

ACCEPTATIEGIDS

15 JULI 2021 • VERSIE 3.6



INHOUDSOPGAVE

1	OBVION DENKT MEE	7
2	OBVION BELEID VERSUS NHG BELEID	8
3	DE KLANT	14
	Algemeen	14
3.1	Leeftijd	14
3.2	Nationaliteit	14
3.3	Eigenaar en woning	15
3.4	Burgerlijke staat	15
3.5	Overlijdensrisicoverzekering	15
3.6	BKR	15
4	INKOMEN	16
	Algemeen	16
	<i>Inkomenstabel Loondienst</i>	17
4.1	Inkomensdaling en vervallen hypotheekrenteaftrek in de toekomst	21
4.2	Expats	21
4.3	Inkomen uit het buitenland	21
	<i>Inkomenstabel overig</i>	22
5	FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	29
	Algemeen	29
5.1	Lopende kredieten	29
5.2	Kredieten uit BKR	29
5.3	Restschuld	31
5.4	Studielening	31
5.5	Meerdere panden	32
5.6	Schenking	32
5.7	Leen/schenkconstructies	32
5.8	Alimentatie	33
5.9	Overige financiële verplichtingen (erfpacht, recht van opstal)	33
6	WONING EN WAARDE	34
	Algemeen	34
6.1	Waardebepaling	34
6.2	Appartement	35
6.3	Woonboerderij	35
6.4	Woonwinkelpand/woonbedrijfspan	35
6.5	woning met bed & breakfast	35
6.6	Nieuwbouw	36
6.7	Overbruggingskrediet	37
6.8	Onderpanden die wij niet financieren	38
6.9	Recht van erfpacht en opstal	38
6.10	Vruchtgebruik	39
6.11	Verkoop beperkende voorwaarden	39
6.12	Bijzondere financieringssituaties die Obvion accepteert	39

7 HYPOTHEEK	40
Algemeen	40
7.1 Hypotheek	40
7.2 Verhuisregeling	42
7.3 Bouwdepot	42
7.4 Garantie	44
7.5 Recht van 1 ^e hypotheek	44
7.6 Veranderingen tijdens de offerteperiode	45
8 MAXIMALE EN MINIMALE FINANCIERING	48
Algemeen	48
<i>Financieringstabel Maximale LTV Standaard</i>	49
<i>Financieringstabel Maximale LTV Uitzonderingen</i>	50
<i>Financieringstabel Mximum Aflossingsvrij</i>	52
<i>Financieringstabel Maxale LTI</i>	53
STUKKENLIJST	60
LIJST GEMEENTELIJKE ERFPACHTVOORWAARDEN	80



TIP

Zoekt u een specifiek onderwerp? Gebruik dan de zoekfunctie van de PDF Viewer òf zoek met Ctrl + F.



REACTIES:

Heeft u reacties/tips/opmerkingen? Laat het ons gerust weten via acceptatiegids@obvion.nl

