

BELANGRIJKE HYPOTHEEKVOORWAARDEN

SPAAR-OPTIE-HYPOTHEEK

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
VERZEKERAAR	Reaal Verzekeringen Postbus 274 1800 BH Alkmaar Tel. : 072-5486020
OMSCHRIJVING	Bij deze vorm wordt voor de duur van de rentevastperiode maandelijks hetzelfde bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uitsluitend uit rente. Daarnaast biedt u ons een verzekering van Reaal Verzekeringen aan ter verpanding. De verzekeringspremie wordt door Reaal Verzekeringen in rekening gebracht. De verzekering zal bij overlijden worden beëindigd en het verzekerde kapitaal bij overlijden uitkeren. De uitkering wordt afgelost op de hypotheek. Indien het verzekerd kapitaal bij overlijden lager is dan het hypotheekbedrag ontstaat er voor het verschil een <u>restschuld</u> . Het verzekerd kapitaal bij leven is gelijk aan het hypotheekbedrag waardoor aan het einde van de looptijd de hypotheek geheel wordt 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. <u>Er worden geen nieuwe spaarhypotheek aangeboden. Deze hypotheekvorm is alleen mogelijk bij voortzetting van een bestaande Spaar-Optie-Hypotheek.</u>
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	Niet mogelijk.
TWEEDE HYPOTHEEK	Niet mogelijk.

LOOPTIJD	Gelijk aan de looptijd van de bestaande verzekering.
WIJZE VAN BETALEN	Rente maandelijks achteraf. Betaling via doorlopende incasso machtiging. Verzekeringspremie ook maandelijks achteraf. Betaling via doorlopende incasso machtiging aan Reaal Verzekeringen.
RENTEVASTPERIODEN	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 renteverhaal. 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 renteverhaal 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 renteverhaal. Bij annuïteitenhypotheek, spaar-optie-hypotheek en lineaire hypotheek wordt rekening gehouden met de contractuele aflossingsschema's.4. Wat de contante waarde van het renteverhaal is. Het renteverhaal is een optelsom van maandelijks 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	Philips Pensioenfonds vermindert in het geval van een vervroegde aflossing de totale kredietkosten gelijk aan de rente en kosten voor de resterende duur van de kredietovereenkomst.
MOGELIJKE AFLOSSINGEN ZONDER VERGOEDING	10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar Bij verkoop van het onderpand aan een derde Op renteherzieningsdatum Binnen zes maanden na overlijden van een schuldenaar Bij verplichte aflossing in verband met waardedaling van het onderpand Indien een vergoeding in de plaats treedt van het onderpand Indien de actuele rente voor vergelijkbare hypotheek bij het Philips Pensioenfonds gelijk is aan, of hoger is dan de contractuele rente

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> <p>Als de restant hoofdsom van de hypotheek is gedaald tot maximaal 50% van de marktwaarde als gevolg van waardevermindering van uw woning, dan kan de renteopslag eveneens vervallen. Dat gaat niet automatisch. U moet hier schriftelijk om verzoeken en de waardevermindering van de woning aantonen. Een waardevermindering 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.</p>
OMZETTING RENTE	<p>Het omzetten van de contractuele rente naar een actuele rente is mogelijk tegen betaling van de contante waarde van het renteverval.</p>
VERHUISCONDITIES	<p>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.</p>
GELDIGHEID RENTE AANBOD	<p>Een renteaanbod dient binnen 14 dagen na dagtekening geaccepteerd te worden. 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.</p>
PANDRECHT	<p>Er wordt een eerste pandrecht gevestigd op de polis van de spaarverzekering.</p>
ANNULERINGSKOSTEN	<p>Aan het annuleren van een geaccepteerd renteaanbod en/of bindend aanbod door de kredietnemer zijn geen kosten verbonden.</p>
SUBSIDIEBEDRAGEN	<p>Bij deze hypotheekvorm is het niet mogelijk om een subsidie voor te financieren of af te splitsen.</p>
OPSTALVERZEKERING	<p>Het onderpand dient naar herbouwwaarde (uitgebreid) te worden verzekerd.</p>
RISICOVERZEKERING	<p>Met NHG mogelijk verplicht. Zonder NHG geen nadere voorwaarden. In de spaarverzekering geldt een minimale risicodekking van 50% van het kapitaal bij leven.</p>
FACILITEITEN	<p>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.</p>
BANKGARANTIE	<p>Bankgarantie is niet mogelijk.</p>

OVERBRUGGING

Overbruggingsfinancieringen worden niet verstrekt.

BIJZONDERHEDEN

Een combinatie van meerdere hypotheekvormen en rentevastperioden is mogelijk.

Bij de bepaling van het bevoorschotingspercentage mag rekening worden gehouden met een reeds opgebouwde waarde in de bestaande verzekering.

Minimale rentevastperiode is 5 jaar.

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