

Productkaart Philips Pensioenfonds Hypotheken

Dit overzicht geeft inzicht in de eigenschappen van onze hypotheekproducten zoals we die op dit moment aanbieden. Deze eigenschappen kunnen wijzigen gedurende de looptijd van een hypotheek. Het zijn geen condities die onderdeel zijn van de leningovereenkomst. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Hypotheekvormen

| | |
|---|--|
| Aflossingsvrije hypotheek | Voor de duur van de rentevastperiode wordt maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uitsluitend uit rente. Aan het einde van de looptijd is de hypotheek <u>niet</u> afgelost. De klant moet de hypotheek dan verlengen, herfinancieren, aflossen uit spaargeld of aflossen door verkoop van de woning. |
| Annuïteitenhypotheek | Voor de duur van de rentevastperiode wordt maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. Tijdens de looptijd neemt het aflossingsbestanddeel van het maandbedrag toe en het rentebestanddeel af. Aan het einde van de looptijd is de hypotheek afgelost. |
| Lineaire hypotheek | Iedere maand wordt een vast bedrag aan aflossing in rekening gebracht. Daarnaast wordt rente in rekening gebracht over de resterende hoofdsom. Vanwege de dalende hoofdsom is sprake van een dalende maandlast. Aan het einde van de looptijd is de hypotheek afgelost. |
| Spaar-Optie-Hypotheek (Alleen voor bestaande SOH-polissen) | Voor de duur van de rentevastperiode wordt maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uitsluitend uit rente. Daarnaast is een verzekering bij Reaal Verzekeringen aan Philips Pensioenfonds Hypotheken verpand. De verzekeringspremie bestaat uit een spaar- en risicopremie. De totale premie wordt door Reaal Verzekeringen bij de klant in rekening gebracht. Het verzekerd kapitaal bij leven (o.b.v. spaarpremie) is gelijk aan het hypotheekbedrag. Aan het einde van de looptijd is de hypotheek afgelost. Afhankelijk van het verzekerd kapitaal bij overlijden (o.b.v. risicopremie) bestaat het risico dat de hypotheek niet geheel kan worden afgelost. Bij deze verzekering kon werkloosheid en arbeidsongeschiktheid als optie worden meeverzekerd, vandaar 'Spaar-Optie-Hypotheek-verzekering'. Deze hypotheek kan niet meer nieuw worden afgesloten. |
| Levenhypotheek (Alleen voor KEW-polissen) | Voor de duur van de rentevastperiode wordt maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uitsluitend uit rente. Daarnaast biedt de klant ons een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW-polis) aan ter verpanding. De verzekeringspremie wordt door de verzekeringsmaatschappij bij de klant in rekening gebracht. Het verwachte eindkapitaal is gelijk aan het hypotheekbedrag. Afhankelijk van de verzekering bestaat aan het einde van de looptijd en/of bij overlijden het risico dat de hypotheek niet (geheel) kan worden afgelost. |
| Overbruggingshypotheek | Dit is een tijdelijke aflossingsvrije hypotheek voor de periode dat er twee woningen in bezit zijn. Voor de duur van de rentevastperiode wordt maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uitsluitend uit rente. Aan het einde van de looptijd is de hypotheek <u>niet</u> afgelost. De klant moet de hypotheek aflossen door een tijdige verkoop van de oude woning. |
| Combinatie | Per leningdeel kan een andere hypotheekvorm worden gekozen. |
| Wijzigen hypotheekvorm | Wijzigen is alleen mogelijk op op renteherzieningsdatum en enkel via een adviseur waar Philips Pensioenfonds Hypotheken mee samenwerkt. |

Voorlopig renteaanbod en bindend aanbod

| | |
|--------------------------|--|
| Acceptatietermijn | 14 dagen. |
| Geldigheid | 3 maanden. Vanaf datum voorlopig renteaanbod tot ondertekenen hypotheekakte bij notaris. |
| Verlenging | Verlengen is alleen mogelijk in combinatie met een overbruggingshypotheek, tot maximaal 6 maanden (in totaal). Bij gestegen rente is een bereidstellingsprovisie van toepassing van 0,25% van de hoofdsom per leningdeel per maand. Bij een gebroken maand gaan wij uit van een standaard aantal dagen van 30. |
| Annulering | Kosteloos, ook na verlenging. |

