

Klantinformatie

bij de algemene voorwaarden en
model hypotheekakte woninghypotheken

Philips
Pensioenfonds
Hypotheeken



Klantinformatie

bij de algemene voorwaarden en model hypotheekakte woninghypotheeken

Stichting Philips Pensioenfonds

Inleiding

Welkom bij Philips Pensioenfonds Hypotheken. Als u dit leest denkt u erover bij ons een hypotheek aan te vragen. Of misschien heeft u al een hypotheek bij ons afgesloten.

Bij een hypotheek krijgt u te maken met verschillende verplichtingen en voorwaarden. Het is belangrijk dat u alle informatie, inclusief de Algemene Voorwaarden Woninghypotheeken, goed doorleest. Deze Klantinformatie geeft een vereenvoudigd overzicht van de belangrijkste onderwerpen. Ook besteden wij aandacht aan regels en afspraken met betrekking tot uw hypotheek.

Wat is eigenlijk een hypotheek? Een hypotheek bestaat uit twee delen: de geldlening die wij u geven en het hypotheekrecht dat u aan ons verstrekt. Met dit hypotheekrecht geeft u uw woning aan ons in onderpand. Dit is onze zekerheid dat wij het geleende geld terugkrijgen. Als u zich niet houdt aan de afspraken in verband met de lening kunnen wij uw woning verkopen. Met de opbrengst van die verkoop wordt dan de lening voor zover mogelijk afgelost.

Naast het Hypotheekrecht op de Woning kunt u ook andere zaken in onderpand geven. Op deze zaken wordt dan een Pandrecht gevestigd wat van toepassing is op alle huidige en toekomstige rechten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verzekeringen, zoals een overlijdensrisicoverzekering, een beleggingsverzekering en een opstalverzekering.

Een Pandrecht regelen wij in de Akte, maar kan achteraf ook worden geregeld in een losse akte van verpanding.

Inhoudsopgave

Inleiding 2

A.	Wat zijn uw belangrijkste verplichtingen?	5
1.	Het betalen van rente en aflossing	6
2.	Overige verplichtingen	6
3.	Onderhoud en gebruik van de woning	6
4.	De woning verzekeren	6
B.	Wat kan tijdens de looptijd zoal gebeuren?	7
5.	U wilt inzicht in de actuele stand van zaken	8
6.	U wilt extra aflossen	8
7.	Een rentevastperiode loopt af	9
8.	Een hypotheek loopt af	9
9.	U wilt declareren uit uw Bouwdepot	9
10.	U wilt iets wijzigen aan uw hypotheek	9
C.	Wat als uw situatie wijzigt?	10
11.	Verbouwingsplannen	11
12.	Schade aan de woning	11
13.	Betalingsproblemen	11
14.	Echtscheiding	11
15.	Overlijden	12
D.	Wat betekent hoofdelijke aansprakelijkheid?	13
E.	Wat als problemen niet kunnen worden opgelost?	15
16.	Opeising	16
17.	Gedwongen verkoop	16
F.	Toegankelijkheidsverklaring	17

Proces en informatie bij uw hypotheek



U ontvangt informatie van ons



U ontvangt informatie van ons en stuurt deze terug



Wij ontvangen informatie van u





A. Wat zijn uw belangrijkste verplichtingen?

1. Het betalen van rente en aflossing

Uw belangrijkste verplichting is het maandelijks betalen van rente en eventueel aflossing, afhankelijk van de hypotheekvorm. U geeft ons een machtiging voor maandelijks automatische incasso. Als uw bankrekeningnummer wijzigt, dan moet u ons opnieuw machtigen via het formulier op onze website.

2. Overige verplichtingen

Naast de maandlasten van uw hypotheek komen ook overige kosten, lasten en belastingen voor uw rekening. Voorbeelden zijn:

- kosten in verband met notariële akten en taxaties;
- betalingen in verband met erfpacht of de servicekosten van een appartement;
- premies in verband met verzekeringen;
- waterschaps- en gemeentelijke belastingen.

Wij kunnen u om betalingsbewijzen vragen.

3. Onderhoud en gebruik van de woning

Natuurlijk moet u de woning goed onderhouden en ook zelf bewonen. Dat betekent bijvoorbeeld dat u de woning niet mag verhuren. U mag zonder onze toestemming anderen ook geen andere rechten in verband met de woning toekennen, zoals een hypotheekrecht of een recht van overpad. U kunt een schriftelijk verzoek indienen om hiervan af te wijken. Wij zullen dan bepalen of en onder welke voorwaarden wij hiervoor ontheffing kunnen verlenen.

