ACCEPTATIEBELEID 23 NOVEMBER 2026

VERSIE 6.4



Hypotheken
vanuit het hart

obvion
hypotheken

VERSIES

VERSIE	WIJZIGINGEN
6.4	• Verduidelijking voorwaarden buitenlandse BKR-toets (2.5) • Aanpassing voorwaarden Inkomensbepaling Loondienst (IBL) (3.6)
6.3	• Aanpassing voorwaarden Calcasa Desktop Taxatie (Plus) (5.3) en (6.2) • Toevoeging Calcasa Desktop Taxatie onder afwijkingen t.o.v. NHG (10.1) • Toevoeging van de definitie Calcasa Desktop Taxatie Plus (10.3)
6.2	• Toevoeging aflossingsvrije deel is maximaal 30% van de marktwaarde van de woning én bedraagt maximaal € 150.000 **(6.4, 7.1** en **7.5)** • Aanpassing tabel Afwijkingen van het NHG Beleid **(10.1)** • Definities: toevoeging van de definitie wat Obvion verstaat onder aflossingsvrij **(10.3)**
6.1	• Toevoeging inkomen als expat **(3.2 en 3.15)** • Toevoeging tijdelijke aanvullende beloning als onderdeel van het toetsinkomen **(3.2)** • Aanpassing voorwaarden leen/schenkconstructies **(4.9)** • Verduidelijking voorwaarden kangoeroewoning **(5.2)** • De ingangsdatum van de wijziging maximale Calcasa is eruit gehaald **(5.3)** • Toevoeging geldigheid Calcasa desktoptaxatie **(5.3**
6.0	• Vanaf 23 februari is het niet meer mogelijk om de flexibele rente te kiezen bij de oude hypotheeksoorten. (Bij de Woon Hypotheek was dit al het geval **(6.1)**
4.4	• Verduidelijking van een tijdelijk dienstverband zonder intentie met lange duur (>12 maanden) **(3.4)** • Verduidelijking werkervaring bij gebruik Perspectiefverklaring **(3.5)** • Wijziging maximale Calcasa marktwaarde naar € 1.000.000,- vanaf 10 november 2025 **(5.3)** • Toevoeging dat Calcasa Desktop Taxatie geldig is bij alle productvormen van Obvion **(5.3)** • Toevoeging dat de lasten van een aflossingsvrije lening moeten passen binnen de TRHK **(6.3)** • Aanpassing Explain Overwaarde tot en met 50% marktwaarde **(7.5)** • Aanpassing doelgroep arts of promovendus naar 'arts in opleiding, advocaat-stagiair, kandidaat-notaris of promovendus' **(10.1)**
4.3	• Verduidelijking van een tijdelijk dienstverband zonder intentie met lange duur (>12 maanden) **(3.4)** • De LET OP met betrekking tot de variabele rente op een overbruggingskrediet is verwijderd **(4.8)**
4.2	• Aanpassing geldigheid stichtingskosten bij nieuwbouw **(5.3)** • Verduidelijking verhuisregeling **(9.2)**

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 13
3.4 Tijdelijk dienstverband 13
3.5 Flexibele arbeidsrelatie 14
3.6 Inkomensbepaling loondienst 16
3.7 Inkomen uit uitkering 16
3.8 Inkomen bij arbeidsongeschiktheid 16
3.9 Pensioeninkomen 17
3.10 Inkomen uit nabestaandenpensioen 18
3.11 Inkomen uit alimentatie 18
3.12 Inkomen uit onderneming 18
3.13 Inkomen uit verhuur 20
3.14 Inkomen uit het buitenland 20
3.15 Inkomen als expat 20
3.16 Inkomen dat niet meetelt 21

4 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN 23
4.1 Algemeen 23
4.2 Lopende kredieten 23
4.3 Kredieten uit bkr 24
4.4 Studielening 25
4.5 Bestaande en verwachte restschuld 25
4.6 Te betalen alimentatie 25
4.7 Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal 25
4.8 Meerdere panden 26
4.9 Leen/schenkconstructies 27

5 WONING EN WAARDE 29
5.1 Algemeen 29
5.2 Soorten woningen 29
5.3 Waardebepaling 32
5.4 Recht van erfpacht en opstal 33
5.5 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik 34

5.6 verkoopbeperkende voorwaarden 34
5.7 Koopoplossingen 34
5.8 Groninger akte 34

6 DE HYPOTHEEKVERSTREKKING 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Overbruggingskrediet 37
6.3 Betaalbaarheid van de hypotheek (LTI) 38
6.4 Maximale verstrekking (LTV) 39

7 KADERS VOOR EXPLAIN VOOR DOELGROEPEN 44
7.1 Algemeen 44
7.2 Explain meetekenen ouders 45
7.3 Explain Aankopen met gelijke of lagere lasten voor bestaande klanten 45
7.4 Explain Verhuisregeling voor Senioren 46
7.5 Explain Financiering tot en met 50% Marktwaarde 46
7.6 Explain Tijdelijk annuïtair tekort ≤ 24 maanden 47
7.7 Explain Tijdelijk annuïtair tekort door inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum 47
7.8 Explain overstappen naar de actuele rente met gelijke of lagere lasten voor bestaande klanten 48
7.9 Explain verbeterde klantsituatie 48

