



Kredietgids Onderlinge 's-Gravenhage

Voorwoord

Welkom bij Onderlinge 's-Gravenhage

Als adviseur bent u belangrijk voor onze klanten als het gaat om goed financieel advies. Samen met u kijken wij graag naar de mogelijkheden voor een passend aanbod van de ZilverHuis Hypotheek. U vindt in deze gids onze criteria voor het beoordelen van een hypotheekaanvraag.

Onderlinge 's-Gravenhage

Onderlinge 's-Gravenhage is een levensverzekeraar en aanbieder van hypotheek. Onder het motto: 'samen sterk' is in 1895 Onderlinge Levensverzekering-Maatschappij „'s-Gravenhage" U.A. opgericht. Onze focus ligt op de tweede levensfase en is gericht op zekerheid voor de langere termijn en de oudere dag van onze klanten.

Wij helpen u graag

Heeft u vragen? Neem dan gerust contact op met de afdeling Partnermanagement, telefoon: 070 - 342 12 82, e-mail: partnermanagement@ogmail.nl. Wij zijn bereikbaar op werkdagen van 8.00 tot 17.30 uur.

Deze kredietgids is gericht aan financieel adviseurs. Deze gids wordt regelmatig herzien. Wij informeren u over wijzigingen in ons beleid en deze gids. Aan de inhoud van deze gids kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

Inhoud

1.	Algemeen	5
1.1	Productnaam.....	5
1.2	Kenmerken ZilverHuis Hypotheek	5
1.3	Doelgroep.....	5
2.	Klant	6
2.1	Klant	6
2.2	Meerdere klanten	6
2.3	Nationaliteit en woonplaats.....	6
2.4	BKR	6
2.5	Echtscheiding en alimentatie.....	7
2.6	Overkreditering/Fraude	7
2.7	Borgstelling	7
2.8	Scenario overzicht.....	7
3.	Toetsing van de betaalbaarheid en de opnamelimiet	8
3.1	Inkomensbestanddelen.....	8
3.2	Inkomenstoets	8
3.3	Opnamelimiet	9
4.	Onderpand	10
4.1	Locatie	10
4.2	Eigendom	10
4.3	Verhuur	10
4.4	Toegestane onderpanden.....	10
4.5	Appartement.....	10
4.6	Meerdere onderpanden	10
4.7	Erfpacht.....	10
4.8	Taxatie.....	11
4.9	Onderhoud woning	11
4.10	Bouwkundig rapport	11
4.11	Minimale waarde onderpand	11
4.12	Maximale waarde onderpand.....	11
4.13	Bouwdepot.....	12
4.14	Opstalverzekering	12
4.15	Overlijdensrisicoverzekering.....	12

4.16 Informatieplicht	12
5. Periodieke opname	13
5.1 Periodieke opname	13
5.2 Eenmalige opname in combinatie met een periodieke opname.....	13
6. Hypotheek.....	14
6.1 Hoogte hypotheek	14
6.2 Minimale Hypotheek.....	14
6.3 Maximum Hypotheek	14
6.4 Minimale hypothecaire inschrijving.....	14
6.5 Eerste hypotheek bij een andere aanbieder.....	14
6.6 Restschulddgarantie.....	14
6.7 Maximale looptijd hypotheek.....	15
6.8 Aflossing.....	15
6.9 Aflosvorm	15
6.10 Vergoedingsvrij aflossen	15
6.11 Rentelasten	15
6.12 Rentevaste periode.....	15
6.13 NHG	15
6.14 Overbrugging	16
6.15 Fiscale aspecten	16
7. Offerte.....	17
7.1 Acceptatietermijn offerte	17
7.2 Passeertermijn	17
7.3 Verlengen geldigheidsduur offerte.....	17
7.4 Rente bij passeren.....	17
7.5 Kosten bij vervallen van geaccepteerde offerte	17
8. Diversen	18
8.1 Verkoop woning.....	18
8.2 Overlijden.....	18
8.3 Verhuizen	18
8.4 Verhogen van de ZilverHuis Hypotheek.....	18
8.5 Overige mutaties ZilverHuis Hypotheek	18

1. Algemeen

1.1 Productnaam

Onderlinge 's-Gravenhage biedt een overwaarde hypotheek aan onder de naam "ZilverHuis Hypotheek".

