

BEHEERBELEID

29 NOVEMBER

2023



VERSIES

Versie	Wijzigingen
3.5	• Verduidelijking wijzigen bestaande hypotheek naar Verhuur- en Recreatiehypotheek (8.7)
3.4	• Toevoegingen van de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion op diverse punten aan ons beleid (1.5, 5.1, 5.1.2, 7.2.1, 7.3.1, 8.7) en toevoegen van NWWI als validatie-instituut ter vervanging van NRVt gevalideerd (1.5 en definities)
3.3	• Wijziging dat het vaststellen van de marktwaarde van het onderpand met een Calcasa Desktotaxatie mogelijk wordt tot maximaal 90% van de marktwaarde. Dit geldt voor alle hypotheeksoorten. De mogelijkheid om de marktwaarde aan te leveren middels de WOZ-waarde (in bepaalde situaties) geldt nog maar t/m 30 november 2023 (1.5 en Afwijkingen van NHG Beleid)
3.2	• Wijziging van de mogelijkheden afkopen opgebouwde waarde bij algehele terugbetaling: onder voorwaarden mogelijk bij SpaarGerustrekening, levensverzekering of beleggingsrekening (6.1.1)
3.1	• Wijziging dat de klant in aanmerking kan komen voor duurzaamheidskorting vanaf energielabel A. Voorheen was dit vanaf energielabel A+++ of een energie index van 0,6 of lager (5.1.2) (geldt vanaf 25 januari 2023) • Toevoeging bij wijzigen geldnemer bij overlijden dat de uitgangspunten ook gelden als de enige geldnemer is overleden en er één erfgenaam is die de woning zelf wilt gaan bewonen (7.3) • De voorwaarde dat bij wijziging van erfpacht een nieuw (aanvullend) recht van hypotheek en de daarbij behorende pandrechten moet worden gevestigd is komen te vervallen (8.4) • De voorwaarde dat bij vervroegd verlengen altijd een deel van de hypotheekvorm moet worden omgezet naar een annuïtaire of lineaire hypotheek is verwijderd (9.3.1) • Toevoeging van de bijlage Afwijkingen van NHG Beleid (bijlage)
3.0	• Het maximale aflossingsvrije deel wijzigt van 60% naar 50% in geval van hoofdelijk ontslag, verlengen en vernieuwen (7.2, 9.3.1 en 9.4.1) • Bij gedeeltelijk royement van een NHG lening is niet in alle gevallen meer een terugbetaling of taxatie verplicht (8.2)
2.5	• Omschrijving van de uitzondering bij het toepassen van de beheercriteria i.g.v. hoofdelijk ontslag van mede-eigenaren (7.2.1)

2.4	• Wijziging verplichting overlijdensrisicoverzekering: voor hypotheek zonder NHG geldt dat de overlijdensrisicoverzekering kan worden vrijgeven indien de lening maximaal 100% van de marktwaarde bedraagt (4.2.2) • Wijzigen geldnemer bij overlijden: onderscheid tussen de overname van de hypotheek door mede-geldnemer/ mede-eigenaar of erfgenamen. Voordat we de tenaamstelling van de hypotheek wijzigen geven i.g.v. overname mede-geldnemer of mede-eigenaar geven we de klant inzicht in de betaalbaarheid van de hypotheek in de nieuwe situatie (7.3). • Waardebepaling onderpand in geval van significante waardedaling toegevoegd. In Europese wetgeving is bepaald dat de waarde van een onderpand opnieuw moet worden vastgesteld op basis van een gevalideerd taxatierapport als er informatie beschikbaar is dat de waarde van het onderpand significant gedaald is ten opzichte van de actuele prijzen in de markt, bijvoorbeeld t.g.v. storm-, brand- of waterschade. (8.7). • Tekstuele wijzigingen
2.3	• Wijziging toetsing bij wijzigen geldnemer bij hoofdelijk ontslag. Als de hypotheek wordt verhoogd voor het uitkopen van de ex-partner en de aanvraag past niet volgens de annuïtaire inkomenstoets dan mag de betaalbaarheid onderbouwd worden aan de hand van de Beheercriteria van NHG (7.2) • Tekstuele wijzigingen
2.2	• Wijziging toetsing bij wijzigen geldnemer bij hoofdelijk ontslag. Als de hoogte van de hypotheek niet wijzigt én de LTV is meer dan 60% dan wordt er onderscheid gemaakt tussen een lening met en zonder NHG (7.2) • Verduidelijking dat flexibele rente alleen mogelijk is als dit is opgenomen in de Algemene Voorwaarden met een maximum van 50% van de schuldrest (5.2)
2.1	• Calcasa Desktoptaxatie mogelijk bij de Obvion Woon Hypotheek tot maximaal 60% van de marktwaarde • Het maximale aflossingsvrije deel wijzigt van 70% naar 60% in geval van hoofdelijk ontslag, verlengen en vernieuwen (7.2, 9.3.1 en 9.4.1)
2.0	• Tussentijds aanpassen van de rente en aanpassen hypotheeksoort mogelijk voor de StartGerust Hypotheek (Light) • Portefeuille BNP Paribas Cardif N.V. overgenomen door De Goudse Verzekeringen
1.95	• Tekstuele wijzigingen • Aangepaste toetsing bij hoofdelijk ontslag met verhoging voor uitkoop (7.2.1.2)
1.9	• Tekstuele wijzigingen • Duurzaamheidskorting bij energie-index 0,6 of lager én energielabel minimaal A+++ (5.1.2)
1.8	• Tekstuele wijzigingen • Geldigheidsduur EI-rapport maximaal vijf jaar (5.1.2)
1.7	• Tekstuele wijzigingen • Einde eerste rentevaste periode Starters Renteregeling (3.2.1) • Gedeeltelijk royement: terugbetalen als LTV ná royement hoger dan 60% (8.2.1) • Slopen en opnieuw bouwen onderpand (8.6)
1.6	• Tekstuele wijzigingen
1.5	• Tekstuele wijzigingen • Nieuw (aanvullend) hypotheekrecht bij wijzigingen van de erfpacht (8.4)
1.4	• Tekstuele wijzigingen

1.3	• Tekstuele wijzigingen • Duurzaamheidskorting bij een Energie-index van 0,6 of lager (5.1.2) • Aanpassen hypotheeksoort naar Woon Hypotheek (5.4.1)
1.2	• Tekstuele wijzigingen • Einde economische looptijd: alleen met tussenkomst van adviseur en bepaling klantgroep vindt plaats op basis van huidige LTV (9.3)
1.1	• Vervallen overlijdensrisicoverplichting bij NHG (4.2.2)
1.0	• Eerste versie

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	7
1.1	Doel en scope	7
1.2	Wet- en regelgeving	7
1.3	Inkomen en lasten	7
1.4	Moraliteit	8
1.5	Vaststellen marktwaarde onderpand	8
1.6	Betaalafspraken	9
2	BOUWDEPOT	10
2.1	Algemeen	10
2.2	Rentevergoeding	10
2.3	Beëindigen bouwdepot	10
3	AANPASSEN HYPOTHEEKVORM	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Starters Renteregeling	11
4	AANPASSEN AANVULLENDE ZEKERHEID	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Vrijgeven aanvullende zekerheden	12
4.3	Vervangen aanvullende zekerheden	12
4.4	Wijzigen verzekeringnemers en verzekerden	13
4.5	Wijzigen beleggingsfondsen	13
5	AANPASSEN RENTE	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Einde rentevaste periode	14
5.3	Rentemiddeling	15
5.4	Oversluiten van de rente	15
6	TERUGBETALEN	17
6.1	Algemeen	17
6.2	Extra terugbetalen	17
6.3	Maandelijks extra terugbetalen	17
7	WIJZIGEN GELDNEMER	19
7.1	Algemeen	19
7.2	Wijzigen geldnemer bij hoofdelijk ontslag	19
7.3	Wijzigen geldnemer bij overlijden	20
7.4	Toevoegen nieuwe geldnemer	21
8	AANPASSEN ONDERPAND EN HYPOTHEEKRECHT	22
8.1	Algemeen	22
8.2	Gedeeltelijk royement	22
8.3	Wijziging appartementsrecht en vestiging erfdienstbaarheid	22
8.4	Toestemming vestigen vervolgschrijving	23
8.5	Slopen en opnieuw bouwen onderpand	23
8.6	Waardedaling onderpand	23
8.7	Wijzigen bestaande hypotheek naar verhuur- en recreatiehypotheek	23

9	LOOPTIJD HYPOTHEEK	24
9.1	Algemeen	24
9.2	Overbruggingskrediet	24
9.3	Looptijd verlengen	24
9.4	Vernieuwen op einde economische looptijd	25
	DEFINITIES	27
	PRODUCTKENMERKEN REKENINGEN EN VERZEKERINGEN	30
	AFWIJKINGEN VAN NHG BELEID	32

1.1 DOEL EN SCOPE

Het beheerbeleid omschrijft de uitgangspunten die gelden bij het wijzigen van een hypotheek tijdens de looptijd. Het heeft als doel de uniformiteit bij het beoordelen van mutaties op de hypotheek zo goed mogelijk te waarborgen. Omdat iedere klant anders is, biedt het beleid mogelijkheden om een specifieke klantsituatie te beoordelen.

