

ZilverHuis Hypotheek

Verzilver de overwaarde van uw woning



Let op! Geld lenen kost geld € 

Verzilver de overwaarde

Staat uw besteedbare inkomen het onderhoud van uw woning, noodzakelijke aanpassingen of leuke plannen voor de toekomst in de weg? Belemmert uw inkomen een plezierige oude dag? Het verzilveren van de overwaarde op het huis met de ZilverHuis hypotheek kan een oplossing zijn.

Met de ZilverHuis Hypotheek neemt u (een deel van) de overwaarde van uw woning op. U kunt met het bedrag dat u van ons ontvangt uw woning aanpassen, verduurzamen of uw inkomen voor een afgesproken periode aanvullen.



Kenmerken van de ZilverHuis Hypotheek

- Het rentepercentage staat levenslang vast
- Het risico van een restschuld is onder voorwaarden voor Onderlinge Nederland
- U kunt lenen zonder dat u een hoog inkomen nodig heeft
- U ontvangt een periodieke uitkering voor de afgesproken termijn
- U kunt een eenmalige uitkering (tot €30.000,-) aanvragen in combinatie met een periodieke uitkering
- Uw hypotheeklasten blijven gelijk, de rente van de ZilverHuis Hypotheek wordt bij de schuld opgeteld
- De woning blijft uw eigendom en wordt onderpand van de lening
- U kunt de hypotheek afsluiten naast een bestaande hypotheek bij een andere aanbieder

Kosten

Bij het aangaan van de ZilverHuis Hypotheek krijgt u te maken met verschillende kosten, bijvoorbeeld kosten die u betaalt voor advies, kosten van een notaris of kosten van een taxateur.

De ZilverHuis Hypotheek en de belastingdienst

De ZilverHuis Hypotheek valt voor de belasting in box 3. Dat betekent dat de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Het bedrag dat u ontvangt valt ook in box 3. Afhankelijk van uw situatie moet u daar vermogensrendementsheffing over betalen. Door het afsluiten van een ZilverHuis Hypotheek wordt uw fiscale nalatenschap (waarde van uw woning bij verkoop na uw overlijden, verminderd met uw schuld) lager.

Waarom Onderlinge Nederland?

Voor en met elkaar. Dat is de kracht van Onderlinge Nederland. Samen zorgen we voor een gezonde financiële toekomst. Maar we weten ook dat het leven om meer draait dan geld alleen. Daarom ondersteunen we onze klanten op verschillende manieren bij het gezond en gelukkig ouder worden. Dat doen we door producten en diensten te ontwikkelen die bijdragen aan een prettige leefsituatie nu en later.

Hoe werkt de ZilverHuis Hypotheek?

Wanneer u een ZilverHuis Hypotheek afsluit, ontvangt u van ons een periodieke uitkering voor de afgesproken termijn, en daarnaast eventueel een eenmalige uitkering. De rente hoeft u niet maandelijks aan ons te betalen. In plaats daarvan wordt deze rente opgeteld bij uw schuld. Ook de periodieke uitkeringen tellen wij maandelijks op bij uw schuld.

Uw huis blijft uw eigendom en u kunt er gewoon in blijven wonen. Wanneer u al een hypotheek heeft op uw woning (tot een maximum van €40.000), kan deze onveranderd blijven bestaan.



Zekerheid met restschuldgarantie

Als u uw woning verkoopt dan is het mogelijk dat uw hypotheekschuld hoger is dan de waarde van uw woning. Er is dan sprake van een restschuld. Mocht er bij u een restschuld ontstaan, dan neemt Onderlinge Nederland onder bepaalde voorwaarden deze restschuld voor haar rekening. In dat geval hoeft u (een gedeelte van) uw ZilverHuis Hypotheek niet terug te betalen. De restschuldgarantie is nooit hoger dan de schuld verbonden aan uw ZilverHuis Hypotheek. De voorwaarden van deze restschuldgarantie kunt u nalezen in de Algemene Voorwaarden van de ZilverHuis Hypotheek.

Wanneer kom ik in aanmerking voor de ZilverHuis Hypotheek?

U komt in aanmerking als u:

- en uw partner minimaal 72 jaar zijn. In het geval dat er sprake is van één eigenaar, geldt een minimum aanvangsleeftijd van 68 jaar
- voldoende overwaarde op uw woning heeft
- een hypotheek van maximaal €80.000,- op uw woning heeft



Voor wie is de ZilverHuis Hypotheek minder geschikt?

De ZilverHuis Hypotheek is minder geschikt voor mensen die:

- voldoende pensioeninkomen hebben
- voldoende vermogen hebben om hun pensioen aan te vullen of een eenmalige uitgave te doen

Laat u altijd adviseren door uw financieel adviseur over wat in uw situatie het beste is.