1.2 Kenmerken ZilverHuis Hypotheek

De essentie van de ZilverHuis Hypotheek is dat de klant periodiek een leenbedrag kan opnemen uit de overwaarde op de eigen woning, eventueel met een maximaal eenmalig bedrag van €30.000,-. Vervolgens hoeft de klant geen maandelijkse rente over te maken. De maandelijkse rentebedragen worden opgeteld bij de hypotheekschuld en een eventuele restschuld komt onder voorwaarden voor rekening van Onderlinge 's-Gravenhage. De periodieke uitkering wordt ook maandelijks bij de schuld opgeteld. De hoogte van de periodieke uitkering en eventuele eenmalige uitkering stellen wij in overleg met de klant vooraf vast. De duur van de lening en de rentevaste periode is levenslang, of tot verkoop, aflossing of het moment dat de woning niet meer bestemd is als hoofdverblijf van de klant. De periodieke uitkering heeft een uitkeringsduur in maanden nauwkeurig van 2 tot en met 20 jaar. De uitkeringen vinden maandelijks plaats op de eerste werkdag van elke maand. De eventuele eenmalige uitkering wordt bij het passeren van de hypotheek bij de notaris overgemaakt naar de klant.

1.3 Doelgroep

De doelgroep van de ZilverHuis Hypotheek bestaat uit senioren in de tweede levensfase die graag (zelfstandig) in hun eigen huis willen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken moeten vaak aanpassingen aan de woning doorgevoerd worden. Kenmerkend is dat de doelgroep wel overwaarde heeft op de eigen woning, maar een laag inkomen waardoor zij een te lage reguliere hypotheek kunnen krijgen om het inkomen aan te vullen of om aanpassingen te doen om het huis levensfasebestendig te maken of te verduurzamen. Met de ZilverHuis Hypotheek is het voor deze doelgroep mogelijk om de overwaarde liquide te maken om een aanvulling op het inkomen te verkrijgen, of om woningaanpassingen te kunnen financieren. Vanwege de vergrijzing is de wens van ouderen om thuis te blijven wonen een maatschappelijk probleem. Het bijdragen aan een oplossing voor dit probleem past bij de rol die Onderlinge 's-Gravenhage wil vervullen.

2. Klant

2.1 Klant

Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking voor een ZilverHuis Hypotheek. De minimale leeftijd is 72 jaar. Er geldt geen maximum aanvangsleeftijd voor een ZilverHuis Hypotheek. Het onroerend goed moet op naam staan van de klanten die de ZilverHuis Hypotheek aanvragen.

Wanneer sprake is van ongehuwd samenwonen, huwelijk of een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen, moet de inwonende persoon die geen (mede)eigenaar is van de woning en dus geen hoofdelijk schuldenaar is, een ontruimingsverklaring ondertekenen.

2.2 Meerdere klanten

Wanneer meerdere klanten hoofdelijk schuldenaar worden voor één aanvraag geldt dat de jongste klant de leeftijd van 72 jaar moet hebben bereikt. Verder geldt:

- Het maximale aantal klanten per aanvraag is twee. De tenaamstelling tijdens de looptijd kan niet worden aangepast. Wel kan het aantal schuldenaren worden teruggebracht van twee naar één vanwege overlijden of echtscheiding.
- We verstrekken geen hypotheek aan samenlevingsvormen van bloedverwanten (bijvoorbeeld vader en zoon), woongroepen en vormen van collectief eigendom.
- Beide klanten moeten zowel eigenaar, bewoner als hoofdelijk schuldenaar zijn.

