

BELANGRIJKE HYPOTHEEKVOORWAARDEN

ANNUÏTEITENHYPOTHEEK

MEI 2018

GELDGEVER	Stichting Philips Pensioenfonds P/a High Tech Campus 69, Eindhoven Postbus 80016 5600 JK Eindhoven Tel.: 088 – 8547 000 Fax: 088 – 8547 011 E-mail: ppf.hypotheken@blackrock.com
OMSCHRIJVING	Bij deze vorm wordt voor de duur van de rentevastperiode maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. Naarmate de looptijd vordert neemt het aflossingsbestanddeel van het maandbedrag toe en het rentebestanddeel af. In geval van renteaftrek blijft de bruto maandlast gelijk en neemt de netto maandlast toe. Aan het einde van de looptijd is de hypotheek geheel afgelost.
VERSTREKKINGSNORM	Met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) conform het door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te garanderen bedrag tot een maximum van wat volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet mogelijk is. Zonder garantie ook in combinatie met een andere leningsvorm tot en met 65% van de marktwaarde van het onderpand. Minimum bedrag van de verstrekking bedraagt € 10.000,-
ACCEPTATIENORM	Met en zonder NHG conform normen Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Onderdeel van het acceptatiebeleid is een toetsing bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel (BKR).
ONDERPAND	Uitsluitend in Nederland gelegen courante woonhuizen en appartementen, bestemd voor permanente bewoning en volledig eigen gebruik. Zonder NHG zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Met NHG alleen bestaande bouw.
AFLOSSINGSVRIJ DEEL	In combinatie met deze leningsvorm is zonder NHG een aflossingsvrij deel tot maximaal 50% van de marktwaarde van het onderpand mogelijk.
TAXATIE	Bij bestaande bouw met NHG mag een recent taxatierapport conform normen NHG worden aangeleverd. Indien echter het Philips Pensioenfonds de opdracht tot taxatie geeft, worden de taxatiekosten niet in rekening gebracht. In alle andere gevallen vindt een taxatie in opdracht en voor rekening van het Philips Pensioenfonds plaats. Dit geldt alleen voor nieuwe hypotheek
HYPOTHEEKSTELLING	In beginsel een recht van eerste hypotheek.
VERHOGING HYPOTHEEK	De verhoging bedraagt minimaal € 10.000,- en vindt in beginsel plaats middels een nieuwe eerste hypothecaire inschrijving. De leningsvorm, rentevastperiode en looptijd worden opnieuw vastgesteld. De rente voor de nieuwe lening wordt bepaald door een middeling van de restantschuld en het verhogingsbedrag, rekening houdende met de nieuwe en resterende rentevastperiode. De lopende renteverplichting afkopen en een actueel rentetarief kiezen is ook mogelijk.
TWEEDE HYPOTHEEK	Alleen mogelijk indien de eerste hypotheek ook bij het Philips Pensioenfonds loopt. Minimum bedrag van de verstrekking bedraagt € 10.000,-. Geen maximum bedrag.
LOOPTIJD	Minimaal 5 en maximaal 30 jaar.
WIJZE VAN BETALEN	Rente maandelijks achteraf. Betaling via doorlopende incasso machtiging.

RENTEFASTPERIODEN	1, 2, 5, 7, 10, 15, 20 en 30 jaar vast.
BOUWDEPOT	Over de niet direct uitbetaalde bedragen (bij nieuwbouw of verbouwing) wordt een rente vergoed die gelijk is aan de hypotheekrente. Bij meerdere leningdelen wordt een gewogen gemiddelde depotrente bepaald. De rentevergoeding is maximaal gelijk aan de verschuldigde rente.
VERVROEGDE AFLOSSINGEN	10% van de oorspronkelijke hoofdsom is per kalenderjaar zonder aflossingsvergoeding aflosbaar. Dit recht is niet cumulatief. Een aflossing dient een maand van tevoren schriftelijk te worden aangekondigd.
AFLOSSINGSVERGOEDING	<p>Als de vergelijkingsrente bij het Philips Pensioenfonds op het moment van vervroegde aflossing lager is dan de contractuele rente, wordt een vergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding dient om het renteverlies te compenseren. De vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het renteverlies. Bij de berekening wordt het volgende vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Over welk bedrag de vergoeding wordt berekend. Dit is het bedrag van de aflossing minus het bedrag dat dit kalenderjaar nog zonder aflossingsvergoeding mag worden afgelost.2. Wat de vergelijkingsrente is. De vergelijkingsrente is de actuele rente voor een zelfde hypotheekvorm in de risicoklasse die ook van toepassing was op ingangsdatum van de contractuele rente, met een rentevastperiode die gelijk is aan de huidige restant rentevastperiode. Als er geen actuele rente bestaat voor de restant rentevastperiode wordt de "naast betere" rente gekozen. Dit is bijvoorbeeld, bij een restant rentevastperiode van 90 maanden, de hoogste van de twee rentes die horen bij 7 en 10 jaar vast. Een overzicht met de actuele rentetarieven staat op de website https://www.philipspensioenfonds.nl/hypotheken.3. Wat het renteverlies is. Er wordt een berekening gemaakt van de rente die nog had moeten worden betaald voor de periode van de aflossingsdatum tot de renteherzieningsdatum. Deze berekening wordt gemaakt op basis van de contractuele rente en de vergelijkingsrente. Het verschil is het renteverlies. Bij annuïteitenhypotheek, spaar-optie-hypotheek en lineaire hypotheek wordt rekening gehouden met de contractuele aflossingschema's.4. Wat de contante waarde van het renteverlies is. Het renteverlies is een optelsom van maandelijkse betalingen in de toekomst. Omdat die bedragen in één keer worden betaald, worden deze verminderd vanwege de rente-op-rente factor. Dat is een standaard berekening en de uitkomst noemen we de contante waarde.
VERMINDERING KREDIETKOSTEN	<p>Philips Pensioenfonds vermindert in het geval van een vervroegde aflossing de totale kredietkosten gelijk</p> <p>aan de rente en kosten voor de resterende duur van de kredietovereenkomst.</p>
MOGELIJKE AFLOSSINGEN ZONDER VERGOEDING	<p>10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar</p> <p>Bij verkoop van het onderpand aan een derde</p> <p>Op renteherzieningsdatum</p> <p>Binnen zes maanden na overlijden van een schuldenaar</p> <p>Bij verplichte aflossing in verband met waardedaling van het onderpand</p> <p>Indien een vergoeding in de plaats treedt van het onderpand</p> <p>Indien de actuele rente voor vergelijkbare hypotheek bij het Philips Pensioenfonds gelijk is aan, of hoger is dan de contractuele rente</p>
RENTEOPSLAG	<p>Bij hypotheek zonder NHG loopt Philips Pensioenfonds het risico dat uw woning bij verkoop niet voldoende opbrengt om uw hypotheek af te lossen. Daarom betaalt u op dit moment bij hypotheek groter dan 50% van de marktwaarde (voorheen 60% van de executiewaarde) een renteopslag van 0,2% als een vergoeding voor het hogere kredietrisico.</p> <p>Als de restant schuld van de hypotheek door aflossingen is gedaald tot maximaal 50% van de marktwaarde, dan kan de renteopslag vervallen. Op renteherzieningsdatum gaat dat automatisch. Tijdens een rentevastperiode vindt er geen automatische aanpassing plaats maar moet u daar zelf schriftelijk om verzoeken.</p>