VERSIEBEHEER

Versie	Wijzigingen
3.6	<ul style="list-style-type: none"> De tijdelijke wijziging geldigheid van de inkomensstukken én van de inkomensverklaring ondernemer als gevolg van de Coronacrisis wordt beëindigd. Geldigheid is terug gedraaid naar 3 maanden, respectievelijk 6 maanden (stukkenlijst) Uitbreiding van IBL voor aanvragers met een niet vast dienstverband (1, 2, 4 en stukkenlijst)
3.5	<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging dat leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is met het financieringslastpercentage tabel box 3 dient te worden berekend (2) Desktoptaxaties worden niet geaccepteerd. De pilot waardebepaling Calcasa wordt tijdelijk voortgezet (2) BKR Achterstandscodering 3 is toegestaan bij RN (5.2)
3.4	<ul style="list-style-type: none"> De verplichte aflosvorm bij een box 3 leningdeel met consumptief bestedingsdoel vervalt (8) Overstappen naar actuele rente met gelijke of lagere maandlast voor bestaande klanten onder voorwaarden getoetst op werkelijke lasten (8) Toevoeging dat een waardebepaling op basis van een taxatie verplicht is bij afkoop erfpacht (6.6) Verduidelijking dat we bij de Tijdelijke Inkomenstekort regeling rekening houden met het pensioeninkomen van de jongste aanvrager als de klant binnen 10 jaar de AOW leeftijd bereikt (2 en 8)
3.3	<ul style="list-style-type: none"> Bepaling toetsinkomen bij tijdelijk dienstverband met lange duur zónder intentieverklaring, bijvoorbeeld bij een arts in opleiding/ promovendus (1, 2, 4 en stukkenlijst) Toevoeging NHG Tijdelijk Tekort Regeling vanaf 1 april 2021 (1, 2, 8 en stukkenlijst)
3.2	<ul style="list-style-type: none"> Wijziging van de voorwaarden voor financiering van woningen met erfpacht (2, 6.8 en 6.9) Wijziging bepalen hoogte van het canonbedrag (5.9)
3.1	<ul style="list-style-type: none"> Opnemen overwaarde $\leq 50\%$ MW onder voorwaarden op de werkelijke last getoetst (8) Aankopen met lagere of gelijke lasten onder voorwaarden op werkelijke last getoetst bij: <ul style="list-style-type: none"> Bestaande klanten Het inkomen voor AOW leeftijd in aanvragen voor de seniorenpropositie zonder NHG (8) Voorwaarden voor een tijdelijk annuïtair tekort ≤ 24 maanden toegevoegd (8)
3.0	<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging dat we niet verplaatsbare small houses accepteren mits aan de gestelde voorwaarden voor een woning wordt voldaan (6.6) Bij Meetekenen Ouders hoeft alleen de restant schuldopgave te worden aangetoond. De WOZ en het bankafschrift met maandlast zijn komen te vervallen (stukkenlijst) Wijziging in welk soort pand een appartement onderdeel van uitmaakt; is het appartement onderdeel van een bestaand appartementencomplex met 3 of minder wooneenheden gewijzigd in 5 of minder wooneenheden (6.2)

Wijzigingen jaarovergang 2021

	<ul style="list-style-type: none"> • Vanaf 1 januari 2021 treedt er een wijziging op in het energielabel. Onderscheid tussen energielabels voor en na 1-1-2021 opgenomen (2, 8 en stukkenlijst) • De wijziging in de Wajong miv 1 januari 2021 is verwerkt (4) • Opgenomen dat bij de beoordeling van de lening rekening wordt gehouden met het vervallen van de hypotheekrenteaftrek als dit plaatsvindt binnen 10 jaar (4.1) • Tabel wegingsfactoren studielening is toegevoegd (5.4 en stukkenlijst)
2.8	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de verstrekking van een overbruggingskrediet voor een niet verkochte woning (geen verkoopovereenkomst of 3 dagen bedenktijd zijn nog niet verstreken) gaan we uit van 100% van de actuele marktwaarde (was 90%) (1, 6.7,7.1 en 8) • Toevoeging dat bij een tijdelijk dienstverband met intentie voor bepaalde tijd het toetsinkomen bepaald wordt aan de hand van de gemiddelde inkomsten van het huidige inkomen en de voorgaande 2 kalenderjaren (alleen bij aanvragen zonder NHG) (1.2, flex en stukkenlijst) • Toevoeging bepaling pensioeninkomen uit lijfrente bij particulieren (2, 4 en stukkenlijst) • Verbetering box 3 beleid bij het niet inbrengen van de eigenwoningreserve, een LTV van maximaal 100% MW wordt toegestaan (2 en 8) • Toegevoegd dat een inkomen in het verleden in een andere valuta dan de euro kan worden meegenomen bij het bepalen van het (flex)toetsinkomen (4) • Verduidelijking omschrijving ‘bestemming’ wonen (6) • Toegevoegd aan de voorwaarden bij zelfbouw dat er een storting gedaan kan worden van minimaal 17% van de aanneemsom + meerwerk op een derdengeldenrekening bij de notaris (6.6 en stukkenlijst) • Toevoeging mogelijkheid om gebruik te maken van Ockto voor het aanleveren van het UWV verzekeringsbericht en Mijn pensioenoverzicht (stukkenlijst)
2.7	<ul style="list-style-type: none"> • Vreemdelingendocumenten in lijn gebracht met NHG (3.2) • Acceptatie van pensioeninkomen binnen 6 maanden als toekomstig inkomen (4) • Toevoeging dat er gebruik gemaakt kan worden van Inkomens Bepaling Loondienst bij vaste contracten (4 en stukkenlijst) • Wijziging dat toetsing AK op basis van werkelijke lasten plaatsvindt (5.2) • Aanpassing omschrijving BKR en acceptatie HY coderingen (5.2) • Toevoeging dat waardebeoordeling middels Calcasa nu ook van toepassing is voor doorstromers en starters (6.1) • Toevoeging dat woning waarin B&B wordt geëxploiteerd is toegestaan (6.5 en stukkenlijst) • Toevoeging hoe we omgaan met klanten die een bestaande restschuldfinanciering hebben en een verhoging aanvragen (8) • Inkomen uit AOW kan aangetoond worden middels Mijn Pensioenoverzicht (stukkenlijst) • De ‘omgevingsvergunning’ mag worden aangetoond bij de notaris (stukkenlijst)
2.6	<ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijke wijziging geldigheid van de inkomensverklaring ondernemer als gevolg van de Coronacrisis. De geldigheid is aangepast naar 3 maanden (stukkenlijst)
2.5	<ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijke wijziging geldigheid van de inkomensstukken als gevolg van de Coronacrisis. De geldigheid is aangepast naar 2 maanden (stukkenlijst)