2.3 Nationaliteit en woonplaats

De klant moet beschikken over één van de volgende documenten:

- Een geldig Nederlands paspoort of een geldig paspoort van een lidstaat uit de EER
- Een permanente verblijfsvergunning uit de EER

Wanneer de klant niet de nationaliteit heeft van één van lidstaten in de EER, dan moet hij over één van de volgende documenten beschikken

- Een vreemdelingendocument dat is afgegeven door de Immigratie- en Naturalisatiedienst
- Een geldig paspoort met daarin een aangebrachte sticker die aangeeft dat er sprake is van:
 - o Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd
 - o Een vergunning voor langdurig ingezetenen
 - o Een document "duurzaam verblijf in de Unie"
 - o Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5. van het Vreemdelingenbesluit

In het geval van twee klanten voor een lening geldt bovenstaande voor beide klanten.

Daarnaast moet(en) de klant(en) woonachtig zijn in Nederland.

2.4 BKR

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een lening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacywetgeving is de financieel adviseur gehouden de geldnemer ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag.

Aanvragers die in België (NBB-toets), Duitsland (Schufa-toets), Italië (CRIF-toets), Oostenrijk (KSV-toets) Curaçao/Sint Maarten/ Bonaire (CCB-toets) wonen, hebben gewoond of deze nationaliteit bezitten, worden ook getoetst via BKR.

De maximaal toegestane BKR schuld is in totaal € 5000,-. De lasten op kredieten die bij het BKR zijn geregistreerd brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Voor de financieringslast rekenen we met 2% per maand of met de werkelijke lasten als aangetoond kan worden dat sprake is van gelijkblijvende of afnemende lasten. Dit geldt ook voor creditcards, limieten op een betaalrekening en winkelpassen.

De kredietlast kunnen we achterwege laten als de aanvrager uiterlijk bij passeren het krediet aflost uit eigen middelen en de kredietmogelijkheid wordt geblokkeerd of opgeheven.

De registratie van één enkele A of A1- codering is toegestaan als duidelijk is dat:

- De achterstandscore weer is hersteld (H) én
- Het krediet is afgelost en is afgemeld bij BKR

In alle andere gevallen wordt de aanvraag afgewezen.

2.5 Echtscheiding en alimentatie

Wanneer de aanvrager is gescheiden, dan worden de echtscheidingsstukken opgevraagd (inschrijving burgerlijke stand, convenant, beschikking). Indien sprake is van partneralimentatie dan wordt dit als verplichting meegenomen en afgetrokken van het bruto inkomen. We vragen hiervoor een onderbouwing van de huidige alimentatieplicht op.

2.6 Overkreditering/Fraude

Om overkreditering en fraude te voorkomen wordt bij de beoordeling van de hypotheekaanvraag een toetsing uitgevoerd bij BKR, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH), het kadaster, European database, NCCT, NL Sanctie, UN Sanction, VIS en PEP.

2.7 Borgstelling

Borg-of garantiestelling door derden is niet mogelijk.

2.8 Scenario overzicht

Bij het aanvragen van de overwaarde hypotheek moet een 'Uitleg ZilverHuis Hypotheek'- document aan de klant worden overhandigd. Dit document moet de klant ondertekenen.

Het document geeft de klant aan de hand van enkele generieke voorbeelden inzicht in de ontwikkeling van de schuld in relatie tot de waarde van de woning. Daarnaast wordt in dit document kort beschreven wat de ZilverHuis Hypotheek inhoudt.

3. Toetsing van de betaalbaarheid en de opnamelimiet

De verstrekking van de ZilverHuis Hypotheek is beperkt afhankelijk van het inkomen. De inkomensgegevens van de klant worden opgevraagd omdat een aanbieder volgens de Gedragscode Hypothecair Financiers en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet de betaalbaarheid van een hypotheek altijd moet toetsen. Ook kan het zijn dat er sprake is van een eerste hypotheek bij een andere aanbieder en overige financieringsverplichtingen. De betaalbaarheid hiervan wordt altijd getoetst. Het aanleveren van inkomensstukken is daarom verplicht.