1.2 WET- EN REGELGEVING

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

Relevante wet- en regelgeving zijn onder andere:

- Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK);
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF);
- Wet op het financieel toezicht (Wft).

1.2.1 ZORGPLICHT

Sinds 2014 is de algemene zorgplicht een onderdeel van de Wft. In de brochure *Uw hypotheek veranderen* is omschreven welke wijzigingen de klant zelf kan doorvoeren en voor welke wijzigingen verplicht wordt verwezen naar de adviseur.

1.2.1.1 Voorkomen financiële problemen

Ook gedurende de looptijd vinden we het belangrijk dat klanten de hypotheek kunnen betalen. Sommige wijzigingen van de hypotheek kunnen een signaal zijn voor mogelijke financiële problemen bij de klant. In situaties waarbij sprake is van financiële problemen, zoeken we de samenwerking op met Bijzonder Beheer en (eventueel) de adviseur.

1.2.1.2 Activeren van klanten met een (verkapt) aflossingsvrije hypotheek

Obvion wil klanten met een (verkapt) aflossingsvrije hypotheek inzicht bieden in de betaalbaarheid van hun hypotheek, nu en in de toekomst. Door deze klanten periodiek te benaderen willen we klanten activeren om na te denken over hun persoonlijke situatie en handelingsperspectief bieden om de hypotheek betaalbaar te houden of te maken. Klanten met een aflossingsvrije hypotheek worden minimaal één keer per drie jaar benaderd.

1.2.2 NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)

Is de hypotheek verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan volgen wij de Voorwaarden & Normen van NHG. Deze vind je op www.nhg.nl. In een aantal gevallen wijken we af van de Voorwaarden & Normen van NHG en passen we ons beheerbeleid of onze Algemene Voorwaarden toe. Dit kun je terugvinden in het overzicht in de bijlage Afwijkingen van NHG Beleid.

1.3 INKOMEN EN LASTEN

Bij de beoordeling van een wijziging van de hypotheek kunnen we een inkomens-/lastentoets uitvoeren om te beoordelen of de hypotheek verantwoord is. Als wij een inkomens-/lastentoets noodzakelijk vinden vermelden we dit in het betreffende artikel.

1 ALGEMEEN

1.4 MORALITEIT

Bij wijzigingen tijdens de looptijd van de hypotheek hebben we aandacht voor de integriteit en moraliteit van onze klanten. Herkomst van middelen en klantsignalen die mogelijk als niet integer gedrag worden beschouwd, kunnen worden onderzocht.

1.5 VASTSTELLEN MARKTWAARDE ONDERPAND

Om ook tijdens de looptijd van de hypotheek blijvend te toetsen of deze verantwoord en passend is bij de betreffende klantsituatie, hebben wij de marktwaarde van het onderpand nodig. De marktwaarde van een woning moet worden vastgesteld op basis van een NWWI gevalideerd taxatierapport, op basis van een Calcasa Desktop Taxatie tot maximaal 90% van de marktwaarde of, als er sprake is van nieuwbouw, op basis van de stichtingskosten (tot 12 maanden na ondertekeningsdatum hypotheekakte). De voorwaarden voor het vaststellen van de marktwaarde en de eisen van een taxatierapport en een Calcasa Desktop Taxatie staan opgenomen in ons acceptatiebeleid. Aanvullend daarop stellen we dat de waarde met de meest recente peildatum leidend is.

Let op:

In aanvulling op bovenstaande geldt dat het aanleveren van een hogere woningwaarde op basis van de meest recente WOZ-waarde t.b.v. een lagere tariefgroep of het verlengen van de looptijd, mogelijk is tot uiterlijk 30 november 2023.

Let op:

Is er sprake van een Verhuur- en Recreatiehypotheek dan gaan we altijd uit van de marktwaarde in verhuurde staat, ook als deze woning voor eigen gebruik is. Een klant hoeft hierdoor nooit toestemming voor verhuur van de woning aan te vragen.

Hierdoor is een validatie door NWWI van een taxatie van een recreatiewoning niet mogelijk. De taxatie moet dan een plausibiliteitsverklaring van een 2^e taxateur hebben.

<i>Situatie</i>	<i>Woon Hypotheek</i>	<i>Overige Hypotheeksoorten</i>
<i>Verhogen bestaande lening</i>	Taxatierapport Desktoptaxatie* $\leq 90\%$ MW Stichtingskosten**	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW Stichtingskosten*
<i>Wijzigen geldnemer bij relatiebreuk</i>	Taxatierapport Desktoptaxatie* $\leq 90\%$ MW	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW
<i>Aanpassen rente – hogere woningwaarde</i>	Taxatierapport Desktoptaxatie* $\leq 90\%$ MW	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW WOZ – waarde (tot 30-11-2023)
<i>Verlengen looptijd</i>	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW WOZ – waarde (tot 30-11-2023)
<i>Vernieuwen lening</i>	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW	Taxatierapport Desktoptaxatie $\leq 90\%$ MW

1 ALGEMEEN

** Bij een Verhuur- en Recreatiehypothec van Obvion is een Desktoptaxatie niet toegestaan.*

*** Stichtingskosten tot 12 maanden na ondertekening hypotheekakte*

1.6 BETAALAFSPRAKEN

1.6.1 VOORUITBETALEN RENTE

Het is niet mogelijk om de hypotheekrente vooruit te betalen.

1.6.2 HYPOTHEEKHOUDERSVERKLARING

Het is mogelijk om een hypotheekhoudersverklaring te ontvangen. Als er in de afgelopen 12 maanden sprake is geweest van betalingsachterstanden dan wordt dit vermeld op de hypotheekhoudersverklaring.

2.1 ALGEMEEN

Als de hypotheek, of een deel hiervan, bedoeld is om het onderpand te bouwen of verbouwen én het bedrag is hoger dan € 2.500,- dan wordt dit deel van de hypotheek in een bouwdepot gestort. De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden.

Als de hypotheek wordt verstrekt onder de voorwaarde dat een deel van de bouw of verbouwing betaald wordt uit eigen middelen, moet dit deel zijn uitgevoerd voordat de eerste betaling uit het bouwdepot plaatsvindt. Daarnaast mag het bouwdepot alleen worden gebruikt voor verbeteringen die waarde vermeerderend zijn, vastzitten aan de woning en niet zonder beschadiging kunnen worden losgemaakt. Uitbetalingen uit het bouwdepot worden alleen gedaan op basis van een factuur of kassabon.

2.2 RENTEVERGOEDING

Over het tegoed in het bouwdepot wordt maandelijks een rentevergoeding bijgeschreven. De hoogte, de duur en de mogelijkheden voor verwerking van de rentevergoeding worden vermeld in de Algemene Voorwaarden.

2.3 BEËINDIGEN BOUWDEPOT

Het bouwdepot kan in de volgende gevallen worden beëindigd:

- Als de bouw of verbouwing is afgerond of gestopt.
- Als de afgesproken looptijd is verstreken.
- Als het geld van het bouwdepot niet wordt gebruikt voor de bouw of verbouwing.
- Als het bouwdepot vier maanden of langer niet gebruikt is.