8 ZEKERHEDEN 51
8.1 Recht van 1e hypotheek 51
8.2 Opstalverzekering 51
8.3 Overlijdensrisicoverzekering 51

9 HANDIG OM TE WETEN 53
9.1 Veranderingen tijdens offerteperiode 53
9.2 Verhuisregeling 55
9.3 Doorgeefregeling 55
9.4 Bouwdepot 55
9.5 Garantie 56
9.6 Gegevens Obvion N.V. 57
9.7 Rekeningnummers 57
9.8 Tot slot 57

10 BIJLAGEN 59
10.1 Afwijkingen van NHG beleid 59
10.2 Lijst goedgekeurde gemeentelijke erfpachtvoorwaarden 63
10.3 Definities 64
10.4 Beslisboom bepaling doelgroep binnen de kaders voor explain 73

HOOFDSTUK 1
ALGEMEEN



1 ALGEMEEN

1.1 DOEL EN SCOPE

Obvion verstrekt hypotheken aan particuliere klanten voor een woning gelegen in Nederland. Dit kan de woning zijn voor eigen gebruik, maar onder voorwaarden verstrekken we ook een hypotheek voor een andere woning bijvoorbeeld voor verhuur of recreatie (de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion). 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 hypotheken, 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 bewoont of binnen afzienbare tijd gaat bewonen

Alle eigenaren dienen mee te tekenen voor de hypotheek om klant/debiteur te worden. De aanvragers mogen op het moment van aanvragen van de hypotheek niet woonachtig zijn in een hoog risico sanctieland en/ of derde land met hoog risico.

Uitzondering:
Bij een hypotheek voor een recreatiewoning en/of een woning voor verhuur, de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion , geldt de verplichting van eigen bewoning niet. De klant moet dan wel zelf een andere woning in Nederland bewonen. Deze voorwaarde geldt niet als de klant zelf permanent in de recreatiewoning gaat wonen en permanente bewoning in de bestemming is toegestaan.

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.

Voor **Duitsland, Oostenrijk en Italië** wordt via BKR een buitenlandse kredietwaardigheidstoets uitgevoerd als de aanvrager:

- op het moment van de aanvraag in één van deze landen woont;
- in het verleden in één van deze landen heeft gewoond;
- de nationaliteit van één van deze landen heeft; of
- een financiële binding met één van deze landen heeft of in het verleden heeft gehad.

Voor **België** vraagt de aanvrager zelf een kredietwaardigheidstoets op bij de Belgische Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) als de aanvrager:

- op het moment van de aanvraag in België woont;
- in het verleden in België heeft gewoond;
- de Belgische nationaliteit heeft; of
- een financiële binding met België heeft of in het verleden heeft gehad.

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 álle 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/tijdspaarfonds
- 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. Is er sprake van een bedrijfsafhankelijke bonus, dan gelden onderstaande voorwaarden
- 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 of car allowance

Uitzondering:
Ontvangt de klant een mobiliteitsvergoeding (niet zijnde car allowance) dan nemen we maximaal 80% van deze vergoeding mee in het toetsinkomen. Met deze vergoeding wordt de klant door de werkgever gecompenseerd en gestimuleerd voor de kosten en keuze voor een vervoermiddel én eventuele reiskosten. Aangezien deze vergoede reiskosten geen onderdeel zijn van het inkomen wordt de afslag toegepast.

Handige tip:
Voor het inkomen van een expat kunnen aanvullende voorwaarden gelden. Zie hiervoor paragraaf **3.15**: inkomen als expat.

BEDRIJFSAFHANKELIJKE BONUS

Heeft de aanvrager de afgelopen 3 jaar een bedrijfsafhankelijke bonus ontvangen? Dan mag deze onder voorwaarden worden meegenomen in het toetsinkomen. Het mee te nemen bedrag aan bedrijfsafhankelijke bonus bepalen we op basis van de gemiddelde bedragen aan bedrijfsafhankelijke bonus over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld. Hierbij geldt:

- de aanvrager ontvangt 3 jaar de bedrijfsafhankelijke bonus bij dezelfde werkgever als waar hij conform werkgeversverklaring in dienst is
- als maximum bedrag aan bedrijfsafhankelijke bonus de gemiddelde inkomsten aan bedrijfsafhankelijke bonus over de laatste drie jaar, de bedrijfsafhankelijke bonus van het laatste kalenderjaar, dan wel het huidige kalenderjaar. Het laagste bedrag aan bonus van deze drie is hierbij leidend
- indien in één van de kalenderjaren geen bedrijfsafhankelijke bonus is ontvangen, dan zien we dit inkomensbestanddeel niet als bestendig. We nemen het bedrag aan bonus dan niet mee in het toetsinkomen.
- het betreft een aanvraag zonder NHG

TIJDELIJKE AANVULLENDE BELONING

Heeft de aanvrager de afgelopen 3 jaar een tijdelijke aanvullende beloning ontvangen? Dan mag deze onder dezelfde voorwaarden als de bedrijfsafhankelijke bonus worden meegenomen in het toetsinkomen. Aanvullend geldt dat de tijdelijke aanvullende beloning voor het huidige jaar is bevestigd door de werkgever.