Voorbeeldscenario's

De ZilverHuis Hypotheek heeft een levenslange looptijd. Dat betekent dat de lening loopt totdat u of uw erfgenamen de woning verkopen. Daardoor is het van tevoren niet bekend hoe lang de looptijd is en hoe hoog de schuld in de toekomst wordt. Ook kan de waarde van uw woning veranderen.

In de volgende scenario's laten wij zien hoe de schuld en overwaarde zich mogelijk ontwikkelen. We gaan in de scenario's uit van het onderstaande:

Scenario	Uitkering	Looptijd maandelijks uitkering	Rente	Ontwikkeling woningwaarde
1	€ 600 per maand	15 jaar	5,6%	Gelijk Jaarlijkse daling van 1% Jaarlijkse stijging van 1%
2	€ 500 per maand en € 20.000 eenmalig	10 jaar	5,6%/5,0%	Gelijk Jaarlijkse daling van 1% Jaarlijkse stijging van 1%
3	€ 1000 per maand	8 jaar	5,6%	Gelijk Jaarlijkse daling van 1% Jaarlijkse stijging van 1%

In de scenario's gaat het om een woningwaarde van € 400.000, waarbij geen hypotheek meer aanwezig is.

Let op: deze scenario's zijn voorbeelden. Uw financieel adviseur kan u laten zien welke scenario's in uw situatie van toepassing kunnen zijn.



Scenario 1

Uitkering: € 600 per maand, duur uitkering: 15 jaar, rente: 5,6%, woningwaarde: € 400.000.

Jaar	Totaal uitbetaald	Rente-bijschrijving	Schuld ZilverHuis Hypotheek	Overwaarde (bij gelijke woningwaarde)*	Overwaarde (bij jaarlijkse woningwaarde daling van 1%)	Overwaarde (bij jaarlijkse woningwaarde stijging van 1%)
1	€ 7.200	€ 222	€ 7.422	€ 392.578	€ 388.578	€ 396.578
5	€ 36.000	€ 5.628	€ 41.628	€ 358.372	€ 338.768	€ 378.776
10	€ 72.000	€ 24.671	€ 96.671	€ 303.329	€ 265.082	€ 345.178
15	€ 108.000	€ 61.453	€ 169.453	€ 230.547	€ 174.570	€ 294.935
20	€ 108.000	€ 116.062	€ 224.062	€ 175.938	€ 103.101	€ 264.014
25	€ 108.000	€ 188.270	€ 296.270	€ 103.730	€ 14.858	€ 216.702
30	€ 108.000	€ 283.749	€ 391.749	€ 8.251	€ -95.869**	€ 147.391

* Als de waarde van uw woning niet stijgt, dan neemt de overwaarde van uw woning af.

** Bij verkoop van de woning na 30 jaar is de schuld hoger dan de woningwaarde. Hierdoor ontstaat een restschuld. Deze is onder voorwaarden voor rekening van Onderlinge Nederland. De voorwaarden staan beschreven in de algemene voorwaarden van de ZilverHuis Hypotheek.



Scenario 2

Uitkering: € 500 per maand en € 20.000 eenmalig bij aanvang, duur uitkering: 10 jaar, rente: 5,6% (maandelijke uitkering) en 5% (eenmalige uitkering), woningwaarde: € 400.000.

Jaar	Totaal uitbetaald	Rente-bijschrijving	Schuld ZilverHuis Hypotheek	Overwaarde (bij gelijke woningwaarde)*	Overwaarde (bij jaarlijkse woningwaarde daling van 1%)	Overwaarde (bij jaarlijkse woningwaarde stijging van 1%)
1	€ 26.000	€ 1.208	€ 27.208	€ 372.792	€ 368.792	€ 376.792
5	€ 50.000	€ 10.357	€ 60.357	€ 339.643	€ 320.039	€ 360.047
10	€ 80.000	€ 33.499	€ 113.499	€ 286.501	€ 248.253	€ 328.349
15	€ 80.000	€ 68.795	€ 148.795	€ 251.205	€ 195.228	€ 315.593
20	€ 80.000	€ 115.102	€ 195.102	€ 204.898	€ 132.061	€ 292.974
25	€ 80.000	€ 175.866	€ 255.866	€ 144.134	€ 55.262	€ 257.107
30	€ 80.000	€ 255.615	€ 335.615	€ 64.385	€ -39.735**	€ 203.525

* Als de waarde van uw woning niet stijgt, dan neemt de overwaarde van uw woning af.

** Bij verkoop van de woning na 30 jaar is de schuld hoger dan de woningwaarde. Hierdoor ontstaat een restschuld. Deze is onder voorwaarden voor rekening van Onderlinge Nederland. De voorwaarden staan beschreven in de algemene voorwaarden van de ZilverHuis Hypotheek.



