

ACCEPTATIEBELEID
1 januari 2023
VERSIE 3.0

VERSIES

VERSIE	WIJZIGINGEN
3.0	- de uitzondering voor bestaande klanten om af te wijken van het maximum van 50% aflossingsvrij komt te vervallen (6.4) - toevoeging dat voor alle woningen geldt dat de bouwkundige toestand minimaal redelijk dient te zijn en dat de courantheid maximaal 12 maanden is (5.1 en 6.4)
2.4	- toevoeging van de voorwaarden voor aanvragers met een nationaliteit uit het Verenigd Koninkrijk (2.3) - verduidelijking voorwaarden voor het meenemen van een IVA-uitkering in het toetsinkomen (3.8) - voor de periode van onderbouwing van dubbele woonlasten toegevoegd dat de oude woning verkocht is als de 3 dagen bedenktijd zijn verstreken (4.8) - aanpassing van de voorwaarden voor het verstrekken van een overbruggingskrediet (6.2) - toevoeging dat de oude woning verkocht (ontbindende voorwaarden verstreken) moet zijn als er sprake is van een overbruggingskrediet en consumptief box 3 deel en verduidelijking dat een hypotheek met een consumptief deel hoger dan 90% marktwaaarde is toegestaan als de hogere LTV het gevolg is van EBB of EBV (6.4) - in de bijlage is een beslisboom voor de kaders voor explain voor doelgroepen toegevoegd (7 en bijlage 10.4) - verduidelijkt dat de betaalbaarheid mag worden onderbouwd met de werkelijke lastentoets bij de explain aankopen met gelijke of lagere lasten bestaande klanten (7.3) - toegevoegd dat de oude woning verkocht (ontbindende voorwaarden verstreken) moet zijn als men gebruik wil maken van de uitzondering op de rentevaste periode (7.3/7.4/7.7) - toevoeging dat de explain in combinatie met een overbruggingskrediet alleen is toegestaan als de oude woning verkocht is (ontbindende voorwaarden verstreken) of als wordt gerekend met 90% van waarde van de oude woning (7.5) - aangepast dat de woning verkocht (ontbindende voorwaarden verstreken) moet zijn als er sprake is van dubbele woonlasten (7.6)
2.3	- verduidelijking van de periode toetsing dubbele woonlasten (4.8) - voorwaarde opgenomen betreffende hogere kosten aangenomen werkzaamheden bij nieuwbouw (5.2) - wijziging voorwaarde EBB bij Calcasa Desktoptaxatie. De totale hypotheek incl. EBB is max 60% van de marktwaaarde (voorheen excl. EBB) (5.3) - verduidelijking werkelijke lasten toets (7.1) - verduidelijking voorwaarde explain meetekenen ouders (7.2)
2.2	- verduidelijking toetsinkomen bij perspectiefverklaring (3.5) - verwijzing opgenomen naar de voorwaarden van de verhuisregeling (9.2)
2.1	- verduidelijking omschrijving van 'de klant' (2.1) - verduidelijking omschrijving pensioeninkomen (3.9) - toevoeging dat financiering van een consumptief bestedingsdoel (box 3) i.c.m. een overbruggingskrediet op een niet verkochte woning niet is toegestaan (6.4)
2.0	- herschreven acceptatiebeleid - uitbreiding doelgroep explain overwaarde met koopwoning naar koopwoning

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	6
1.1	Doel en scope	6
1.2	Wet- en regelgeving	6
1.3	Nationale hypotheek garantie (NHG)	6
2	DE KLANT	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Eigenaar en woning	8
2.3	Nationaliteit	8
2.4	Moraliteit en integriteit	9
2.5	Betaalgedrag	9
3	INKOMEN	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Vaststelling toetsinkomen	11
3.3	Dienstverband voor onbepaalde tijd	12
3.4	Tijdelijk dienstverband	12
3.5	Flexibele arbeidsrelatie	13
3.6	Inkomensbepaling loondienst	14
3.7	Inkomen uit uitkering	15
3.8	Inkomen bij arbeidsongeschiktheid	15
3.9	Pensioeninkomen	16
3.10	Inkomen uit nabestaandenpensioen	16
3.11	Inkomen uit alimentatie	17
3.12	Inkomen uit onderneming	17
3.13	Inkomen uit verhuur	18
3.14	Inkomen uit het buitenland	18
3.15	Inkomen als expat	19
3.16	Inkomen dat niet meetelt	19
4	FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Lopende kredieten	21
4.3	Kredieten uit bkr	22
4.4	Studielening	23
4.5	Bestaande en verwachte restschuld	23
4.6	Te betalen alimentatie	23
4.7	Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal	24
4.8	Meerdere panden	24
4.9	Leen/schenkconstructies	25
5	WONING EN WAARDE	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Soorten woningen	27
5.3	Waardebepaling	29
5.4	Recht van erfpacht en opstal	31

5.5 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik	31
5.6 verkoopbeperkende voorwaarden	31
5.7 Koopoplossingen	32
5.8 Groninger akte	32
6 DE HYPOTHEEK VERSTREKKING	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Overbruggingskrediet	35
6.3 Betaalbaarheid van de hypotheek (LTI)	37
6.4 Maximale verstrekking (LTV)	37
7 KADERS VOOR EXPLAIN VOOR DOELGROEPEN	42
7.1 Algemeen	42
7.2 Explain meetekenen ouders	43
7.3 Explain aankopen met gelijke of lagere lasten voor bestaande klanten	43
7.4 Explain verhuisregeling voor senioren	44
7.5 Explain opnemen overwaarde tot en met 50% marktwaarde	45
7.6 Explain tijdelijk annuïtair tekort ≤ 24 maanden	45
7.7 Explain tijdelijk annuïtair tekort door inkomensstekort bij (naderende) aow-ingangsdatum	45
7.8 Explain overstappen naar de actuele rente met gelijke of lagere lasten voor bestaande klanten	46
8 ZEKERHEDEN	48
8.1 Recht van 1e hypotheek	48
8.2 Opstalverzekering	48
8.3 Overlijdensrisicoverzekering	48
9 HANDIG OM TE WETEN	50
9.1 Veranderingen tijdens offerteperiode	50
9.2 Verhuisregeling	52
9.3 Bouwdepot	52
9.4 Garantie	53
9.5 gegevens Obvion N.V.	53
9.6 Rekeningnummers	53
9.7 Tot slot	53
10 BIJLAGEN	53
10.1 Afwijkingen van NHG beleid	55
10.2 Lijst gemeentelijke erfpachtvoorwaarden	58
10.3 Definities	59

HOOFDSTUK 1

ALGEMEEN



1 ALGEMEEN

1.1 DOEL EN SCOPE

Obvion verstrekt hypotheeklen aan particuliere klanten voor een woning gelegen in Nederland. We vinden het belangrijk dat klanten hun woning kunnen aankopen, maar ook onbezorgd kunnen blijven wonen en in onze hypotheek een fundament vinden voor hun financiële huishouding. Daarbij vinden we oprecht dat deskundig en onafhankelijk advies van groot belang is, het gaat immers om een groot bedrag met veel impact op het leven van mensen. Daarom werkt Obvion samen met kwalitatief goede en onafhankelijke adviseurs. We verstrekken verantwoorde hypotheeklen, en samen met de adviseur gaan we voor onze klanten door het vuur. Dat doen we altijd, dus ook als het tegenzit en er betalingsproblemen dreigen.

Omdat iedere klant anders is denken we graag mee in een specifieke klantsituatie. Ons acceptatiebeleid beschrijft de uitgangspunten en voorwaarden die gelden voor acceptatie en verstrekken van een hypotheek. Het heeft als doel een duidelijk beeld te schetsen binnen welke kaders er mogelijkheden zijn tot het verstrekken van een hypotheek. Daarnaast zorgt het acceptatiebeleid voor uniformiteit bij het beoordelen van een hypotheekaanvraag.

1.2 WET- EN REGELGEVING

Het acceptatiebeleid geeft een nadere invulling van de open normen die in wet- en regelgeving zijn opgenomen.

Relevante wet- en regelgeving (niet uitputtend) onderliggend aan het beleid zijn:

- Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)
- Mortgage Credit Directive
- Wet op het financieel toezicht (Wft)

De wetgeving is niet opgenomen in het acceptatiebeleid, tenzij we hier een aanvulling op toepassen.

1.3 NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)

Bij aanvraag van een hypotheek met NHG volgen we de voorwaarden en normen van NHG. In een aantal gevallen moet een aanvraag met NHG daarnaast ook voldoen aan het Acceptatiebeleid van Obvion. Dit kun je terugvinden bij het desbetreffende artikel en het totaaloverzicht in de bijlage [Afwijkingen NHG Beleid](#).



HOOFDSTUK 2

DE KLANT



2 DE KLANT

2.1 ALGEMEEN

Wij accepteren maximaal 2 natuurlijke personen per hypotheek als klant (met uitzondering van “meetekenen ouders/voogd”). Alleen natuurlijke personen kunnen bij ons een hypotheek krijgen. Elke nieuwe aanvrager en nieuwe schuldenaar dient bij Obvion vrij te zijn van wettelijke beperkingen zoals faillissement, wet schuldsanering natuurlijke personen, curatele en bewind.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

2.2 EIGENAAR EN WONING

We verstrekken alleen een hypotheek als de aanvrager op de datum dat de hypotheek passeert:

- eigenaar is/zijn of worden van de woning gelegen in Nederland
- de woning reeds zelf bewonen of gaan bewonen

Alle eigenaren dienen mee te tekenen voor de hypotheek om klant/debiteur te worden.

2.3 NATIONALITEIT

We beoordelen of de aanvrager binding heeft met Nederland. De aanvrager kan een hypotheek aanvragen als hij voldoet aan de volgende voorwaarden:

De aanvrager heeft;

- een Nederlandse nationaliteit
- een nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein
- een nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk en is in het bezit van een geldig Residence Document Withdrawal Agreement
- een andere nationaliteit en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker heeft, waaruit blijkt dat sprake is van één van de onderstaande documenten:
 - een document “Duurzaam verblijf burgers van de Unie” (EU/EER)
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd, met een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Een aanvrager met een niet tijdelijk verblijfsdoel dient aan te tonen langdurig in NL te willen blijven wonen
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene

Is er sprake van meerdere aanvragers en is het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd voor het verkrijgen van de hypotheek? Dan kan de mede-aanvrager volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd.



2.4 MORALITEIT EN INTEGRITEIT

Wij hebben aandacht voor de integriteit en moraliteit van onze klanten. Daarom doen we een aantal toetsen, zoals de EVA-, VIS- en SFH-toets.

2.5 BETAALGEDRAG

Wij vinden het belangrijk dat de aanvrager zijn vaste lasten kan blijven betalen. Om meer inzicht te krijgen in het leen- en betaalgedrag van de klant voeren wij voor elke klant een BKR-toets uit. Ook onderzoeken we het betaalgedrag bij Obvion van de aanvrager bij een eventuele bestaande hypotheek.

In paragraaf [Kredieten uit BKR](#) vindt u hoe wij om gaan met een BKR-codering en welke codes wij wel en niet accepteren.

HOOFDSTUK 3

INKOMEN

3 INKOMEN

3.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk staat beschreven welke inkomensbronnen van de aanvrager wij accepteren en hoe we het toetsinkomen vaststellen.

Er zijn een aantal algemene regels en mogelijkheden m.b.t. het inkomen die gelden voor alle aanvragers:

- het inkomen wordt verdiend in Nederland of in de EU
- de aanvrager ontvangt zijn inkomen in euro's
- er is geen sprake van loonbeslag en/of looncessie

INKOMENSDALING

Bij de beoordeling van de hypotheek houden we rekening met een inkomensdaling of het vervallen van (het recht op) de hypotheekrenteaftrek als dit plaatsvindt binnen 10 jaar (vanaf datum bindend aanbod). We toetsen dan ook met het lagere inkomen of met de woonquotetabel in box 3.

INKOMENSSTIJGING OF TOEKOMSTIG DIENSTVERBAND/ PENSIOEN

Bij de vaststelling van het toetsinkomen van de aanvrager kan ook rekening gehouden worden met:

- een structureel te verwachten inkomensstijging binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de hypotheek bij de huidige werkgever mits de onvoorwaardelijke inkomensstijging blijkt uit een verklaring van de werkgever. Dit geldt voor zowel een dienstverband voor onbepaalde tijd als een tijdelijk dienstverband met intentie
- een inkomen van de aanvrager uit een toekomstig dienstverband voor onbepaalde tijd en zonder proeftijd of onvoorwaardelijk inkomen uit pensioen (incl. AOW) dat ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de hypotheek

PROEFTIJD

Wanneer sprake is van een tijdelijk contract of een contract voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd nog niet is verstreken, dan stellen we het toetsinkomen vast zoals beschreven in de paragraaf [Flexibele arbeidsrelatie](#).

3.2 VASTSTELLING TOETSINKOMEN

Het inkomen uit arbeid kan bestaan uit vast inkomen en variabel inkomen. De onderstaande inkomensbestanddelen zien we als vast en bestendig en mogen volledig meegenomen worden in de vaststelling van het toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen zijn terug te vinden op de werkgeversverklaring.



Het betreffen de volgende inkomensbestanddelen:

- actueel bruto jaarsalaris
- vakantietoeslag: het bedrag van de vakantietoeslag of de waarde van de vakantiebonnen/tijdsparfond
- onregelmatigheidstoeslag (waaronder VEB), mits structureel conform de werkgeversverklaring: het bedrag over de laatste 12 maanden
- provisie/bonus, mits structureel en individuele prestatie afhankelijk conform de werkgeversverklaring: het bedrag over de laatste 12 maanden
- overwerk, mits structureel conform de werkgeversverklaring: het bedrag over de laatste 12 maanden
- vaste 13e maand
- vaste eindejaarsuitkering (waaronder ook Employee Benefit Budget)
- overige inkomensbestanddelen: indien de aanvrager het inkomensbestanddeel conform arbeidsovereenkomst of CAO structureel ontvangt vrij te besteden is, bijvoorbeeld een keuzebudget

UITKERING OP BASIS VAN EEN LEVENSLLOOPREGELING

Vergoedingen voor een levensloopregeling mogen meegenomen worden in het toetsinkomen, mits de aanvrager de vergoeding conform werkgeversverklaring structureel ontvangt.