2.3.1 RESTEREND TEGOED

Bij beëindiging van het bouwdepot wordt het resterende tegoed gebruikt voor extra terugbetaling van de hypotheek. Is minder dan 75% van het bouwdepot besteed? Dan wordt ook de marktwaarde van het onderpand verlaagd met het bedrag dat gebruikt is voor extra terugbetaling van de hypotheek. De marktwaarde wordt na deze correctie nooit lager dan de marktwaarde vóór verbouwing.

3.1 ALGEMEEN

Gedurende de looptijd van de hypotheek is het onder de in dit hoofdstuk genoemde voorwaarden mogelijk om de hypotheekvorm aan te passen.

Let op! Het is niet mogelijk om een bestaande hypotheekvorm aan te passen naar een levenhypotheek, beleggingshypotheek, spaarhypotheek of Hybride hypotheek.

3.1.1 AANPASSEN VAN EEN HYPOTHEEKVORM MET EEN GEKOPPELDE ZEKERHEID

Het aanpassen van een hypotheekvorm met een gekoppelde zekerheid is mogelijk op basis van de onderstaande voorwaarden:

- De opgebouwde waarde van een gekoppelde polis of rekening wordt afgekocht en terugbetaald op het gekoppelde leningdeel of fiscaal geruisloos voortgezet in een SpaarGerusthypotheek volgens de voorwaarden van het acceptatiebeleid.
- Vervalt door het aanpassen van de hypotheekvorm de overlijdensrisicodekking? Dan moet een nieuwe overlijdensrisicoverzekering conform de voorwaarden van ons beheerbeleid worden afgesloten.

3.1.2 AANPASSEN NAAR EEN SPAARGERUSTHYPOTHEEK

Het aanpassen naar een SpaarGerusthypotheek is ook mogelijk bij een annuïtaire hypotheekvorm die afgesloten is, omdat de termijn voor fiscaal geruisloze voortzetting niet haalbaar was.

3.1.3 AANPASSEN NAAR EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK

Aanpassen van de hypotheekvorm naar aflossingsvrij is mogelijk tot 50% van de marktwaarde.

3.1.4 AANPASSEN NAAR EEN ANNUÏTAIRE OF LINEAIRE HYPOTHEEK

Het is altijd mogelijk om de hypotheekvorm om te zetten naar een annuïtaire of lineaire hypotheek.

3.1.5 AANPASSEN VAN EEN ABP HYPOTHEEK MET EEN VASTE INSCHRIJVING

Voor ABP-hypotheek met een vaste inschrijving geldt dat de hypotheek moet zijn terugbetaald op de einddatum. Dit betekent dat de hypotheek alleen kan worden aangepast naar een hypotheekvorm met gegarandeerde terugbetaling.

3.2 STARTERS RENTEREGELING

3.2.1 TUSSENTIJD BEËINDIGEN

Het is mogelijk om tussentijds de Starters Renteregeling te beëindigen als klanten de hypotheek kunnen betalen binnen de annuïtaire inkomens-/lastentoets.

3.2.2 EINDE EERSTE RENTEVASTE PERIODE

Aan het einde van de eerste rentevaste periode van tien jaar eindigt de Starters Renteregeling. Het is mogelijk om de Starters Renteregeling met vijf jaar te verlengen als klanten de hypotheek nog niet kunnen betalen binnen het *Toetskader verlengingen Starters Renteregeling*. De nieuwe rentevaste periode wordt dan vijf jaar.

4.1 ALGEMEEN

Obvion kent verschillende soorten hypotheekvormen waar verzekeringen of rekeningen aan gekoppeld zijn. De productspecificaties per verzekering of rekening zijn terug te vinden in het overzicht productkenmerken rekeningen en verzekeringen.

4.1.1 UITKERINGEN

Uitkeringen van aanvullende zekerheden worden altijd terugbetaald op de hypotheek. In geval van een opbouwproduct moet de uitkering terugbetaald worden op het gekoppelde leningdeel.

4.2 VRIJGEVEN AANVULLENDE ZEKERHEDEN

Aanvullende zekerheden kunnen worden vrijgeven als er geen sprake is van een achterstand en wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden.

4.2.1 VRIJGEVEN OPBOUWPRODUCT

Opbouwproducten kunnen worden vrijgegeven als het gekoppelde leningdeel volledig is terugbetaald. Klanten mogen in dit geval vrij beschikken over de opgebouwde waarde.

4.2.2 VRIJGEVEN OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Een overlijdensrisicoverzekering kan worden vrijgegeven als er geen verplichting meer is. Er is alleen een overlijdensrisicoverzekering verplicht als de hypotheek groter is dan 100% van de marktwaarde. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het verzekerd bedrag van de overlijdensrisicoverzekering is minimaal gelijk aan het bedrag van de hypotheek boven 100% van de marktwaarde.
- Het opgebouwd spaarkapitaal mag in mindering worden gebracht voor de bepaling van de overlijdensrisicoverplichting.

Voor hypotheeken met NHG geldt geen verplichting tot het afsluiten of aanhouden van een overlijdensrisicoverzekering.

Uitzondering!

Is de hypotheek boven de 100% van de marktwaarde als gevolg van energiebesparende voorzieningen of een energiebespaarbudget? Dan is er geen overlijdensrisicoverplichting. Dat geldt ook voor overschrijdingen tot en met € 5.000,-.

4.3 VERVANGEN AANVULLENDE ZEKERHEDEN

Het is onder voorwaarden mogelijk om bestaande aanvullende zekerheden te vervangen door nieuwe zekerheden.

4.3.1 VERVANGEN OPBOUWPRODUCT

Het nieuwe opbouwproduct moet voldoen aan de voorwaarden van het acceptatiebeleid. Daarnaast mogen de einddatum en het prognosekapitaal gelijk zijn aan het huidige opbouwproduct.

4 AANPASSEN AANVULLENDE ZEKERHEID

4.3.2 VERVANGEN OVERLIJDENS RISICOVERZEKERING

De nieuwe overlijdensrisicoverzekering moet gedurende de looptijd voldoen aan de voorwaarden van het beheerbeleid. Daarnaast mogen de einddatum en het verzekerde kapitaal gelijk zijn aan de huidige overlijdensrisicoverzekering.

4.4 WIJZIGEN VERZEKERINGNEMERS EN VERZEKERDEN

Het is mogelijk om verzekeringnemers en verzekerden op verpande aanvullende zekerheden te wijzigen.

Voor een overlijdensrisicoverzekering geldt dat een klant waarvan het inkomen nodig is ook verzekerd moet zijn. Voor opbouwproducten geldt dat de verzekering op naam van de debiteur van de hypotheek moet staan. Dit kan ook één van de debiteuren zijn.

4.5 WIJZIGEN BELEGGINGSFONDSEN

Een beleggingsfonds wijzigen is toegestaan als het prognosekapitaal, bepaald conform de voorwaarden van het acceptatiebeleid, minimaal gelijk is aan het prognosekapitaal van de bestaande zekerheid.

5.1 ALGEMEEN

Gedurende de looptijd van de hypotheek zijn er verschillende momenten waarop de rente kan wijzigen. De hoogte van de rente is mede afhankelijk van de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van de woning. Deze verhouding bepaalt de tariefgroep. Door extra terugbetalen, salderen spaarwaarde of het aantonen van een hogere marktwaarde volgens de voorwaarden van het beheerbeleid kan de hypotheek terecht komen in een lagere tariefgroep. Dit geldt niet voor leningdelen met NHG.

Let op:

Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion gaan we bij het vaststellen van de rente uit van de waarde van de woning in verhuurde staat..

5.1.1 SALDEREN SPAARWAARDE

Bij een Spaarhypotheek, SpaarGerusthypotheek, SpaarGaranthypotheek, Switchhypotheek of Solide Koers Hybride hypotheek is het mogelijk om de gegarandeerde spaarwaarde te salderen.

Let op! Het salderen van de spaarwaarde geldt voor de gehele hypotheek en voor de gehele looptijd.