Doelgroep

| | |
|---|--|
| Doelgroep | Klanten die een financiering van maximaal 65% van de woningwaarde nodig hebben om een woning te kopen, herfinancieren of verbouwen. Of klanten die maximaal 65% van de woningwaarde willen verzilveren voor consumptieve doelen. |
| Leeftijd | Geen maximale leeftijd, minimumleeftijd 18 jaar. |
| Bureau Krediet Registratie (BKR) | Een registratie met codering is niet toegestaan. Ook niet met een herstelcode of als het krediet inmiddels is afgelost. |

Inkomen

| | |
|-------------------------|--|
| Inkomen uit | Een aantoonbare en bestendige inkomstenbron in box 1 (zoals loondienst, zelfstandig inkomen, sociale uitkering of pensioen). |
| Inkomen in | Het inkomen moet worden ontvangen in euro's. |
| Inkomenstoets | Conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en Nationale Hypotheek Garantie. |
| Seniorenregeling | Voor klanten die de AOW-leeftijd hebben bereikt, of deze binnen 10 jaar bereiken, is een inkomenstoets ontwikkeld waarbij op basis van pensioeninkomen meer dan gebruikelijk kan worden geleend. |
| Maatwerk | Voorleggen ter beoordeling. Alleen mogelijk voor bestaande klanten. Alleen via adviseur. De werkelijke lasten zijn maximaal gelijk aan de maximaal toegestane financieringslast. |

Risicoklassen

| | |
|---|--|
| Tot en met 50% marktwaarde | Voor alle hypotheekvormen. |
| 50% tot en met 65% marktwaarde | Voor alle hypotheekvormen behalve aflossingsvrij. |
| Nationale Hypotheek Garantie (NHG) | Uitsluitend voor bestaande klanten die al een hypotheek met NHG hebben. Alle hypotheekvormen behalve aflossingsvrij. Geen nieuwe NHG-hypotheek onder opschortende voorwaarden. |
| Wijzigen risicoklasse | Na (extra) aflossing automatisch of na aantonen waardeinstijging van de woning met een Calcasa desktoptaxatie of een gevalideerd taxatierapport. Waardeinstijging aantonen kan voor het eerst 12 maanden nadat de hypotheekakte is gepasseerd. Wijziging van NHG naar een andere risicoklasse is alleen mogelijk via een adviseur. |

Onderpand

| | |
|---|---|
| Woningtype | In Europese deel van Nederland gelegen of nog te bouwen (geen zelfbouw) courante woonhuizen en appartementen bestemd voor permanente bewoning en volledig eigen gebruik. |
| Eigendom | Klanten moeten ieder voor een evengroot deel en samen volledig eigenaar zijn. |
| Wijziging in eigendom | Voorleggen ter beoordeling. Alleen via adviseur. |
| Taxatierapport | Bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw is voor een nieuwe hypotheek een taxatierapport verplicht op basis van een fysieke taxatie, uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. |
| Traditionele erfpacht | De einddatum van de lening is maximaal gelijk aan einddatum van het erfpacht of de herzieningsdatum van de canon als deze eerder is. Aflossingsvrij is alleen mogelijk bij erfpacht zonder einddatum en zonder herzieningsdatum van de canon. Geen particuliere erfpacht. |
| Erfpacht- en kortingconstructies | Koopgarantregelingen of andere bijzondere constructies zijn niet toegestaan. |
| Wijziging erfpacht | Voorleggen ter beoordeling. |
| Opstalverzekering | De woning moet voor minimaal de herbouwwaarde uitgebreid worden verzekerd. |
| Verhuur | Niet toegestaan. |
| Gedeeltelijk royement | Voorleggen ter beoordeling. |
| Algeheel royement | De klant kan na algehele aflossing een notaris opdracht geven om de inschrijving van het hypotheekrecht te verwijderen uit het kadaster. |
| Toestemming tweede hypotheek | Alleen mogelijk ten behoeve van een geldverstrekker met een AFM-vergunning voor het aanbieden van hypotheek. |