3.3 DIENSTVERBAND VOOR ONBEPAALE TIJD

Bij een dienstverband voor onbepaalde tijd dient de proeftijd te zijn verlopen. Het inkomen uit een dienstverband voor onbepaalde tijd mag niet meegenomen worden als uit de werkgeversverklaring blijkt dat de werkgever het dienstverband binnenkort beëindigt.

3.4 TIJDELIJK DIENSTVERBAND

Van een tijdelijk dienstverband is sprake als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft.

TIJDELIJK DIENSTVERBAND MET INTENTIE VOOR ONBEPAALE TIJD

Heeft de werkgever een intentieverklaring afgegeven voor een verlenging van het dienstverband met onbepaalde tijd, dan is het huidige inkomen het toetsinkomen.

TIJDELIJK DIENSTVERBAND MET INTENTIE VOOR BEPAALDE TIJD (≥ 12 MAANDEN)

Bij een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd ≥ 12 maanden wordt het toetsinkomen bepaald op basis van de gemiddelde inkomsten van het huidige inkomen en de 2 voorgaande kalenderjaren. Is het inkomen nú lager? Dan geldt het huidige inkomen als toetsinkomen.

Voorwaarden bepaling toetsinkomen:

- het toetsinkomen is nooit hoger dan het huidige inkomen
- indien in één van de kalenderjaren geen inkomen is ontvangen, dan geldt voor dat jaar een inkomen van € 0 in de berekening van het gemiddelde

- bij het bepalen van het toetsinkomen op basis van de laatste drie kalenderjaren, geldt dat het inkomen in andere valuta dan de euro kan worden meegenomen, mits het actuele inkomen in euro's is
- het inkomen blijft minimaal gelijk aan het huidige inkomen
- het betreft een aanvraag zonder NHG

TIJDELIJK DIENSTVERBAND ZONDER INTENTIE MET LANGE DUUR (≥ 12 MAANDEN)

Bij een tijdelijk dienstverband van lange duur en zonder intentieverklaring (bijvoorbeeld bij een arts in opleiding of promovendus) berekenen we aan de hand van de toekomstige duur van het dienstverband op datum bindend aanbod het toetsinkomen:

- toekomstige duur van het dienstverband ≥ 36 maanden: het huidige inkomen
- toekomstige duur van het dienstverband ≥ 24 en < 36 maanden: dan geldt het gemiddelde van 2 keer het huidige inkomen en 1 keer het inkomen uit het voorgaande jaar
- toekomstige duur van het dienstverband ≥ 12 en < 24 maanden: dan geldt het gemiddelde van het huidige inkomen en 2 voorgaande jaren

Voorwaarden bepaling toetsinkomen:

- het toetsinkomen is nooit hoger dan het huidige inkomen
- indien in één van de kalenderjaren geen inkomen is ontvangen, geldt voor dat jaar een inkomen van € 0 in de berekening van het gemiddelde
- bij het bepalen van het toetsinkomen op basis van de laatste drie kalenderjaren, geldt dat het inkomen in andere valuta dan de euro kan worden meegenomen, mits het actuele inkomen in euro's is
- het inkomen blijft minimaal gelijk aan het huidige inkomen
- het betreft een aanvraag zonder NHG

TIJDELIJK DIENSTVERBAND ZONDER INTENTIE KORTE DUUR <12 MAANDEN

Zie paragraaf [Flexibele arbeidsrelatie](#).

3.5 FLEXIBELE ARBEIDSRELATIE

Indien de aanvrager geen vast inkomen heeft, bepalen we het toetsinkomen op basis van de gemiddelde inkomsten over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Hierbij geldt:

- als maximum toetsinkomen de gemiddelde inkomsten over de laatste drie jaar, het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, dan wel het huidige kalenderjaar. Het laagste inkomen van deze drie is hierbij leidend
- indien in één van de kalenderjaren geen inkomen is ontvangen, dan wordt voor dat jaar een inkomen van € 0 meegenomen in de berekening van het gemiddelde
- bij het bepalen van het toetsinkomen op basis van de laatste drie kalenderjaren, geldt dat het inkomen in andere valuta dan de euro kan worden meegenomen, mits het actuele inkomen in euro's is

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

Uitzondering:

Er mag worden afgeweken van de middeling van het inkomen over de laatste 3 kalenderjaren als er gebruik wordt gemaakt van de perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan.

PERSPECTIEFVERKLARING

We accepteren een perspectiefverklaring als een aanvrager met een flexibele arbeidsrelatie minimaal 1 kalenderjaar voor een uitzendbureau werkt. De perspectiefverklaring mag worden afgegeven door het uitzendbureau zelf of een externe Perspectieftaxateur. De deelnemende uitzendbureaus en externe Perspectieftaxateurs staan gepubliceerd op de [site van de Perspectiefverklaring](#).

Het toetsinkomen wordt vastgesteld conform de bijbehorende werkgeversverklaring.

Uitzondering:

Is de aanvrager korter dan 1 kalenderjaar werkzaam bij het huidige uitzendbureau? Dan is een Perspectiefverklaring mogelijk als:

- de aanvrager minimaal 1 kalenderjaar werkzaam was bij het vorige uitzendbureau
- er is sprake geweest van een "gedwongen" overgang

Let op!

Het gebruik van Inkomensbepaling Loondienst in combinatie met de perspectiefverklaring is niet mogelijk.

FLEXIBEL DIENSTVERBAND MET ARBEIDSMARKTSCAN

Een aanvrager kan gebruik maken van de Arbeidsmarktscan onder de volgende voorwaarden:

- er is sprake van minimaal 12 maanden arbeidshistorie in de afgelopen 14 maanden volgens het UWV Verzekeringsbericht
- de uitkomst van de Arbeidsmarktscan moet minimaal 70 punten zijn
- het toetsinkomen is het laagste van het inkomen uit het huidige kalenderjaar of de verdien capaciteit in de Arbeidsmarktscan

Let op:

Het gebruik van de Arbeidsmarktscan is niet mogelijk voor aanvragers die werkzaam zijn bij een uitzendbureau. Voor deze situatie is de Perspectiefverklaring beschikbaar.

Het gebruik van Inkomensbepaling Loondienst in combinatie met de arbeidsmarktscan is niet mogelijk.

3.6 INKOMENSBEPALING LOONDIENT

Voor de bepaling van het toetsinkomen van de aanvrager kan gebruik worden gemaakt van de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) middels de rekentool van HDN. We accepteren een Inkomensbepaling Loondienst zowel bij een vast als bij een niet vast dienstverband.

Het toetsinkomen is het vastgestelde inkomen uit de inkomensbepaling loondienst.



3.7 INKOMEN UIT UITKERING

Het inkomen uit een (sociale) uitkering kan voor de gehele looptijd van de hypotheek in de toetsing worden betrokken indien sprake is van een niet-beperkte periode. De niet-beperkte periode dient te blijken uit:

- een toekenningsbesluit, of
- een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie

Indien het een inkomen uit een (sociale) uitkering betreft die niet blijvend van aard is, kan het inkomen worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

3.8 INKOMEN BIJ ARBEIDSONGESCHIKTHEID

WET OP DE ARBEIDSONGESCHIKTHEIDSVERZEKERING (WAO) EN WET ARBEIDSONGESCHIKTHEID ZELFSTANDIGEN (WAZ)

De WAO en WAZ uitkering mag van blijvende aard worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum. Het inkomen uit WAO en WAZ wordt volledig meegenomen in het toetsinkomen.

WET WERK EN INKOMEN NAAR ARBEIDSVERMOGEN (WIA)

Op basis van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen zijn twee soorten uitkeringen mogelijk:

- Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA)
- Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)

De WGA uitkering ontvangt de aanvrager als de verwachting is dat hij in de toekomst weer kan werken. Inkomen uit een WGA-uitkering nemen we niet mee bij de bepaling van het toetsinkomen.

Ontvangt de aanvrager een IVA-uitkering, dan nemen we dit inkomen mee bij de bepaling van het toetsinkomen als uit het uitkeringsbesluit blijkt dat er sprake is van een IVA-uitkering.

WAJONG

We accepteren een uitkering op basis van de Wajong als deze blijvend van aard is. In andere gevallen kan het toetsinkomen worden meegeteld in het toetsinkomen voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering.

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het toekenningsbesluit van de uitkerende instantie.

Let op:

Een Wajong op basis van studieregeling accepteren we niet.

PERSOONLIJKE ARBEIDSONGESCHIKTHEIDSVZERKERING

Een uitkering op basis van een arbeidsongeschiktheidsverzekering wordt meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering.

3.9 PENSIOENINKOMEN

ALGEMENE OUDERDOMSWET (AOW) EN/ OF PENSIOENFONDS

Het bruto jaarbedrag van de uitkering(en) wordt volledig meegenomen in het toetsinkomen. We gaan uit van de wettelijke AOW-leeftijd van 67 jaar.

LIJFRENT MET GEGARANDEERDE UITKERING

De bruto uitkering per jaar van een lijfrenteverzekering of een lijfrentespaarproduct mag worden meegenomen in het toetsinkomen voor de duur van de gegarandeerde uitkering.

TOEKOMSTIGE LIJFRENT UITKERING UIT OPGEBOUWD GARANTIEKAPITAAL

Een toekomstige uitkering uit een lijfrenteverzekering of garantie lijfrentespaarproduct kan in het toetsinkomen worden meegenomen. Voor de berekening van de hoogte van de uitkering geldt dan het volgende:

- we gaan uit van een actueel overzicht van het opgebouwde garantiekapitaal voor een levensverzekering met lijfrente- of pensioenclausule of bankspaarproduct
- de toekomstige premie-inleg wordt niet meegenomen
- het toetsinkomen is het reeds opgebouwde garantiekapitaal gedeeld door 20

Voorbeeld:

De aanvrager heeft een opgebouwd (gegarandeerd) pensioenkapitaal van € 100.000. De jaarlijkse pensioenuitkering (naast de AOW uitkering) bedraagt dan € 5.000,- zijnde € 100.000/ 20.

We hanteren dit beleid voor aanvragen met en zonder NHG.

PENSIOENINKOMEN ZELFSTANDIG ONDERNEMER

Er wordt geen rekening gehouden met inkomen uit een onderneming na de AOW leeftijd van de aanvrager.

Een pensioen op basis van een reservering die via de balans van de onderneming is getroffen (bijvoorbeeld via de FOR) of in een afzonderlijke BV is ondergebracht, wordt door Obvion niet meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen.

We hanteren dit beleid voor aanvragen met en zonder NHG.

3.10 INKOMEN UIT NABESTAANDENPENSIOEN

Het bruto jaarbedrag van de uitkering inclusief vakantiegeld uit een nabestaandenpensioen wordt volledig meegenomen als toetsinkomen.



3.11 INKOMEN UIT ALIMENTATIE

In de inkomens/lastentoets kan rekening gehouden worden met het actuele bedrag dat de aanvrager ontvangt aan partneralimentatie. De partneralimentatie wordt meegenomen voor de periode dat de aanvrager deze ontvangt.

Kinderalimentatie wordt niet meegenomen in het toetsinkomen.

3.12 INKOMEN UIT ONDERNEMING

Heeft de aanvrager een inkomen uit onderneming of als zzp-er? Dan dient het inkomen van de aanvrager vastgesteld te worden door een goedgekeurde externe Rekenexpert. We volgen hierin veelal de rekenregels van NHG.

We accepteren geen zelfstandig inkomen uit het buitenland of uit in het buitenland belastingplichtige ondernemingen. Dit geldt ook voor holdingconstructies met buitenlandse entiteiten.

Handige tips:

- Heeft de ondernemer nog geen 36 maanden inkomen uit onderneming maar wel minimaal de afgelopen 24 maanden? Dan geldt voor het ontbrekende jaar dat dit op "0" wordt gesteld en het totale inkomen door 3 gedeeld. Indien tussentijdse cijfers van het huidige jaar beschikbaar zijn kunnen die het oudste jaar vervangen
- De ondernemer die minimaal 12 maanden in de KvK is ingeschreven en voorafgaand in loondienst werkzaam is geweest, kan dit inkomen uit loondienst gebruiken om de periode van 36 maanden te completeren. Er wordt geen gebruik gemaakt van een prognose
- Ontvangt een ondernemer tevens inkomen uit loondienst gebaseerd op 32 uur of meer? Dan mag het inkomen uit de onderneming niet meer bedragen dan 30% van het inkomen uit loondienst op jaarbasis. **Let op:** Is het inkomen uit onderneming lager dan 30% van het loondienst inkomen, dan nemen we het lagere bedrag mee
- Ook indien er sprake is van wijziging rechtsvorm kan een inkomensverklaring worden aangevraagd

DIRECTEUR GROOT AANDEELHOUDER

Als er sprake van een Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) dan wordt het inkomen vastgesteld op basis van een Inkomensverklaring. Voor een directeur die geen DGA is bepalen we het toetsinkomen op basis van de werkgeversverklaring en salarisstroom.

MINDERHEIDSDEELNEMING

Onder een minderheidsdeelneming verstaan we een aandelenbelang groter dan of gelijk aan 5%, maar minder dan 50% in een niet-beursgenoteerde onderneming. Het betreffen privé ontvangen bruto dividenden. We gaan uit van het aandelenbelang van de aanvrager en de (fiscaal) partner samen. De hoogte van het inkomen uit minderheidsdeelneming wordt door de externe Rekenexpert vastgesteld.

OVERIGE BRONNEN

Sommige 'zelfstandigen' hebben geen jaarrapporten. Deze inkomsten komen in de aangifte voor de inkomstenbelasting terug als 'inkomsten uit overige werkzaamheden'. De hoogte van het inkomen uit overige bronnen wordt vastgesteld door de externe Rekenexpert.

INKOMEN UIT PERSOONS GEBONDEN BUDGET

Inkomsten uit een Persoons Geboden Budget (PGB) worden alleen meegenomen in het toetsinkomen indien sprake is van een inkomen uit onderneming en er sprake is van minimaal 2 opdrachtgevers en geen familiale band is met degene die de zorgt ontvangt. De hoogte van het inkomen uit PGB wordt vastgesteld door de externe Rekenexpert.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

BRANCHE ONDERNEMING

Is de aanvrager een UBO en ontvangt hij in die hoedanigheid zijn inkomen uit een onderneming die opereert in een van de onderstaande branches dan verstrekken we geen hypotheek. De structuur en/of geldstromen van de ondernemingen in deze branches zijn niet voldoende doorzichtig, waardoor deze niet afdoende beoordeeld kunnen worden.