5.1.2 DUURZAAMHEIDSKORTING

De hypotheek kan bij de start van een nieuwe rentevaste periode in aanmerking komen voor duurzaamheidskorting als een definitief energielabel van minimaal A kan worden aangetoond. Daarnaast gelden onderstaande voorwaarden:

- De geldigheidsduur van het energielabel is vijf jaar.
- De korting wordt vastgesteld per leningdeel bij de start van de rentevaste periode.
- De korting geldt voor de duur van de afgesproken rentevaste periode.
- De korting geldt niet voor overbruggingskredieten en leningdelen met een Obvion Flexibele rente of Obvion Maandvariabele rente.

Let op! Wordt de woning niet als hoofdverblijf gebruikt (behalve als er sprake is van een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion) óf voldoet de nieuwe woning bij meenemen niet aan de voorwaarden? Dan komt de duurzaamheidskorting te vervallen.

5.2 EINDE RENTEVASTE PERIODE

De klant kan een rentevaste periode kiezen die niet langer is dan het einde van de looptijd van het leningdeel of de door Obvion aangeboden dichtstbijzijnde langere rentevaste periode. Deze rentevaste periode eindigt altijd op de einddatum van het betreffende leningdeel.

De wijze van vaststellen van het rentepercentage van de nieuwe rentevaste periode verschilt per hypotheeksoort en wordt beschreven in de Algemene Voorwaarden.

5.2.1 RENTEVASTE PERIODE VAN LANGER DAN ÉÉN MAAND

De klant ontvangt tenminste drie maanden vóór het aflopen van de rentevaste periode een schriftelijk aanbod voor nieuwe rentevaste periode voor soortgelijke leningdelen.

5 AANPASSEN RENTE

5.2.2 RENTEVASTE PERIODE VAN ÉÉN MAAND

Bij een rentevaste periode van één maand kan ieder moment gekozen worden voor een langere rentevaste periode. Hiervoor is geen vergoeding verschuldigd.

Flexibele rente is alleen mogelijk als dit is opgenomen in de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden en is toegestaan tot maximaal 50% van de schuldrest.

5.3 RENTEMIDDELING

Bij een Obvion Hypotheek of ABP Hypotheek kan één keer per 24 maanden, zonder betaling van een vergoeding voor renteverlies, gebruik worden gemaakt van rentemiddeling. De voorwaarden worden beschreven in de Algemene Voorwaarden.

De volgende rentemiddelingsformule wordt gehanteerd:

A = huidige contractrente¹ x restant rentevaste periode

B = marktrente² x (nieuwe rentevaste periode -/- restant oude rentevaste periode)

C = nieuwe rentevaste periode

$$\frac{A + B}{C} = \text{middelrentepercentage}$$

5.4 OVERSLUITEN VAN DE RENTE

Voor alle producten (behalve de Starters Renteregeling) is het mogelijk om het rentecontract voortijdig open te breken en de rente opnieuw vast te zetten tegen het actuele rentetarief. Hiervoor is mogelijk een vergoeding verschuldigd. De voorwaarden voor het wijzigen van de hypotheek worden beschreven in de Algemene Voorwaarden.

Meetmoment vergoedingsvrije som

Bij het oversluiten van de rente geldt, om de vergoedingsrente te berekenen, de vergoedingsvrije som op de beoogde ingangsdatum van de nieuwe rentevaste periode.

5.4.1 AANPASSEN HYPOTHEEKSOORT

Een Basis Hypotheek, Obvion Hypotheek, Solide Koers Hypotheek of StartGerust Hypotheek kan zonder tussenkomst van de notaris worden aangepast naar een Woon Hypotheek of Compact Hypotheek. Bij een Compact Hypotheek of StartGerust Hypotheek Light is het alleen mogelijk om over te stappen naar de Woon hypotheek. Bij het aanpassen van de hypotheeksoort moet worden voldaan aan de productvoorwaarden en is mogelijk een vergoeding verschuldigd.

Let op! Aanpassen van de hypotheeksoort is niet mogelijk als er nog sprake is van een overbruggingskrediet. Daarnaast is het niet mogelijk om de Obvion Maandvariabele rente te kiezen, en kan de Obvion Flexibele rente niet worden gekozen bij de Obvion Woon Hypotheek.

In aanvulling op bovenstaande voorwaarden is het niet mogelijk om andere hypotheekvormen dan annuïtair, lineair, aflossingsvrij en SpaarGerust mee te nemen naar de Obvion Woon Hypotheek.

¹ Dit is de contractrente inclusief eventuele tariefopslagen maar exclusief een eventuele personeelskorting.

² De marktrente die geldt voor de door de klant gekozen nieuwe rentevaste periode, inclusief eventuele tariefopslagen maar exclusief een eventuele personeelskorting.

5.4.2 STARTERS RENTEREGELING SOCIAL FINANCE

Klanten met een StartGerust Hypotheek (Light) met Starters Renteregeling kunnen de rente alleen tussentijds aanpassen of de hypotheeksoort wijzigen als de Starters Renteregeling eerst tussentijds beëindigd wordt (zie 3.2.1).

5.4.3 STARTERSLENING SVN (STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING)

Het oversluiten van de rente is mogelijk zolang de maandlast niet wordt verhoogd. De nieuwe rentevaste periode moet minimaal gelijk zijn aan de huidige resterende rentevaste periode.

6 TERUGBETALEN

6.1 ALGEMEEN

De hypotheek kan geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald. Wordt meer terugbetaald dan de vergoedingsvrije som? Dan kan mogelijk een vergoeding in rekening worden gebracht.

Meetmoment vergelijkingsrente

Voor geheel terugbetalen wordt de vergelijkingsrente bepaald op de datum waarop de definitieve (algehele) aflosnota wordt opgemaakt. Bij extra terugbetalen wordt de vergelijkingsrente bepaald op de valutadatum (ontvangstdatum) van de terugbetaling.

Tip: Kijk op obvion.nl/vergoeding-voor-rekenvoorbeelden-van-de-vergoeding-bij-verschillende-hypotheekvormen.

6.1.1 AFKOPEN OPGEBOUWDE WAARDE BIJ ALGEHELE TERUGBETALING

Het is onder voorwaarden mogelijk om de opgebouwde waarde van een verpande SpaarGerustrekening, levensverzekering of beleggingsrekening te verrekenen in de algehele terugbetaling.

6.2 EXTRA TERUGBETALEN

Extra terugbetalen op de hypotheek is mogelijk om bijvoorbeeld de maandlasten te verlagen of een restschuld te voorkomen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

Het terugdraaien van een extra terugbetaling is niet mogelijk. Als de klant binnen twee maanden na de terugbetaling meldt dat de terugbetaling plaats had moeten vinden op een ander leningdeel dan wordt dit gecorrigeerd als dit in hetzelfde fiscale jaar is.

6.2.1 EXTRA TERUGBETALEN OP EEN SPAARHYPOTHEEK

Extra terugbetalen op een Spaarhypotheek is mogelijk als dit past binnen de kenmerken van het betreffende product.

6.2.2 INKORTEN LOOPTIJD

Het inkorten van de looptijd is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De looptijd kan maximaal worden ingekort tot het einde van de rentevaste periode.
- Bij een Spaar-, SpaarGerust- of Levenhypotheek kan de looptijd worden ingekort tot maximaal de looptijd die nodig is om binnen de fiscale bandbreedte te blijven na een extra storting of extra terugbetaling.
- Bij een annuïtaire of lineaire hypotheek kan de looptijd worden ingekort tot maximaal de looptijd die hoort bij een gelijke maandlast.

6.3 MAANDELIJKS EXTRA TERUGBETALEN

Het is mogelijk om extra terugbetalingen maandelijks te laten incasseren. In de volgende gevallen wordt de maandelijks terugbetaling stopgezet:

- Bij een betalingsachterstand.
- Als het leningdeel, waarop maandelijks extra terugbetaling van toepassing is, wijzigt en een nieuw leningdeelnnummer krijgt.

6.3.1 NIET MOGELIJK BIJ SPAARPRODUCTEN

Maandelijks extra terugbetalen is niet mogelijk bij (bank)spaarhypotheken.

7.1 ALGEMEEN

Een bestaande hypotheek kan meerdere geldnemers hebben. Als gevolg van bijvoorbeeld het beëindigen van de relatie of het overlijden van een geldnemer kan de hypotheek worden gewijzigd. Hierin onderscheiden we de volgende situaties:

- wijzigen van de geldnemer bij hoofdelijk ontslag;
- wijzigen van de geldnemer bij overlijden;
- toevoegen nieuwe geldnemer.