UITKERING OP BASIS VAN EEN LEVENSLOOPREGELING

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

3.3 DIENSTVERBAND VOOR ONBEPAALDE 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 ONBEPAALDE 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)
Er is een uitzondering voor een specifieke doelgroep klanten met een tijdelijk dienstverband van langere duur (≥ 12 maanden). Dit geldt voor dienstverbanden met én zonder intentieverklaring voor bepaalde tijd. Het gaat hierbij om klanten die werkzaam zijn bij niet-commerciële internationale organisaties, of klanten die vanwege een opleidings- en/of promotietraject (zoals een arts in opleiding, advocaat-stagiair, kandidaat-notaris of promovendus) voor langere tijd een tijdelijk dienstverband hebben.

Voor deze specifieke doelgroep vinden wij het, onder voorwaarden, passend om bij het berekenen van het toetsinkomen af te wijken van het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie kalenderjaren. Dit sluit aan bij het opleidingsniveau en/of arbeidsperspectief van de klant.

Heeft de klant een tijdelijk dienstverband mét intentieverklaring voor bepaalde tijd? Dan mag de duur van deze verklaring worden meegenomen bij het bepalen van de looptijd van het dienstverband. We houden bij het berekenen van het toetsinkomen rekening met de verwachte duur van het dienstverband op het moment van het bindend aanbod.

De berekening verloopt als volgt:

- **Toekomstige duur ≥ 36 maanden**: gemiddelde van 3 keer het huidige inkomen
- **Toekomstige duur ≥ 24 en < 36 maanden**: gemiddelde van 2 keer het huidige inkomen en 1 keer het inkomen uit het voorgaande jaar
- **Toekomstige duur ≥ 12 en < 24 maanden**: 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 in het verleden 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

Let op:
Een lijst met de niet-commerciële internationale organisaties binnen deze doelgroep vindt u op de site van de overheid. Het beleid in deze paragraaf is niet van toepassing op de internationale organisaties in de 9 topsectoren.

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 of 36 maanden, voorafgaand aan het jaar of moment 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 jaren 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 jaren, 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.

Let op:
Als het inkomen wordt vastgesteld op basis van de laatste 36 maanden, gebruiken we de inkomensbepaling loondienst.

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

PERSPECTIEFVERKLARING
We accepteren een perspectiefverklaring als een aanvrager met een flexibele arbeidsrelatie minimaal 26 weken voor een uitzendbureau werkt én de aanvrager al 52 weken beoordeelbare werkervaring heeft. 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 jaar werkzaam bij het huidige uitzendbureau? Dan is een Perspectiefverklaring mogelijk als:

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

Is de aanvrager minimaal 26 weken werkzaam bij het huidige uitzendbureau dan is een Perspectiefverklaring mogelijk als:

- de aanvrager minimaal 12 van de laatste 14 maanden inkomen uit werk heeft ontvangen
- de aanvrager toont dit arbeidsverleden aan bij de Perspectieftaxateur die de aanvraag voor de perspectiefverklaring beoordeelt

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 op de recente werkgeversverklaring of de verdiencapaciteit 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 LOONDIENST

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.

IBL is niet toegestaan als uit de signaleringen blijkt dat:
- Het gemiddelde aantal gewerkte uren per week meer dan 48 uur per week is.
- Het potentieel variabel inkomen meer dan 38% bedraagt van het vaste toetsinkomen (alleen bij de vaste methode)
- De urenfactor lager dan 85% van het gemiddeld aantal uren in de laatste 3 perioden is (alleen bij de variabele methode)

Uitzondering:
Ontvangt de klant een bruto pensioentoeslag én is er geen sprake van een bruto-inhouding voor een deelname aan een werkgeverspensioenregeling. En/of is er sprake van een netto inhouding voor pensioeninleg? Dan accepteren we het vastgestelde IBL inkomen niet. Het toetsinkomen van de klant wordt bepaald op basis van de werkgeversverklaring.

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.

Uitzondering:
Ontvangt de aanvrager een tijdelijke UWV uitkering in het kader van betaalt ouderschapsverlof? Dan wordt deze uitkering meegenomen in het toetsinkomen.

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 de Wajong uitkering 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 ARBEIDSONGESCHIKTHEIDSVERZEKERING
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 vastgestelde AOW-leeftijd of maximaal van 67 jaar en 3 maanden.

LIJFRENTE 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 LIJFRENTE UITKERING UIT OPGEBOUWD GARANTIEKAPITAAL
Een toekomstige uitkering uit een lijfrenteverzekering of garantie lijfrentespaarproduct kan in het toetsinkomen worden meegenomen voor de duur van 20 jaar vanaf AOW-leeftijd. 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 salarisstrook.

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 familiaire 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
- betaaldienstverleners zonder bank/ AMF- vergunning
- smartshops, coffeeshops
- leveranciers van nieuwe psychoactieve stoffen en lachgas
- 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
- Shisha lounge

3.13 INKOMEN UIT VERHUUR

De inkomsten uit verhuur kunnen onder voorwaarden worden meegenomen in het toetsinkomen tot maximaal 50% van het totale toetsinkomen.

