

Productkaart Philips Pensioenfonds Hypotheeken

Vanaf 1 januari 2026 alleen nog voor bestaande klanten

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 Hypotheeken 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 bestaande 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 tijdelijke verkoop van de oude woning.
Combinatie	Per leningdeel kan een andere hypotheekvorm worden gekozen.
Wijzigen hypotheekvorm	Wijzigen is alleen mogelijk op renteherzieningsdatum en enkel via een adviseur waar Philips Pensioenfonds Hypotheeken 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	Bestaande 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 en leven. Geen nieuwe NHG-hypotheek voor nieuwe onderpanden.
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.
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 verstrekkingsbedrag	€ 10.000 per leningdeel.
Maximaal verstrekkingsbedrag	€ 1.000.000 per woning.
Looptijd	Minimaal 5 jaar voor minimaal 1 leningdeel. Maximaal 30 jaar per leningdeel. Met uitzondering van een overbruggingshypotheek.
Aantal leningdelen	Maximaal 5 leningdelen per hypotheek (inclusief overbruggingshypotheek).
Tweede of hogere hypotheek	Alleen mogelijk als de overige hypotheeken ook bij Philips Pensioenfonds lopen. Maximaal 4 hypotheeken.
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. Gelijktijdig met de aflossing van een overbruggingshypotheek 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 annuïteitenhypotheeken 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 hypotheek	Deze rente is gelijk aan de laagste van de rente uit het bindend aanbod of de rente op moment van ondertekenen van de hypotheekakte.
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 desktop taxatie of een gevalideerd taxatierapport. Waardestijging aantonen kan voor het eerst 12 maanden nadat de hypotheekakte is gepasseerd.
Aanpassen renteopslag	Als met het afsluiten van een nieuwe hypotheek de risicoklasse van een bestaande hypotheek wijzigt wordt de renteopslag van de bestaande hypotheek 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 hypotheeken. 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 de verhuisregeling.
Hypothecaire inschrijving	Inclusief de nieuwe hypotheek op zowel de bestaande als de nieuwe woning.
Onderpand	Moet voldoen aan dezelfde voorwaarden als voor nieuwe hypotheeken. 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 marktwaaarde volgens een gevalideerd taxatierapport -/- saldo bestaande hypotheek indien de woning niet onvoorwaardelijk is verkocht 2. Koopsom nieuwe woning (of getaxeerde marktwaaarde als deze lager is) + kosten en eventuele verbouwkosten -/- nieuwe hypotheek
Bestaande hypotheek	Is bij ons bekend. Eventueel moet een lager saldo worden aangetoond met documentatie waaruit blijkt dat de waarde van een KEW aanwezig is op verkoopdatum. Met garantieproducten wordt voor 100% rekening gehouden, met beleggingsproducten voor 90%.
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.

(*) Er 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 maandelijks 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 marktrente 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 marktrente 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.