3.1 Inkomensbestanddelen

De volgende bronnen zien wij als inkomensbestanddelen:

- a) Pensioen: Pensioeninkomen kan voor 100% worden meegeteld. Dit kan aangetoond worden door middel van een Jaaropgave pensioen.
- b) Lijfrente: De uitkering uit een lijfrenteverzekering of -rekening mag meegenomen worden als inkomen als deze uitkering gegarandeerd en levenslang is. Hiervoor is een opgave van de uitkerende instantie vereist.
- c) AOW: Dit kan aangetoond worden door het uitkeringsbesluit SVB.
- d) Inkomen uit loondienst of uit eigen onderneming wordt niet meegenomen, vanuit de aanname dat dit slechts tijdelijk zal zijn.
- e) Inkomen overig, zoals inkomen uit alimentatie telt niet mee.
- f) Inkomen uit verhuur van panden in box 3 wordt niet meegenomen.
- g) Inkomen uit vermogen wordt niet meegenomen.

3.2 Inkomenstoets

De betaalbaarheid van de ZilverHuis Hypotheek en eventueel de eerste hypotheek elders moet op inkomen getoetst worden. De hypotheek (inclusief de eerste hypotheek elders) wordt altijd getoetst als een box 3 lening. De toetsing vindt als volgt plaats:

- 1) In de eerste plaats wordt getoetst of alle financieringen (ZilverHuis Hypotheek, eerste hypotheek bij een andere aanbieder, BKR kredieten en overige verplichtingen) betaalbaar zijn op basis van de annuïtaire last. De maximale financieringslast wordt bepaald op basis van de woonquote tabellen in de tijdelijke regeling Hypothecair Krediet. De lasten van de eerste hypotheek bij een andere aanbieder zijn de annuïtaire lasten bij een looptijd van 30 jaar, uitgaande van de hoogte van de huidige hypotheekschuld, en berekend met de toetsrente van de AFM.
- 2) Indien 1) niet akkoord is, dan wordt getoetst of alle financieringen exclusief de ZilverHuis Hypotheek passen binnen de betaalbaarheidsnormen. Als dat het geval is, dan kan een explain op inkomen voor de ZilverHuis Hypotheek worden toegepast.
- 3) Indien 2) niet akkoord is, dan kan voor de bestaande lening onder voorwaarden een explain op werkelijke lasten worden toegepast. Voorwaarde is dat de resterende rentevaste periode minimaal 20 jaar bedraagt. Kortere restant rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan wanneer de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 90 jaar is.
- 4) Indien 1), 2), en 3) niet akkoord zijn, dan wordt de aanvraag niet geaccepteerd. In dat geval kan de klant er voor kiezen de eerste hypotheek elders onder te brengen en/of lopende kredieten af te lossen, waarna opnieuw getoetst kan worden.

3.3 Opnamelimiet

De opnamelimiet is het bedrag dat maximaal opgenomen kan worden. Dit is het bedrag dat bij aanvang middels periodieke (maandelijkse) uitkeringen en eventueel in combinatie met een eenmalige uitkering opgenomen kan worden.

De opnamelimiet is afhankelijk van de leeftijd van de klant(en), het aantal klanten (een klant met of zonder partner), het aantal periodieke uitkeringen, de rente, de waarde van de woning op aanvangsdatum en eventueel het inkomen. Bij de berekening van de opnamelimiet wordt er vanuit gegaan dat de periodieke opname, vermeerderd met de eventuele eenmalige opname, inclusief rentebijdragen tot aan de theoretische einddatum (dit is de verwachte overlijdensdatum), niet hoger mag zijn dan 60% van de huidige woningwaarde. Alleen klanten die medeschuldenaar zijn van de ZilverHuis Hypotheek en in aanmerking komen voor de opname, worden meegenomen in de berekening voor het op te nemen bedrag.

4. Onderpand

4.1 Locatie

Het onderpand moet in Nederland liggen.