7.2 WIJZIGEN GELDNEMER BIJ HOOFDELIJK ONTSLAG

Voor het wijzigen van de geldnemer bij hoofdelijk ontslag gelden de volgende voorwaarden:

- Als de hypotheek niet wordt verhoogd, mag deze maximaal 110% van de bij ons bekende of recent getaxeerde marktwaarde zijn. Is de hypotheek hoger dan 110% van de marktwaarde? Dan moet het verschil worden terugbetaald.
- Het percentage aflossingsvrij mag niet meer bedragen dan maximaal 50% van de marktwaarde

7.2.1 HOOFDELIJK ONTSLAG VAN MEDE-EIGENAREN

Hoofdelijk ontslag van mede-eigenaren is alleen mogelijk als het volledige eigendom overgaat naar de blijvende eigenaar en er geen sprake meer is van een duurzame samenleving. Kan de blijvende geldnemer de hypotheek niet betalen volgens de annuïtaire inkomenstoets van ons acceptatiebeleid? Dan kan de betaalbaarheid van de bestaande hypotheek worden onderbouwd op basis van de beheercriteria.

Uitzondering: Is de hypotheek in de nieuwe situatie hoger dan 80% van de marktwaarde? Dan beoordelen we ook of er geen sprake is van een stapeling van risico's als gevolg van vrijwel gelijktijdige events, zoals inkomensdaling, het vervallen van de hypotheekrenteaftrek en/ of het einde van de rentevaste periode. Vinden 2 of meer van deze events plaats binnen een periode van 12 maanden in de eerste 10 jaar vanaf de aanvraagdatum, dan onderbouwen we de betaalbaarheid op basis van de werkelijke lastentoets conform het acceptatiebeleid. Een onderbouwing van de betaalbaarheid op basis van de beheercriteria is dan niet toegestaan. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

De looptijd van het leningdeel voor de verwerving mag ook bij hypotheek met NHG 30 jaar zijn als dit leningdeel niet hoger is dan het laagste van 50% van de schuldrest of de marktwaarde. De bestaande borgtocht blijft dan van kracht.

Let op! Gezien het nieuwe fiscale regime sinds 1 januari 2013, moet het gedeelte van de hypotheek voor de nieuwe verkrijging volgens een 30-jarig annuïtair schema worden terugbetaald om recht te hebben op renteaftrek.

Uitzondering Verhuur- en Recreatiehypotheek:

Het onderbouwen van de betaalbaarheid van de bestaande hypotheek op basis van de beheercriteria of werkelijke lasten toets is alleen toegestaan als de klant geen Verhuur- en Recreatiehypotheek meer heeft bij Obvion. Dat betekent dat de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion moet worden afgelost of dat de verhuurde woning of recreatiewoning is verkocht en de termijn van de ontbindende voorwaarden verstreken

is. Is dat niet het geval en wenst de klant naast de hypotheek bij Obvion voor de eigen woning ook de woning met een Verhuur -en Recreatiehypotheek van Obvion te behouden? Dan is hoofdelijk ontslag van de mede-eigenaar/ geldnemer van beide hypotheeken alleen mogelijk als de blijvende geldnemer dit kan betalen binnen de kaders voor de Verhuur - en Recreatiehypotheek in ons acceptatiebeleid. Past dit niet, dan is hoofdelijk ontslag niet mogelijk.

Gaat de vertrekkende partner de voormalig te verhuren woning zelf bewonen? Dan wordt getoetst conform de annuïtaire inkomenstoets van ons acceptatiebeleid voor woningen voor eigen bewoning. Is dit niet passend, dan kan de betaalbaarheid worden onderbouwd op basis van de beheercriteria en/ of werkelijke lasten toets zoals beschreven in het begin van deze paragraaf.

Wenst de vertrekkende partner zelf een andere woning te gaan bewonen, maar daarnaast de woning met de Verhuur- en Recreatiehypotheek te behouden, dan beoordelen we dit conform de kaders voor de Verhuur – en Recreatiehypotheek in ons acceptatiebeleid.

7.2.2 HOOFDELIJK ONTSLAG VAN NIET MEDE-EIGENAREN

We beoordelen of de eigenaar (eigenaren) de hypotheek kan (kunnen) betalen volgens ons acceptatiebeleid.

7.3 WIJZIGEN GELDNEMER BIJ OVERLIJDEN

Als een geldnemer komt te overlijden, wordt de woning door de erfgenamen verkocht óf moet de te naamstelling van de hypotheek worden gewijzigd. Bij het wijzigen van de tenaamstelling gelden de volgende voorwaarden:

- we accepteren maximaal 2 natuurlijke personen per hypotheek als geldnemer;
- de geldnemer(s) gaan/ blijft de woning zelf bewonen;
- iedere geldnemer is naast bewoner ook eigenaar van de woning.

Tip! We hebben het wijzigingsformulier hypotheek na overlijden en een aantal stukken nodig voor het verwerken van de wijziging van de tenaamstelling. Voor meer informatie zie de brochure “hypotheek na overlijden”.

7.3.1 OVERNAME HYPOTHEEK DOOR MEDE-GELDNEMER OF MEDE-EIGENAAR

Was er naast de overledene nog een andere geldnemer of eigenaar van de woning? Dan kan de hypotheek op naam worden gezet van de achterblijvende geldnemer of mede-eigenaar van de woning als deze op basis van de nalatenschap zelfstandig over de woning mag beschikken. Dit kan bijvoorbeeld zijn als enig erfgenaam of middels het recht van vruchtgebruik.. We vinden het belangrijk dat de mede-geldnemer en/ of mede-eigenaar de woning kan behouden en dat de hypotheek voor deze klant betaalbaar is. Voordat we de tenaamstelling van de hypotheek wijzigen geven we de klant inzicht in de betaalbaarheid van de hypotheek in de nieuwe situatie. Is de nieuwe situatie niet betaalbaar, dan gaan we samen met u en de klant in gesprek om een gepaste oplossing te zoeken met als doel verantwoord woningbehoud voor de klant mogelijk maken.

Is de hypotheek lager dan of gelijk aan € 50.000 én de LTV niet meer dan 50% MW, dan gaan we er vanuit dat de lening betaalbaar is en wijzigen we de tenaamstelling.

Let op! Deze uitgangspunten gelden ook als de enige geldnemer is overleden en er 1 erfgenaam is, die de woning zelf wenst te gaan bewonen.

Wil de klant of de enige erfgenaam naast de wijziging van de tenaamstelling ook de hypotheek verhogen, dan beoordelen we deze verhoging als een nieuwe financieringsaanvraag conform ons acceptatiebeleid.

Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion:

Heeft de mede-geldnemer of mede-eigenaar bij Obvion zowel een hypotheek voor de woning voor eigen bewoning als een Verhuur- en Recreatiehypotheek? Dan geven we de klant inzicht in de betaalbaarheid van de hypotheek in de nieuwe situatie. In dit inzicht wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van de hypotheek voor eigen bewoning en met de annuïtaire inkomenstoets van de Verhuur- en Recreatiehypotheek. Is de nieuwe situatie niet betaalbaar, dan gaan we samen met u en de klant in gesprek om een gepaste oplossing te zoeken met als doel verantwoord woningbehoud voor de woning voor eigen bewoning voor de klant mogelijk te maken.

7.3.2 OVERNAME HYPOTHEEK DOOR ERFGENAMEN

Waren de erfgenamen vóór het overlijden nog geen mede-eigenaar van de woning? Dan kan de hypotheek op naam worden gezet van (een van) de erfgenamen als de woning voor eigen gebruik is. We beoordelen het verzoek voor de wijziging van de tenaamstelling en eventuele uitkoop van andere erfgenamen dan als nieuwe financieringsaanvraag conform ons acceptatiebeleid. Het bestaande rentecontract wordt voortgezet, wel moet een nieuw recht van hypotheek worden gevestigd.