- trust of trustkantoren
- schuldhulpverleners e/o inkomensbeheerders
- smartshops
- coffeeshops
- motorclubs
- seksbranche
- organisaties die handel in virtuele valuta faciliteren
- wapenhandel
- metaal recycling bedrijven (ijzerhandel en opkopen schroot)
- exploitanten van amusement - en speelautomaten
- gokhallen
- aanbieden van (virtuele) kansspelen en loterijen
- fondswervers
- aanbieders van militaire goederen en diensten

3.13 INKOMEN UIT VERHUUR

De netto inkomsten uit verhuur (huurinkomsten +/- werkelijke lasten van de financiering van het pand) kunnen worden meegenomen in het toetsinkomen tot maximaal 50% van het totale toetsinkomen.



3.14 INKOMEN UIT HET BUITENLAND

Voor een aanvrager met een inkomen uit het buitenland kunnen afwijkende woonquotes gelden. We maken onderscheid op basis van in welk land het inkomen wordt verdiend:

- Hoogste inkomen in Nederland: woonquotetabel box 1
- Hoogste inkomen in overig EU: woonquotetabel box 3

Uitzondering:

Wordt het hoogste inkomen ontvangen uit een ander EU land, dan kan de woonquotetabel box 1 gebruikt worden als:

- de aanvrager aanspraak kan maken op de compensatieregeling conform het Belastingverdrag tussen Nederland en België, of
- het laagste inkomen ontvangen wordt in Nederland en de hypotheekadviseur onderbouwt dat dit inkomen voldoende is om de hypotheekrente te kunnen aftrekken

3.15 INKOMEN ALS EXPAT

BRUTERINGSFACTOR

Wij hanteren een bruteringsfactor van 1,6 indien het inkomen in geen enkel land belast wordt.

30%-REGELING

Wanneer op het inkomen van de aanvrager de 30%-regeling van toepassing is dan rekenen we met het bruto-inkomen inclusief 30%-regeling als de aanvrager conform arbeidsovereenkomst na het vervallen van de 30% regeling hetzelfde inkomen behoudt.

3.16 INKOMEN DAT NIET MEETELT

De volgende inkomens zijn per definitie niet bestendig en worden niet meegenomen in het toetsinkomen:

- WGA uitkering
- Bijstand uitkering
- ANW uitkering
- buitenlandse uitkeringen
- Ziektewet uitkering
- Wajong op basis van studieregeling

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

HOOFDSTUK 4

FINANCIËLE

VERPLICHTINGEN



4 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

4.1 ALGEMEEN

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypotheek houden we rekening met de lasten van de bestaande kredieten en/ of andere financiële verplichtingen. In dit hoofdstuk zijn de veel voorkomende kredieten en daarbij behorende lasten beschreven.

4.2 LOPENDE KREDIETEN

De lasten van lopende kredieten worden meegenomen tot minimaal de einddatum van de betreffende betalingsverplichting. We houden hierbij rekening met 2% per maand van het geregistreerde bedrag.

Uitzondering:

Wij gaan uit van de werkelijke lasten i.p.v. dit percentage, als de werkelijke lasten hoger zijn dan 2%:

We houden **geen** rekening met de maandlasten van het krediet als:

- het bestaande krediet terugbetaald wordt vanuit de nieuwe hypotheek
- de aanvrager het krediet zelf terugbetaalt. Houd er rekening mee dat wij dit beoordelen vóórdat we een bindend aanbod uitbrengen

4.3 KREDIETEN UIT BKR

We houden rekening met de geregistreeerde kredieten bij BKR. Hieronder staat vermeld hoe wij omgaan met BKR registraties en coderingen.

Code	Toegestaan voor financiering
RK	Ja
AK*	Ja
OA*	Ja
HY	Ja, indien er sprake is van finale kwijting NHG
ZO	Ja, mits herstelcode en/of afgelost
ZK	Ja
RN	Ja, indien sprake is van finale kwijting NHG waarbij de praktisch laatste datum gelijk is aan de 1e aflosdatum in BKR
RH	Ja, mits er geen sprake is van een achterstandsmelding en/of bijzonderheidscodering
HO**	Ja
RO	Ja, mits herstelcode en/of afgelost
SR	Nee
SK	Nee
SH	Nee

Achterstands-codering	Toegestaan voor financiering
A	Ja, indien afgelost of herstelcode. Bij een HY codering moet er sprake zijn van finale kwijting.
1	Ja, indien afgelost of herstelcode. Bij een HY codering moet er sprake zijn van finale kwijting.
2	Nee, alleen toegestaan i.c.m. HY
3	Nee, alleen toegestaan i.c.m. HY en RN
4	Nee
5	Nee

* AK EN OA

Heeft de aanvrager in BKR een AK en/of OA? Dan houden we rekening met de werkelijke last op maandbasis. De maandlasten worden berekend door het geregistreeerde leenbedrag te delen door de looptijd in maanden.

** HO

Heeft de aanvrager in BKR een HO? Dan houden we in de berekening van de lasten op maandbasis rekening met de werkelijke lasten die blijken uit de kredietovereenkomst.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.



4.4 STUDIELENING

De lasten van de studielening worden bepaald aan de hand van de wegingsfactor conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De wegingsfactor bepalen we op basis van onderstaande tabel:

Het rentepercentage zoals die voor dat jaar (bindend aanbod) is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

Heeft de aanvrager aantoonbaar extra terugbetaald en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag, dan mag dit extra terugbetaalde bedrag in mindering gebracht worden op het oorspronkelijke leningbedrag van de studielening.

4.5 BESTAANDE EN VERWACHTE RESTSCHULD

BESTAANDE RESTSCHULD

Heeft de aanvrager een bestaande restschuldfinanciering in de vorm van een AK, RN of RH? Dan kan met de werkelijke bruto maandlast gerekend worden als:

- de looptijd van de restschuldfinanciering maximaal 15 jaar is
- de rentevaste periode van de restschuldfinanciering gelijk is aan de looptijd

VERWACHTE RESTSCHULD

Indien verwacht wordt dat uit de nog niet verkochte woning een restschuld voortvloeit, dient aannemelijk gemaakt te worden dat de aanvrager deze restschuld kan voldoen.

Wordt de restschuld voldaan door middel van de nieuwe hypotheek, dan zie de voorwaarden in paragraaf [Maximale verstrekking \(LTV\)](#).

4.6 TE BETALEN ALIMENTATIE

We houden rekening met de te betalen partneralimentatie. De partneralimentatie wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van de aanvrager voordat de woonquote wordt bepaald.

Het bedrag aan kinderalimentatie nemen we niet mee in het toetsinkomen.



4.7 LASTEN VAN ERFPACHTCANON, RECHT VAN OPSTAL

Voor het recht van erfpacht en het recht van opstal betaalt de aanvrager periodiek een bedrag. Wij houden rekening met deze canonverplichting. Het canonbedrag brengen we in mindering op de toegestane woonlast.

We bepalen de hoogte van het canonbedrag als volgt:

Canonherziening < 10 jaar	Canonherziening > 10 jaar	Canon afgekocht en canonherziening < 10 jaar
Bij herziening: huidige canon x factor 1,2	We rekenen met het huidige canonbedrag	Oppervlakte perceel x grondprijs x 10-jaars rente
Bij indexatie: huidige canon x factor 1,05		

Voor de voorwaarden die wij stellen aan erfpacht en recht van opstal verwijzen we naar paragraaf [Recht erfpacht en opstal](#).

4.8 MEERDERE PANDEN

Heeft de aanvrager meerdere panden, dan houden we rekening met de dubbele woonlasten en/ of de lasten van beleggingspanden.

Een aanvrager mag naast de eigen woning, die als onderpand geldt voor de hypotheek;

- maximaal 5 vastgoedobjecten/objecten/wooneenheden hebben
- de vastgoedobjecten/objecten/wooneenheden vertegenwoordigen samen een marktwaarde van maximaal € 1,5 miljoen

Vastgoed voor eigen gebruik (zoals de woning, een eigen bedrijfspand, een tweede woning en woning(en) voor studerende kinderen) worden niet gezien als vastgoedobject/ wooneenheid.

DUBBELE WOONLASTEN

Als de periode van dubbele woonlasten (eigen woning of gehuurde woning) langer duurt dan 3 maanden, dan moet de aanvrager deze lasten kunnen betalen binnen de toegestane woonlast. Het tekort moet worden onderbouwd met het meegefinancierde renteverlies of met eigen middelen gedurende:

- een periode van 12 maanden als de oude woning nog niet verkocht is, of
- de periode met dubbele woonlasten tot aan de passeer –of opleverdatum als de woning verkocht is en de 3 dagen bedenktijd zijn verstreken.

LASTEN BELEGGINGSPANDEN

Heeft de aanvrager lasten van een bestaande financiering voor een beleggingspand? Dan nemen we dit mee in de beoordeling van de gevraagde hypotheek. We houden hierbij rekening met eventuele huurinkomsten van het (beleggings)pand.

De werkelijke lasten van de financiering ten behoeve van het verhuurde pand worden in mindering gebracht op de inkomsten uit verhuur. Is het resterende bedrag positief, dan nemen we deze inkomsten mee in het toetsinkomen (zie paragraaf [Inkomen uit verhuur](#) voor de voorwaarden). Is het resterend bedrag negatief, dan houden we rekening met deze financiële verplichting.

4.9 LEEN/SCHENKCONSTRUCTIES

LENING BIJ FAMILIE

We houden rekening met de lasten van een lening bij familie.

Is de lening bestemd (geweest) voor de eigen woning, dan nemen we deze mee in de annuïtaire toets. Bij een ander bestedingsdoel volgen we het beleid voor een doorlopend krediet en aflopend krediet in de paragraaf [Lopende kredieten](#).

LENING BIJ EIGEN B.V.

We houden géén rekening met de lasten van een lening bij de Besloten Vennootschap (B.V.) van de aanvrager als door de rekenexpert met deze lasten al in de inkomensbepaling rekening is gehouden.

SCHENKING

De aanvrager mag een eenmalige schenking van een ander gebruiken om een deel van de woning te betalen.

Is er sprake van een leen/schenkconstructie dan houden wij rekening met de lasten uit de lening. We houden echter geen rekening met het eventueel terugschenken van deze lasten.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

HOOFDSTUK 5

WONING EN

WAARDE



5 WONING EN WAARDE

5.1 ALGEMEEN

Een aanvrager kan bij ons een hypotheek krijgen voor een woning in Nederland. Deze woning is voor eigen gebruik én heeft de bestemming 'wonen' of er blijkt uit het bestemmingsplan dat permanent wonen is toegestaan.

In alle gevallen geldt dat:

- de aanvrager(s) uiterlijk op de passeerdatum eigenaar van het pand is
- de aanvrager(s) de bewoner van de woning is óf wordt
- de woning een eigen fundering heeft (aard en nagelvast is)
- de onderhoudstoestand van de woning minimaal redelijk is
- de courantheid van de woning is maximaal 12 maanden

Let op! Is de onderhoudstoestand van de woning minder dan redelijk, dan is een bouwkundig rapport verplicht.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

5.2 SOORTEN WONINGEN

Obvion verstrekt voor de volgende soorten woningen een hypotheek:

- woonhuis (bestaande bouw en nieuwbouw)
- appartement met een actieve vereniging van eigenaren
- woonboerderij met woonbestemming
- woon- winkel/woon-bedrijfspan
- woning met B&B
- small house (aard -en nagelvast)
- kangoeroewoning
- CPO woning

Obvion verstrekt géén hypotheek voor de volgende soorten woningen:

- stuk grond waarop geen woning staat en waarop ook geen woning gebouwd gaat worden
- vakantiewoning of recreatiewoning
- stacaravan of een woonwagen
- verplaatsbare small houses
- woonboot of een ander soort vaartuig
- vliegtuig
- bedrijfsgebouw
- dienstwoning
- een woon-/bedrijfspan dat op een industrieterrein ligt
- een woning die de aanvrager helemaal of voor een deel verhuurt
- woning met lidmaatschap van een coöperatieve vereniging
- appartement zonder een actieve vereniging van eigenaren
- een woonboerdij met een bijbehorend perceel groter dan 3 hectare
- woning met erfpachtvoorwaarden die niet zijn goedgekeurd (zie de lijst).

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.



APPARTEMENT

We verstrekken een hypotheek voor een appartement als er een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief is. Afhankelijk van het soort pand waar het appartement een onderdeel van uitmaakt gelden er specifieke voorwaarden:

- nieuwbouwpand of nog te splitsen pand: een concept akte van splitsing moet worden aangeleverd
- pand met meer dan 5 wooneenheden: de stand van het reservefonds moet toereikend te zijn

WOONBOERDERIJ

Gaat de aanvrager in een woonboerderij wonen? Dan geldt dat:

- de woonboerderij de bestemming 'wonen' of 'wonen (agrarisch)' heeft
- het totale perceel maximaal 3 hectare groot is

WOONWINKELPAND/WOONBEDRIJFSPAND

Een hypotheek voor een woonwinkel/ bedrijfspand is mogelijk als:

- de woning de bestemming 'wonen' of 'wonen bedrijvigheid' heeft
- het woongedeelte minimaal 50% van de marktwaarde van het woonwinkel/bedrijfspand is
- het winkel/bedrijfs gedeelte wordt gebruikt door de eigenaar van de woning
- de woning niet op een industrie/ bedrijventerrein ligt

WONING MET BED & BREAKFAST

Wil de aanvrager zijn woning voor een gedeelte verhuren onder de noemer Bed & Breakfast, dan dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden

- de hoofdfunctie van de woning is eigen bewoning
- het betreft huur van een gedeelte van de woonruimte die naar zijn aard van korte duur is

Let op!

Permanente verhuur is niet toegestaan.

SMALL HOUSE

Ook small houses kunnen gefinancierd worden mits dit voldoet aan de gestelde voorwaarden waar een woning aan moet voldoen. Er dient sprake te zijn van een eigen fundering (aard en nagelvast) en het onderpand mag niet verplaatsbaar zijn. We verstrekken alleen een hypotheek met NHG.