HUURINKOMSTEN UIT EEN WONING WAARVOOR DE FINANCIERING MET EEN VERHUUR- EN RECREATIEHYPOTHEEK VAN OBVION WORDT AANGEVRAAGD
Betreft het een aanvraag van een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion dan gelden de onderstaande voorwaarden:

- Er is een huurcontract: we rekenen met de laagste huurinkomsten van de getaxeerde huurinkomsten of de huurinkomsten conform huurcontract;
- Er is geen huurcontract aanwezig: we rekenen met 50% van de getaxeerde huurinkomsten.

HUURINKOMSTEN UIT EEN AL IN BEZIT ZIJNDE WONING
Ontvangt een klant huurinkomsten uit een bestaand huurcontract dan rekenen we met de huurinkomsten -/- de werkelijke lasten van de eventuele financiering. Is er geen bestaand huurcontract dan houden we geen rekening met de toekomstige huurinkomsten uit deze woning,

Uitzondering:
Toekomstige huurinkomsten uit een nieuwbouwwoning nemen we niet mee in het toetsinkomen, aangezien onzeker is wanneer de klant deze huurinkomsten gaat ontvangen.

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

ALLOWANCES
Een expat kan een tegemoetkoming/allowance ontvangen voor de extra kosten die horen bij het wonen en werken in het buitenland. De volgende allowances mogen worden meegenomen in het toetsinkomen, mits deze structureel, vast en bestendig zijn:

- Expat allowance
- Household allowance
- Correctie coëfficient
- Foreign residence allowance
- Post adjustment allowance

BRUTERINGSFACTOR
Als het inkomen van de klant in geen enkel land belast wordt hanteren wij de volgende bruteringsfactor:

- Totaal netto jaarinkomen kleiner dan € 70.000: 1,6
- Totaal netto jaarinkomen vanaf € 70.000: 1,7

30%-REGELING
Wanneer op het inkomen van de aanvrager de 30%-regeling van toepassing is dan rekenen we in de basis met het bruto-inkomen exclusief de 30%-regeling. Indien de 30%-regeling als onderdeel van het toetsinkomen benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek, dan dient uit de arbeidsovereenkomst te blijken dat de aanvrager na het vervallen van de regeling het zelfde 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

Tip:
Zie de paragraaf 4.9 voor de voorwaarden van de leen/schenkconstructie.

4.3 KREDIETEN UIT BKR

We houden rekening met de geregistreerde 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
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 geregistreerde 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 conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

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.

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.

Uitzondering:
Als er sprake is van een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion dan mag de klant naast de woning voor eigen bewoning maximaal 2 andere vastgoedobjecten in bezit hebben.

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:

- Bij bestaande bouw een periode van 6 maanden als de oude woning nog niet verkocht is, of
- Bij bestaande bouw de periode met dubbele woonlasten tot aan de passeerdatum als de woning definitief verkocht is en de 3 dagen bedenktijd verstreken zijn, of
- Bij nieuwbouw de periode met dubbele woonlasten tot aan de opleverdatum + 3 maanden.

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 indien dit verhuurde pand eerder gefinancierd is. 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 bruto 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 laten we de lasten van de lening buiten beschouwing van de inkomenstoets als de leen/schenkconstructie voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- de lening wordt verstrekt door ouders
- de lening is niet meer dan 50% van de hypotheek verstrekt door Obvion
- de lening is schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst
- de lening mag niet direct opeisbaar zijn. Tenzij er sprake is van faillissement, overlijden, schuldsanering of het onder curatele stellen van de schuldenaar
- de onherroepelijke schenking en de hoogte van de jaarlijkse schenking blijken uit een schenkingsovereenkomst (hoeft geen notariële akte te zijn)
- Indien sprake is van een aflossingsvrije lening bij ouders dient de jaarlijkse schenking gelijk te zijn aan de looptijd van de hypotheek.

Zijn de bruto lasten van de lening hoger dan het jaarlijks te schenken bedrag, dan wordt het deel van de lasten dat hoger is dan de schenkingen opgevoerd als verplichting in de inkomens -en lastentoets.

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 bewoning én heeft de bestemming 'wonen' of er blijkt uit het bestemmingsplan dat permanent wonen is toegestaan.

In álle 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.

Uitzondering:
Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion voor een recreatiewoning en/of een woning voor verhuur geldt de verplichting van eigen bewoning en bestemming permanent wonen niet.

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-bedrijfspand
- woning met B&B
- small house (aard -en nagelvast)
- kangoeroewoning
- CPO woning
- vakantiewoning of recreatiewoning (eventueel voor recreatieve verhuur)
- vakantiewoning of recreatiewoning voor permanente bewoning
- woning bedoeld voor verhuur

Let op:
Een hypotheek voor een verhuurde woning en/ of een recreatiewoning is alleen mogelijk met een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion .

Obvion verstrekt géén hypotheek voor de volgende soorten woningen:

- stuk grond waarop geen woning staat of ook geen woning gebouwd gaat worden
- vakantiewoning of recreatiewoning met een verhuurverplichting van het park
- vakantiewoning of recreatiewoning met (semi) permanente verhuur
- stacaravan of een woonwagen
- verplaatsbare small houses
- woonboot of een ander soort vaartuig
- vliegtuig
- bedrijfsgebouw
- dienstwoning
- een woon-/bedrijfspand dat op een industrieterrein ligt
- 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 met goedgekeurde gemeentelijke erfpachtvoorwaarden).

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.
- 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/bedrijfsgedeelte 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; dus geen tegenprestatie in geld en/of waardeerbaar op geld

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 passeren 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

AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VERHUUR- EN RECREATIEWONINGEN
- voor deze woningen verstrekken we alleen de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion
- we accepteren binnen de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion geen woningen met kamerverhuur, bedrijfspanden, woonwinkelpanden, panden met een agrarische bestemming en/ of meer wooneenheden als een kadastraal geheel verhuurd

aan bemiddelaars of uitzendbureaus die op hun beurt de woning onderverhuren is niet toegestaan
- onderverhuur is niet toegestaan
- de klant moet zelf een andere woning in Nederland bewonen. Deze voorwaarde geldt niet als de klant zelf permanent in de recreatiewoning gaat wonen en permanente bewoning in de bestemming is toegestaan.
- een recreatiewoning moet zijn aangesloten op de reguliere nutsvoorzieningen en zijn gebouwd van steen of houtskeletbouw. De bestemming recreatie ligt vast in het bestemmingsplan
- de klant is verplicht Obvion (bij voorbaat) een pandrecht te verlenen op alle huurvorderingen uit alle lopende en toekomstige huurovereenkomsten met betrekking tot de te verhuren woning en/of recreatiewoning

5.3 WAARDEBEPALING

TAXATIE

Om de marktwaarde (in verhuurde staat) van de woning te bepalen maken we gebruik van een NWWI 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.

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 worden uitgebreid met een plausibilieitsverklaring van een 2e taxateur.

CALCASA DESKTOPTAXATIE EN CALCASA DESKTOP TAXATIE PLUS

De marktwaarde van de woning kan bepaald worden met een Calcasa Desktop Taxatie. Is er sprake van één of meerdere leningdelen (verkapt) aflossingsvrij dan is een reguliere Calcasa Desktop Taxatie niet toegestaan. De Calcasa Desktop Taxatie Plus is het alternatief. Is de Calcasa Desktop Taxatie Plus niet mogelijk, dan is een NWWI gevalideerd taxatierapport de enige mogelijkheid.
Voorwaarden Calcasa Desktop Taxatie (Plus):
- de marktwaarde is gelijk aan de waarde die is vastgesteld in de Calcasa Desktop Taxatie (Plus)
- het onderpand is een woning voor eigen bewoning, gebruikt als hoofdverblijf (geen recreatiewoning)
- de woning is minimaal 2 jaar oud
- de totale hypotheek excl. overbruggingskrediet is maximaal 90% van de marktwaarde; voor de regels van het maximale overbruggingskrediet zie paragraaf "het overbruggingskrediet"
- EBB (Energie Bespaar Budget) e/o kwaliteitsverbetering is mogelijk. De totale hypotheek incl. , EBB e/o kwaliteitsverbetering mag maximaal 90% van de marktwaarde zijn
- het betrouwbaarheidsniveau van de Calcasa Desktop Taxatie (Plus) is 5 of hoger
- de Calcasa marktwaarde is maximaal € 1.000.000,-.
- er is geen sprake van erfpacht / opstal

- het rapport mag op de dag dat we het bindend aanbod uitbrengen maximaal 6 maanden oud zijn.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG en alle productvormen.

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. meegefinancierd renteverlies tijdens de bouwperiode (maximaal 4% van de som van a t/m g)

Let op:
In sommige situaties is een waardebepaling op basis van stichtingskosten niet toegestaan en een NWWI 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 is opgeleverd
- een nieuwbouw woning die door de klant wordt gekocht voor verhuur

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)
- OpMaat KoopGarant versie 1 juli 2011
- OpMaat KoopGarant versie 1 november 2016
- OpMaat KoopGarant versie 1 juni 2023
- OpMaat KoopGarant versie 1 juli 2024
- OpMaat KoopStart versie 1 april 2014 (alleen beschikbaar voor oversluiters)
- OpMaat KoopStart versie 1 januari 2024
- Ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen versie 1 april 2012
- Slimmer Kopen – Trudo
- Stichting Knarrenhof – project Veecatenhof

5.8 GRONINGER AKTE

We accepteren een Groninger akte als er geen andere ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De notaris is verantwoordelijk om hierop toe te zien.

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. Voor de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion is het minimale bedrag € 80.000. 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 of € 500.000 exclusief overbruggingskrediet voor de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion .

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.

HYPOTHEEKVORMEN

We bieden de volgende hypotheekvormen aan:

- Lineair
- Annuïtair
- Aflossingsvrij
  het aflossingsvrije deel is maximaal 30% van de marktwaarde van de woning én bedraagt maximaal € 150.000,-
- SpaarGerust *(alleen mogelijk in combinatie met Fiscaal Geruisloos Voortzetten én indien aanvrager ook klant is bij de Rabobank).
  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

Uitzondering:
Bij de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion zijn uitsluitend de hypotheekvormen annuïteit en lineair toegestaan.