SAMEN MET U EEN PASSENDE HYPOTHEEK VOOR ONZE KLANT

Het beste hypotheekadvies is een onafhankelijk advies. Juist daarom is uw rol als adviseur cruciaal bij de keuze voor een hypotheek. U houdt het overzicht en voorziet de klant van een passend hypotheekadvies. En daar helpen we u natuurlijk graag mee. Met een kwalitatief en goed hypotheekproduct maar óók met het behoud van overzicht. Daarom staat alles wat u moet weten over ons acceptatiebeleid in deze acceptatiegids. Hiermee heeft u snel inzicht in de mogelijkheden bij Obvion. En kunt u de regels en voorwaarden direct opzoeken. 'Met een klik staan we voor u klaar'.

KLANT INTEGRITEIT BIJ OBVION

We vinden de integriteit van de klant belangrijk. Daarbij hebben we uw hulp nodig. Want samen zijn we in staat om een goed beeld van de klant te vormen. En kunnen we in gesprek gaan over de intenties en integriteit van de klant. Twijfelt u aan de klantintegriteit? Dan kunt u dat direct bij de offerteaanvraag al met ons bespreken.

ONDERSTEUNENDE TOETSEN

Bij de beoordeling van een hypotheekaanvraag voeren we de EVA-, VIS- en SFH-toets uit. Hiermee controleren we de integriteit van de klant én beoordelen we in hoeverre de klant bereid is om de gevraagde lening terug te betalen. Daarnaast maken we gebruik van de uitslag van de BKR-toets. Heeft de klant lopende financiële verplichtingen? Dan nemen we die mee in de berekening van de inkomens/ lastentoets.

WIJ STAAN VOOR U KLAAR



Twijfelt u over een aanvraag en weet u niet helemaal zeker of die aan alle acceptatiecriteria voldoet? Neem dan [contact](#) op met onze collega's van uw regioteam. Zij staan voor u klaar om onze mogelijkheden te bespreken. Want samen met u gaan we voor de beste hypotheek voor de klant.

We houden te allen tijde het recht om klanten om moverende redenen niet te accepteren.