KANGOEROEWONING

Kangoeroewoningen/mantelzorgwoningen kunnen gefinancierd worden mits deze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er dient sprake te zijn van één kadastraal geheel
- het geheel dient bezit te zijn of worden van maximaal 2 aanvragers die de hypotheek zelf kunnen betalen conform de inkomens/lastentoets, dus alleen het kind (met de eventuele partner) of alleen de ouders
- er is geen sprake van een verhuursituatie

NIEUWBOUW

Bij Nieuwbouw kan er sprake zijn van:

- projectbouw
- zelfbouw (met 1 aannemer of aanvrager regelt zelf de aannemers)
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) (met 1 aannemer of in eigen beheer)

VOORWAARDEN NIEUWBOUW

Bij nieuwbouw dient altijd sprake te zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze mag aangetoond worden bij de notaris. Daarnaast moet er sprake zijn van een insolventieverzekering of een vergelijkbare dekking middels een bankgarantie van minimaal 17% van de aanneemsom plus meerwerk.

Let op! Blijkt uit de aannemingsovereenkomst dat eventuele hogere kosten van de aangenomen werkzaamheden worden doorbelast aan de aanvrager, dan dienen deze te zijn gemaximeerd tot 10% van de aanneemsom. We houden rekening met deze kosten in de beoordeling van de aanvraag.

AANVULLENDE VOORWAARDEN CPO (MET 1 AANNEMER OF IN EIGEN BEHEER)

- er is een individuele koopovereenkomst/leveringsakte tussen aanvrager en verkoper van de grond afgesloten
- er is een individuele aanneemovereenkomst tussen aanvrager en aannemer afgesloten
- de kadastrale splitsing van de kavels vindt voor passerende plaats
- de aanvrager mag niet financieel afhankelijk zijn van de andere kopers. Er dient een achtervang (constructie) aanwezig te zijn
- er dient sprake te zijn van een professionele bouwbegeleider. De bouwbegeleider dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Obvion

5.3 WAARDEBEPALING

TAXATIE

Om de marktwaarde van de woning te bepalen maken we gebruik van een gevalideerd taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur volgens de richtlijnen van het NRVt. Het rapport mag op de dag dat we het bindend aanbod uitbrengen maximaal 6 maanden oud zijn.

CALCASA DESKTOPTAXATIE

Voor aanvragen van de Obvion Woon Hypotheek kan de marktwaarde van de woning bepaald worden met een Calcasa Desktoptaxatie.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de aanvraag betreft een Woon Hypotheek
- de marktwaarde is gelijk aan de waarde die is vastgesteld in de Calcasa Desktoptaxatie
- het onderpand is een woning voor eigen bewoning, gebruikt als hoofdverblijf (geen overbruggingspand)
- de woning is minimaal 2 jaar oud
- de totale hypotheek excl. overbruggingskrediet is maximaal 60% van de marktwaarde
- EBV (Energie besparende voorziening), EBB (Energie Bespaar Budget) e/o kwaliteitsverbetering is mogelijk. De totale hypotheek incl. EBV, EBB e/o kwaliteitsverbetering mag maximaal 60% van de marktwaarde zijn
- het betrouwbaarheidsniveau van de Calcasa Desktoptaxatie is 5 of hoger
- de Calcasa marktwaarde is maximaal € 750.000,-
- er is geen sprake van erfpacht / opstal

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG

STICHTINGSKOSTEN

Als er sprake is van nieuwbouw kan de marktwaarde worden vastgesteld op basis van de stichtingskosten. We tellen dan de onderstaande onderdelen bij elkaar op:

- a. de koop/aanneemsom óf de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf. Eventueel vermeerderd met:
- b. kosten van de grond
- c. meerwerk
- d. bouwrente
- e. aansluitingskosten nutsvoorzieningen
- f. kosten van de bouw
- g. planontwikkelingskosten (bij CPO)
- h. renteverlies tijdens de bouwperiode (maximaal 4% van de som van a t/m g)

TAXATIE VERPLICHT

In sommige situaties is een waardebepaling op basis van stichtingskosten niet toegestaan en een gevalideerde taxatie verplicht:

- de aanvrager de woning met meerdere aannemers bouwt en/ of zelf de aannemers voor de bouw van de woning regelt
- er alleen een koopovereenkomst is en geen aanneemovereenkomst voor de bouw
- de woning casco wordt gebouwd (alleen ruwbouw. Het huis wordt wind- en waterdicht opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen)
- er sprake is van een situatie dat de aanvrager langer dan 6 maanden geleden een perceel grond heeft gekocht om een woning op te bouwen
- de aanvrager erfpacht afkoopt waarbij uit het taxatierapport dient te blijken dat de afkoop van de erfpacht leidt tot een gelijke waardestijging van de waarde van de nieuwbouwwoning

- de aanvrager een perceel grond heeft of heeft gekocht met een onderpand dat volledig wordt afgebroken. In dat geval rekenen we met de waarde van de grond als marktwaarde
- de nieuwbouwwoning langer dan 6 maanden geleden is opgeleverd

5.4 RECHT VAN ERFPACHT EN OPSTAL

RECHT VAN ERFPACHT

Is er sprake van erfpacht, dan kan de aanvrager een hypotheek aanvragen als:

- de woning gevestigd is in één van de gemeenten waarvan de erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd. Zie hiervoor de bijlage [gemeentelijke erfpachtvoorwaarden](#)
- de looptijd van de hypotheek gelijk aan of korter is dan de duur van de erfpacht

RECHT VAN OPSTAL

Is er een recht van opstal? Dan kunnen we een hypotheek verstrekken als:

- het een opstalrecht van Groot Haarlemmermeer betreft, of
- het recht van opstal het hypotheekrecht niet onevenredig aantast én de looptijd van de hypotheek niet langer is dan de looptijd van het recht van opstal

5.5 VRUCHTGEBRUIK OF ZAKELIJK RECHT VAN GEBRUIK

Een aanvraag voor een hypotheek op een woning belast met vruchtgebruik wordt alleen geaccepteerd als:

- er sprake is van vruchtgebruik op slechts een deel van de woning
- de hypotheek wordt gevestigd op het pand als zekerheid en niet op het recht van vruchtgebruik
- de hypotheek wordt verstrekt aan de eigenaar die tevens bewoner is, niet aan de vruchtgebruiker

We verstrekken geen hypotheek op het recht van vruchtgebruik en/of een woning waarop volledig een persoonlijk recht van gebruik en bewoning rust.

5.6 VERKOOPBEPERKENDE VOORWAARDEN

In geval van de volgende verkoop beperkende voorwaarden, beoordelen we per aanvraag of we de hypotheek verstrekken:

- anti speculatiebeding
- terugkoopverplichting/aanbiedingsplicht
- boetebeding

5.7 KOOPOPLOSSINGEN

Is er sprake van een koopoplossing? Dan verstrekken we alleen een hypotheek in combinatie met NHG én als sprake is van een van de volgende koopoplossingen:

- starterslening (SVn)
- koopgarant versie 1 juli 2011
- koopgarant versie 1 november 2016
- koopstart versie 1 april 2014 (alleen beschikbaar voor oversluiters)
- ondererfpacht- en koopgarantbepalingen versie 1 april 2012
- slimmer kopen – Trudo

5.8 GRONINGER AKTE

We accepteren een Groninger akte als er geen andere ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

HOOFDSTUK 6

DE HYPOTHEEK VERSTREKKING

6

DE HYPOTHEEKVERSTREKKING

6.1 ALGEMEEN

Onze hypotheek kan worden opgebouwd uit verschillende leningdelen. De volgende elementen kunnen per leningdeel worden bepaald:

- hypotheekvorm
- bedrag
- looptijd
- rentevaste periode
- fiscaliteit (box 1 of box 3), een combinatie binnen hetzelfde leningdeel is niet mogelijk

BEDRAG

De hypotheek is minimaal € 50.000,-.

Wil de klant een lopende hypotheek verhogen? Dan kan dat met minimaal € 5000,-.

Let op:

De maximale hoofdsom van de hypotheek mag inclusief het overbruggingskrediet niet meer zijn dan €3.000.000,-.

LOOPTIJD

Voor elk leningdeel mag een eigen looptijd worden gekozen. Maximale looptijd per leningdeel is 30 jaar.

RENTEVASTE PERIODE

Wij voeren de volgende rentevaste periodes: , 1 t/m 20 jaar, 25 en 30 jaar.

Let op:

Flexibele rente is alleen mogelijk bij een ABP, Obvion, Basis of Compact hypotheek en is toegestaan tot maximaal 50% van de hoofdsom.

HYPOTHEEKVORMEN

We bieden de volgende hypotheekvormen aan:

- Lineair
- Annuïtair
- Aflossingsvrij
het aflossingsvrije deel is maximaal 50% van de marktwaarde van de woning
- SpaarGerust (alleen mogelijk in combinatie met Fiscaal Geruisloos Voortzetten).
we stellen dan de volgende voorwaarden:
 - minimale hoogte van een SpaarGerust leningdeel is € 20.000,-
 - minimale looptijd van de rekening is 5 jaar
 - einddatum leningdeel moet gelijk zijn aan de einddatum SEW
 - wij accepteren een waardeoverdracht vanuit KEW's, BEW's en SEW's van verzekeraars en banken aangesloten bij PSK
 - het doelkapitaal is gelijk aan de hoofdsom van het SpaarGerust leningdeel

HYPOTHEEKVORMEN BESTAANDE ABP, OBVION, BASIS OF COMPACT HYPOTHEEK

Bij een bestaande ABP, Obvion, Basis of Compact Hypotheek zijn daarnaast de onderstaande hypotheekvormen mogelijk:

- Leven op basis van een verzekering met garantiekapitaal
 - winstdeling: we accepteren een bruto historisch rendement van maximaal 7%
- Leven, met een beleggingsverzekering -of rekening
We accepteren de onderstaande prognoserendementen:
 - Bruto historisch rendement van maximaal 6,5%
 - Netto historisch rendement van maximaal 5,5%

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

Als er sprake is van een beleggingsrekening dan accepteren we de volgende beleggingsmaatschappijen:

- Brand New Day
- International Value Management
- Noordnederlands Effektenkantoor
- BLG Wonen

6.2 OVERBRUGGINGSKREDIET

De aanvrager kan bij ons een hypotheek afsluiten om de overwaarde van de oude woning tijdelijk te financieren, waardoor de periode wordt overbrugd tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van de oude woning. Een overbruggingskrediet heeft een maximale looptijd van 2 jaar.

De hoogte van de overwaarde en het overbruggingskrediet berekenen we als volgt:
waarde oude woning* -/- 2% verkoopkosten -/- de hoogte van de reeds op de woning rustende hypotheek = overwaarde = maximaal overbruggingskrediet**

Ook als de oude woning nog niet verkocht is of de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken kan de volledige overwaarde worden overbrugd. Hierbij geldt dat er voldoende ruimte*** moet zijn binnen de LTI en LTV van de hypotheek voor de nieuwe woning voor een verhoging óf eigen middelen om een eventueel lagere verkoopsom op te vangen. Is deze ruimte niet voldoende aanwezig, dan rekenen we met 90% van de waarde van de te verkopen woning bij het bepalen van de overwaarde en het maximale overbruggingskrediet. Het voorbeeld en de tabel op de volgende pagina beschrijven hoe we dit beoordelen.

Tip! Heeft de klant geen maximaal overbruggingskrediet nodig? De extra voorwaarden voor het onderbouwen van een mogelijk lager verkoopresultaat gelden niet als wordt uitgegaan van 90% van de waarde van de oude woning bij het bepalen van de overwaarde.

Voorbeeld:

Oude woning is verkocht maar ontbinding is nog niet verstreken op het moment van beoordeling van de aanvraag. De verkoopsom is € 300.000 minus 2% verkoopkosten zijnde € 6.000, minus de bestaande hypotheek van € 175.000 is een overwaarde van € 119.000.

Gezien de onzekerheid over de definitieve verkoopopbrengst van de oude woning moeten worden onderbouwd dat de klant 10% van de waarde van de oude woning zijnde € 30.000 kan opvangen binnen LTI en LTV van de nieuwe hypotheek. De annuïtaire last van € 30.000 is € 154 per maand op basis van 30 jaar looptijd en de gewogen gemiddelde toetsrente van de aangevraagde nieuwe hypotheek. Binnen de LTV van de nieuwe hypotheek is voldoende ruimte aanwezig.

Klant heeft een toegestane woonlast per maand van € 2.625. De toetslast van de hypotheek voor de nieuwe woning is € 2.050. Er is ook voldoende ruimte binnen LTI om deze buffer op te vangen. Het maximaal overbruggingskrediet is € 119.000 zijnde de berekende overwaarde.

In onderstaande tabel staan de uitgangspunten voor de berekening in de verschillende situaties:

Status verkoop oude woning	* Waardebepaling oude woning	** Verkoopkosten	*** Te onderbouwen buffer i.v.m. onzekerheid verkoopsom
Oude woning is verkocht, ontbindende voorwaarde verstreken	Verkoopsom (excl. roerende zaken) uit de verkoopovereenkomst	2% van de verkoopsom	n.v.t
Oude woning is verkocht, ontbindende voorwaarde nog niet verstreken	Verkoopsom (excl. roerende zaken) uit de verkoopovereenkomst	2% van de verkoopsom	10% van de verkoopsom. We gaan uit van de annuïtaire toetslast o.b.v. 30 jaar en de gewogen gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek voor de nieuwe woning.
Oude woning is nog niet verkocht	Gevalideerd taxatierapport	2% van de getaxeerde marktwaarde	10% van de getaxeerde marktwaarde. We gaan uit van de annuïtaire toetslast o.b.v. 30 jaar en de gewogen gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek voor de nieuwe woning.

N.B. we houden geen rekening met de daadwerkelijke verkoopkosten.

OVERBRUGGEN OPGEBOUWD GEGARANDEERD KAPITAAL

Het is mogelijk opgebouwd gegarandeerd kapitaal te overbruggen als er een toezegging is dat de opgebouwde waarde bij de notaris verrekend wordt bij de aflossing van de hypotheek. Deze regel geldt niet voor opgebouwde waarden met een beleggingscomponent.