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. Bij nieuwbouw geldt een maximale looptijd van 3 jaar.

De hoogte van de overwaarde en het overbruggingskrediet berekenen we als volgt:

IS DE OUDE WONING AL VERKOCHT (3 DAGEN BEDENKTIJD ZIJN VERSTREKEN)?
Dan gaan we uit van de verkoopsom (excl. roerende zaken) van de woning uit de verkoopovereenkomst -/- 2% verkoopkosten -/- de hoogte van de reeds op de woning rustende hypotheek.

IS DE OUDE WONING NIET VERKOCHT?
Dan gaan we uit van de getaxeerde marktwaarde van de woning -/- 2% verkoopkosten -/- de hoogte van de reeds op de woning rustende hypotheek.

Let op:
Toont de klant de waarde van de oude woning aan met een Calcasa Desktop Taxatie Plus dan is de maximale overbrugging: de waarde van de oude woning -/-2% verkoopkosten *90% -/- de hoogte van de reeds op de woning rustende hypotheek. Een reguliere Calcasa Desktop Taxatie is niet toegestaan.

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

Let op:
Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion is een overbruggingskrediet alleen mogelijk als de verhuurde woning of recreatiewoning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken

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 waardes 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. Dit geldt ook voor een aflossingsvrije hypotheek. 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
- leenruimte op basis van het energielabel
- Verruiming voor alleenstaanden

De aanvullende kaders voor de uitzonderingen van de TRHK en kaders voor explain vind je in het hoofdstuk Kaders voor explain.

BETAALBAARHEID BIJ EEN VERHUUR- EN RECREATIEHYPOTHEEK VAN OBVION
Als er sprake is van een aanvraag voor een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion dan bepalen we de toegestane woonlast conform de TRHK. Op deze toegestane woonlast wordt de annuïtaire toetslast van de hypotheek voor de eigen woning en de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion in mindering gebracht. Woont de klant zelf in een huurwoning dan houden we rekening met de werkelijke huurlast met een minimum van € 750,-.

Voorbeeld:
Klanten wensen een woning voor verhuur te kopen en hebben een eigen woning met een hypotheek met een annuïtaire toetslast van € 1.580 per maand. De aangevraagde Verhuur -en Recreatiehypotheek is € 200.000 annuïtair 5% rente. De annuïtaire toetslast is € 1.073,64. Verzwaard als gevolg van de box 3 woonquote wordt deze toetslast € 1.370,60 (1.073*30%/23.5% woonquote box 1/ woonquote box 3). Het toetsinkomen wordt bepaald volgens de voorwaarden uit ons acceptatiebeleid en de maximaal toegestane woonlast is € 3.100 per maand. Naast de annuïtaire toetslast van de eigen woning is er € 1.520 (€ 3.100 -/- 1.580) ruimte binnen de maximaal toegestane woonlast. De annuïtaire last (verzwaarde met box 3) van de Verhuur -en Recreatiehypotheek past binnen de ruimte van de toegestane woonlast, op basis van de toets op betaalbaarheid past deze aanvraag binnen onze kaders.

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-verstrekking:

Uitzondering	Maximum LTV
Panden voor eigen bewoning	
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	30%
Panden voor verhuur of recreatief gebruik	
Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion	80% in verhuurde staat

* **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.

Let op:
Aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 30% van de marktwaarde van de woning én bedraagt maximaal € 150.000

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 marktwaarde 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 restschulddeel 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 marktwaarde van de woning, onder de volgende voorwaarden:
- de hoofdsom van het restschulddeel neemt niet toe
- de looptijd van het restschulddeel 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 marktwaarde 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 marktwaarde 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 marktwaarde van de woning? Dan mogen deze betalingen worden meegefinancierd en de verstrekking hoger zijn dan 100% van de marktwaarde 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: aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 30% van de marktwaarde én bedraagt maximaal € 150.000,-).

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 7.5 Financiering tot en met 50% Marktwaarde als de totale hypotheek niet meer dan 50% van de marktwaarde is.

Naast de financiering van de woning accepteren we geen aanvullend consumptief bestedingsdoel bij de Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion met uitzondering van de uitkoop van de vertrekkende partner en/of een eventuele verbouwing van deze woning.

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 oversluiter 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 30% van de marktwaarde van de woning én bedraagt maximaal € 150.000.

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 oversluiter 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.

Let op:
Aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 30% van de marktwaarde van de woning én bedraagt maximaal € 150.000,-. Dit geldt ook voor de zuivere oversluiter.