4. De woning verzekeren

U moet de woning naar herbouwwaarde verzekeren tegen brand, blikseminslag en andere schades. De verzekering wordt afgesloten bij een gerenommeerde verzekeringsmaatschappij. Wij kunnen u vragen om inzage in de polis.



B. Wat kan tijdens de looptijd zoal gebeuren?

5. U wilt inzicht in de actuele stand van zaken

Als u een profiel aanmaakt in de online inlogomgeving, kunt u altijd uw actuele hypotheekgegevens inzien. U kunt ons ook bellen.

6. U wilt extra aflossen

U kunt jaarlijks zonder kosten extra aflossen tot maximaal 10% van het bedrag dat u oorspronkelijk van ons geleend heeft. Er zijn twee manieren om dat te doen. U kunt in de online inlogomgeving via iDeal veilig betalen wanneer u wilt. Als u geen online profiel heeft kunt u een bedrag naar ons overmaken. Wij vragen u dit van tevoren telefonisch met ons af te stemmen.

Aflossingsvergoeding

Wilt u meer aflossen dan het jaarlijkse maximum van 10%? Dan betaalt u mogelijk een aflossingsvergoeding over het meerdere. Wij vergelijken de rente die u betaalt voor uw hypotheek met de rente voor vergelijkbare nieuwe leningen, de zogenaamde vergelijkingsrente. Als de vergelijkingsrente lager is dan uw rente, dan hebben wij een financieel nadeel. Waarom? Wij ontvangen dan namelijk eerder dan afgesproken het uitgeleende geld van u terug. Daardoor ontvangen wij in de toekomst ook minder rente van u. Wel kunnen wij proberen om het afgeloste bedrag voor een andere hypotheeklening te gebruiken, vergelijkbaar met die van u. Als wij echter voor die lening minder rente krijgen, lijden wij het financieel nadeel. Dat nadeel brengen wij bij u in rekening. Wij berekenen een aflossingsvergoeding op de manier zoals de Autoriteit Financiële Markten (AFM) dat voorschrijft.

Situaties waarbij geen sprake is van een aflossingsvergoeding

U bent ons geen vergoeding verschuldigd over extra aflossingen boven het jaarlijkse maximum van 10% als:

- de rente die u betaalt niet hoger is dan de vergelijkingsrente;
- aflossing plaatsvindt op een renteherzieningsdatum;
- u de woning verkoopt aan een ander. Dit geldt niet voor de verkoop van een de onverdeelde helft in geval van echtscheiding;
- aflossing plaatsvindt binnen 12 maanden na uw overlijden;
- de aflossing plaatsvindt met de uitkering van een aan ons verpande levensverzekering;
- de aflossing plaatsvindt met de uitkering van een opstalverzekering;
- de woning door overmacht verloren is gegaan.

7. Een rentevastperiode loopt af

Bij het aangaan van de hypotheek spreken wij met u een periode af waarin de rente vaststaat: de rentevastperiode. Voor een volgende rentevastperiode wordt de rente opnieuw vastgesteld. Voor het einde van de lopende rentevastperiode sturen wij u een voorstel met de rentetarieven van dat moment. U kunt dan een keuze maken en het voorstel voor akkoord getekend terugsturen. Als u geen keuze maakt en de lening niet aflost, kiezen wij de rentevastperiode. We houden hierbij rekening met uw eerdere keuze voor een rentevastperiode.

8. Een hypotheek loopt af

Als een hypotheek de einddatum bereikt, verschilt het per hypotheekvorm of de lening helemaal is afgelost.

- Als de lening helemaal is afgelost, hoeft u niets te doen. Om de hypotheek te beëindigen mag u een notaris opdracht geven om de hypothecaire inschrijving uit het Kadaster te verwijderen. Dit is geen verplichting.
- Als de lening niet is afgelost, moet u de hypotheek op de einddatum het nog openstaande bedrag ineens aan ons terugbetalen. Wij sturen u dan een aflosnota. Als u niet wilt aflossen, zou de hypotheek verlengd moeten worden. Daarvoor moet u tijdig een afspraak maken met uw hypotheekadviseur. Uw adviseur kan dan bij ons nagaan of een verlenging mogelijk is. U hoeft voor een verlenging niet opnieuw naar de notaris.