4.2 Eigendom

Het onderpand waar de hypotheek op wordt gevestigd moet volledig in eigendom zijn van de klanten van de ZilverHuis Hypotheek. Het onderpand moet bovendien het hoofdverblijf zijn van deze klanten. Daarnaast sluiten we ABBA/AB en ABC constructies uit.

4.3 Verhuur

Het onderpand mag niet verhuurd worden.

4.4 Toegestane onderpanden

De volgende onderpanden zijn niet toegestaan:

Woningen waarbij sprake is van: nieuwbouw, zelfbouw, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, (gedeeltelijke) verhuur, recreatiewoningen, monumentale panden, gemengde functie, recht van opstal, lidmaatschap van een coöperatieve vereniging, woonboot, agrarische bestemming en koop onder voorwaarden.

4.5 Appartement

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten is een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) vereist. Dit moet aangetoond worden door middel van een inschrijving van KvK, verslagen van periodieke vergaderingen, aanwezigheid meerjarig onderhoudsplan (MJOP), minimale reservering voor onderhoud is 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw, en er dient een opstalverzekering gesloten te zijn.

Is de onderhouds- en/of bouwkundige staat van het gebouw onvoldoende?

Dan moet duidelijk zijn dat het onderhoudsfonds voldoende is. Daarnaast moet er sprake zijn van een meerjarig onderhoudsplan. Eventueel kunnen we een bouwkundig rapport opvragen.

Is de VvE nog in oprichting (bij nieuwbouw of splitsing)?

Dan moet de (concept) splitsingsakte en het bijbehorende reglement aangeleverd worden. Daarbij letten we op de volgende zaken:

- De staat van onderhoud is voldoende of goed.
- Het is duidelijk welk onderhoud wanneer plaats moet vinden.
- Uit het meerjarig onderhoudsplan blijkt dat de begroting van de VvE dekkend is.

4.6 Meerdere onderpanden

De klant(en) mag/mogen naast de hoofdwoning waarvoor de ZilverHuis Hypotheek wordt aangevraagd, in het bezit zijn van maximaal twee andere woningen (box 3).

4.7 Erfpacht

De jaarlijkse erfpachtcanon brengen we als verplichting in mindering op de maximale toegestane financieringslast. We financieren alleen woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten en waterschappen. Indien sprake is van een tijdelijke erfpachtovereenkomst of een erfpachtovereenkomst die is gesloten voor 1 januari 1992, dan mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan 20 jaar. Als in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd dan is deze voorwaarde niet van toepassing.

4.8 Taxatie

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur moet bekend zijn met de lokale situatie en mag niet betrokken zijn bij de transactie of bij de financiering van de woning.

Het NWWI moet het taxatierapport valideren. Het rapport moet overeenkomen met het actuele model, inclusief alle bijlagen zoals kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpachtsituatie.

De vestigingsplaats van de taxateur moet binnen een straal van hemelsbreed 20 kilometer van het onderpand liggen. Er zijn twee uitzonderingen:

- Voor de volgende steden geldt een straal van 10 km van het vestigingsadres van de taxateur:
 - o Utrecht
 - o Den Haag
 - o Amsterdam
 - o Rotterdam
- Voor de volgende gebieden geldt een straal van 30 km van het vestigingsadres van de taxateur:
 - o Groningen
 - o Friesland
 - o Zeeland
 - o de Waddeneilanden

De aanvrager geeft zelf opdracht tot taxatie. Afhankelijk van de situatie moet eventueel ook de marktwaarde na verbouwing opgenomen zijn. Ook moet rekening worden gehouden met een eventueel zakelijk recht of beperkt recht.

Onderlinge 's-Gravenhage kan om haar moverende redenen besluiten het taxatierapport niet te accepteren.

4.9 Onderhoud woning

Als uit het taxatierapport blijkt dat het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud (naar schatting) meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde bedraagt, dan wijst Onderlinge 's-Gravenhage de aanvraag voor de ZilverHuis Hypotheek af.

