

Seniorenregeling Philips Pensioenfonds Hypotheken

De seniorenregeling is bedoeld om onze doelgroep nog beter van dienst te kunnen zijn. De voorwaarden hiervan staan beschreven in dit document.

Welke consumenten zijn senioren?

Met senioren bedoelen we consumenten die:

- Op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken, of
- Op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd hebben bereikt.

Als de aanvraag wordt gedaan door meerdere consumenten, dan gelden de voorwaarden van de seniorenregeling als in ieder geval één consument senior is.

De senior wil een nieuwe lening afsluiten

Kan een senior geen lening krijgen omdat bij toepassing van artikel 3 lid 2 Trhk de financieringslast hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag je de financieringslast bepalen op basis van de volgende regels.

De senior bereikt de AOW-leeftijd binnen 10 jaar

Bereikt de senior op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar? Dan mag je de financieringslast als volgt bereken:

- Over de periode vanaf het bindend aanbod tot het bereiken van de AOW-leeftijd volgens de regels van artikel 3 lid 2 Trhk.
- Over de periode vanaf het moment van de AOW-leeftijd volgens de regels zoals hieronder beschreven.

De senior heeft de AOW-leeftijd bereikt

Heeft de senior op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt? Dan mag je de financieringslast vaststellen op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft de financieringslast dan dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

Wat zijn werkelijke lasten?

De werkelijke lasten zijn een optelsom van de volgende lasten:

- De rente;
- De aflossing (als dit van toepassing is);
- De inleg van een opbouwproduct (als dit van toepassing is);
- De erfpachtcanon (als dit van toepassing is).

Voorwaarden voor toetsen op werkelijke lasten

Je mag de financieringslast vaststellen op basis van werkelijke lasten als:

- De senior bezit op de datum van het bindende aanbod al een eigen woning. Heeft de senior geen woning meer in eigendom omdat de senior de woning voor datum bindend aanbod heeft verkocht? En huurt de senior op datum bindend aanbod een woning? Dan mag je toch deze regeling toepassen. Dat mag tot het einde van het jaar na het jaar dat de senior de oude woning heeft overgedragen. Om vast te stellen wat de werkelijke maandlast is, kijk je naar de lasten die de senior had in de maand voordat die de woning overdroeg.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is niet hoger dan de werkelijke maandlast van de huidige lening.
- De werkelijke maandlast van de huidige lening de laatste 6 maanden niet is gestegen.
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is niet hoger dan de maximaal toegestane financieringslast.
- De nieuwe lening een rentevastperiode heeft van minstens 20 jaar. De senior moet aantoonbaar het risico van een korte rentevastperiode kunnen dragen. Dan mag je de volgende twee uitzonderingen maken:
 - Is het leningdeel of de lening aan het einde van de rentevastperiode helemaal afgelost? Dan mag de rentevastperiode korter zijn.
 - Is de jongste senior minstens 85 jaar aan het einde van de rentevastperiode? Dan mag de rentevastperiode korter zijn. Maar niet korter van 10 jaar.

Regels over de maximaal toegestane financieringslast

Heeft de senior of hebben beide senioren de AOW-leeftijd nog niet bereikt? En wil je pensioeninkomen of inkomen uit een lijfrenteproduct meetellen bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast? Dan moet je de volgende regels toepassen:

- Je telt alleen het pensioeninkomen mee dat op datum bindend aanbod al is opgebouwd.
- Je telt alleen het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mee dat op datum bindend aanbod al is opgebouwd.

Senioren met tijdelijk te hoge financieringslast

Vragen twee consumenten de lening aan en is minimaal een van hen senior? En is de uitkomst van de in artikel 3 lid 2 Trhk bepaalde berekening van de financieringslast tijdelijk hoger dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag je de financieringslast bepalen op basis van de volgende regels.

De oudste consument heeft de AOW-leeftijd bereikt

Heeft de senior op of na de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt? Dan mag je de financieringslast vanaf dat moment tijdelijk vaststellen op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft de financieringslast dan dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

Voorwaarden voor tijdelijk toetsen op werkelijke lasten

Je mag de financieringslast tijdelijk vaststellen op basis van de werkelijke lasten in het volgende geval:

- De lening wordt aangevraagd door twee consumenten.
- De oudste consument is senior op datum bindend aanbod.
- De jongste consument bereikt de AOW-leeftijd op een later moment dan de oudste consument.
- Vanaf het moment dat de oudste consument de AOW-leeftijd bereikt, is de financieringslast bij toepassing van artikel 3 Trhk tijdelijk te hoog.
- De overschrijding duurt niet langer dan 120 maanden.
- Over de periode dat de overschrijding duurt bereken je de financieringslast op basis van de werkelijke lasten in plaats van een last die hoort bij een annuïtair aflossingsschema.
- De werkelijke maandlast is niet hoger dan de toegestane financieringslast (zie ook paragraaf *Berekening financieringslast werkelijke lasten Box3*).
- Voor de periode vóór en na de overschrijding bereken je de financiële last volledig op basis van artikel 3 lid 2 Trhk.
- De rentevastperiode van een leningdeel is op de datum van het bindend aanbod minimaal 10 jaar en duurt minstens tot de AOW-ingangsdatum van de jongste consument. Je mag één uitzondering maken:
 - Een kortere rentevastperiode mag als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

Berekening financieringslast werkelijke lasten Box3

Voor het deel van de lening waarvoor geen renteaftrek van toepassing is, of waarvan deze binnen 120 maanden vervalt, wordt de financieringslast bepaald door de werkelijke maandlast te vermenigvuldigen met de factor: woonquote Box 1 / woonquote Box 3.