Let op:

Deze acceptatiegids is bedoeld voor financiële adviseurs. Deze gids is een verkorte weergave van ons acceptatiebeleid en wordt regelmatig herzien. Wij informeren u over wijzigingen in ons beleid en deze gids. Aan de inhoud van deze gids kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

1 OBVION DENKT MEE

In dit hoofdstuk vertellen we u meer over onze oplossingen. Want bij Obvion denken we graag met u mee. Maar dat doen we wel op een transparante en efficiënte manier. Daarom dit overzicht voor u. Zodat u in één oogopslag ziet wat onze mogelijkheden zijn

OPLOSSINGEN PER KLANTGROEP

DOORSTROMERS

- ✓ Overbruggingskrediet mogelijk tot maximaal 100% van de overwaarde
- ✓ Overbruggen van de gegarandeerde spaarwaarde is mogelijk
- ✓ Onderbouwing werkelijke dubbele lasten mag binnen de toegestane woonlast
- ✓ Meetekenen ouders mogelijk
- ✓ Restschuldfinanciering mogelijk
- ✓ Aankopen met gelijke of lagere maandlasten:
 - NHG Verhuisregeling voor senioren (ook z. NHG)
 - Bij aanvragen zonder NHG wordt onder voorwaarden ook vóór AOW leeftijd op de werkelijke last getoetst
 - Voor bestaande klanten is onder voorwaarden een werkelijke lasten toets mogelijk
- ✓ Tijdelijk annuïtair tekort:
 - NHG Tijdelijk Tekort regeling (ook z. NHG)
 - Tijdelijk annuïtair tekort gedurende ≤24 maanden
- ✓ Verhuisregeling
- ✓ Spaarrekening Eigen Woning mogelijk met Fiscaal Geruisloos Voortzetten

OVERSLUITERS

- ✓ Zuivere oversluiters tot max. 110% LTV

STARTERS

- ✓ Meetekenen ouders mogelijk
- ✓ + 3% woonquote voor alleenstaanden
- ✓ Optimaliseren gewogen rente:
 - onbeperkt aantal leningdelen
 - geen ondergrens per leningdeel (annuïtair/lineair)

OPLOSSINGEN PER INKOMENSITUATIE

LOONDIENTST

- ✓ > 40 uur dienstverband mogelijk bij Obvion
- ✓ > 1 dienstverband mogelijk bij Obvion
- ✓ Expats:
 - bruteringsfactor van 1,6 bij een volledig netto inkomen
 - mogelijk vanaf de dag van vestiging in Nederland
 - Geen extra beperking t.a.v. de LTV
- ✓ Loondienst bij familie mogelijk
- ✓ Inkomensbepaling loondienst bij vaste en niet vaste contracten

FLEXINKOMEN

- ✓ < 3 jaar inkomen: wij rekenen met 2 jaar + het inkomen van het huidige jaar
- ✓ **Intentie voor bepaalde tijd ≥ 12 mnd:** wij rekenen met 2 jaar + het inkomen van het huidige jaar
- ✓ WW inkomen telt mee bij gemiddeld inkomen van voorgaande jaren
- ✓ Perspectiefverklaring bij uitzendcontract, ook zonder NHG (in samenwerking met gecertificeerde uitzendbureaus)
- ✓ Arbeidsmarktscan bij flexinkomen / seizoenswerk, oproep- of invalwerk, tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring (zie arbeidsmarktkansen.nl)

ARTS IN OPLEIDING, PROMOVENDUS ETC.

- ✓ Tijdelijk dienstverband met een lange duur (≥ 12 mnd) zonder intentieverklaring: we nemen óók het huidige inkomen mee bij het vaststellen van het toetsinkomen

ONDERNEMERS

- ✓ Geen extra beperking t.a.v. LTV
- ✓ Berekening toetsinkomen: de inkomensbepaling verloopt via externe rekenexperts (door NHG geaccrediteerd). **Obvion vergoedt na passeren € 250,- als bijdrage in de kosten van een extern toetsinkomen.**

PENSIOEN

- ✓ NHG Verhuisregeling en NHG Tijdelijk Tekort Regeling voor senioren met én zonder NHG

LAGE LOAN TO INCOME

- ✓ Bij een LTI lager dan 60% mag uw klant tot 110% LTV lenen

MOGELIJKHEDEN ONDERPAND

MOGELIJK BIJ OBVION

- ✓ Woonhuis
- ✓ Appartement
- ✓ Woonboerderij <3 hectare
- ✓ Woonwinkelpand buiten industrieterrein
- ✓ Nieuwbouw:
 - projectbouw
 - zelfbouw
 - CPO