4.10 Bouwkundig rapport

Als een onderdeel van het binnen of buiten onderhoud of de bouwkundige constructie als slecht wordt beoordeeld, dan is een bouwkundig rapport verplicht.

Het bouwkundige rapport moet opgemaakt zijn door:

- bouw en woningtoezicht van de betreffende gemeente
- Vereniging Eigen Huis (VEH)
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (conform het NHG-model)

De herstelkosten worden gewaardeerd worden op basis van de kosten van herstel door derden.

4.11 Minimale waarde onderpand

De minimale marktwaarde van het onderpand bedraagt €80.000,-.

4.12 Maximale waarde onderpand

De maximale marktwaarde van het onderpand bedraagt €1.500.000,-.

4.13 Bouwdepot

Een bouwdepot staan we niet toe.

4.14 Opstalverzekering

Een opstalverzekering is verplicht.

4.15 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.

4.16 Informatieplicht

Onderlinge 's-Gravenhage kan klanten jaarlijks om het actuele WOZ-taxatieverslag vragen. Ook kunnen we ieder jaar vragen naar de bewoning en naar de staat van het onderhoud van de woning. Bij vermoeden van achterstallig onderhoud, of als de huizenprijzen dalen, kunnen wij de woning tussentijds laten taxeren. De kosten hiervoor zijn voor de klant.

5. Periodieke opname

5.1 Periodieke opname

De klant krijgt de uitkering maandelijks uitgekeerd. De uitkeringen vinden plaats op de eerste werkdag van elke maand. De eerste uitkering vindt plaats op de eerste werkdag van de maand die volgt op de maand waarin de hypotheekakte is ondertekend. De klant kan een uitkeringsduur kiezen in maanden nauwkeurig tussen de 2 en 20 jaar.

5.2 Eenmalige opname in combinatie met een periodieke opname

Wanneer de klant kiest voor een periodieke opname, bestaat ook de mogelijkheid voor een eenmalige opname. Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de eenmalige opname houden we er rekening mee dat de hoogte van de schuld op de theoretische einddatum niet meer dan 3 maal de totale opname mag bedragen.

Deze eenmalige uitkering is maximaal €30.000,-.

6. Hypotheek

6.1 Hoogte hypotheek

De hoogte van de hypotheek is gelijk aan het bedrag van de eenmalige opname plus de periodieke uitkering vermenigvuldigd met de uitkeringsduur.

6.2 Minimale Hypotheek

De minimale hypotheek bedraagt €20.000,-.

6.3 Maximum Hypotheek

De maximum hypotheek bedraagt €250.000,-. Aanvragen voor een hogere hypotheek moeten voorgelegd worden aan de directie van Onderlinge 's-Gravenhage.

6.4 Minimale hypothecaire inschrijving

De hypothecaire inschrijving bedraagt 100% van de marktwaarde van de woning. In de hypotheekakte wordt dit bedrag met 50% verhoogd voor rente- en kosten.

6.5 Eerste hypotheek bij een andere aanbieder

Onder bepaalde voorwaarden accepteren we een hypotheek elders:

- De hypotheek elders is maximaal € 80.000,-.
- De eerste hypotheeknemer is akkoord met het aangaan van de ZilverHuis Hypotheek.
- De klant tekent er voor dat de hypotheekschuld van de bestaande hypotheek niet verhoogd zal worden. Als dit wel gebeurt vervalt de restschulddgarantie en wordt de lening direct opeisbaar.
- De uitstaande hoofdsom van de eerste hypotheek bij een andere aanbieder wordt voor 130% meegenomen in de berekening van de overwaarde en de opnamelimiet.

6.6 Restschulddgarantie

Klanten (en hun erfgenamen) krijgen de garantie dat er na verkoop van de woning onder voorwaarden geen restschuld ontstaat. Een eventuele restschuld bij verkoop is voor rekening van Onderlinge 's-Gravenhage. Bij deze restschuld gaan we wel uit van de restschuld voortkomend uit de ZilverHuis Hypotheek, de restschuld bij een eventuele eerste hypotheek elders nemen wij niet voor onze rekening.

