basisrente maximaal twee jaar. Het kan zijn dat de hoogte van de maandelijkse inleg verandert, omdat de klant na het terugbetalen van dit leningdeel een andere rente over het saldo van de bankspaarrekening ontvangt. Als de klant na een periode van maximaal twee jaar geen Bankspaar Hypotheek bij Florius afsluit, wordt de bankspaarrekening beëindigd. Het geld dat op de bankspaarrekening staat, wordt dan overgemaakt naar de betaalrekening van de klant. Het beëindigen van de Bankspaar Hypotheek kan gevolgen hebben voor de belastingen.

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 105% van de marktwaarde 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 salarisstrook 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

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 bouwhypotheek.

De hoogte van het leningbedrag 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 Vermogens Opbouw Hypotheek

Opbouwfondsen:

BNP Paribas (Fortis Investments)

- BNP Paribas Euro Obligatie Fonds
- BNP Paribas Global High Income Equity Fund
- BNP Paribas L2 Short Term Euro

Allianz:

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

Robeco Asset Management:

- Robeco
- Rorento
- Robeco Lux o rente

SNS beleggingsfondsen:

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

10 Index

A

Aflossingsvrije Hypotheek	4-1, 5-1
Hypothekvormen	4-1, 5-1
Akte van Geldlening	8-1
Algemene Nabestaandenwet (ANW)	2-11
Alimentatie	2-13
Annuïteiten Hypotheek	4-1, 5-1
Autoriteit Financiële Markten (AFM)	5-10

B

Bankgarantie	8-1
Bankspaar Hypotheek	5-10
BKR	2-7
Bloot eigendom	2-22
Bouwdepot	8-1
Nieuwbouwwoningen	8-1
Bouwgrond	2-20

C

Certificering	7-2
---------------	-----

E

Echtscheiding	2-5, 2-6, 2-13, 3-2, 5-6, 5-12
Economisch eigendom	2-20
Energieklasse	2-17
Energieprestatiecoëfficiënt	2-17
Erfpacht	2-13, 2-21
Erfpachtcanon	2-16
Expats	2-9
Explain (op marktwaarde resp. inkomen)	2-2, 2-18
Extra/ vervroegde aflossing	8-2

F

Faxnummer	1-1
Financieringsgrenzen	2-1
Florius Profijt drie + drie Hypotheek	4-1
Florius Profijt twaalf Hypotheek	4-1

G

Garantieverklaring waarborgsom	8-1
Gedragcode	2-1
Geldheidsduur offerte	3-3, 4-1

H

Handelingsbekwaam	2-5
Hogere inschrijving	8-5

I

Inkomen	2-8
Inkomenstoets	8-5

J

Juridisch eigendom	2-22
K	
Krediet Hypotheek	4-1, 5-1
Kredietnormen	2-1
L	
Leeftijd	2-15, 5-3, 7-1
Leven Hypotheek	4-1, 5-1
Lineaire Hypotheek	5-1
M	
Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)	2-20
Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)	2-20
Marktwaarde	2-1
Maximale woonlasten	2-14
N	
Nationale Hypotheek Garantie	2-2, 3-1, 5-1
Nationaliteit	2-17
O	
Offertetraject	3-1
Omzettingmogelijkheden	8-3
Ondernemer	2-12
Onderpand	2-1
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	2-6
Organisatie Florius	1-1
Overbruggingshypotheek	2-4, 3-1, 5-5, 5-11
Overlijdensrisicoverzekering	3-1
Oversluiten	2-2, 2-3, 2-16, 2-17
Overzicht fondsen Vermogens Opbouw Hypotheek	9-1
P	
Premiedepot	5-5
Premiestorting	5-5
Proeftijd	2-8
R	
Recht van Opstal	2-21
Recreatiewoningen	2-21
Rente	4-1, 5-1, 6-1, 8-1, 8-2
Maandelijks variabel	4-1, 6-1
Vast	4-1, 6-1
RenteLimiet	6-1
Rentevormen	4-1, 6-1
Rentewijziging	3-1
Risicopremie	5-3
S	

Spaar Hypotheek	5-3
arbeidsongeschiktheid	5-4
Spaarverzekering	5-3
verzekeringnemer	5-6

T

Taxateur	2-20
Taxatie-instituten	2-25
Taxatierapport	2-3, 3-2
Telefoonnummers	1-1
Tweeverdieners	2-5

V

Verbouwingskosten	2-26, 8-2
Verhoging hypotheek	8-5
Verhuisregeling	4-1, 8-4
Verhuur	2-13, 2-19
Vermogens Opbouw Hypotheek	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	2-1
Wet Inkomen naar Arbeid (WIA)	2-10
Wijziging offerte	3-2
Woonquote	2-9, 2-14
WOZ waarde	2-23, 2-25

Z

Zelfstandigen	2-12
---------------	------