Is de enige geldnemer overleden en is er 1 erfgenaam, die de woning ook zelf wenst te gaan bewonen? Dan passen we de uitgangspunten van de paragraaf Overname hypotheek door mede-geldnemer of mede-eigenaar toe.

7.4 TOEVOEGEN NIEUWE GELDNEMER

Toevoegen van een nieuwe geldnemer is alleen mogelijk als deze ook eigenaar en bewoner wordt. Is het inkomen van de nieuwe geldnemer nodig voor het verkrijgen of betalen van de hypotheek? Dan moeten de geldnemers de hypotheek kunnen betalen volgens ons acceptatiebeleid.

Let op!

De verplichting dat de eigenaar ook bewoner van de woning wordt, geldt niet bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion.

8.1 ALGEMEEN

Tijdens de looptijd van de hypotheek kunnen klanten een verzoek tot wijziging indienen die invloed hebben op het hypotheekrecht.

8.2 GEDEELTELIJK ROYEMENT

Een gedeeltelijk royement betekent dat een deel van het onderpand of grond wordt afgesplitst van de hypothecaire inschrijving.

8.2.1 VERKOOP

Gedeeltelijk royement door verkoop van een deel van het onderpand is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De waarde van het onderpand, inclusief en exclusief het te royeren deel, wordt vastgesteld op basis van een gevalideerd taxatierapport.
- Is de LTV ná royement hoger dan 60%? Dan moet, tot minimaal 60% LTV, een bedrag worden terugbetaald ter hoogte van de vastgestelde waarde van het te royeren deel. Voor bepaling van de LTV mag reeds opgebouwd spaarkapitaal in mindering worden gebracht.
- Het percentage aflossingsvrij mag niet groter worden dan 50% van de marktwaarde van de woning. Is het bestaande percentage aflossingsvrij al groter dan 50% van de marktwaarde? Dan mag dit percentage niet verder stijgen.
- Het overgebleven deel van het onderpand moet na royement voldoen aan de voorwaarden van ons acceptatiebeleid.

Let op! Voor leningdelen met NHG geldt dat de hypotheek in vrijwel alle gevallen moet worden terugbetaald met een bedrag ter hoogte van de door de taxateur vastgestelde waarde van het te royeren deel.

8.2.2 RUILING

Ruiling van (om en nabij) gelijke delen is toegestaan als het te verkrijgen deel wordt meeverbonden.

8.2.3 VERLAGING INSCHRIJVING

Het verlagen van de hypothecaire inschrijving is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De schuldrest van de hypotheek is lager dan of gelijk aan de hypothecaire inschrijving.
- Er is geen sprake van lopende betalingsachterstanden.

8.3 WIJZIGING APPARTEMENTSRECHT EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Als het recht van hypotheek onveranderd blijft en aannemelijk gemaakt kan worden dat de wijziging niet zorgt voor een daling van de waarde van het onderpand dan gaan wij hiermee akkoord. Is de invloed van de wijziging niet duidelijk? Dan gelden de voorwaarden van gedeeltelijk royement bij verkoop.

8.4 TOESTEMMING VESTIGEN VERVOLGINSCHRIJVING

Wij geven toestemming voor het vestigen van een vervolginsschrijving als er geen sprake is van een lopende betalingsachterstand en de klant bevestigt dat hij geen akte van cessie tekent bij een andere geldverstrekker.

8.5 SLOPEN EN OPNIEUW BOUWEN ONDERPAND

Het slopen en opnieuw bouwen van de woning is toegestaan onder de subsidieregeling van de NCG. Na oplevering moet de marktwaarde worden vastgesteld op basis van een gevalideerd taxatierapport volgens de voorwaarden van ons acceptatiebeleid.

Let op! Bij wijziging van het perceel moet een nieuw recht van hypotheek worden gevestigd.

8.6 WAARDEDALING ONDERPAND

Krijgt het onderpand te maken met een significante waardedaling, bijvoorbeeld als gevolg van storm-, brand- of waterschade? Dan moet de waarde van het onderpand opnieuw worden vastgesteld op basis van een gevalideerd taxatierapport.

Is de schade volledig gedekt door de opstalverzekering? Dan zorgt de verzekeraar ervoor dat de schade uiterlijk binnen 36 maanden hersteld wordt. Een nieuw taxatierapport is dan niet noodzakelijk.

8.7 WIJZIGEN BESTAANDE HYPOTHEEK NAAR VERHUUR- EN RECREATIEHYPOTHEEK

Bestaande klanten die hun huidige, bij Obvion gefinancierde woning, willen gaan verhuren, moeten een nieuwe Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion afsluiten. De klant heeft voor de restant hoofdsom recht op behoud van de bestaande rente voor de tariefgroep zonder NHG t/m 60% van de marktwaarde voor de duur van de resterende rentevaste periode. In de nieuwe Verhuur- en Recreatiehypotheek wordt deze rente gecombineerd met de rentecondities van de Verhuur- en Recreatiehypotheek en de nieuwe tariefgroep die bepaald wordt op basis van de hypotheekschuld en de marktwaarde in verhuurde staat. Het behoud van de bestaande rente geldt niet als er sprake is van een ABP hypotheek. Wilt u een nadere toelichting op de bepaling van de rente? Neem dan contact met ons op.

9.1 ALGEMEEN

Voor iedere bestaande hypotheek geldt een economische looptijd. Dit is het moment waarop de hypotheek moet worden terugbetaald.

9.2 OVERBRUGGINGSKREDIET

De maximale looptijd van een overbruggingskrediet is 24 maanden. Het overbruggingskrediet moet worden terugbetaald bij overdracht van één van de onderpanden in eigendom, maar uiterlijk aan het einde van de looptijd van het overbruggingskrediet.

9.3 LOOPTIJD VERLENGEN

Bij een hypotheek met meerdere leningdelen en verschillende einddatums is het onder voorwaarden mogelijk de looptijd van een aflossingsvrije hypotheek of een verkapt aflossingsvrije hypotheek vóór of op de economische einddatum van de hypotheek te verlengen. Heeft de totale hypotheek dezelfde einddatum? Dan is het niet mogelijk om de looptijd te verlengen.

9.3.1 VOORWAARDEN LOOPTIJD VERLENGEN VÓÓR OF OP EINDDATUM HYPOTHEEK

Zijn er leningdelen met verschillende einddatums? Dan mag het leningdeel worden verlengd tot de looptijd van het langstlopende leningdeel. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De LTV op het einde van de looptijd na verlenging niet meer dan 50% van de marktwaarde is.
- Het percentage aflossingsvrij niet meer bedraagt dan maximaal 50% van de marktwaarde.
- De opgebouwde waarde van een gekoppelde levensverzekering of beleggingsrekening wordt terugbetaald.

9.3.2 TOETSING

Is de LTV op de ingangsdatum van de wijziging kleiner dan of gelijk aan 50% van de marktwaarde én is de totale hypotheek kleiner dan of gelijk aan € 50.000,- ? Dan vindt er geen inkomens-/lastentoets plaats. In alle andere gevallen vindt er een inkomens-/lastentoets plaats conform ons acceptatiebeleid voor zuivere oversluiters.

De actuele marktwaarde van het onderpand moet worden aangetoond conform ons beheerbeleid.

9.3.3 RENTEVOORWAARDEN

De klant behoudt zijn huidige rentevaste periode. Is de klant op de einddatum van de rentevaste periode? Dan kan hij kiezen uit de actuele rentetarieven. De rentevaste periode die de klant kiest, mag niet langer zijn dan het einde van de looptijd van het leningdeel. Is er geen rentevaste periode die aansluit bij het einde van de looptijd van het leningdeel? Dan mag de klant voor dat leningdeel ook de door Obvion aangeboden dichtstbijzijnde langere rentevaste periode kiezen, maar eindigt de rentevaste periode op de einddatum van de looptijd van het betreffende leningdeel.

9.3.3.1 Variabele rente

Een leningdeel met variabele rente kan alleen worden verlengd als de klant een rentevaste periode kiest.

9.3.3.2 NHG tarief

Bij het verlengen van een leningdeel komt het NHG tarief te vervallen als de totale looptijd van het leningdeel inclusief de verlenging langer wordt dan de duur van de oorspronkelijke borgtochtovereenkomst, zijnde 30 jaar.