Bouwdepot

| | |
|-------------------------------|--|
| Looptijd | Maximaal 12 maanden. Verzoek tot verlenging wordt individueel beoordeeld. |
| Rentevergoeding | Over het bedrag in depot wordt maximaal 12 maanden rente vergoed, gelijk aan (het gewogen gemiddelde van) de hypotheekrente, tot maximaal de verschuldigde rente. Verlenging is niet mogelijk. |
| Wanneer niet verplicht | Als zowel de marktwaarde na aanpassingen als een mogelijke verruiming van de leencapaciteit niet nodig is voor de verstrekking, dan is een bouwdepot niet verplicht als er geen sprake is van achterstallig onderhoud, de verbouwing niet constructief is en maximaal 10% van de marktwaarde bedraagt. |
| Eigen middelen | Als de (ver)bouw duurder is dan het bedrag wat in depot wordt gehouden moeten eerst eigen middelen worden ingebracht. Dit moet worden aangetoond met nota's en betaalbewijzen. |
| Declareren | Met het declaratieformulier, nota's en eventueel betaalbewijzen. Bij voorkeur via de online inlogomgeving. |
| Stelposten wijzigen | Voorleggen ter beoordeling. Meestal via een nieuwe verbouwingsspecificatie en verklaring van de taxateur dat de getaxeerde marktwaarde minimaal gelijk blijft aan de oorspronkelijke taxatie. |

Lening

| | |
|---|---|
| Minimaal verstrekingsbedrag | € 10.000 per leningdeel. |
| Maximaal verstrekingsbedrag | € 1.000.000 per woning. |
| Looptijd | Minimaal 5 jaar voor minimaal 1 leningdeel. Maximaal 30 jaar per leningdeel. Met uitzondering van een overbruggingshypothek. |
| Aantal leningdelen | Maximaal 5 leningdelen per hypothek (inclusief overbruggingshypothek). |
| Tweede of hogere hypothek | Alleen mogelijk als de overige hypothekeken ook bij Philips Pensioenfonds lopen. Maximaal 4 hypothekeken. |
| Jaarlijks extra aflossen zonder aflossingsvergoeding | Per leningdeel 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar. Via de online inlogomgeving met iDeal of overmaken vanaf de incassorekening. |
| Vervroegd extra aflossen zonder aflossingsvergoeding | Is mogelijk in de volgende situaties: bij verkoop van de woning aan een derde. Op renteherzieningsdatum. Binnen 12 maanden na overlijden. Bij een gelijke of hogere vergelijkingsrente. Gelijkijdig met de aflossing van een overbruggingshypothek uit een hogere netto verkoopopbrengst van de oude woning. Bij een verplichte extra aflossing wegens waardedaling van de woning. Met een verzekering die uitkeert omdat de woning verloren is gegaan. |
| Bijzonderheden extra aflossen | Na een extra aflossing wordt de maandelijkse aflossing bij lineaire en annuïteitenhypothekeken alleen herrekend op verzoek van de klant (en dus <u>niet</u> automatisch) of op de eerstvolgende renteherzieningsdatum. |
| Borgstelling | Andere borgstellingen dan NHG zijn niet mogelijk. |
| Bankgarantie | Niet mogelijk. |
| Hogere inschrijving | Niet mogelijk. |
| Einde looptijd | Verlenging kan zonder notaris maar alleen via een adviseur. |