6.3 BETAALBAARHEID VAN DE HYPOTHEEK (LTI)

De betaalbaarheid van de hypotheek toetsen we volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Hierbij gaan we uit van :

- het toetsinkomen bepaald volgens het hoofdstuk [Inkomen](#)
- de woonquote box 1 of box 3, afhankelijk van of de aftrekbaarheid van de rente van het leningdeel
- toetsrente van de hypotheek

De toetslast van de hypotheek moet passen binnen de toegestane woonlast conform de TRHK. In een aantal klantspecifieke situaties is hierbij een uitzondering mogelijk binnen de ruimte van de TRHK of als explain. We volgen de onderstaande uitzonderingen van de TRHK:

- zuivere oversluiting van de bestaande hypotheek
- verduurzaming van de bestaande woning of bij aankoop van een woning
- aankoop energiezuinige of NulopdeMeter-woning

De aanvullende kaders voor de uitzonderingen van de TRHK en kaders voor explain vind je in het hoofdstuk [Kaders voor explain](#).

Let op:

Obvion accepteert alleen energielabels die niet langer dan 5 jaar geleden zijn afgegeven.

6.4 MAXIMALE VERSTREKKING (LTV)

De maximale hoogte van de hypotheek mag niet meer zijn dan 100% van de marktwaarde van de woning. In een aantal specifieke situatie geldt een afwijkende LTV-verstreking:

Uitzondering	Maximum LTV
Zuivere Oversluiters	110%
Energiebesparende voorzieningen	106%
Meefinancieren Restschuld	110%
Noodzakelijke woningverbetering	110%
Lage financieringslast	110%
Achterstallige betalingen aan de VVE	maatwerk
Consumptief deel – box 3 leningdeel	90%*
Aflossingsvrij	50%

* Let op:

Er zijn mogelijkheden tot 100%. Voor de voorwaarden zie de paragraaf [Consumptief deel – Box 3 leningdeel](#).

ZUIVERE OVERSLUITERS

Als de aanvrager in de woning blijft wonen en de hoofdsom van de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de som van het af te lossen bedrag van de bestaande hypotheek plus de kosten die verband houden met het afsluiten van de nieuwe hypotheek, dan mag de LTV maximaal 110% van de marktwaarde van de nieuwe woning zijn.

ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN (EBV)

Indien er sprake is van Energiebesparende voorzieningen (EBV), dan geldt dat de hypotheek niet meer mag bedragen dan 106% van de marktwaarde van de woning. Deze verruiming mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

Handige tips:

Onderstaande voorbeelden geven weer hoe we de maximale LTV bepalen bij Energiebesparende voorzieningen (EBV) of combinaties van EBV en een reguliere verbouwing of nieuwbouw:

Volledige verbouwing ten behoeve van EBV

Wanneer enkel sprake is van een verbouwing ten behoeve van EBV, is de maximale verstrekking het laagste bedrag van:

- marktwaarde voor verbouwing + bedrag EBV
- marktwaarde na verbouwing x 106%

Reguliere verbouwing in combinatie met een verbouwing ten behoeve van EBV

Wanneer sprake is van een reguliere verbouwing in combinatie met een verbouwing ten behoeve van EBV, is de maximale verstrekking het laagste bedrag van:

- marktwaarde na verbouw op basis van de reguliere verbouwing (zonder waardevermeerdering door EBV) + bedrag EBV
- marktwaarde na verbouwing x 106%

Nieuwbouw woningen in combinatie met extra EBV

- de maximale verstrekking is 106% van de marktwaarde

Is er sprake van een Energiebespaarbudget (EBB)?

Dan mag de hypotheek niet meer bedragen dan 106% van de marktwaarde van de woning zonder dat er rekening wordt gehouden met een waardestijging door energiebesparende voorzieningen.

MEEFINANCIEREN RESTSCHULD

Indien de aanvrager een restschuld overhoudt uit de verkoop van zijn voorgaande woning, mag de restschuld worden meegefinancierd in de nieuwe hypotheek. Dit mag tot maximaal 110% van de marktwaaarde van de nieuwe woning, onder de volgende voorwaarden:

- de hypotheek voldoet aan de reguliere inkomens/lastentoets
- de looptijd van het leningdeel is maximaal 15 jaar en wordt ingekort tot hetgeen maximaal mogelijk is binnen de ruimte van de inkomens/lastentoets
- de rentevaste periode is gelijk aan de looptijd van het leningdeel of, indien niet mogelijk, de naast hoger gelegen rentevaste periode
- de hypotheekvorm van het restschuldddeel is annuïteit of lineair

Let op:

Indien de aanvrager meegefinancierde restschuld heeft in zijn bestaande hypotheek bij Obvion, dan kan de aanvrager een verhoging aanvragen tot maximaal 100% van de marktwaaarde van de woning, onder de volgende voorwaarden:

- de hoofdsom van het restschuldddeel neemt niet toe
- de looptijd van het restschuldddeel wordt niet verlengd
- de hypotheek voldoet aan de reguliere inkomens/lastentoets

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

NOODZAKELIJKE WONINGVERBETERING

In het geval van noodzakelijke woningverbetering, mogen de kosten hiervoor inclusief de financieringskosten worden meegefinancierd tot maximaal 110% van de marktwaaarde van de woning, indien:

- die verbetering leidt tot een daling van de LTV-verhouding
- of indien het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering

LAGE FINANCIERINGSLAST

Indien de financieringslast van de hypotheek substantieel lager is dan de toegestane woonlastlast dan mag de hypotheek maximaal 110% van de marktwaaarde van de woning zijn. Substantieel lagere lasten is minder dan 60% van de toegestane woonlast.

ACHTERSTALLIGE BETALINGEN AAN DE VVE

Is er bij de aankoop van een woning of appartement sprake van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren waardoor er negatieve invloed is op de marktwaaarde van de woning? Dan mogen deze betalingen worden meegefinancierd en de verstrekking hoger zijn dan 100% van de marktwaaarde van de woning. De hoogte van de afwijking betreft maatwerk.

BOX 3 LENINGDEEL

Het gedeelte van de hypotheek waarover de aanvrager geen recht op renteaftrek heeft (box 3 leningdeel) moet worden vastgelegd in een apart leningdeel (we stellen de reguliere eisen aan de terugbetalingsvorm: maximaal 50% marktwaaarde aflossingsvrij).

CONSUMPTIEF DEEL – BOX 3 LENINGDEEL

Bij een consumptief bestedingsdoel is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde van de woning.

Een hogere verstrekking tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning is mogelijk indien:

- de aanvrager maximaal tot € 10.000,- consumptief meefinanciert, of
- de LTV van de hypotheek binnen 1 jaar lager is dan 90% marktwaarde

Uitzondering:

Het meefinancieren van een consumptief bestedingsdoel in combinatie met een overbruggingskrediet is alleen toegestaan als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarde zijn verstreken.

Een combinatie van een consumptief leningdeel en een annuïtair tekort is niet toegestaan. Met uitzondering van de explain beschreven in paragraaf [Opnemen overwaarde](#) als de totale hypotheek niet meer dan 50% van de marktwaarde is.

Let op:

Een hypotheek met een consumptief deel hoger dan 90% van de marktwaarde is alleen toegestaan als deze hogere LTV het gevolg is van het meefinancieren van € 9.000,- voor Energiebesparende Voorzieningen of het Energiebespaarbudget.

BESTEDINGSDOEL EIGEN WONING – BOX 3 LENINGDEEL

Een verstrekking tot 100% van de marktwaarde is mogelijk als een gedeelte van de hypotheek in box 3 valt omdat de aanvrager niet aan de fiscale voorwaarden voldoet én het bestedingsdoel van de door ons verstrekte hypotheek de eigen woning is (bijvoorbeeld: de kosten koper, financieringskosten of dubbele woonlasten, het niet voldoen aan de fiscale aflossingseis, een restschuldfinanciering, een niet ingebrachte eigenwoningreserve of bestaande box 3 leningdelen). Bij een zuivere oversluiting en restschuld of Energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget is de maximale verstrekking resp. 110% of 106% van de marktwaarde van de woning.

AFLOSSINGSVRIJ

Aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.

HOOFDSTUK 7

KADERS VOOR EXPLAIN VOOR DOELGROEPEN



7 KADERS VOOR EXPLAIN VOOR DOELGROEPEN

7.1 ALGEMEEN

Naast de uitzonderingen in de TRHK voor de zuivere oversluiser wil Obvion voor een aantal specifieke situaties en/of doelgroepen maatwerk toestaan. We hebben kaders met aandacht voor de bestendigheid van het inkomen en de lasten opgenomen in het acceptatiebeleid, waarmee onderbouwd mag worden afgeweken van de leennormen (explain).

Een explain is een bijzondere situatie, die niet zonder meer op iedereen van toepassing is. De onderbouwing van de explain vindt plaats door toetsing van de individuele klantsituatie aan de kaders opgenomen in ons acceptatiebeleid. De adviseur toetst of de gewenste hypotheek past bij de persoonlijke situatie van de aanvrager.

Tip! Gebruik het [hulpmiddel kaders voor explain](#) om te bepalen of een specifieke klantsituatie mogelijk past binnen de doelgroepen.

Hoe doen we een werkelijke lasten toets?

Bij de werkelijke lastentoets geldt dat de werkelijke maandlast lager moet zijn dan de toegestane woonlast conform de TRHK. De werkelijke maandlast is niet in alle situaties gelijk aan de maandlast die de klant daadwerkelijk betaalt. In de onderstaande situaties wordt de werkelijke last nog herberekend:

- als de resterende rentevaste periode korter is dan 10 jaar, bepalen we de werkelijke last op basis van de wettelijke toetsrente. Dit ter voorkoming van een betaalbaarheidsprobleem als gevolg van een gewijzigde rente.
- als een deel van de hypotheek niet aftrekbaar is (zogenaamd box 3 leningdeel). Voor dit bedrag in box 3 heeft de klant geen recht op renteaftrek en dan moeten we rekenen met de box 3 woonquotes. Dit doen we in de bepaling van de werkelijke toetslast, door de last van het box 3 leningdeel te vermenigvuldigen met de factor: woonquote box 1/woonquote box 3. Hierdoor stijgt de werkelijke toetslast.

Voorbeeld:

We bepalen de werkelijke toetslast bij een hypotheek met een box 3 leningdeel als volgt:

- deel 1: annuïteit € 260.000, 3% 10 jaar rentevast. De werkelijke last is € 1096,17
- deel 2: aflossingsvrij € 40.000, 3,2% 10 jaar rentevast. Dit leningdeel is niet aftrekbaar. De werkelijke last is € 106,67.

Deze last van het aflossingsvrij deel wordt herberekend op basis van de box 3 woonquotes. Dit doen we als volgt: $€ 106,67 \cdot (26/23 = 1,13) = € 120,58$

De totale werkelijke toetslast wordt dan € 1216,75 vs. een daadwerkelijke last van € 1.202,84



7.2 EXPLAIN MEETEKENEN OUDERS

Ouders kunnen hun kind (en partner) helpen om een woning te kopen en een hypotheek te krijgen. Dat doen ze door het bindend aanbod en de hypotheekakte mede te ondertekenen, waardoor zij hoofdelijk aansprakelijk worden voor de hypotheek.

Als ouders meetekenen, gelden de volgende voorwaarden:

- Het kind en partner moeten (zonder ouders) minimaal 75% van de hypotheek kunnen dragen
- er moet aannemelijk gemaakt worden dat het inkomen van kind (en/of partner) binnen 10 jaar voldoende zal stijgen om de volledige hypotheek te kunnen dragen
- de ouders moeten ten minste het tekort van de annuïtaire lasten van de kinderen kunnen betalen. Deze ruimte moet bestaan naast de (annuïtaire) lasten die voortvloeien uit hun eigen(huur)woning en eventuele overige kredietlasten conform de reguliere annuïtaire toetsing zoals beschreven in dit acceptatiebeleid
- voor het kind (en partner) en ouders gelden de inkomenscriteria conform hoofdstuk [Inkomen](#)

7.3 EXPLAIN AANKOPEN MET GELIJKE OF LAGERE LASTEN VOOR BESTAANDE KLANTEN

Wil een bestaande klant verhuizen van een koopwoning naar een andere koopwoning met gelijke of lagere lasten? Dan kan onder de volgende voorwaarden de werkelijke lasten toetsing worden toegepast:

- de werkelijke maandlast van de nieuwe hypotheek moet gelijk of lager zijn dan de huidige (werkelijke) maandlast
- het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk [Inkomen](#)
- de minimale looptijd van de rentevaste periode bedraagt 20 jaar

Uitzondering:

Een kortere rentevaste periode is toegestaan als:

- rentevaste periode < 20 jaar indien aan het einde van de rentevaste periode de hypotheek volledig is terugbetaald, of
- rentevaste periode $\geq 10 < 20$ jaar als de hypotheek aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de marktwaarde van de woning. Obvion maakt onderbouwing van het mogelijke renterisico een aanvullende berekening op basis van de schuldrest, rekening houdend met de toetsrente (of de rente zoals blijkt uit het bindend aanbod indien die hoger is) die geldt op het moment van bindend aanbod. Uit de berekening moet blijken dat de klant het renterisico van een kortere rentevaste periode kan dragen op basis van de wettelijke toetsrente. Heeft de klant ook een overbruggingskrediet aangevraagd, dan kan alleen gebruik gemaakt worden van deze uitzondering als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn.

7.4 EXPLAIN VERHUISREGELING VOOR SENIOREN

Senioren die de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken of al AOW ontvangen en willen verhuizen van een koopwoning naar een andere koopwoning met gelijke of lagere lasten.