Scenario 3

Uitkering: € 1000 per maand, duur uitkering: 8 jaar, rente: 5,6%, woningwaarde: € 400.000.

Jaar	Totaal uitbetaald	Rente-bijschrijving	Schuld ZilverHuis Hypotheek	Overwaarde (bij gelijke woningwaarde)*	Overwaarde (bij jaarlijkse woningwaarde daling van 1%)	Overwaarde (bij jaarlijkse woningwaarde stijging van 1%)
1	€ 12.000	€ 370	€ 12.370	€ 387.630	€ 383.630	€ 391.630
5	€ 60.000	€ 9.380	€ 69.380	€ 330.620	€ 311.016	€ 351.024
10	€ 96.000	€ 39.667	€ 135.667	€ 264.333	€ 226.086	€ 306.182
15	€ 96.000	€ 83.388	€ 179.388	€ 220.612	€ 164.635	€ 284.999
20	€ 96.000	€ 141.199	€ 237.199	€ 162.801	€ 89.963	€ 250.877
25	€ 96.000	€ 217.641	€ 313.641	€ 86.359	€ -2.513***	€ 199.332
30	€ 96.000	€ 318.718	€ 414.718	€ -14.718**	€ -118.838**	€ 124.422

* Als de waarde van uw woning niet stijgt, dan neemt de overwaarde van uw woning af.

** Bij verkoop van de woning na 30 jaar is de schuld hoger dan de woningwaarde.

*** Bij verkoop van de woning na 25 jaar is de schuld hoger dan de woningwaarde.

Hierdoor ontstaat een restschuld. Deze is onder voorwaarden voor rekening van Onderlinge Nederland. De voorwaarden staan beschreven in de algemene voorwaarden van de ZilverHuis Hypotheek.



Wanneer moet u uw schuld terugbetalen?

U of uw erfgenamen hoeven de lening, de bijgeschreven rente en eventuele kosten pas terug te betalen als de langstlevende hypotheeknemer de woning niet meer als hoofdwoning gebruikt of is overleden. Eventuele huisgenoten van de hypotheeknemer kunnen de ZilverHuis Hypotheek niet overnemen.

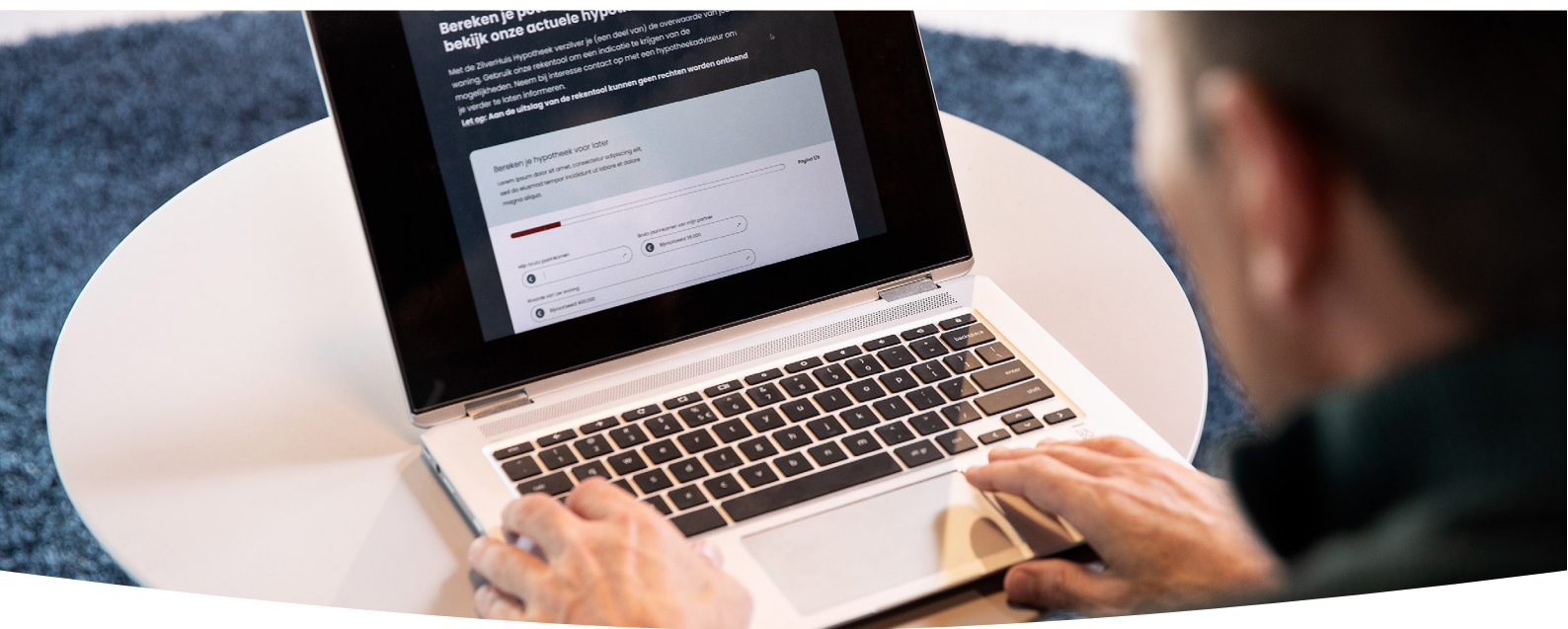
Kan de schuld niet worden afgelost? Dan hebben u of uw erfgenamen 12 maanden de tijd om de woning te verkopen. Is de schuld dan groter dan de verkoopwaarde? Dan hebben u en uw erfgenamen onder voorwaarden recht op de restschuldgarantie.