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

Uitzondering:
Een explain uit dit hoofdstuk “kaders voor explain” is niet toegestaan in combinatie met een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion

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*(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 op basis van een reguliere annuïtaire toets
- 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 op basis van een reguliere annuïtaire toets
- 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 ≥ 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 FINANCIERING TOT EN MET 50% MARKTWAARDE

Voor bestaande klanten 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 aanvullende eisen aan de hypotheekvorm; er mogen geen nieuwe aflossingsvrije delen worden verstrekt in combinatie met gebruik making van de werkelijke lastentoets. Bestaande klanten mogen hun huidige aflossingsvrije leningdelen behouden.
- in het geval van een verhoging in combinatie met deze explain geldt conform regulier beleid voor verhogingen: bestaande klanten mogen hun huidige (verkapte) aflossingsvrije leningdelen behouden.
- in het geval van oversluiten of doorstromen: voor deze expain geldt dat bestaande aflossingsvrije en verkapt aflossingsvrije leningdelen maximaal 30% van de marktwaarde van de woning én maximaal € 150.000 mogen bedragen.
- als de rente van de hypotheek niet aftrekbaar is dan passen we de box 3 woonquote toe.

Uitzondering:
Een hypotheek hoger dan 50% van de marktwaarde is alleen toegestaan als deze hogere LTV het gevolg is van het meefinancieren van € 10.000,- voor het treffen van 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

7.9 EXPLAIN VERBETERDE KLANTSITUATIE

Er kan zich een situatie voordoen waarbij de klant zijn situatie op de lange termijn wil verbeteren, maar er sprake is van een tijdelijk annuïtair tekort bij aanvang gedurende een periode tot aan het vervallen van de hypotheekrente aftrek of AOW gerechtigde leeftijd binnen 10 jaar vanaf verstrekken van de hypotheek. Onder voorwaarden mag dan de werkelijke lasten toetsing toegepast worden gedurende deze tijdelijke periode.
Hierbij geldt dat:

- het bestedingsdoel is de aankoop of verbetering van de eigen woning of herfinanciering van de bestaande hypotheek
- vanaf het moment vervallen hypotheekrenteaftrek of pensioen de hypotheek moet passen binnen de reguliere annuïtaire toetsing rekening houdend met box 3 woonquote en/ of AOW woonquote (afhankelijk van de situatie).
- de explain kan niet voor twee opeenvolgende events gebruikt worden.
- in deze tijdelijke periode er geen sprake is van een rente risico. Dat wil zeggen dat de rentevaste periode van alle leningdelen langer moet zijn dan de periode met het tijdelijk annuïtair tekort/ het moment van het event
- er sprake moet 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

- de maximale LTV bij verstrekking is 90% van de marktwaarde (incl. EBV)
- bij dubbele woonlasten de oude woning moet zijn verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.
- er geen sprake mag zijn van een leningdeel met nieuw consumptief bestedingsdoel (m.u.v. financieringskosten)

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.

Let op:
Bij een Verhuur- en Recreatiehypotheek van Obvion moet de opstalverzekering verhuur van de woning toestaan.

8.3 OVERLIJDENSRISICOVERZEKERING

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 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 marktwaarde 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.

OFFERTEGELDIGHEID EN VERLENGEN

Wilt u meer weten over de offertegeldigheid of het verlengen van het bindend aanbod kijk dan op 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. Dit kan consequenties hebben voor de rente op de oude lening wanneer deze tijdelijk door blijft lopen. De specifieke regels vindt u in de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden en op Obvion.nl/verhuizen.

9.3 DOORGEEFREGELING

Het is mogelijk om de rentecondities van de oude hypotheek door te geven aan de koper van de woning. De specifieke regels vindt u in de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden en op Obvion.nl/doorgeven.

9.4 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 bij bestaande bouw. Bij nieuwbouw maximaal 3 jaar.

De klant kan via MijnObvion zijn bouwdepot beheren.

RENTEVERGOEDING
Bij de Obvion Woon Hypotheek ontvangt de klant bij bestaande bouw tijdens de eerste 12 maanden rente over het bedrag dat op het bouwdepot staat. Bij nieuwbouw ontvangt de klant tijdens de eerste 24 maanden rente over het bedrag dat op het bouwdepot staat. Het rentepercentage is gelijk aan de gewogen gemiddelde rente van alle leningdelen (exclusief overbruggingskrediet).

Als er sprake is van een verhoging van het bouwdepot gedurende de looptijd van het bouwdepot, dan geldt voor dit verhoogde deel een rentevergoeding van maximaal 12 maanden.

Bij de ABP, Obvion, Obvion Basis, en Obvion Compact hypotheek ontvangt de klant bij zowel bestaande bouw als bij nieuwbouw tijdens de eerste 24 maanden rente over het bedrag dat op het bouwdepot staat. Het rentepercentage is gelijk aan de gewogen gemiddelde rente van alle leningdelen (exclusief overbruggingskrediet) min 1%.

Als er sprake is van een verhoging van het bouwdepot gedurende de looptijd van het bouwdepot, dan geldt voor dit verhoogde deel een rentevergoeding van maximaal 24 maanden.

Bij verbouw en verduurzamen schrijven we de rentevergoeding bij op het saldo van het bouwdepot.
Bij nieuwbouw brengen we de rentevergoeding over het bouwdepot maandelijks achteraf in mindering op de te betalen rente voor de hypotheek. Op verzoek van de klant kan bij nieuwbouw de rentevergoeding ook worden bijgeschreven op het bouwdepot. In dat geval schrijven wij het volledige maandelijkse bedrag af van de opgegeven betaalrekening van de klant.