- NHG aanvragen: werkelijke lasten toets voor de periode vanaf de AOW-leeftijd
- aanvragen zonder NHG: werkelijke lasten toets zowel voor de periode vóór als vanaf de AOW-leeftijd

In beide situaties gelden de volgende regels:

- minimaal 1 van de aanvragers moet binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken of al AOW ontvangen
- het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk [Inkomen](#). Heeft de aanvrager de AOW-leeftijd nog niet bereikt, dan zijn er twee toets momenten: (1) op basis van het huidige inkomen en (2) op basis van het tot op datum bindend aanbod opgebouwde pensioeninkomen. Heeft de klant de AOW-leeftijd bereikt dan toetsen we op basis van het genoten pensioeninkomen op datum van het uitbrengen van het bindend aanbod.
- de minimale looptijd van de rentevaste periode bedraagt 20 jaar

Uitzondering:

Een kortere rentevaste periode is toegestaan als:

- rentevaste periode < 20 jaar indien aan het einde van de rentevaste periode de hypotheek volledig is terugbetaald, of
- rentevaste periode ≥ 10 < 20 jaar als:
 - de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is, óf
- de hypotheek aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de marktwaarde van de woning. Obvion maakt onderbouwing van het mogelijke renterisico een aanvullende berekening op basis van de schuldrest, rekening houdend met de toetsrente (of de rente zoals blijkt uit het bindend aanbod indien die hoger is) die geldt op het moment van bindend aanbod. Dit geldt zowel voor NHG als ZG. Uit de berekening moet blijken dat de aanvrager het renterisico van een kortere rentevaste periode kan dragen op basis van de wettelijke toetsrente. Heeft de klant ook een overbruggingskrediet aangevraagd, dan kan alleen gebruik gemaakt worden van deze uitzondering als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn.

7.5 EXPLAIN OVERWAARDE TOT EN MET 50% MARKTWAARDE

Voor aanvragers die een gedeelte van hun overwaarde wensen op te nemen of verhuizen van koop – naar koopwoning en maximaal 50% van de marktwaarde van de woning financieren, onderbouwen we de betaalbaarheid van de hypotheek op basis van de werkelijke lastentoets. Hierbij geldt:

- de totale hypotheek heeft een maximale LTV van 50% marktwaarde
- het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk [Inkomen](#)
- we stellen de reguliere eisen aan de hypotheekvorm, aflossingsvrij lenen is mogelijk
- als de rente van de hypotheek niet aftrekbaar is dan passen we de box 3 woonquote toe

Let op:

Als er ook een overbruggingskrediet is aangevraagd, dan moet de oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn. Is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken, dan rekenen we met 90% van de waarde van de oude woning.

Uitzondering:

Een hypotheek hoger dan 50% van de marktwaarde is alleen toegestaan als deze hogere LTV het gevolg is van het meefinancieren van € 9.000,- voor Energiebesparende Voorzieningen of het Energiebespaarbudget.

7.6 EXPLAIN TIJDELIJK ANNUÏTAIR TEKORT ≤ 24 MAANDEN

Is er sprake van een tijdelijk annuïtair tekort gedurende een periode van maximaal 24 maanden, dan mag onder voorwaarden de werkelijke lasten toetsing toegepast worden gedurende deze periode.

Hierbij geldt dat:

- er dient sprake te zijn van bestendig inkomen, zijnde:
 - dienstverband voor onbepaalde tijd of (vroeg)pensioen
 - voor alle andere soort dienstverbanden rekenen we met het gemiddelde inkomen dat wordt aangetoond over de afgelopen 3 jaar
 - zelfstandig ondernemer: het toetsinkomen van de inkomensverklaring
- bij dubbele woonlasten moet de oude woning verkocht zijn en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn.
- het tijdelijk annuïtair te kort moet vallen binnen de huidige rentevaste periode
- er mag geen sprake zijn van een nieuw consumptief leningdeel

7.7 EXPLAIN TIJDELIJK ANNUÏTAIR TEKORT DOOR INKOMENSTEKORT BIJ (NADERENDE) AOW-INGANGSDATUM

Is er bij aanvragers die de pensioenleeftijd hebben bereikt of benaderen sprake is van een tijdelijk financieringstekort als de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt en de jongste aanvrager nog niet? Dan toetsen wij deze aanvragers onder voorwaarden op de werkelijke last gedurende de periode waarbij er een tijdelijk inkomenstekort ontstaat. Hierbij gelden de volgende regels:

- er is sprake van twee aanvragers
- minimaal één van de aanvragers bereikt op datum bindend aanbod binnen 10 jaar de AOW-leeftijd of ontvangt al AOW



- het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk [Inkomen](#)
- de toegestane woonlast voorafgaand aan de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager en nadat de jongste aanvrager de AOW-ingangsdatum heeft bereikt, wordt vastgesteld op basis van een reguliere inkomen/lastentoets
- er maximaal 120 maanden wordt getoetst op basis van de werkelijke lasten
- er mag geen sprake zijn van een nieuw te sluiten box 3 leningdeel met consumptief bestedingsdoel
- de rentevaste periode van leningdelen die op de datum bindend aanbod ontstaan is minimaal 10 jaar en duurt minimaal tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Deze eis geldt niet voor leningdelen die reeds voor datum bindend aanbod bestonden

Uitzondering:

Een kortere rentevaste periode is toegestaan als:

- het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost, of
- de hypotheek aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de marktwaarde van de woning. Heeft de klant ook een overbruggingskrediet aangevraagd, dan kan alleen gebruik gemaakt worden van deze uitzondering als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn.

7.8 EXPLAIN OVERSTAPPEN NAAR DE ACTUELE RENTE MET GELIJKE OF LAGERE LASTEN VOOR BESTAANDE KLANTEN

Als bestaande klanten binnen dezelfde hypotheeksoort overstappen naar de actuele rente en hun hypotheek willen verhogen om de vergoedingsrente en bijkomende kosten meefinancieren, dan mag onder voorwaarden de werkelijke lasten toetsing toegepast worden.

Hierbij geldt:

- het toetsinkomen wordt bepaald conform hoofdstuk [Inkomen](#)
- de extra financiering is uitsluitend bestemd ter betaling van de vergoedingsrente, administratiekosten en overige financieringskosten
- de klant blijft binnen dezelfde hypotheeksoort

HOOFDSTUK 8

ZEKERHEDEN



8 ZEKERHEDEN

8.1 RECHT VAN 1E HYPOTHEEK

Bij het accepteren van een hypotheek wordt het recht van eerste hypotheek ten behoeve van Obvion gevestigd.

In het geval van een overbruggingskrediet accepteren we een tweede of hoger recht van hypotheek. Dit recht van hypotheek is voor beide woningen even groot als het bedrag van de hypotheek en het overbruggingskrediet samen.

Een verhoogde inschrijving is mogelijk. De minimale inschrijving is echter gelijk aan de verstrekte hypotheek.

8.2 OPSTALVERZEKERING

Conform onze Algemene Voorwaarden moet de aanvrager ervoor dat de woning en alles wat erbij hoort verzekerd is. Deze verzekering moet afgesloten worden bij een in Nederland op grond van de wet toegelaten schadeverzekeraar.. De verzekering moet de risico's dekken zoals bijvoorbeeld brand- en stormschade, ontploffing, blikseminslag en vliegtuigschade.

Uitzondering:

Dit geldt niet als een appartement verzekerd is door de Vereniging van Eigenaren.

8.3 OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Er is alleen een Overlijdensrisicoverzekering verplicht als de hypotheek groter is dan 100% van de marktwaarde. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het inkomen van de aanvrager is nodig voor het verkrijgen van de hypotheek
- het verzekerd bedrag van de overlijdensrisicoverzekering is minimaal gelijk aan het bedrag van de hypotheek boven de 100% van de marktwaarde

Uitzondering:

Is het bedrag van de hypotheek boven 100% marktwaarde lager dan EUR 5.000? Dan is een overlijdensrisicoverzekering niet verplicht.

Is de hypotheek boven 100% van de marktwaarde als gevolg van Energiebesparende voorzieningen of Energiebespaarbudget dan is er ook geen overlijdensrisicoverzekering verplicht.

HOOFDSTUK 9

HANDIG OM TE WETEN



9.1 VERANDERINGEN TIJDENS OFFERTEPERIODE

VERANDEREN TIJDENS DE OFFERTEPERIODE?

In de voorbeeldofferte worden de rente(s) vastgesteld die gedurende de gehele geldigheid van de offerteperiode van toepassing zijn. Wil de aanvrager zijn aanvraag wijzigingen, dan kan dat tot 6 weken na datum voorbeeldofferte, of tot aan de datum van het bindend aanbod als dit eerder is.

Hieronder leest u wat de aanvrager mag veranderen in deze periode. Staat de verandering die uw klant wil er niet bij? Neem dan contact op met ons. We kijken dan samen met u wat mogelijk is.

RENTE

De rente die wordt vastgesteld in de voorbeeldofferte is mede afhankelijk van de gevraagde hoogte van de hypotheek ten opzichte van de marktwaaarde van de woning, de hypotheeksoort en/of de hypotheekvorm. Voor de te hanteren rente wordt altijd terugverwezen naar de geldende rentetarieven op het moment van het opstellen van de voorbeeldofferte. De uitgangspunten voor de rente vindt u op [Obvion.nl](https://obvion.nl).

OFFERTEGELDIGHED EN VERLENGEN

Wilt u meer weten over de offertegeldigheid of het verlengen van het bindend aanbod kijk dan op [Obvion.nl/geldigheid](https://obvion.nl/geldigheid).

OVERZICHT VAN VERANDERINGEN:

Verandering	Voorwaarden
De rentevaste periode veranderen	De aanvrager mag de rentevaste periode veranderen tot 6 weken na datum voorbeeldofferte, of tot aan de datum van het bindend aanbod als dit eerder is Voor de bepaling van de rente wordt gekeken naar de rentestanden ten tijde van het uitbrengen van de voorbeeldofferte. Is het bindend aanbod reeds uitgebracht, dan kan de aanvrager pas een wijziging vragen voor een andere rentevaste periode wanneer de hypotheek is verstrekt en de uitbetaling van de gelden heeft plaatsgevonden.
De hypotheekvorm veranderen	De aanvrager mag tot 6 weken na uitbrengen van de voorbeeldofferte of tot aan de datum van het bindend aanbod als dit eerder is veranderen van de manier waarop hij de hypotheek terugbetaalt. De hoogte van de rente is mede afhankelijk van de hypotheekvorm. Voor de bepaling van de rente wordt gekeken naar de rentestanden ten tijde van het uitbrengen van de voorbeeldofferte.

De hypotheek verlagen	De aanvrager mag de hypotheek verlagen tot 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of tot aan de datum dat het bindend aanbod is uitgebracht. Dan geldt nog steeds de rente die in de voorbeeldofferte staat. Wel kan de tariefgroep wijzigen.
De hypotheek verhogen	De aanvrager kan de hypotheek verhogen tot 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of tot aan de datum dat het bindend aanbod is uitgebracht. Gaat Obvion akkoord met een verhoging? Dan krijgt de aanvrager een extra leningdeel. Voor de bepaling van de rente van het extra deel wordt gekeken naar de rentestanden ten tijde van het uitbrengen van de Voorbeeldofferte. Wel kan de tariefgroep wijzigen.
Een andere woning	Wil de aanvrager in de offerteperiode toch een andere woning kopen? Dan wordt deze wijziging behandeld als een nieuwe aanvraag. Dan geldt dus de rente op de datum van het doorgeven van de andere woning. Maar stond bijvoorbeeld het adres van de woning per ongeluk verkeerd in de aanvraag? Dan kunnen wij dat wel veranderen. We beoordelen of het om een administratieve fout gaat, en of het adres dus wordt aangepast zonder dat we dit zien als een nieuwe hypotheek.
Een andere tariefgroep	De verhouding tussen de marktwaarde van de woning en de hoogte van de hypotheek bepaalt in welke tariefgroep de aanvrager zit. En deze tariefgroep bepaalt de rente die een aanvrager betaalt. De aanvrager kan in de offerteperiode naar aanleiding van nieuwe informatie in een andere tariefgroep komen, bijvoorbeeld als de marktwaarde van de woning verandert. Daardoor verandert de rente die de aanvrager gaat betalen.
De leningdelen herschikken	Met herschikken bedoelen we dat de aanvrager de leningdelen op een andere manier verdeelt, terwijl de hoogte van de totale hypotheek gelijk blijft. Herschikken kan uiterlijk tot 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of tot aan de datum dat het bindend aanbod is uitgebracht. Als we de leningdelen herschikken, geldt nog steeds de rente zoals vastgesteld in de voorbeeldofferte.
Veranderingen tijdens de (verlengde) offertefase	De aanvrager kan maximaal na 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of na het uitbrengen van het bindend aanbod niets meer veranderen aan de hypotheek. Is het bindend aanbod reeds uitgebracht dan kan de aanvrager pas een wijziging vragen wanneer de hypotheek is verstrekt of wanneer de oorspronkelijke offerteperiode is verstreken.
Eén aanvraag	De aanvrager kan voor hetzelfde onderpand gedurende de geldigheidsduur vanaf dagtekening voorbeeldofferte slechts 1 aanvraag indienen.



9.2 VERHUISREGELING

Het is mogelijk om de rentecondities van de oude hypotheek mee te nemen naar de nieuwe hypotheek. De specifieke regels vindt u in de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden en op [Obvion.nl/verhuizen](https://obvion.nl/verhuizen).

9.3 BOUWDEPOT

Een bouwdepot is een speciale rekening waarmee de klant de kosten van de bouw of verbouwing kan betalen. Het bouwdepot loopt maximaal 2 jaar.

De klant kan via MijnObvion zijn bouwdepot beheren.

RENTEVERGOEDING

Bij de Obvion Woon Hypotheek ontvangt de klant tijdens de eerste 12 maanden rente over het bedrag dat op het bouwdepot staat. Het rentepercentage is gelijk aan de gewogen gemiddelde rente van alle leningdelen.

Bij de ABP, Obvion, Obvion Basis en Obvion Compact hypotheek is het rentepercentage gelijk aan de gewogen gemiddelde rente van alle leningdelen min 1% en ontvangt de klant gedurende de looptijd van het bouwdepot de rentevergoeding.

Bij nieuwbouw brengen we de rentevergoeding over het bouwdepot maandelijks achteraf in mindering op de te betalen rente voor de hypotheek. Als er sprake is van een verbouwing dan wordt de rentevergoeding bijgeschreven aan het bouwdepot.

NIEUWBOUWWONING

We storten het bedrag van de totale hypotheek in het bouwdepot.

VERBOUWING

We storten de verbouwingskosten zoals vermeld in het taxatierapport in het bouwdepot, als dat bedrag hoger is dan €2.500,-. We storten nooit meer dan het bedrag dat is aangevraagd voor het totale bouwdepot.