ENERGIE BESPARENDE MAATREGELEN

- ✓ **Is het inkomen minimaal € 33.000?** Dan laten wij **maximaal € 9.000** buiten beschouwing bij het vaststellen van de financieringslast
- ✓ Max LTV 106%
- ✓ We accepteren ook een energiebespaarbudget

BOX 3 FINANCIERING

- ✓ Bestedingsdoel eigen woning: maximaal 100% MW
- ✓ Bestedingsdoel consumptief: maximaal 90% MW
- ✓ Er gelden géén aanvullende voorwaarden voor de hypotheekvorm
- ✓ **Is de totale lening ≤50% MW?** Dan mag de lening op werkelijke lasten worden beoordeeld

GARANTIESTELLING

- ✓ De kosten van garantiestelling zijn 1% van de waarborgsom

Rentedaling en terugbetalen tijdens de looptijd

- ✓ Automatische rentedaling:
 - bij daling LTV door terugbetaling
 - bij daling LTV door hogere woningwaarde
- ✓ Periodiek (maandelijks) extra terugbetalen per leningdeel
- ✓ Salderen Spaarwaarde



Klik op een oplossing voor meer Informatie.

2 OBVION BELEID VERSUS NHG BELEID

Obvion volgt het NHG-beleid op veel punten. Maar wij hebben natuurlijk ook ons eigen acceptatiebeleid. In dit hoofdstuk vertellen we welke NHG-proposities wij volgen en op welke punten wij afwijken van het NHG-beleid.

Goed om te weten: de gedragscode Hypothecaire Financiers (GHF) en Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) prevaleren in alle gevallen.

NHG PROPOSITIES

Inkomensbepaling loondienst (IBL)
Het inkomen van een aanvrager kan ook worden aangetoond middels de inkomensbepaling loondienst. Het toetsinkomen is gelijk aan het vastgestelde inkomen in de IBL.

Inkomen van een ondernemer
Het inkomen van de zelfstandig ondernemer wordt door een door NHG geaccrediteerde rekenexpert berekend.

Aantal aanvragers
Een hypotheek met meerdere aanvragers is mogelijk.

Verhuisregeling voor senioren
Voor senioren die reeds met pensioen zijn of binnen maximaal 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken, geldt een specifieke regeling. Hierbij wordt vanaf de AOW-leeftijd op basis van de werkelijke last getoetst.

OBVION REGELS

We accepteren IBL zowel bij een vast als een niet vast dienstverband.

Methodiek met externe rekenexperts wordt ook gevolgd voor aanvragen zonder NHG. Obvion hanteert hierbij haar eigen rekenregels

Obvion accepteert maximaal 2 natuurlijke personen per lening als aanvrager.

NHG volgend, ook zonder NHG. Zonder NHG mag de betaalbaarheid van de lening vóór AOW-leeftijd op werkelijke last worden getoetst.

HIER STAAT EXTRA INFORMATIE



HOOFDSTUK 4



HOOFDSTUK 4



HOOFDSTUK 8

NHG PROPOSITIES

OBVION REGELS

HIER STAAT EXTRA INFORMATIE

Tijdelijk inkomstekort AOW-ingangsdatum
 Voor senioren die reeds met pensioen zijn óf binnen maximaal 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken, geldt een specifieke regeling als er bij twee aanvragers een tijdelijk financieringstekort ontstaat als de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt en de jongste aanvrager nog niet. Voor de tijdelijk tekort periode is onder voorwaarden de werkelijke lastentoets toegestaan.

NHG volgend, ook zonder NHG.

Let op: we houden rekening met het pensioeninkomen van de jongste aanvrager als de klant binnen 10 jaar (vanaf datum bindend aanbod) de AOW leeftijd bereikt. Klik [hier](#) voor meer info.



HOOFDSTUK 8

Niet ingebrachte eigen woning reserve
 Indien voor een gedeelte van de lening geen renteteruggave kan worden verkregen omdat de aanvrager zijn eigen woning reserve niet wil aanwenden voor de aankoop van de nieuwe woning, dan kan men wel het volledige bedrag lenen. Dit bedrag wordt box 3 getoetst.

NHG volgend, ook zonder NHG



HOOFDSTUK 8

Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring
 Klanten met een flexibel dienstverband bij een uitzendbureau kunnen op basis van een perspectiefverklaring in aanmerking komen voor een hypotheek. Het uitzendbureau dan wel de Perspectieftaxateur moet zijn aangesloten bij de stichting perspectiefverklaring.

NHG volgend, ook zonder NHG



HOOFDSTUK 4

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 schuldenlening met een A-registratie.

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.



HOOFDSTUK 5

Verdwijnt de code op basis van verjaring uit BKR op de ingangsdatum van de lening?
 Dan kunnen code 2 t/m 4 worden genegeerd.

BKR – Aflopend krediet
 In de toetsing dient standaard rekening te worden gehouden met een maandlast van 2% van het kredietbedrag tenzij uit de kredietovereenkomst blijkt dat sprake is van een lagere maandlast. Hierbij geldt wel dat deze lagere maandlast tijdens de looptijd niet kan wijzigen.

Bij een aflopend krediet (AK) worden de lasten meegenomen op basis van de contractuele rente en aflossing (werkelijke last).



HOOFDSTUK 5

NHG PROPOSITIES

OBVION REGELS

HIER STAAT EXTRA INFORMATIE

Vervallen hypotheekrenteaftrek < 10 jaar
De financieringslast van een leningdeel waarvan de hypotheekrente niet fiscaal aftrekbaar is dient met het financieringslastpercentage tabel box 3 te worden berekend. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het vervallen van (het recht op) hypotheekrenteaftrek als dit binnen 10 jaar plaatsvindt.

NHG volgend, ook zonder NHG
Zonder NHG is een individuele beoordeling mogelijk als de reguliere inkomens- en lastentoets niet past.



Maximale LTI bij Energiebesparende voorzieningen
Bij de berekening van de financieringslast mag een bedrag tot maximaal € 9.000 aan kosten voor het treffen van energiebesparende maatregelen buiten beschouwing worden gelaten.

De LTI verruiming van EUR 9.000,- is niet mogelijk voor een energielabel afgegeven vóór 1 januari 2015. Dit in verband met de geldigheidsduur van maximaal 5 jaar die Obvion hanteert voor een energielabel.



NHG PROPOSITIES

OBVION REGELS

HIER STAAT EXTRA INFORMATIE

Inkomen

Flexibel inkomen

Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar.

We rekenen met het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren. Is het inkomen in het laatste kalenderjaar lager dan het gemiddelde? Dan geldt het laatste inkomen. Is het inkomen nu lager? Dan geldt het huidige inkomen.

Heeft de klant 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 nu lager? Dan geldt het huidige inkomen.

Heeft de klant een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring met een lange duur (≥ 12 mnd op datum bindend aanbod)? Dan wordt het toetsinkomen als volgt berekend:

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



HOOFDSTUK 4

Inkomen uit (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). Inkomen uit een persoonsgeboden budget (PGB) wordt alléén meegenomen in het toetsinkomen indien sprake is van een inkomen uit onderneming.



HOOFDSTUK 4

Variabele inkomenscomponenten

Variabel inkomen mag, mits structureel van aard, worden meegenomen. Er wordt gerekend met het bedrag van de laatste 12 maanden.

Variabele inkomenscomponenten worden meegenomen. Maar is het totaal van provisie, overwerk en onregelmatigheidstoeslag méér dan 50% van het vaste inkomen? Dan rekenen we maximaal met 50%.



HOOFDSTUK 4

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. Deze voorwaarden wijken af van NHG.



HOOFDSTUK 4

NHG PROPOSITIES

OBVION REGELS

HIER STAAT EXTRA INFORMATIE

Restschuld
De looptijd van de lening voor de restschuld mag niet langer zijn dan de looptijd van het langstlopende leningdeel van de lening voor de aankoop van de opvolgende woning. Dit kan 30 jaar zijn.