Rente

| | |
|--|---|
| Rentevastperioden | 1, 2, 5, 7, 10, 15, 20 en 30 jaar vast. |
| Combinatie | Per leningdeel kan een andere rentevastperiode worden gekozen. |
| Rente bij ingangsdatum hypothek | Deze rente is gelijk aan de laagste van de rente uit het bindend aanbod of de rente op moment van ondertekenen van de hypothekakte. |
| Herziening | 3 maanden voor de renteherzieningsdatum wordt een schriftelijk voorstel gedaan op basis van de dan geldende rentetarievenlijst. De nieuwe rente is gelijk aan de laagste van de rente uit het voorstel of de rente op renteherzieningsdatum. |
| Automatisch vervallen renteopslag na (extra) aflossen | Een eventuele renteopslag, op basis van de oorspronkelijke rentetarievenlijst, vervalt automatisch als door (extra) aflossing een lagere risicoklasse wordt bereikt. |
| Vervallen renteopslag na aantonen woningwaarde | Een eventuele renteopslag, op basis van de oorspronkelijke rentetarievenlijst, vervalt als wordt aangetoond dat door waardestijging van de woning een lagere risicoklasse is bereikt. Aantonen kan met een Calcasa desktoptaxatie of een gevalideerd taxatierapport. Waardestijging aantonen kan voor het eerst 12 maanden nadat de hypothekakte is gepasseerd. |
| Aanpassen renteopslag | Als met het afsluiten van een nieuwe hypothek de risicoklasse van een bestaande hypothek wijzigt wordt de renteopslag van de bestaande hypothek aangepast. Dit gebeurt op basis van de oorspronkelijke rentetarievenlijst. |
| Rentebetaling | Maandelijks achteraf, via automatische incasso op basis van SEPA-machtiging. |
| Rente afkopen | Mogelijk via een schriftelijk voorstel dat 14 dagen geldig is. Aanvragen van een voorstel kan telefonisch en schriftelijk. |
| Rentemiddeling | Niet mogelijk. |
| Vooruitbetaling | Niet mogelijk. |

Meeneem- / verhuisregeling

| | |
|--|---|
| Meenemen rentecondities | De rentecondities van een bestaande hypotheek mogen worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek voor dezelfde of een andere woning. De nieuwe hypotheek moet ingaan uiterlijk 3 maanden nadat de oude hypotheek is afgelost. Uitgangspunt is dat per leningdeel de restant rentevastperiode wordt afgemaakt. Deze dient op de passeerdatum van de akte nog minimaal 4 maanden te zijn. Als de nieuwe hypotheek in een andere risicoklasse valt wordt de mee te nemen rente van de bestaande hypotheek eerst gecorrigeerd voor de risicoklasse, uitgaande van de renteopslag op basis van de oorspronkelijke rentetarievenlijst. |
| Meeneemregeling en echtscheiding | De rentecondities van een bestaande hypotheek mogen worden verdeeld om gedeeltelijk mee te kunnen nemen naar één of twee nieuwe hypotheek. De bestaande hypotheek moet hiervoor worden afgelost of overgesloten naar een nieuwe eerste hypotheek. |
| Meeneemregeling en bestaande hypotheek tijdens overbruggingsperiode | Als de rentecondities van een bestaande hypotheek worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek voor een andere woning, wordt de bestaande hypotheek op de huidige woning na passering van de nieuwe hypotheekakte omgezet naar de actuele rente op de aanvraagdatum, of passeerdatum als deze lager is, voor 1 jaar vast. |
| Doorgeven rentecondities | Niet mogelijk. |

Overbruggingshypotheek

| | |
|--|---|
| Verplichte combinatie | Alleen mogelijk in combinatie met een nieuwe hypotheek voor een nieuwe woning. |
| Hypothecaire inschrijving | Inclusief de nieuwe hypotheek op zowel de bestaande als de nieuwe woning. |
| Onderpand | Moet voldoen aan dezelfde voorwaarden als voor nieuwe hypotheek. Maximaal één overbruggingspand. |
| Minimaal verstrekingsbedrag | € 10.000 |
| Maximaal verstrekingsbedrag | € 1.000.000 per woning(*) en de laagste van 1 en 2: 1.a 98% verkoopsom bestaande woning -/- saldo bestaande hypotheek indien de woning onvoorwaardelijk is verkocht, of 1.b 90% van de marktwaarde volgens een gevalideerd taxatierapport -/- saldo bestaande hypotheek indien de woning niet onvoorwaardelijk is verkocht 2. Koopsom nieuwe woning (of getaxeerde marktwaarde als deze lager is) + kosten en eventuele verbouwkosten -/- nieuwe hypotheek |
| Bestaande hypotheek | Moet worden aangetoond met een saldo-opgave en eventueel documentatie waaruit blijkt dat de waarde van een SEW/KEW/BEW aanwezig is op verkoopdatum. Met garantieproducten wordt voor 100% rekening gehouden, met beleggingsproducten voor 90%. Maximaal 1 andere hypotheekhouder met hypotheekrechten die hoger in rang zijn. De andere hypotheekhouder moet een AFM-vergunning hebben voor het aanbieden van hypotheek. |
| Looptijd | 2 jaar. |
| Rentevastperiode | 2 jaar. |
| Aflossen | Bij verkoop van de bestaande woning maar uiterlijk na 2 jaar. Altijd zonder aflossingsvergoeding. |
| Hogere netto verkoopopbrengst | Mag zonder aflossingsvergoeding extra worden afgelost op de nieuwe hypotheek. |
| Overbruggingshypotheek en echtscheiding bestaande klanten | Bestaande klanten mogen de ruimte voor een overbruggingshypotheek onderling verdelen en ieder een eigen overbruggingshypotheek afsluiten. De echtscheiding moet zijn ingeschreven. De ex-partner moet hypotheekgever worden maar geen schuldenaar. |