Aandachtspunten bij de ZilverHuis Hypotheek

Bij het aangaan van de ZilverHuis Hypotheek zijn er verschillende aandachtspunten:

- U (en uw partner) hebben minimaal de leeftijd van 72 jaar bereikt. Als u de ZilverHuis Hypotheek alleen afsluit heeft u minimaal de leeftijd van 68 jaar bereikt.
- De rente die u verschuldigd bent over de hypotheek wordt bijgeschreven bij de schuld. De schuld neemt hierdoor toe. Hierbij is sprake van het rente-op-rente effect. De rente is niet alleen verschuldigd over het oorspronkelijke bedrag, maar ook over de bijgeschreven rente. Hierdoor houdt u minder overwaarde over als u uw woning verkoopt.
- Als u in de toekomst een andere woning wilt kopen, dan moet u er rekening mee houden dat u minder overwaarde kan inbrengen in de hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning.
- Omdat u met de ZilverHuis Hypotheek (een gedeelte van) de overwaarde al hebt gebruikt, heeft dit impact op uw erfenis. Wij adviseren u om dit te bespreken met uw erfgenamen.
- Bij uw overlijden moeten uw nabestaanden de opgebouwde schuld terugbetalen. Dit kan bijvoorbeeld uit de opbrengst van de verkoop van uw woning.



Persoonlijk advies

Een beslissing over een hypotheek is persoonlijk en vereist maatwerk. U kunt dit product alleen afsluiten via een adviseur. Wij werken samen met onafhankelijke hypotheekadviseurs verspreid door heel Nederland. Zij staan graag klaar om u advies te geven, afgestemd op uw persoonlijke wensen en situatie.

Ga naar <https://www.onderlingenederland.nl/wonen/overwaarde-opnemen/zilverhuis-hypotheek> voor een adviseur bij u in de buurt.





Samen

Onder het motto: 'samen sterk' is in 1895 Onderlinge Levensverzekering-Maatschappij „s-Gravenhage" U.A. opgericht. Dat gebeurde in een heel andere tijd en in een andere maatschappij dan waarin wij nu leven. Toch is de missie van Onderlinge Nederland - handelsnaam van Onderlinge Levensverzekering-Maatschappij „s-Gravenhage" U.A. nog steeds hetzelfde en nog minstens even relevant. Onderlinge Nederland neemt op onderlinge basis risico's over die klanten niet kunnen of willen dragen. Onze focus ligt op de tweede helft van het leven. We zijn continu op zoek naar hoe we mensen in deze levensfase beter kunnen bedienen.

Zeker

Dit doen wij door een eigen koers te volgen gericht op zekerheid voor de langere termijn en de oudere dag van onze klanten. Wij onderscheiden ons met levensverzekerings- en hypotheekproducten waarin zekerheid voorop staat. Die verantwoordelijkheid nemen wij zeer serieus.

Betrokken

Onze klanten staan centraal. Zij kiezen voor een onderlinge met zekerheid en een persoonlijke betrokkenheid. Wij ondersteunen hen met goede producten en dienstverlening. Dit vanuit een open, menselijke instelling. Op die punten is er in ruim 130 jaar niets veranderd bij Onderlinge Nederland.

Deze brochure geeft algemene informatie over onze ZilverHuis Hypotheek. Dat betekent dat deze informatie niet voor uw persoonlijke situatie is geschreven. Raadpleeg uw financieel adviseur voor advies over uw situatie, voordat u een beslissing neemt over de aanschaf van dit product. Dit document is laatst gewijzigd in december 2025. Wij hebben de inhoud zorgvuldig samengesteld naar de stand van het product en de voorwaarden, ons maatschappijbeleid en de geldende wet- en regelgeving op deze datum. Door veranderingen in het product of de voorwaarden, ons beleid of de wettelijke regels na deze datum kan de informatie in deze brochure niet meer actueel zijn. Vraag uw adviseur daarom naar actuele informatie voordat u dit product koopt. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