- De looptijd van de lening voor de restschuld wordt ingekort tot hetgeen maximaal mogelijk is binnen de inkomens/lastentoets met een maximum van 15 jaar.
- De maximale LTV is 115% MW



Woning

Algemeen
NHG accepteert diverse onderpanden

- Als onderpand wordt alleen een woning met woonbestemming (evt. i.c.m. bedrijvigheid/agrarisch) geaccepteerd.
- Het perceel van de woonboerderij mag maximaal 3 hectare zijn.
- Bij een woonboerderij is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde als uit het taxatierapport blijkt:
 - dat de courantheid langer is dan 6 maanden óf;
 - de woning bijzondere aandachtspunten heeft óf;
 - de onderhoudstoestand onvoldoende of slecht is.



Koopconstructies
NHG ondersteunt diverse koop- en leenconstructies

- Obvion accepteert de volgende koopconstructies:
 - SVn Starterslening
 - koopgarant versie 1 juli 2011
 - koopgarant versie 1 november 2016
 - koopstart versie 1 april 2014 (alleen beschikbaar voor oversluiters)
 - ondererfpacht- en koopgarantbepalingen versie 1 april 2012
 - slimmer kopen (Trudo).



Erfpacht
De duur van de erfpacht moet blijken uit de erfpachtovereenkomst. Alleen voor hypotheek afgesloten voor 1 januari 1992 is onvoorwaardelijke verlenging vereist.

De looptijd van de hypotheek mag niet langer zijn dan de duur van de erfpacht én de woning dient gevestigd te zijn in één van de gemeenten waarvan de erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd. Zie hiervoor de [lijst](#) met gemeentelijke erfpachtvoorwaarden.



Desktoptaxatie
Toegestaan tot 90% van de LTV

Obvion accepteert geen desktoptaxaties.

De pilot Calcasa waardebepaling wordt tijdelijk voortgezet en de mogelijkheden voor desktoptaxaties worden onderzocht.

NHG PROPOSITIES

OBVION REGELS

HIER STAAT EXTRA INFORMATIE

Hypotheek

Voorwaarden voor een verpande levensverzekering, beleggingsverzekering of beleggingsrekening
 Het prognosekapitaal mag met een rendement van maximaal 8% (bruto) worden berekend.

Alleen van toepassing bij de ABP, Obvion, Basis of Compact hypotheek:
 Bij de berekening van het prognosekapitaal van levens- en beleggingsverzekeringen gaan wij uit van:

- een maximaal historisch rendement van 5,5% óf;
- een maximum bruto historisch rendement van 6,5% voor Unit Linked polissen en beleggingsrekeningen óf;
- een maximum bruto historisch rendement van 7% voor garantiepolsen.



HOOFDSTUK 7

Overname borgtocht door nieuwe geldverstrekker
 NHG staat het geldverstrekkers toe een bestaande lening van een andere geldverstrekker over te nemen zonder een nieuwe borgtocht af te sluiten. In het geval er een verhoging plaats vindt, betaalt de klant alleen borgtochtprovisie over de verhoging.

Obvion voert ook in deze situaties een LTI en LTV toets uit.



HOOFDSTUK 7

3 DE KLANT

ALGEMEEN

Alleen natuurlijke personen kunnen bij ons een lening krijgen. Wij accepteren maximaal 2 aanvragers per lening. In dit hoofdstuk vertellen wij u meer over welke klanten wij accepteren. Daarbij houden we bijvoorbeeld rekening met de burgerlijke staat van de klant en vertellen we u alvast meer over hoe wij denken over aansprakelijkheid.

3.1 LEEFTIJD

De klant kan vanaf de leeftijd van 18 jaar een lening aanvragen.

Uitzondering!

Is de klant jonger dan 18 jaar? Dan kan hij een lening aanvragen met toestemming van zijn wettelijke vertegenwoordiger.