(*) Voor bestaande klanten kan op individuele basis worden gekeken of een uitzondering mogelijk is.

Bijzonder beheer

| | |
|---|---|
| Betalingsachterstand | Een achterstand wordt maandelijks schriftelijk medegedeeld. Klanten moeten het bedrag zelf overmaken (kan niet via incasso). Klanten kunnen contact opnemen als een achterstand niet in één keer kan worden voldaan. |
| Betalingsregeling | Bij tijdelijke betalingsproblemen kan een verzoek worden gedaan voor een betalingsregeling. |
| Bureau Krediet Registratie (BKR) | Wij zijn verplicht een achterstand van in totaal 3 maandelijkse termijnen of meer te melden bij BKR. Dit kan negatieve gevolgen hebben bij het aanvragen van een nieuwe hypotheek of andere financiële producten, zoals een private lease auto of een telefoonabonnement. |
| Hypotheekhoudersverklaring | De laatste 12 maanden moet er correct aan de betalingsverplichtingen zijn voldaan. |

Relatiebeëindiging en ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

| | |
|-------------------------------------|---|
| Met financieringsbehoefte | Alleen via adviseur. Aanvraag nieuwe eerste hypotheek (HDN). |
| Zonder financieringsbehoefte | Alleen via adviseur. Aanvraag ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (schriftelijk). |
| Beheercriteria en maatwerk | Conform NHG en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. |

Overlijden

| | |
|--|---|
| Documenten | Bij een overlijden ontvangen wij graag in eerste instantie een akte van overlijden en op een later moment een verklaring van erfrecht. Aanpassing van de tenaamstelling kan alleen op basis van een verklaring van erfrecht, niet op basis van een testament. |
| Aflossen of omzetten bij overlijden partner | Na overlijden van een schuldenaar mag de partner binnen 1 jaar na overlijden: onbeperkt extra aflossen, omzetten naar markttrente of een combinatie hiervan. Er wordt hierbij geen aflossingsvergoeding in rekening gebracht, maar zowel een extra aflossing als een omzetting gaat ten koste van het saldo van de jaarlijkse extra aflossing zonder aflossingsvergoeding. Nadat de lening is omgezet naar een markttrente herleven vanaf de omzettingsdatum de gebruikelijke voorwaarden bij vervroegde aflossing en eindigen de voorwaarden bij overlijden. |
| Partner | De voorwaarden bij overlijden gelden ook voor een partner die via erfrecht eigenaar en schuldenaar is geworden mits de uitkomst van het klantonderzoek positief is. |
| Aflossen door erfgenamen | Na overlijden van de laatste schuldenaar moet de lening door de erfgenamen binnen 1 jaar worden afgelost. Zij hoeven geen aflossingsvergoeding te betalen. |
| Overlijdensrisicoverzekering | Niet verplicht. |

Online inlogomgeving voor klanten

| | |
|----------------------|--|
| Website | https://mijn.philipspensioenfonds-hypotheek.nl |
| Toegang | Na de eerste incasso wordt een uitnodiging verstuurd om een profiel aan te maken. |
| Geschikt voor | Onder andere inzien van actuele gegevens, extra aflossen via iDeal, declareren uit bouwdepot en downloaden jaaropgave. |