Voorwaarde voor de restschulddgarantie is onder andere dat de woning conform afspraken is onderhouden en marktconform (taxatie voorafgaand aan verkoop) wordt verkocht.

De garantie geldt ook niet in de volgende situaties:

- lening wordt niet terugbetaald binnen 12 maanden nadat de woning niet meer dient als hoofdverblijf van de langstlevende schuldenaar.
- er is sprake van aanmerkelijke waardedaling door verwaarlozing, nalatigheid of achterstallig onderhoud (deze zaken worden gedefinieerd in de voorwaarden).
- de woning wordt onbewoonbaar verklaard of moet op aanschrijving van de overheid worden vernieuwd of hersteld.
- de woning is onderverzekerd of is niet verzekerd.
- indien de aangeleverde gegevens bij de aanvraag onvoldoende of onjuist blijken te zijn;
- bij gedwongen verkoop van de woning.
- indien een hypotheek bij een andere geldverstrekker is gesloten of verhoogd na de ZilverHuis Hypotheek.
- in geval van verkoop van het pand met mogelijke restschuld, behoudt Onderlinge 's-Gravenhage zich het recht voor om het onderpand te kopen.

De exacte voorwaarden zijn vastgelegd in de Algemene Voorwaarden van de ZilverHuis Hypotheek en in de hypotheekakte.

6.7 Maximale looptijd hypotheek

De maximale looptijd van de hypotheek is levenslang, tot 12 maanden na het overlijden van de langstlevende schuldenaar. Het is niet mogelijk om de looptijd van de hypotheek aan te passen.

6.8 Aflossing

De klant is geen tussentijdse aflossing verschuldigd, de hypotheek wordt afgelost aan het einde van de looptijd, uiterlijk 12 maanden na overlijden van de langstlevende schuldenaar, bij verkoop of uiterlijk 12 maanden nadat de woning niet meer als hoofdverblijf dient van de klanten.

6.9 Aflosvorm

De ZilverHuis Hypotheek kent maar één aflosvorm. Dat is de aflosvorm aflossingsvrij. Omzetting naar een andere aflosvorm is niet mogelijk.

6.10 Vergoedingsvrij aflossen

Maximaal 10% van de huidige schuld mag jaarlijks vergoedingsvrij afgelost worden. Indien de klant meer aflost dan 10% van de huidige schuld dan is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt volgens de contante waarde methode. De klant is alleen een vergoeding verschuldigd als de vergelijkingsrente lager is dan de rente die wordt betaald voor de ZilverHuis Hypotheek. De restant rentevaste periode is de periode tot aan de datum waarop de jongste schuldenaar 85 jaar wordt, met een minimum van 5 jaar. Boven de 85-jarige leeftijd van de jongste schuldenaar stellen we de restant rentevaste periode vast op 5 jaar.

Bijvoorbeeld:

Wanneer de jongste schuldenaar 72 is, bedraagt de restant rentevaste periode 13 jaar.

Wanneer de jongste schuldenaar 87 is, bedraagt de restant rentevaste periode 5 jaar.

Als vergelijkingsrente wordt de actuele rente van een ZilverHuis Hypotheek gehanteerd. Bij aflossing door verkoop en levering van de woning, overlijden van de langstlevende schuldenaar en tenietgaan van het onderpand brengen wij geen vergoeding in rekening.

6.11 Rentelasten

De klant is rente verschuldigd over de uitstaande hypotheekschuld. Deze rente hoeft echter niet maandelijks overgeboekt te worden naar Onderlinge 's-Gravenhage. De verschuldigde rentelasten worden maandelijks bij de schuld opgeteld (dit is rentebijdriving). Het is niet mogelijk om (een deel van) de rente zelf over te maken. De maandelijkse rentelast neemt gedurende de looptijd toe. Dit komt omdat de hypotheekschuld toeneemt, omdat de rente gedurende de looptijd wordt bijgeschreven. De periodieke uitkering wordt ook maandelijks bij de schuld opgeteld.