Als de restant hoofdsom van de hypotheek is gedaald tot maximaal 50% van de marktwaarde als gevolg van waardeestijging van uw woning, dan kan de renteopslag eveneens vervallen. Dat gaat niet automatisch. U moet hier schriftelijk om verzoeken en de waardeestijging van de woning aantonen. Een waardeestijging van de woning kunt u aantonen met de meest actuele WOZ beschikking of met een gevalideerd taxatierapport wat niet ouder is dan de peildatum van de laatste WOZ beschikking. Dit kan voor het eerst 12 maanden nadat de hypotheekakte is gepasseerd. De kosten van het taxatierapport komen voor uw rekening.

OMZETTING RENTE	Het omzetten van de contractuele rente naar een actuele rente is mogelijk tegen betaling van de contante waarde van het rentevershil.
VERHUISCONDITIES	De rentecondities van een bestaande hypotheek kunnen worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek voor een andere woning. Een nieuwe hypotheek wordt verstrekt op basis van de dan geldende voorwaarden en normen en dient in te gaan uiterlijk 3 maanden nadat de bestaande hypotheek is afgelost. Uitgangspunt is dat het bedrag, rentepercentage, renteherzieningsdatum en risicoklasse hetzelfde blijven. Als de nieuwe hypotheek groter is en/of een langere rentevastperiode heeft dan is rentemiddeling mogelijk. Als de nieuwe hypotheek in een andere risicoklasse valt dan de bestaande hypotheek dan wordt het rentepercentage van de bestaande hypotheek eerst gecorrigeerd voor de risicoklasse
GELDIGHEID RENTEAANBOD	Een renteaanbod dient binnen 14 dagen na dagtekening geaccepteerd retour te zijn ontvangen. Binnen 3 maanden na dagtekening dient de hypotheekakte te zijn gepasseerd. Indien de actuele rente op passeerdatum lager is dan aangeboden rente, geldt de actuele rente. Verlenging is niet mogelijk, wel kan na verloop van het renteaanbod een nieuw renteaanbod worden aangevraagd tegen de dan geldende rentetarieven.
ANNULERINGSKOSTEN	Aan het annuleren van een geaccepteerd renteaanbod en/of bindend aanbod door de kredietnemer zijn geen kosten verbonden.
SUBSIDIEBEDRAGEN	Bij deze hypotheekvorm is het niet mogelijk om een subsidie voor te financieren of af te splitsen.
OPSTALVERZEKERING	Het onderpand dient naar herbouwwaarde (uitgebreid) te worden verzekerd.
RISICOVERZEKERING	Met NHG mogelijk verplicht. Zonder NHG geen nadere voorwaarden.
FACILITEITEN	Disagio: niet mogelijk. Verlenging lening: verlenging op einddatum is mogelijk. Hogere inschrijving: niet mogelijk. Bankhypotheek: niet mogelijk. Vaste hypotheek: standaard. Rentegarantie: er wordt geen renteaanbod verstrekt zonder dat het onderpand bekend is.
BANKGARANTIE	Bankgarantie is niet mogelijk.
OVERBRUGGING	Overbruggingsfinancieringen worden niet verstrekt.
BIJZONDERHEDEN	Een combinatie van meerdere hypotheekvormen en rentevastperioden is mogelijk. In principe vindt na een extra aflossing een aanpassing van de annuïteit plaats op de eerstvolgende renteherzieningsdatum. Echter op basis van een schriftelijk verzoek van de geldnemer kan de aanpassing van de annuïteit ook per direct plaatsvinden.

Dit overzicht is enkel informatief en er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend