

Explainformulier OHA

Past een verzoek voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA) niet binnen de standaardnormen (annuïteitentoets ook wel genormeerde lastentoets), maar vind je in deze specifieke klantsituatie de lening toch verantwoord? Dan kan er in bepaalde situaties afgeweken worden van deze standaardnormen.

Om te beoordelen of de afwijking op deze standaardnormen passend is, wordt er een bestendigheidstoets uitgevoerd. Dit is een toets op werkelijke lasten op basis van acceptatiecriteria. Concreet betekent dit dat jij als adviseur rekening moet houden met de volgende aspecten:

- » Hanteren van de toetsrente als de werkelijke rente korter vaststaat dan 10 jaar
- » Rekening houden met een daling van het inkomen binnen 10 jaar
- » Rekening houden met het vervallen van de renteaftrek binnen 10 jaar

De klantspecifieke onderbouwing voor het toepassen van de bestendigheidstoets bestaat altijd uit de onderstaande onderdelen.

- A. Algemene toelichting
- B. Bestedingsdoel
- C. Klant specifieke motivatie toepassing uitzonderingsmogelijkheid art 4 TRHK
- D. Betaalmoraliteit
- E. Bestendigheid Inkomen
- F. Bestendigheid hypotheeklasten
- G. Vrij beschikbaar spaargeld
- H. Conclusie

Vraag E en Vraag F bevatten ook motivatievelden in het geval je als adviseur afwijkt van de bestendigheidstoets. Afwijken op de bestendigheidstoets kan alleen onder strikte voorwaarden:

- » Er dient gemotiveerd te worden waarom ondanks de afwijkingen er sprake is van een passende verstrekking. Gebruik hiervoor de motivatievelden bij vraag E en vraag F. Uit de motivatie moet blijken dat er nog steeds sprake is van een bestendige situatie.
- » Het is verplicht om in de motivatie een cijfermatige onderbouwing op te nemen.
- » Het is verplicht om deze cijfermatige onderbouwing te ondersteunen met objectieve documenten.

Wanneer niet wordt voldaan aan deze voorwaarden is afwijken op de bestendigheidstoets niet mogelijk.

Let op!



Het NIBUD-formulier maakt **GEEN** onderdeel uit van de onderbouwing. Wanneer er sprake is van een afwijking op de bestendigheidstoets dient de betaalbaarheid (cijfermatig) onderbouwd te worden met objectieve documenten.

A. Algemene toelichting

- » Met welk bedrag wijkt het gevraagde hypotheekbedrag af van de maximale maandlast volgens de standaard toetsnormen van de GHF/TRHK €
- » Maximale maandlast volgens de standaard toetsnormen GHF/TRHK €
- » Nieuwe maandlast volgens de standaard toetsnormen GHF/TRHK €
- » Werkelijke maandlast van de gevraagde hypotheekhoofdsom €

Is de lening verstrekt onder NHG?

Ja

Nee

Wat is de uitkomst van de bestendigheidstoets?

Er is sprake van een positieve bestendigheidstoets.

Er is sprake van een negatieve bestendigheidstoets op basis van acceptatiecriteria.

Om tot een positieve bestendigheidstoets te komen, wijk ik als adviseur af op het onderdeel:

Inkomen:

Ik heb bij vraag E gemotiveerd waarom er nog steeds sprake is van een bestendige situatie.

In mijn motivatie heb ik een cijfermatige onderbouwing opgenomen. Ook heb ik mijn motivatie voorzien van objectieve documenten.

Resterende looptijd hypotheekrente:

Ik heb bij vraag F gemotiveerd waarom er nog steeds sprake is van een bestendige situatie.

In mijn motivatie heb ik een cijfermatige onderbouwing opgenomen. Ook heb ik mijn motivatie voorzien van objectieve documenten.

Einde rentaftrek:

Ik heb bij vraag F gemotiveerd waarom er nog steeds sprake is van een bestendige situatie.

In mijn motivatie heb ik een cijfermatige onderbouwing opgenomen. Ook heb ik mijn motivatie voorzien van objectieve documenten.

B. Bestedingsdoel verzoek Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid

Ontslag (al dan niet met omzetting van de bestaande leningen)

Ontslag (al dan niet met omzetting van de bestaande leningen) + Uitkoopsom ex-partner

C. Klantspecifieke motivatie toepassing uitzonderingsmogelijkheid art. 4 TRHK

Beschrijf waarom jij als adviseur de mogelijkheid tot explain (art. 4. THKR) inzet.

Minimale vereisten:

- Geef de specifieke klantsituatie weer;
- Motiveer waarom de klantspecifieke situatie zich leent voor het verantwoord toepassen van een uitzonderingsmogelijkheid.

D. Betaalmoraliteit

Zijn er actuele achterstanden die (nog) niet in BKR gemeld zijn?

Ja

Nee

Minimale vereisten:

- Er zijn geen actuele betalingsachterstanden;
- Er wordt voldaan aan alle vereisten uit de Vista Hypothekengids

Indien er geen actuele achterstanden zijn.

Zijn er in de afgelopen 12 maanden achterstanden geweest bij Vista?

Ja

Nee

Verplichte motivatie in geval er in de afgelopen 12 maanden sprake is geweest van een betalingsachterstand:

E. Bestendigheid inkomen (aanvinken wat van toepassing is)

Daling van het inkomen binnen 10 jaar. Bijvoorbeeld door pensionering.
Hiermee is rekening gehouden voor de bestendigheidstoets¹.

Er is sprake van tijdelijke partneralimentatie. Bij de inrichting van
de afzonderlijke leningen is rekening gehouden met het wegvallen van de tijdelijke partneralimentatie.

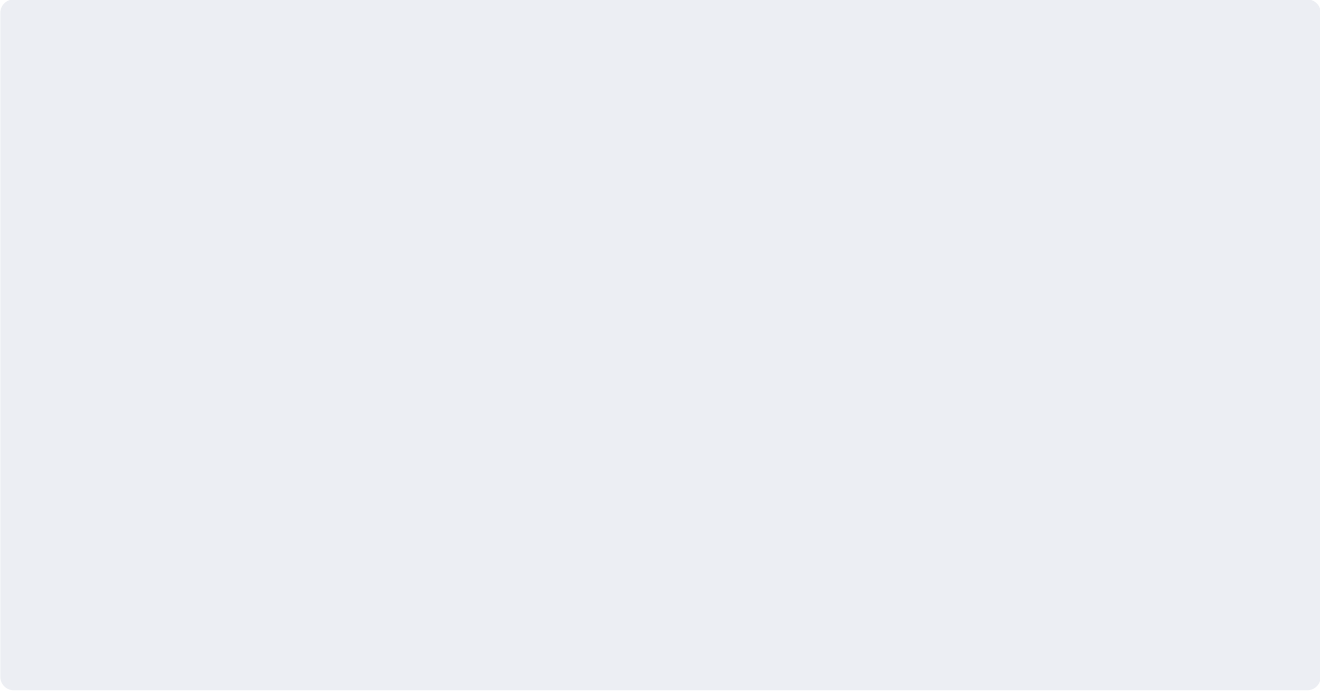
Combinatie van pensionering binnen 10 jaar en wegvallen tijdelijke partneralimentatie.
Hiermee is rekening gehouden voor zowel de bestendigheidstoets als de inrichting van de afzonderlijke leningen.

Er is sprake van een afwijking op de bestendigheidstoets voor het onderdeel inkomen.
Er is cijfermatig onderbouwd waarom er evengoed sprake is van een passende verstrekking.
De cijfermatige onderbouwing is voorzien van onderbouwende documenten. (motivatie verplicht)

Minimale vereisten:

- Het toetsinkomen is vastgesteld zoals beschreven in de Vista Hypothekengids.

Verplichte motivatie in geval van afwijking op de bestendigheidstoets voor het onderdeel inkomen:



¹ Let op! In verband met de werking van de tooling dienen er in geval van daling inkomen als gevolg van pensioen een tweetal berekeningen te worden gemaakt. Een berekening met het huidige inkomen. Een berekening met het toekomstige pensioeninkomen. Hiervoor dient de leeftijd te worden aangepast naar de pensioenleeftijd. Ook dient het inkomenstype "pensioen" te worden gekozen. Dit heeft tot gevolg dat de financieringslasttabel beheercriteria met AOW wordt gehanteerd voor de toetsingen.

F. Bestendigheid hypotheeklasten

Hypotheekrente (aanvinken wat van toepassing is)

De resterende rentevast periode van de contractrente voor één of meerdere leningdelen is korter dan 10 jaar.
Voor de bestendigheidstoets is voor de betreffende leningdelen rekening gehouden met de wettelijke toetsrente.

De resterende rentevast periode van de contractrente is voor alle leningdelen langer dan 10 jaar.
Voor de bestendigheidstoets is gerekend met contractrente.

Er is sprake van een afwijking op de bestendigheidstoets op het onderdeel hypotheekrente. Er is cijfermatig onderbouwd waarom er evengoed sprake is van een passende verstrekking. De cijfermatige onderbouwing is voorzien van onderbouwende documenten. (motivatie verplicht)

Verplichte onderbouwing in geval van afwijking op de bestendigheidstoets voor het onderdeel hypotheekrente:

Einde renteaftrek (aanvinken wat van toepassing is)

Voor één of meerdere leningdelen eindigt de renteaftrek binnen 10 jaar. De betreffende leningdelen zijn voor de bestendigheidstoets opgenomen als een leningdeel waarvoor geen renteaftrek geldt (box 3 lening).

Voor alle leningdelen geldt een periode van renteaftrek langer dan 10 jaar.

Er is sprake van een afwijking op de bestendigheid van de hypotheeklasten. Er is cijfermatig onderbouwd waarom er evengoed sprake is van een passende verstrekking. De cijfermatige onderbouwing is voorzien van onderbouwende documenten. (onderbouwing verplicht)

Verplichte onderbouwing in geval van afwijking op de bestendigheidstoets voor het onderdeel einde renteaftrek:

G. Vrij beschikbaar spaargeld

Met de klant is gesproken over de aanwezigheid van spaargeld na financiële afronding van de relatie beëindiging zodat de klant in staat is om onverwachte uitgaven te betalen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de Nibud BufferBerekenaar. Het spaargeld hoeft niet te worden aangetoond, omdat de klant zich in de situatie bevindt dat het spaargeld wordt aangesproken.

Ja Nee

H. Conclusie

Met de klant zijn de risico's besproken van de afwijkende acceptatie op basis van de bestendigheidstoets zoals:

- Volgens de standaardnormen over de bepaling van de maximale leencapaciteit, die zijn opgenomen in de 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen' en de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', kan de klant een bepaald bedrag lenen gebaseerd op het inkomen. De door de klant aangevraagde en door ons te verstrekken geldlening is hoger dan het bedrag dat de klant op basis van deze standaardnormen kan lenen. In bepaalde gevallen is het toegestaan om af te wijken van deze standaardnormen. Dit zou gevolgen kunnen hebben voor de betaalbaarheid van hypotheeklast, nu of in de toekomst en kan ertoe leiden dat de klant in een uiterst geval noodgedwongen de woning moet verkopen. De klant is bekend met de risico's die aan het afwijken van de standaardnormen zijn verbonden.

Ik verklaar dat ik bovenvermelde risico's met de klant heb besproken.

De klant heeft aangegeven deze risico's en de mogelijke gevolgen hiervan te begrijpen.

Naam advieskantoor

Naam adviseur

Handtekening