Heeft een leningdeel een oorspronkelijke looptijd die korter is dan 30 jaar? Dan kan het leningdeel worden verlengd tot een looptijd van 30 jaar vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum met behoud van het NHG tarief.

9.3.4 ABP VASTE INSCHRIJVING

Als aanvullende voorwaarde geldt voor leningdelen met een ABP vaste inschrijving dat de hypotheekvorm niet kan worden aangepast naar aflossingsvrij.

9.4 VERNIEUWEN OP EINDE ECONOMISCHE LOOPTIJD

Kan de klant de hypotheek op einddatum niet terugbetalen? Dan kan de hypotheek bij Obvion worden vernieuwd op de einddatum van het langstlopende leningdeel. De klant krijgt een nieuw hypotheeknummer en nieuwe Algemene Voorwaarden.

9.4.1 VOORWAARDEN VERNIEUWEN VAN DE HYPOTHEEK

Vernieuwen van de hypotheek is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- De klant kiest een nieuwe rentevaste periode.
- De maximale looptijd is 30 jaar.
- de LTV op het einde van looptijd mag na vernieuwing maximaal 50% van de marktwaarde zijn.
- het percentage aflossingsvrij niet meer bedraagt dan maximaal 50% van de marktwaarde.
- Intern wijzigen van de hypotheeksoort is niet toegestaan.

Let op! Voor het vaststellen van de marktwaarde bij het vernieuwen van de hypotheek gelden de regels van het acceptatiebeleid.

9.4.2 TOETSING

Voor de toetsing sluiten we aan op het beleid van verlengen van de looptijd.

9.4.3 RENTEVOORWAARDEN

De klant kiest uit de actuele rentetarieven binnen de bestaande hypotheeksoort. Heeft de klant een rentevaste periode (m.u.v. variabele rente) met een ingangsdatum vóór 6 augustus 2018? Dan heeft de klant ook de optie om de bestaande rentevaste periode mee te nemen, als deze langer loopt dan de oorspronkelijke einddatum.

9.4.3.1 Variabele rente

Het is niet mogelijk om de oude variabele rente mee te nemen bij het vernieuwen van de hypotheek.

9.4.3.2 NHG tarief

Bij het vernieuwen van de hypotheek komt de NHG borgtocht en het NHG tarief direct te vervallen.

9.4.4 ABP VASTE INSCHRIJVING

Leningdelen met een ABP vaste inschrijving kunnen niet worden vernieuwd. Kan de klant niet terugbetalen? Dan moet de hypotheek worden overgesloten. Het is niet toegestaan om de hypotheek te verhogen om het leningdeel met vaste inschrijving terug te betalen.

DEFINITIES

<i>Algemene Voorwaarden</i>	Indien in dit document over Algemene Voorwaarden wordt gesproken, worden alle versies van de Algemene Voorwaarden bedoeld. In de praktijk kan dit dus in detail tot verschillen leiden voor klanten.
<i>Eigen middelen</i>	In dit beleidsdocument wordt met eigen middelen het vrij opneembaar vermogen bedoeld.
<i>Einde Economische Looptijd (EEL)</i>	Het tijdstip dat de hypotheek afloopt conform de benoemde looptijd in de offerte/bindend aanbod en het moment waarop in principe de hypotheek moet worden terugbetaald.
<i>Erfpacht; tijdelijk, voortdurend en eeuwigdurend</i>	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.
<i>(Getaxeerde) marktwaarde</i>	Een door een onafhankelijk en deskundig taxateur vastgestelde marktwaarde blijkend uit een NWWI gevalideerd taxatierapport. Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek gaan we niet uit van de reguliere marktwaarde, maar van de marktwaarde in verhuurde staat.
<i>GHF</i>	Gedragscode Hypothecaire Financieringen.
<i>Hypotheekrecht</i>	Een zekerheidsrecht dat gevestigd kan worden op een onroerend goed, zoals een woning, als zekerheid voor terugbetaling van de hypotheek.
<i>Klant</i>	De persoon, of personen, die een bestaande hypotheek heeft of hebben bij Obvion.
<i>Leningdeel</i>	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.
<i>LTV</i>	Loan to Value, de waarde van de hypotheek t.o.v. de marktwaarde van het onderpand (woning). Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek is de loan to value, de waarde van de hypotheek t.o.v. de marktwaarde in verhuurde staat van het onderpand.
<i>LTV eind (LTVe)</i>	LTV eind wordt gedefinieerd als de schuldrest (L) aan het einde van de economische looptijd (als alle leningdelen met een aflossingsbestanddeel zijn terugbetaald), waarbij de 'value' (V) marktwaarde van de woning vertegenwoordigt.
<i>NHG</i>	Nationale Hypotheek Garantie; publicitaire naam van de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekte borgtocht.
<i>Opbouwproduct</i>	Een tot zekerheid voor terugbetaling van de hypotheek meeverbonden levensverzekering, beleggingsrekening of Spaarrekening Eigen Woning (SEW).

DEFINITIES

<i>Overbruggingskrediet</i>	Een hypotheek om de periode te overbruggen tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van de oude woning. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de overwaarde van de oude woning.
<i>Overgangsrecht</i>	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.
<i>Oversluiten</i>	Het volledig terugbetalen van de bestaande hypotheek en tegelijkertijd sluiten van een nieuwe hypotheek inclusief financieringskosten, zonder te verhuizen.
<i>Rente</i>	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.
<i>Rentevaste periode (RVP)</i>	De afgesproken periode waarin de rente voor een leningdeel gelijk blijft.
<i>Renteverlies</i>	Het verschil tussen de over de hypotheek te betalen rente en de rentevergoeding over het saldo op de bouwrekening.
<i>Schuldrest</i>	De openstaande, nog niet terugbetaalde, schuld, exclusief overbruggingskrediet.
<i>SEW</i>	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 betaalt 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.
<i>Stichtingskosten</i>	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.
<i>Tariefgroep</i>	De tariefgroep is afhankelijk van onder andere de verhouding tussen de hypotheekschuld en de marktwaarde van het onderpand. Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek is de tariefgroep afhankelijk van onder andere de verhouding tussen de hypotheekschuld en marktwaarde in verhuurde staat van het onderpand. Op basis van de tariefgroep wordt onder meer de hoogte van de individuele tariefopslag bepaald.
<i>TRHK</i>	Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
<i>Vergelijkingsrente</i>	De vergelijkingsrente is het rentepercentage dat Obvion hanteert voor een soortgelijk leningdeel. In de Algemene Voorwaarden staat beschreven wat Obvion bedoelt met een soortgelijk leningdeel.
<i>Vergoeding</i>	Compensatie voor toekomstige rentederving van Obvion.
<i>Vergoedingsvrije som</i>	De klant mag per kalenderjaar een bepaald bedrag vergoedingsvrij terugbetalen. In de Algemene Voorwaarden staat beschreven hoe Obvion de vergoedingsvrije som vaststelt.

DEFINITIES

<i>Verkapt aflossingsvrij leningdeel</i>	Het doelkapitaal van een verpande polis is altijd gelijk aan de hoofdsom van het leningdeel waar de polis aan gekoppeld is. Door tegenvallende kapitaalopbouw kan het verwachte eindkapitaal echter lager uitvallen. Aan het eind van de looptijd kan de hoofdsom van het leningdeel dus naar verwachting niet volledig terugbetaald worden en is er dus sprake van een verkapt aflossingsvrij deel. In dit geval kan de adviseur de klant adviseren het betreffende leningdeel deels om te zetten naar annuïteit en het resterende leningdeel naar aflossingsvrij.
<i>Verlengen</i>	De looptijd van het leningdeel wordt verlengd tot langstlopende leningdeel. De klant behoudt hetzelfde leningnummer en ontvangt nieuwe Algemene Voorwaarden.
<i>Vernieuwen</i>	De klant lost zijn bestaande hypotheek op het einde van de looptijd af middels een nieuwe hypotheek binnen de bestaande inschrijving. De klant krijgt een nieuw hypotheeknummer en ontvangt nieuwe Algemene Voorwaarden.
<i>Woning</i>	Hieronder wordt verstaan: • in Nederland gelegen en voor permanente bewoning bestemd; • geschikt of geschikt te maken voor permanente bewoning; • geheel of gedeeltelijk als hoofdverblijf dienen gebouw; • vrij van huur(koop) en/of (vrucht)gebruik. In het geval van de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion is er geen sprake van een hoofdverblijf of permanente bewoning en is verhuur van de woning toegestaan.
<i>Zuiver oversluiten</i>	Klant die in de woning blijft wonen en zijn hypotheek oversluit en alleen de kosten financiert die hij daarvoor moet maken. Bij EEL mag je niet verhogen om kosten (bijv. advieskosten of administratiekosten) mee te financieren. Als klant dat wenst wordt het een verhoging