6.12 Rentevaste periode

De ZilverHuis Hypotheek kent een standaard looptijdrente. Dat betekent dat de rente vaststaat gedurende de hele looptijd van de lening. Ook het rentepercentage blijft hetzelfde gedurende de gehele looptijd. Tussentijdse Rentemiddeling is niet mogelijk. Bij de hoogte van de rente van de ZilverHuis Hypotheek wordt geen onderscheid gemaakt in verschillende risicoklassen.

6.13 NHG

Een ZilverHuis Hypotheek kan niet afgesloten worden met NHG.

6.14 Overbrugging

De klant kan geen overbruggingskrediet krijgen in combinatie met de ZilverHuis Hypotheek.

6.15 Fiscale aspecten

De ZilverHuis Hypotheek valt fiscaal in box 3. Dit betekent dat de rente niet fiscaal aftrekbaar is. De ontvangen gelden vallen ook in box 3. De fiscale nalatenschap (resterende waarde woning minus hypotheek) wordt lager door het afsluiten van een ZilverHuis Hypotheek.

7. Offerte

7.1 Acceptatietermijn offerte

Nadat de aanvraag voor de ZilverHuis Hypotheek is ingediend, zal in eerste instantie een renteaanbod uitgebracht worden. Na een positieve beoordeling van de benodigde stukken wordt een hypotheekaanbod uitgebracht. Als de klant akkoord gaat met dit hypotheekaanbod, dan moet Onderlinge 's-Gravenhage dit aanbod uiterlijk twee weken na dagtekening ondertekend retour ontvangen.

7.2 Passeertermijn

Een voor akkoord getekend hypotheekaanbod blijft geldig tot drie maanden na dagtekening. Dit is de datum waarop het hypotheekaanbod is uitgebracht.

7.3 Verlengen geldigheidsduur offerte

Het is niet mogelijk om de geldigheid van het hypotheekaanbod te verlengen.

7.4 Rente bij passeren

De rente op het moment van passeren is gelijk aan de rente die staat in het hypotheekaanbod.

7.5 Kosten bij vervallen van geaccepteerde offerte

Indien het hypotheekaanbod, na acceptatie door de klant, alsnog wordt geannuleerd of komt te vervallen, dan brengen wij €500,- aan kosten in rekening.

8. Diversen

8.1 Verkoop woning

Bij verkoop van de woning moet de ZilverHuis Hypotheek meteen worden afgelost. Indien de hypotheek niet wordt afgelost dan vervalt de restschulddgarantie en wordt de hypotheek opeisbaar.

8.2 Overlijden

Binnen 12 maanden na overlijden van de langstlevende schuldenaar moet de hypotheek worden afgelost. Indien de hypotheek niet wordt afgelost binnen deze periode, dan vervalt de restschulddgarantie en wordt de hypotheek opeisbaar.

8.3 Verhuizen

Binnen 12 maanden nadat de woning niet meer als hoofdverblijf, dient door beide schuldenaren de hypotheek te worden afgelost. Indien de hypotheek niet wordt afgelost dan vervalt de restschulddgarantie en wordt de hypotheek opeisbaar. Het meenemen van de rente bij verhuizen is niet mogelijk. Ook kent de ZilverHuis Hypotheek geen doorgeefregeling.

8.4 Verhogen van de ZilverHuis Hypotheek

Een verhoging van de ZilverHuis Hypotheek is niet mogelijk.

8.5 Overige mutaties ZilverHuis Hypotheek

Het is niet mogelijk om de kenmerken van de ZilverHuis Hypotheek, zoals de rentevorm en de manier waarop de klant de hypotheek terugbetaalt, tussentijds aan te passen. Ook kan de klant de periodieke uitkering niet verhogen of de duur van deze uitkering verlengen. Het is wel mogelijk om de hoogte van de uitkering te verlagen of om de uitkering in z'n geheel stop te zetten.