9. U wilt declareren uit uw Bouwdepot

Voor declaraties uit uw bouwdepot gebruikt u ons declaratieformulier. Dit vindt u bij de downloads op onze website. Instructies hoe u het formulier moet invullen en indienen en welke bijlagen u moet meesturen staan op het formulier. U kunt het best de online inlogomgeving gebruiken voor het insturen van de declaraties.

10. U wilt iets wijzigen aan uw hypotheek

Tijdens de looptijd kunnen op uw verzoek een of meer onderdelen van de hypotheek worden gewijzigd. Wij kunnen daar voorwaarden aan verbinden. In de meeste gevallen moet de wijziging worden aangevraagd door een adviseur waarmee wij een samenwerkingsovereenkomst hebben. U vindt deze adviseurs in de zoekmodule op onze website. U kunt eerst contact met ons opnemen om uw verzoek voor te leggen, zodat wij kunnen beoordelen of een adviseur moet worden ingeschakeld.



C. Wat als uw situatie wijzigt?

11. Verbouwingsplannen

Het is niet toegestaan om zonder onze toestemming de woning te veranderen. Het is dus in principe niet toegestaan om de woning te verbouwen, af te breken, te slopen of op een ander manier van aard of bestemming te wijzigen. Als u dergelijke plannen heeft, moet u hiervoor eerst onze schriftelijke toestemming vragen.

12. Schade aan de woning

Bij beschadiging van de woning, dient u ons direct te informeren. Wij zijn als pandhouder bevoegd om de schadevergoeding te regelen met de verzekeraar. Wij mogen de verzekeringsuitkering opeisen en deze geheel of gedeeltelijk gebruiken voor de afbetaling van de lening.

In de praktijk werken wij meestal mee aan het laten herstellen van de schade en het in stand houden van de woning en de hypotheek. De voorwaarde is dat de woning en de hypotheek blijven voldoen aan de uitgangspunten van ons beleid.

13. Betalingsproblemen

Wij zijn op ieder moment bereid om met u te overleggen als uw financiële situatie verslechtert, bijvoorbeeld door wijzigingen in de privésfeer, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Neem contact met ons op als uw nieuwe situatie van invloed kan zijn op uw betalingsverplichtingen, zodat wij gezamenlijk naar een oplossing kunnen zoeken.

14. Echtscheiding

In geval van een echtscheiding of relatiebreuk moet u voor uw hypotheek naar een adviseur en een notaris. U kunt dit niet zelf regelen. Ook als u uit elkaar gaat, blijft u beiden aansprakelijk voor de schuld. Meestal wil een van de partners als schuldenaar ontslagen worden. U zult ons daarvoor toestemming moeten vragen. Wij bekijken of de overblijvende schuldenaar - degene die in het huis blijft wonen - de hypotheeklasten zelfstandig kan dragen. Dit proces is op veel onderdelen gelijk aan het proces bij het kopen van een woning en afsluiten van een nieuwe hypotheek.

15. Overlijden

- Bij een overlijden ontvangen wij graag in eerste instantie een akte van overlijden en op een later moment ook een verklaring van erfrecht.
- Als uw partner is overleden en u bent nog enig schuldenaar, dan informeren wij u op dat moment over de bijzondere voorwaarden waarvan u in dat geval gebruik kunt maken. U mag dan bijvoorbeeld uw rentepercentage kosteloos aanpassen of kosteloos onbeperkt extra aflossen.
- Bij het overlijden van de laatste schuldenaar wordt de lening opeisbaar. De nabestaanden moeten in dat geval de hypotheek dan aflossen.



D. Wat betekent hoofdelijke aansprakelijkheid?

Als de lening is verstrekt aan meer dan één persoon, is elke schuldenaar afzonderlijk aansprakelijk voor de gehele schuld. Een bericht aan één persoon geldt als een bericht aan alle personen. Dit betekent dat het niet uitmaakt wie wij aanspreken en aanschrijven en ook bij wie wij de hele schuld willen verhalen. U kunt onderling afspraken maken over wie welk gedeelte van de schuld voor zijn rekening neemt, maar zulke afspraken gelden alleen tussen u onderling en niet tussen u en ons.