PRODUCTKENMERKEN REKENINGEN EN VERZEKERINGEN

	<i>SpaarGerustrekening</i>	<i>Spaarverzekering offertes vanaf 6 juni 2007</i>	<i>Spaarverzekering offertes t/m 2007</i>
<i>Verzekeraar</i>	Coöperatieve Rabobank UA	a.s.r. Verzekeringen	a.s.r. Verzekeringen
<i>Opbouw van kapitaal</i>	Sparen	Sparen	Sparen
<i>Frequentie extra storten</i>	Eén keer per rekeningjaar	Eén keer per polisjaar	Eén keer per polisjaar
<i>Minimale extra storting</i>	€ 2.000,-	€ 500,-	€ 250,-
<i>Bandbreedte</i>	1 : 10	1 : 10	1 : 10
<i>Betaling inleg of premie</i>	Maandelijks achteraf	Maandelijks vooraf	Maandelijks vooraf
<i>Doelkapitaal</i>	Gelijk aan schuldrest leningdeel	Gelijk aan schuldrest leningdeel	Gelijk aan schuldrest leningdeel
<i>Rentevergoeding</i>	Gelijk aan hypotheekrente	Gelijk aan hypotheekrente	Gelijk aan hypotheekrente
<i>Verhuisregeling</i>	Rentevergoeding Na loskoppeling wordt direct een variabele rente vergoed Voortzetting Binnen twee kalenderjaren na loskoppeling	Rentevergoeding Eerste zes maanden na terugbetaling gelijk aan de hypotheekrente, daarna een variabele rente Voortzetting Binnen de eerste zes maanden na terugbetaling	Rentevergoeding Eerste negen maanden na terugbetaling gelijk aan de hypotheekrente, daarna een variabele rente Voortzetting Binnen de eerste negen maanden na terugbetaling
<i>Verplichte overlijdensrisicodekking</i>	Geen overlijdensrisicodekking	Minimaal 50% van het doelkapitaal	Gelijk aan doelkapitaal spaarbedrag
<i>Bij overlijden rekeninghouder of verzekerde</i>	Eén rekeninghouder SpaarGerustrekening wordt beëindigd en gebruikt ter gedeeltelijke terugbetaling van de hypotheek. Twee rekeninghouders SpaarGerustrekening wordt voortgezet naar een nieuwe SpaarGerustrekening op naam van de overblijvende rekeninghouder, met de helft van het doelkapitaal en opgebouwde tegoed. De andere helft van het opgebouwde tegoed wordt gebruikt ter gedeeltelijke terugbetaling van de hypotheek.	Verzekering wordt beëindigd en gebruikt ter terugbetaling van de hypotheek.	Verzekering wordt beëindigd en gebruikt ter terugbetaling van de hypotheek.

PRODUCTKENMERKEN REKENINGEN EN VERZEKERINGEN

	<i>SpaarGarant verzekering</i>	<i>Switchverzekering</i>	<i>Solide Koers Hybride</i>
<i>Verzekeraar</i>	Interpolis	Interpolis	De Goudse Verzekeringen
<i>Opbouw van kapitaal</i>	Sparen	Sparen en/of beleggen	Sparen en/of beleggen
<i>Frequentie extra storten</i>	Eén keer per 12 maanden	Eén keer per 12 maanden	Eén keer per 12 maanden
<i>Minimale extra storting</i>	€ 300,-	€ 300,-	€ 1.000,-
<i>Bandbreedte</i>	1 : 10	1 : 10	1 : 10
<i>Betaling inleg of premie</i>	Maandelijks vooraf	Maandelijks vooraf	Maandelijks of jaarlijks vooraf
<i>Doelkapitaal</i>	Gelijk aan schuldrest leningdeel	Sparen Gelijk aan schuldrest leningdeel Beleggen Variabel doelkapitaal (niet per definitie gelijk aan schuldrest leningdeel)	Sparen Gelijk aan schuldrest leningdeel Beleggen Variabel doelkapitaal (niet per definitie gelijk aan schuldrest leningdeel)
<i>Rentevergoeding</i>	Gelijk aan hypotheekrente	Sparen Gelijk aan hypotheekrente Beleggen Op basis van gekozen beleggingsmix	Sparen Gelijk aan hypotheekrente Beleggen Op basis van gekozen beleggingsmix
<i>Verhuisregeling</i>	Rentevergoeding Na terugbetaling wordt een variabele rente vergoed Voortzetting Binnen de termijnen die het fiscale regime van de KEW stelt	Rentevergoeding Na terugbetaling wordt een variabele rente vergoed Voortzetting Binnen de termijnen die het fiscale regime van de KEW stelt	Rentevergoeding Na terugbetaling wordt een variabele rente vergoed Voortzetting Binnen de termijnen die het fiscale regime van de KEW stelt
<i>Verplichte overlijdensrisicodekking</i>	110% van het spaartegoed	110% van het spaartegoed	110% van het spaartegoed
<i>Bij overlijden rekeninghouder of verzekerde</i>	Verzekering wordt beëindigd en gebruikt ter terugbetaling van de hypotheek.	Verzekering wordt beëindigd en gebruikt ter terugbetaling van de hypotheek.	Verzekering wordt beëindigd en gebruikt ter terugbetaling van de hypotheek.

AFWIJKINGEN VAN NHG BELEID

Obvion volgt de Voorwaarden & Normen van NHG. In een aantal gevallen moet een hypotheek met NHG ook voldoen aan het Beheerbeleid van Obvion. Dit kun je terugvinden in het overzicht hieronder.

	<i>NHG Voorwaarden & Normen</i>	<i>Obvion Beheerbeleid (geldt zowel voor NHG als ZG)</i>
<i>Aantal geldnemers</i>	Een hypotheek met meerdere geldnemers is mogelijk.	Obvion accepteert maximaal 2 natuurlijke personen per hypotheek als geldnemer. Met uitzondering van Meetekenen Ouders.
<i>Bouwdepot</i>	Indien na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra terugbetaling op de hypotheek.	Blijft er minder dan € 2.500 over op de bouwdepotrekening? Dan betalen we dat bedrag uit. Dit bedrag hoeft dan niet extra terug betaald te worden op de hypotheek.
<i>Ontslag uit aansprakelijkheid</i>	Hoofdelijk ontslag van een van de geldnemers is toegestaan indien het inkomen van de overblijvende geldnemer toereikend is om aan de op dat moment geldende Normen te voldoen. De geldverstrekker dient de toets hiervoor uit te voeren met inachtneming van de Beheercriteria.	Hoofdelijk ontslag van mede-eigenaren is alleen mogelijk als het volledige eigendom overgaat naar de blijvende geldnemer. Kan de blijvende geldnemer de hypotheek niet betalen volgens de annuïtaire inkomenstoets van ons acceptatiebeleid? Dan kan de betaalbaarheid van de bestaande hypotheek worden onderbouwd op basis van de Beheercriteria. Uitzondering: Is de hypotheek in de nieuwe situatie hoger dan 80% van de marktwaaarde? Dan beoordelen we ook of er geen sprake is van een stapeling van risico's als gevolg van vrijwel gelijktijdige events, zoals inkomensdaling, het vervallen van de hypotheekrenteaftrek en/ of het einde van de rentevaste periode. Vinden 2 of meer van deze events plaats binnen een periode van 12 maanden in de eerste 10 jaar vanaf de aanvraagdatum, dan onderbouwen we de betaalbaarheid op basis van de werkelijke lastentoets conform het acceptatiebeleid. Een onderbouwing van de betaalbaarheid op basis van de beheercriteria is dan niet toegestaan.