NIEUWBOUWWONING
We storten het bedrag van de totale hypotheek in het bouwdepot. Als de klant een apart bedrag voor dubbele woonlasten heeft meegefinancierd (bouwrente of renteverlies), dan wordt dit na passeren van de hypotheekakte in één keer op de opgegeven betaalrekening van de klant uitbetaald.

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 als dit hoger is dan 10% van de marktwaarde.

BETALING VAN HET MAANDBEDRAG
Tijdens de looptijd van het bouwdepot schrijven wij het maandelijkse bedrag af van de opgegeven betaalrekening van de klant.

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.

9.5 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 níet 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.

9.6 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.

9.7 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 Spaargerust)

9.8 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 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. Deze lasten laten we buiten beschouwing van de inkomenstoets als de leen/schenkconstructie voldoet aan de voorwaarden uit ons acceptatiebeleid.
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 (klanten die werkzaam zijn bij niet-commerciële internationale organisaties, arts in opleiding, advocaat-stagiair, kandidaat-notaris of promovendus) een tijdelijk dienstverband zónder 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 • OpMaat KoopGarant versie 1 juli 2011 • OpMaat KoopGarant versie 1 november 2016 • OpMaat KoopGarant versie 1 juni 2023 • OpMaat KoopGarant versie 1 juli 2024 • OpMaat KoopStart versie 1 april 2014 (alleen beschikbaar voor oversluiters) • OpMaat KoopStart versie 1 januari 2024 • Opmaat ondererfpacht- en KoopGarantbepalingen versie 1 april 2012 • Trudo - Slimmer Kopen • Stichting Knarrenhof – project Veecatenhof 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 hypotheken 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.
Waardebepaling	NHG accepteert de Calcasa Desktop Taxatie en Calcasa Desktop Taxatie Plus, ongeacht hypotheekvorm.	Bij één of meer (verkapt) aflossingsvrije leningdelen is een reguliere Calcasa Desktop Taxatie niet toegestaan. Een Calcasa Desktop Taxatie Plus is dan vereist; indien dit niet mogelijk is, is een NWWI gevalideerd taxatierapport noodzakelijk.
Hypotheek		
Hypotheekvorm	NHG staat onder voorwaarden toe dat een lening geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij wordt verstrekt of voortgezet. Dit geldt voor zowel box 1 als box 3 leningen. Hierbij geldt dat aflossingsvrij mogelijk is tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.	Aflossingsvrij is mogelijk tot maximaal 30% van de marktwaarde van de woning én bedraagt maximaal € 150.000,-
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 GOEDGEKEURDE 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.
Aflossingsvrij	Onder aflossingsvrij wordt verstaan: alle hypotheekvormen zonder gegarandeerd spaarkapitaal en zonder maandelijkse afloscomponent. Dus naast de aflossingsvrije hypotheek ook de leven (incl. leven met garantiekapitaal), belegging- en hybride hypotheek, maar ook Switch en Universal Life. Er wordt geen rekening gehouden met eventueel opgebouwd kapitaal.
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.
Achtervang	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 Desktop Taxatie en *Calcasa Desktop Taxatie Plus*	De Calcasa Desktop Taxatie 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. De Calcasa Desktop Taxatie Plus combineert de kenmerken van een reguliere Calcasa Desktop Taxatie met een opname van de buitenzijde van de woning. Tijdens deze opname worden de vanaf de openbare weg zichtbare kenmerken en de staat van onderhoud van de woning vastgesteld en vastgelegd in een opnamerapport. De taxateur ontvangt dit opnamerapport naast de Calcasa-modelwaarde en beoordeelt op basis van deze bronnen de modelmatige waardebepaling van de woning.
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-warmteterugwinningsysteem, 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 Hypothecair 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 NWWI gevalideerd taxatierapport. Deze taxateur staat ingeschreven in het register van het NRVT (Werkkamer Wonen). Het validatie instituut moet zijn aangesloten bij de NRVT.
GHF	Gedragscode 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 - de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken), of; - 97% van de koopsom vrij op naam indien de koopsom vrij op naam is, of; • 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 hypoheek. Een leningdeel heeft een eigen looptijd, hypotheekvorm en rentevaste periode. Alle leningdelen samen vormen de totale hypotheek van de aanvrager.
Marktwaarde bestaande woning	De markwaarde 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 acceptatiebeleid wordt nader beschreven welke van de twee van toepassing is.
Marktwaarde in verhuurde staat	De marktwaarde van een woning die wordt of gaat worden verhuurd of een recreatiewoning is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.
Modelmatige waardebepaling	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 inkomenstoets.
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 overbrugd 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.
Plausibiliteitsverklaring	Een plausibiliteitsverklaring bij een taxatie is een verklaring die wordt afgegeven door een 2e taxateur om de onderbouwing en betrouwbaarheid van de taxatiewaarde te versterken. Het is een extra document dat wordt toegevoegd aan het taxatierapport.
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 hypotheken 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 hoofdverblijf dienend 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

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-grootaandeelhouder (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.