E. Wat als problemen niet kunnen worden opgelost?

Als u verwacht niet meer aan uw betalingsverplichtingen te kunnen voldoen, zijn wij op ieder moment bereid te overleggen om samen tot een oplossing te komen.

16. Opeising

In sommige situaties is het niet mogelijk om de lening voort te zetten en zullen wij de schuld opeisen. Wij vragen u dan de lening en alle andere mogelijke vorderingen volledig af te lossen. In de Algemene Voorwaarden staan situaties beschreven waarin wij dit kunnen doen.

In de praktijk komen de volgende situaties het meest voor:

- *u betaalt de maandlasten niet meer;*
- *iemand heeft een executoriaal beslag gelegd op uw woning (ofwel: een beslag met het oog op gedwongen verkoop);*
- *u bent als laatste schuldenaar overleden.*

17. Gedwongen verkoop

Als de lening na opeising niet of niet volledig wordt terugbetaald, hebben wij de mogelijkheid om de woning te verkopen. Hetzelfde geldt voor alle goederen waarop wij een pandrecht hebben. De opbrengst van de verkoop wordt in mindering gebracht op het totale bedrag van uw schuld. U bent verplicht om mee te werken aan de verkoop.

In de praktijk vragen wij een notaris om de woning te verkopen op een openbare veiling. Zover komt het meestal niet; klanten verkopen de woning vaak zelf via de gebruikelijke manier, omdat dit meer oplevert.



F. Toegankelijkheidsverklaring

De informatie op onze website moet voor iedereen goed toegankelijk zijn. Daarom willen we de informatie aanbieden op een manier dat iedereen informatie kan lezen en gebruiken, en begrijpelijk is voor onze klanten.

- Wij maken de informatie over onze diensten op onze website op de volgende manieren toegankelijk, onder andere om te waarborgen dat de website waarneembaar en bedienbaar is via meer dan één zintuigelijk kanaal:
 - Onze website biedt in het vaste menu een functie om de lettergrootte aan te passen.
 - U kunt onze website vergroten via de zoomfunctie in uw browser. De informatieblokken passen zich dan aan, zodat alle informatie zichtbaar blijft.
 - Onze website is aangepast, zodat deze goed te bedienen is met een spraakfunctie via de browser.
 - Onze website is bedienbaar door middel van een toetsenbord. Om dit mogelijk te maken, hebben wij aanpassingen gedaan in het gebruik van kopjes en het toevoegen van een label aan de linkjes.
 - Het contrast van het hoofdmenu en de linkjes op onze website is aangepast, zodat de teksten beter waarneembaar zijn.
 - De interactieve tool die wij aanbieden op de website om een adviseur te zoeken, is aangepast, zodat deze voldoet aan de richtlijnen voor toegankelijkheid.
 - Alle gebruikte afbeeldingen op de website bevatten een alternatieve tekst.
- Naast de zintuigelijke toegankelijkheid, besteden wij ook veel aandacht aan de begrijpelijkheid van onze communicatieteksten. Daarvoor hebben wij onder andere de volgende stappen gezet:
 - Wij hebben een communicatieplan opgesteld, waarbij we ons hebben verdiept in onze doelgroep en onze communicatie daarop hebben aangepast.
 - Wij doen onderzoek bij klanten en onze vaste adviseurs, om te horen welke verbeteringen wij kunnen aanbrengen in onze communicatie en diensten.
 - Wij hebben met behulp van een bureau dat gespecialiseerd is in begrijpelijke communicatie al onze brieven aangepast. Ook zijn de medewerkers die betrokken zijn bij de communicatie met klanten opgeleid door dit bureau.
 - De website is ingericht op basis van de uitgangspunten in het opgestelde communicatieplan, waarbij de teksten zijn herschreven tot een niveau dat past bij onze doelgroep.
 - Wij hebben het document 'Klantinformatie bij de algemene voorwaarden en model hypotheekakte woninghypotheken' opgesteld, waarin wij klanten op begrijpelijke manier, en met een visueel stroomschema, uitleg geven over de belangrijkste bepalingen van de algemene voorwaarden.
 - Wij evalueren periodiek of onze communicatie past bij onze doelgroep en bij de richtlijnen die gelden. Waar nodig voeren wij aanpassingen door.

Wij hebben een periodiek proces om ervoor te zorgen dat de diensten toegankelijk blijven.