DIRECT NOODZAKELIJKE WONINGVERBETERING

Staat in een bouwkundig rapport of een taxatierapport dat direct noodzakelijke woningverbetering nodig is? Dan storten we het bedrag in het bouwdepot dat volgens het rapport nodig is om de woning te herstellen.

BETALING VAN HET MAANDBEDRAG BIJ NIEUWBOUW

Tijdens de looptijd van het bouwdepot schrijven wij het maandelijkse bedrag af van de opgegeven betaalrekening

De klant kan op verzoek gebruik maken van de volgende betaallopties:

- maandlasten betalen van de betaalrekening en rentevergoeding over het saldo in de bouwdepot bijschrijven op het bouwdepot, of
- maandlasten meefinancieren in het bouwdepot. De klant heeft hiervoor een apart bedrag gefinancierd (bouwrente of renteverlies). Op deze manier financiert de klant zijn dubbele woonlasten. De klant betaalt de hypotheek (rente en terugbetaling), uit zijn bouwdepot

Let op:

Lost de klant zijn hypotheek af door verzekeringspremie te betalen of door te sparen op een Spaarrekening Eigen Woning? Dan kan hij deze maandelijkse premie niet uit het



bouwdepot betalen. Hij betaalt de premie van zijn eigen geld rechtstreeks aan de verzekeringsmaatschappij.

9.4 GARANTIE

Bij een nieuwe hypotheek kunnen we een garantie geven aan de verkoper van de woning. Dit doen we onder de volgende voorwaarden:

- we hebben een bindend aanbod voor de hypotheek afgegeven
- we hebben het formulier Aanvraag Garantie volledig ingevuld en ondertekend ontvangen
- alle documenten van de aanvrager zijn door ons goedgekeurd. Dit geldt niet voor het medisch akkoord
- de garantie is maximaal 10% van de koopprijs van de woning exclusief roerende zaken
- de garantie is maximaal 12 maanden geldig. Is er een datum afgesproken waarop de aanvrager de woning koopt? Dan is de garantie tot 1 maand na deze datum geldig

MOET OBVION DE GARANTIE UITKEREN?

Dan blijft de aanvrager het bedrag van de garantie verschuldigd aan ons.

KOSTEN

De aanvrager betaalt 1% van het bedrag waarvoor de garantie wordt afgegeven. Wij incasseren dit bedrag uiterlijk een maand nadat we de garantie hebben afgegeven.

9.5 GEGEVENS OBVION N.V.

Heb je nog vragen? Bel gerust met ons regioteam: 088 1470 100 of uw accountmanager. Of stuur een mail naar servicecentrumteam@obvion.nl

9.6 REKENINGNUMMERS

IBAN-rekeningnummers:

- geldgever Obvion N.V. NL19 RABO 0192 3344 17
- geldgever Stichting Pensioenfonds ABP NL81 ABNA 0542 8121 69
- ASR Verzekeringen NL45 ABNA 0869 5338 43
- Interpolis BTL NL59 RABO 0300 0150 46
- Rabobank Nederland NL93 RABO 0162 2987 81 (bij een Fiscaal Geruisloze Voortzetting Spaargeluk)

9.7 TOT SLOT

We onderhouden doorlopend ons acceptatiebeleid. Het kan natuurlijk voorkomen dat er een fout in staat. Laat het ons dat dan zo snel mogelijk weten. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan eventuele fouten in het acceptatiebeleid.

HOOFDSTUK 10

BIJLAGEN



10.1 AFWIJKINGEN VAN NHG BELEID

Obvion volgt de Voorwaarden & Normen van NHG. In een aantal gevallen moet een aanvraag met NHG ook voldoen aan het Acceptatiebeleid van Obvion. Dit kun je terugvinden bij het desbetreffende artikel en het totaaloverzicht hieronder.

	NHG Voorwaarden & Normen	Obvion acceptatiebeleid
Aantal aanvragers	Een hypotheek met meerdere aanvragers is mogelijk	Obvion accepteert maximaal 2 natuurlijke personen per hypotheek als aanvrager
WET- EN REGELGEVING		
BKR	In geval van onderstaande uitkomsten van de BKR-toets accepteert NHG de aanvraag niet: - code 1 t/m 5 of - lopende schuldlening met een A-registratie Verdwijnt de code op basis van verjaring uit BKR op de ingangsdatum van de lening? Dan kunnen code 2 t/m 4 worden genegeerd	Aanvragen met codes 2 t/m 4 worden door Obvion in geen enkel geval geaccepteerd. Als uit de BKR-toets blijkt dat er sprake is van een lopende of terugbetaalde schuldregeling, of een lopende overige obligo zonder herstelcode, dan accepteren wij de aanvraag niet Zie paragraaf Kredieten uit BKR
BKR – terugbetaalde schuldregeling	BKR - terugbetaalde schuldregeling Eén jaar na de schone lei verklaring zijn BKR registraties van voor datum toelating WSNP acceptabel	Indien uit de BKR toets blijkt dat er sprake is van een lopende of terugbetaalde schuldregeling, wordt de hypotheekaanvraag niet geaccepteerd
Lenen en terugschenken	De schenking dient te worden vastgelegd in het dossier	We nemen de lasten van een lening bij familie mee in de inkomens/lastentoets. Ook als de lasten worden terug geschonken
Energielabel vóór 1 januari 2015	De LTI verruiming van € 9.000 op basis van een Energielabel van vóór 1 januari 2015	Obvion hanteert een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar voor een energielabel
INKOMEN		
Flexibel inkomen	Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar.	Flexibel inkomen: We rekenen met het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren. Is het inkomen in het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen lager dan het gemiddelde? Dan geldt dit als toetsinkomen. Tijdelijk dienstverband: Heeft de aanvrager een intentieverklaring voor bepaalde tijd ≥ 12 maanden? Dan rekenen we met



		het gemiddelde inkomen van het huidige kalenderjaar en de afgelopen 2 kalenderjaren. Is het inkomen nú lager? Dan geldt het huidige inkomen. Heeft de aanvrager een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring met een lange duur (≥ 12 mnd op datum bindend aanbod)? Dan wordt het toetsinkomen als volgt berekend: • Toekomstige duur van het dienstverband ≥ 36 mnd: het huidige inkomen • Toekomstige duur van het dienstverband ≥ 24 en < 36 mnd: dan geldt het gemiddelde van 2 keer het huidige inkomen en 1 keer het inkomen uit het voorgaande jaar • Toekomstige duur van het dienstverband ≥ 12 en < 24 mnd: dan geldt het gemiddelde van het huidige inkomen en 2 voorgaande jaren
(Sociale) uitkering	Er mag met het inkomen uit een (sociale) uitkering worden gerekend voor de duur van de uitkering (indien deze niet blijvend van aard is)	Er mag met het inkomen uit een (sociale) uitkering worden gerekend voor de duur van de uitkering (indien deze niet blijvend van aard is)
Persoonsgebonden Budget (PGB)	PGB als onderdeel van het toetsinkomen	Inkomen uit een PGB wordt alléén meegenomen in het toetsinkomen indien sprake is van een inkomen uit onderneming
Lijfrente als toekomstig inkomen	Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag onder voorwaarden tot het pensioeninkomen worden gerekend	Lijfrente als toekomstig inkomen mag onder voorwaarden tot het pensioeninkomen worden gerekend.
Geen onderdeel toetsinkomen	Een (sociale) uitkering die niet blijvend van aard is, kan voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering worden meegenomen Als er sprake is van een afname van het inkomen, kan voor het toetsinkomen worden uitgegaan van het sociaal minimum als de aanvrager hierop recht heeft.	De onderstaande uitkeringen nemen we niet mee in het toetsinkomen • WGA uitkering • Bijstand uitkering • ANW uitkering • buitenlandse uitkeringen • Ziektewet uitkering • Wajong op basis van studieregeling
WONING		
Algemeen	NHG accepteert diverse onderpanden.	• Obvion stelt voorwaarden aan het onderpand en de bestemming. Zo moet een woning de bestemming “Wonen” hebben (evt. i.c.m. bedrijvigheid/agrarisch) of permanent wonen is toegestaan conform bestemmingsplan • Obvion accepteert de volgende woon-/bedrijfspanden niet.



		Obvion verplicht een bouwkundig rapport als de bouwkundige toestand minder dan redelijk is.
Koopconstructies	NHG ondersteunt diverse koop- en leenconstructies.	Obvion accepteert de volgende koopconstructies: - SVn Starterslening - koopgarant versie 1 juli 2011 - koopgarant versie 1 november 2016 - koopstart versie 1 april 2014 (alleen beschikbaar voor oversluiters) - ondererfpacht- en koopgarantbepalingen versie 1 april 2012 - slimmer kopen (Trudo) We accepteren een Groninger akte als er geen andere ontbindende voorwaarden zijn.
Erfpacht	De duur van de erfpacht moet blijken uit de erfpachtovereenkomst. Alleen voor hypotheek afgesloten voor 1 januari 1992 is onvoorwaardelijke verlenging vereist	De looptijd van de hypotheek mag niet langer zijn dan de duur van de erfpacht én de woning dient gevestigd te zijn in één van de gemeenten waarvan de erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd. Zie hiervoor de Lijst met gemeentelijke erfpachtvoorwaarden .
Desktoptaxaties	Toegestaan tot maximaal 90% van de LTV.	Obvion accepteert de Calcasa Desktoptaxatie bij de Obvion Woon Hypotheek tot maximaal 60% van de marktwaarde. Ook voor NHG aanvragen i.c.m. EBB. Voor de voorwaarden zie paragraaf Calcasa desktoptaxatie
Hypotheek		
Restschuld	De looptijd van het de leningdeel voor de restschuld mag niet langer zijn dan de looptijd van het langstlopende leningdeel van de hypotheek voor de aankoop van de opvolgende woning. Dit kan 30 jaar zijn	- de looptijd van het leningdeel voor de restschuld wordt ingekort tot hetgeen maximaal mogelijk is binnen de inkomens/lastentoets met een maximum van 15 jaar - de maximale LTV is 110% marktwaarde zie de paragraaf Meefinancieren restschuld
Voorwaarden voor een verpande levensverzekering, beleggingsverzekering of beleggingsrekening	Het prognosekapitaal mag met een rendement van maximaal 8% (bruto) worden berekend.	Bij de berekening van het prognosekapitaal van levens- en beleggingsverzekeringen of de winstdeling gaan wij uit van de rendementen conform paragraaf Hypotheekvormen ABP, Obvion, Basis en Compact hypotheek
Overname borgtocht door nieuwe geldverstrekker	NHG staat het geldverstrekkers toe een bestaande hypotheek van een andere geldverstrekker over te nemen.	Obvion voert ook in deze situaties een LTI en LTV toets uit.

10.2 LIJST GEMEENTELIJKE ERFPACHTVOORWAARDEN

- Alkmaar 1978
- Amsterdam 2016
- Amsterdam 2000
- Amsterdam 1994
- Amsterdam tijdelijk recht voor woningcorporaties 1985
- Amsterdam 1966
- Amsterdam 1955
- Amsterdam 1937
- Amsterdam 1934
- Amsterdam 1915
- Den Haag 1986
- Den Haag 1986 herziening 1993 (inclusief versie 2008)
- Leiden 1992
- Purmerend 1979
- Purmerend 1984
- Purmerend 1987
- Purmerend 1992
- Rotterdam 2006
- Rotterdam 1993
- Rotterdam 1984 (inclusief herziening 1986, herziening 1988)
- Rotterdam 1960
- Schiedam 1992
- Schiedam 2004
- Utrecht 1989
- Utrecht 1983
- Utrecht 1974
- Vlaardingen 2014
- Zaanstad 1978

10.3 DEFINITIES

Aanvrager	De persoon of personen, zijnde natuurlijke personen, die een verzoek om een financieringsaanvraag indienen bij Obvion.
AFM	Autoriteit Financiële Markten.
Annuïtaire toetsing	De toetsing conform de berekeningsmethode en normen zoals beschreven in artikel 3 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Hierna ook reguliere inkomenstoets genoemd.
Achternvang	Een verklaring van de aannemer dat de bouw van de CPO woning van de aanvrager op enig moment niet meer afhankelijk is van het verder afbouwen van de andere CPO woningen.
Bestaande eigenwoningschuld	De eigenwoningschuld van een aanvrager als bedoeld in artikel 10 bis 1 Wet IB 2001.
BEW	Beleggingsrekening eigen woning. Een beleggingsrekening eigen woning wordt aan een hypotheek gekoppeld. De 'Beleggingsrekening Eigen Woning' hierna te noemen BEW is een geblokkeerde rekening waarop periodiek geld wordt gestort. Het vermogen wordt belegd in beleggingsfondsen. Het eindkapitaal is niet gegarandeerd. Het resultaat op de einddatum is mede afhankelijk van het beleggingsresultaat. Aan het eind van de looptijd van de hypotheek wordt de beleggingsrekening gedeblokkeerd en het opgebouwd vermogen gebruikt voor de terugbetaling van de hypotheek.
BKR	Stichting Bureau Krediet Registratie.
Bouwrente	De rente die betrekking heeft op de periode vóór het daadwerkelijk eigenaar worden van de nieuwbouwwoning en kan bestaan uit de financieringsvergoeding en de uitstelrente. • De financieringsvergoeding is de rente die men betaalt over de periode vóór het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst, als de bouwer al kosten heeft gemaakt voor de grond en de bouw • Uitstelrente is de rente die men betaalt over de periode tussen het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst en het moment van passeren van de notariële akte
Calcasa Desktoptaxatie	De Calcasa Desktoptaxatie combineert, conform sectie 7 van de richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen van de Europese Bankautoriteit, de modelwaarde van een woning met de kennis van een taxateur. De modelwaarde is de waarde van een woning gebaseerd op de modellen uit de database van Calcasa. In de database van Calcasa staan kenmerken van vrijwel alle woningen in Nederland. Een taxateur beoordeelt vervolgens deze Calcasa-modelwaarde op afstand, dus zonder de woning te bezoeken.
Datum bindend aanbod	De datum waarop het bindend aanbod van de hypotheek aan de aanvrager(s) is uitgebracht.
Deskundige	• een accountant die als zodanig geregistreerd dient te zijn bij een erkende beroepsorganisatie (NBA /NOAB/NOB) • een werkgever indien hij/zij een prognose geeft inzake het inkomen van een bij hem/haar in dienst zijnde werknemer • de opsteller van een perspectiefverklaring of een arbeidsmarktscan

Directeur Groot Aandeelhouder	Heeft de aanvrager 5% of meer van de aandelen en verricht hij werkzaamheden voor de BV dan is aanvrager Directeur Groot Aandeelhouder.
Eigen middelen	Met eigen middelen wordt het vrij opneembaar vermogen bedoeld. Bijvoorbeeld spaargeld in euro's op een Nederlandse rekening. We rekenen buitenlandse en/ of cryptovaluta niet tot de eigen middelen van de aanvrager.
Eigenwoningreserve	Het bedrag dat ontstaat uit de overwaarde (positief) dan wel verlies (negatief) bij de verkoop van de eigen woning.
Energie neutrale woning	Een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul. Let op: Vanaf 01-01-2019 wordt onderscheid gemaakt tussen Energie neutrale woning en een Nul-op-de-meterwoning.. De Nul-op-de-meter-woning wekt zowel de gebouwgebonden energie als de gebruikersgebonden energie zelf op. Een energieneutrale woning wekt alleen de gebouwgebonden energie op. Dit heeft gevolgen voor het bedrag dat buiten beschouwing gelaten mag worden bij de inkomenstoets.
Energiebesparende voorzieningen (EBV)	Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.
Energiebespaarbudget	Een budget voor het treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum bindend aanbod nog niet vast staat welke voorzieningen worden getroffen.
Erfpacht: tijdelijk, voortdurend en eeuwigdurend	Onder tijdelijke erfpacht wordt verstaan erfpacht voor een vaste, aflopende termijn. Voortdurende erfpacht is erfpacht voor een tijdvak, dat steeds met een tijdvak wordt verlengd; bij de verlenging kunnen voorwaarden worden aangepast. Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht voor altijd (een duur van 99 jaar is niet eeuwigdurend). Bij eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon voor altijd kan worden afgekocht zonder enige beperkende bepaling zal de waarde van de erfpachtzaak de waarde van eigen grond benaderen.
Explain	De algemeen beschreven uitzondering in artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke Regeling Hypotheek Krediet die van toepassing is op de reguliere inkomens/lastentoets.
Financieringsaanvraag	Een aanvraag voor een hypotheek bij Obvion.
Financieringslast	Als financieringslast van de hypotheek geldt, ongeacht de vorm van de hypotheek, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en terugbetaling behorende bij een hypotheek met een annuïtair terugbetalingsschema gedurende dertig jaar of de looptijd van de hypotheek, indien de hypotheek een kortere looptijd heeft dan dertig jaar.
Financieringskosten	Het totaal van alle kosten die worden gemaakt bij het afsluiten van een hypotheek.

Gewogen gemiddelde rente	Het gemiddelde van een aantal rentepercentages, waarbij elk rentepercentage een eigen weegfactor heeft. Bij het berekenen van een gewogen gemiddelde rente bestaat de weegfactor uit de looptijd en de hoofdsom per leningdeel.
Getaxeerde marktwaarde	Een door een onafhankelijk en deskundig taxateur vastgestelde marktwaarde blijkend uit een gevalideerd taxatierapport. Deze taxateur staat ingeschreven in het register van het NRVt (Werkkamer Wonen). Het validatie instituut moet zijn aangesloten bij de NRVt
GHF	Gedragscodex Hypothecaire Financieringen.
Hypotheek	Een lening waarbij als zekerheid een recht van hypotheek wordt gevestigd op het onderpand, zoals een woning. Een hypotheek kan uit meerdere leningdelen bestaan.
Intentieverklaring	Een verklaring van een werkgever aan diens werknemer waarin hij/zij de intentie uitspreekt om de werknemer een contract voor onbepaalde tijd aan te bieden. De standaard tekst is: "Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd."
KEW	Kapitaalverzekering Eigen Woning. Een kapitaalverzekering eigen woning wordt aan een hypotheek gekoppeld. De kapitaalverzekering eigen woning is een gemengde levensverzekering. Dit is een verzekering waarbinnen zowel het overlijdensrisico afgedekt wordt als ook vermogen opgebouwd wordt. Het vermogen wordt opgebouwd door sparen of beleggen of een combinatie van beide. Een KEW kan dus een gegarandeerd of een niet gegarandeerd kapitaal hebben. Indien de KEW een gegarandeerd eindkapitaal heeft wordt het vermogen opgebouwd door sparen. Een wijziging van de rente leidt tot een wijziging van de inleg. Aan het eind van de looptijd van de hypotheek wordt de uitkering van de kapitaalverzekering gebruikt voor de terugbetaling van de hypotheek. Obvion hypotheekvormen waarbij een kapitaalverzekering gebruikt wordt: levenhypotheek, spaarhypotheek en een hybride hypotheek.
Kosten verkrijging eigendom	De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit • Het laagste bedrag van - o de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken), of; - o 97% van de koopsom vrij op naam indien de koopsom vrij op naam is, of; - o de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een taxatierapport; • kosten van afkoop van toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de hypotheek; • de kosten van kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen • een blijkens de koopovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning • maximaal 6% over de som van a. tot en met d. voor bijkomende kosten
Kwaliteitsverbetering	Het verbeteren of uitbreiden van de woning. Hierbij is het van belang dat de verbeteringen of de uitbreiding onderdeel worden van de bestaande woning.

Leningdeel	Een onderdeel van de hypotheek. Een leningdeel heeft een eigen looptijd, hypotheekvorm en rentevaste periode. Alle leningdelen samen vormen de totale hypotheek van de aanvrager.
Marktwaarde bestaande woning	De marktwaarde van een bestaande woning is gelijk aan de getaxeerde marktwaarde.
Marktwaarde nieuwbouwwoning	De marktwaarde is gelijk aan de stichtingskosten van de woning, dan wel de marktwaarde volgend uit een taxatierapport. In het kredietbeleid wordt nader beschreven welke van de twee van toepassing is.
Modelmatige waardebeoordeling	Dit is het bepalen van de waarde van onroerende zaken volgens de vergelijkingsmethode waarbij systematisch kengetallen en verbanden tussen kenmerken worden vastgelegd.
NHG	Nationale Hypotheek Garantie; publicitaire naam van de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekte borgtocht.
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
Nulopdemeter-woning (NOM)	Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikers gebonden energie van ten minste: • 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft • 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft • 1.780 kWh indien het een appartement betreft Let op: vanaf 01-01-2019 wordt onderscheid gemaakt tussen een Energie neutrale woning en een Nulopdemeter-woning. De Nulopdemeter-woning wekt zowel de gebouwgebonden energie als de gebruikersgebonden energie zelf op. Een energie neutrale woning wekt alleen de gebouwgebonden energie op. Dit heeft gevolgen voor het bedrag dat buiten beschouwing gelaten mag worden bij de inkomensvoet.
NWWI	Nederlands Woning Waarde Instituut.
Omgevingsvergunning	Een geïntegreerde vergunning voor het bouwen van een woning, het bewonen van woningen in sommige gebieden of onder bepaalde omstandigheden, het beheren van een monument, het benutten van ruimte en natuur en het omgaan met milieuaspecten.
Opbouwproduct	Een tot zekerheid voor terugbetaling van de hypotheek meeverbonden levensverzekering, beleggingsrekening of Spaarrekening Eigen Woning (SEW).
Overbruggingskrediet	Een hypotheek om de overwaarde van de oude woning tijdelijk te financieren, waardoor de aankoop van de nieuwe woning mogelijk is. Met het overbruggingskrediet wordt de periode overbrugt tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van de oude woning.
Overgangsrecht	Dit betreft het recht om bij het aangaan van een nieuwe hypotheek nog gebruik te kunnen maken van de fiscale rechten die voortvloeien uit het fiscale regime van vóór 1 januari 2013.



Oversluiten	Het volledig terugbetalen van de bestaande hypotheek en tegelijkertijd sluiten van een nieuwe hypotheek inclusief financieringskosten, zonder te verhuizen.
Proeftijd	De periode waarbinnen zowel een werknemer als een werkgever een arbeidsovereenkomst eenzijdig kunnen beëindigen.
Recht van hypotheek	Een zekerheidsrecht dat gevestigd kan worden op een onroerend goed, zoals een woning, als zekerheid voor terugbetaling van de hypotheek.
Reguliere inkomens/lastentoets	Een annuïtaire inkomenstoets conform de berekeningsmethode en normen zoals beschreven in artikel 3 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
Rekenexpert	Een onafhankelijke derde partij die door Obvion is goedgekeurd voor het opstellen van de Inkomensverklaring Ondernemer
Rente	De door een aanvrager verschuldigde vergoeding die hij/zij betaalt voor het geleende geld. De rente wordt berekend aan de hand van de overeengekomen rentepercentages.
Rentevaste periode	De afgesproken periode waarin de rente voor een leningdeel gelijk blijft.
Renteverlies	Het verschil tussen de over de hypotheek te betalen rente en de rentevergoeding over het saldo op de bouwrekening.
SEW	Spaarrekening Eigen Woning. Een SEW wordt aan een hypotheek gekoppeld. De SEW is een geblokkeerde rekening waarop periodiek geld wordt gestort. Over het vermogen van de SEW ontvangt de aanvrager een spaarrente die gelijk is aan de rente die de aanvrager betaald over de hypotheek. Hierdoor groeit het vermogen van de aanvrager. Het eindkapitaal is gegarandeerd. Omdat de SEW een gegarandeerd eindkapitaal heeft, wordt door een wijziging van de rente ook de inleg gewijzigd. Aan het eind van de looptijd van de hypotheek wordt de SEW gedeblokkeerd en het opgebouwd vermogen gebruikt voor de terugbetaling van de hypotheek.
Stichtingskosten	De koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/ aannemingssom) vermeerderd met: • de kosten van de grond • de kosten van meerwerk • bouwrente • renteverlies tijdens de bouwperiode • de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen • de kosten van de bouw
Tabel box 1	Woonquote voor gedeelten van de hypotheek waarvan de debetrente fiscaal aftrekbaar is voor aanvragers.
Tabel box 3	Woonquote voor gedeelten van de hypotheek waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor aanvragers.

Toegestane woonlast	De toegestane woonlast wordt conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet berekend als een percentage van het toetsinkomen van de aanvrager. Dit percentage blijkt uit de financieringslasttabellen en is afhankelijk van het toetsinkomen van de aanvrager en de relevante debetrentevoet. In de financieringslasttabellen is aangegeven welk maximumpercentage van het toetsinkomen van de aanvrager gebruikt kan worden voor de lasten die voortvloeien uit de hypotheek. Indien een verplichting tot het betalen van partneralimentatie bestaat, dient deze op het toetsinkomen verminderd te worden alvorens de woonquote kan worden bepaald.
Toetsinkomen	Het toetsinkomen bestaat uit vaste en bestendige inkomsten van de aanvrager. Het toetsinkomen wordt vastgesteld als een bruto bedrag voor inhouding van belastingen en premies voor sociale verzekeringen. Het toetsinkomen wordt gebruikt bij het bepalen van de toegestane woonlast. De criteria voor het toetsinkomen staan beschreven in hoofdstuk 3 "Inkomen"
Toetsrente	Het gewogen gemiddelde van de hypotheekrente van de vijf tot zes grootste hypotheekaanbieders, die gebruikt wordt voor hypotheeken met een rentevast periode korter dan 10 jaar, mits de werkelijke rente niet hoger is dan de toetsrente. De toetsrente wordt door de AFM ieder kwartaal vastgesteld en door haar gepubliceerd uiterlijk twee weken voor het nieuwe kwartaal op haar website.
TRHK	Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
Uitzonderingssituatie	Een beschreven uitzondering in artikelen 4.2 t/m 4.6 en artikel 5.4 t/m 5.5 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet die van toepassing is op de inkomens/lastentoets dan wel de maximale verstrekking op basis van de marktwaarde van het onderpand. Hieronder vallen niet de explain of de door Obvion gestelde kaders voor explain in hoofdstuk 7.
Uiteindelijk belanghebbende (UBO)	Een 'ultimate beneficial owner'. De twee criteria die van belang zijn om een persoon te kwalificeren als UBO betreft het houden van het uiteindelijke eigendom of het hebben van de uiteindelijke zeggenschap, via het houden van meer dan 25% van de aandelen, stemrechten, eigendomsbelang of andere middelen.
Vast inkomen	Dit zijn de inkomenscomponenten die als vast en bestendig zijn aangemerkt in Hoofdstuk 3 "Inkomen"
Werkelijke last	De werkelijke hypotheeklasten, zijnde de te betalen rente en periodieke aflossing en/of inleg voor opbouwproducten voor de toekomstige aflossing. Als er sprake is van een verhuisregeling dan moet een eventuele canon meegenomen worden in de werkelijke last.
Werkelijke lasten toetsing	Bij een werkelijke lastentoets geldt dat de werkelijke maandlast lager moet zijn dan de toegestane woonlast conform de TRHK. Is de (resterende) rentevaste periode van een leningdeel korter dan 10 jaar, dan toetsen we dit leningdeel met de wettelijke toetsrente. In de bepaling van de werkelijke last wordt rekening gehouden met een eventueel box 3 bedrag in de hypotheek.

Woning	Hieronder wordt verstaan: • in Nederland gelegen en voor permanente bewoning bestemd • geschikt of geschikt te maken voor permanente bewoning • Geheel of gedeeltelijk als als hoofdverblijf dienend gebouw • vrij van huur(koop) en/of (vrucht)gebruik
Woon- en financieringslasten	De toegestane woonlast verminderd met erfpachtcanon en de overige financiële verplichtingen.
Zelfstandig ondernemer	Iemand die alleen of samen met anderen een eigen bedrijf heeft, zoals een eenmanszaak, een vennootschap onder firma (VOF), een maatschap, een commanditaire vennootschap (CV) of een directeur-grotoaandeelhouder (DGA).

10.4 BESLISBOOM BEPALING DOELGROEP BINNEN DE KADERS VOOR EXPLAIN

Gebruik het hulpmiddel hieronder om te bepalen of een specifieke klantsituatie mogelijk past binnen een van de doelgroepen. De specifieke voorwaarden van de kaders voor explain staan omschreven in [hoofdstuk 7 Kaders voor explain](#).