3.2 NATIONALITEIT

Wij verstrekken alleen leningen voor eigen bewoning in Nederland. Daarom beoordelen we bij de aanvraag of de klant binding heeft met Nederland. Dat doen we op basis van een aantal voorwaarden. Daarover vertellen we u in dit hoofdstuk meer. De klant kan een lening aanvragen als hij:

- een Nederlandse nationaliteit heeft;
- een nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein heeft
- 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:
 - 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.

Indien sprake is van meerdere aanvragers 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 indien het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de lening.

3 DE KLANT



Kijk [hier](#) welke stukken nodig zijn en waar deze aan moeten voldoen

Tip: Voor expats hebben we een ruim acceptatiekader. Klik [hier](#) voor de voorwaarden.

3.3 EIGENAAR EN WONING

We verstrekken alleen een lening aan een klant als:

- de klant eigenaar is of wordt van de woning
- de klant de woning reeds zelf bewoont of gaat bewonen

Alle eigenaren dienen mee te tekenen voor de lening om klant te worden.

3.4 BURGERLIJKE STAAT

Gaat de klant binnenkort scheiden? Is hij minder dan 12 jaar geleden gescheiden? Heeft hij nog een lopende alimentatieverplichting? Of wordt het geregistreerd partnerschap ontbonden?



Dan hebben we een aantal documenten nodig. Klik [hier](#) om te zien welke stukken nodig zijn.

3.5 OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Wij stellen de volgende voorwaarden:

- Elke klant van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de lening, heeft een overlijdensrisicoverzekering nodig voor de duur dat de lening groter is dan 100% van de marktwaarde en;
- Het verzekerd bedrag van de overlijdensrisicoverzekering is minimaal gelijk aan het bedrag boven de 100% van de marktwaarde.

Meegefinancierde restschuld

Is de lening voor de eigen woning met NHG gefinancierd, maar de meegefinancierde restschuld zonder NHG? Dan dient het bedrag van de lening voor de restschuld te zijn afgedekt met een overlijdensrisicoverzekering.

Uitzondering!

1. Is het bedrag van de lening boven 100% marktwaarde lager dan EUR 5.000? Dan is een overlijdensrisicoverzekering niet verplicht.
2. Is de lening boven 100% van de marktwaarde als gevolg van energiebesparende voorzieningen of energiebespaarbudget dan is er ook geen overlijdensrisicoverzekering verplicht.



3.6 BKR

We vinden het belangrijk dat de klant zijn vaste lasten kan blijven betalen.

Om meer inzicht te krijgen in het betaaldrag van de klant vragen wij voor elke klant de BKR-toets aan.



Klik [hier](#) om te zien hoe wij om gaan met een BKR-codering en welke codes wij wel en niet accepteren.

4 INKOMEN

ALGEMEEN

Dit hoofdstuk gaat over het inkomen van de klant. Alle informatie is verwerkt in een overzichtelijke tabel. Op basis van het 'soort inkomen' dat de klant ontvangt, heeft u snel inzicht en duidelijkheid.

Daarnaast zijn er een aantal algemene regels én mogelijkheden m.b.t. het inkomen die gelden voor alle klanten. Daarover vertellen we u hier alvast meer:

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

Wist u dat?

Bij ons toekomstig inkomen meetelt, mits het een onvoorwaardelijk en vast inkomen is.

Bij een tijdelijk of flexibel dienstverband met een intentie voor een tijdelijke verlenging van minimaal 12 maanden het mogelijk is om op basis van het huidige inkomen en de laatste 2 jaar het toetsinkomen te bepalen? Klik [hier](#) voor de voorwaarden.



Wij óók met het huidige inkomen rekenen in de bepaling van het toetsinkomen, als er sprake is van bijvoorbeeld een arts in opleiding of promovendus met een tijdelijk dienstverband van lange duur zónder intentie. Klik hier voor de voorwaarden.



Bij ons kunnen ouders hun kinderen helpen met de lening voor een woning. Omdat het mogelijk is om het tijdelijke inkomenstekort op te vangen door ouders mee te laten tekenen voor het bindend aanbod. Klik [hier](#) voor de voorwaarden.



De klant een schenking van een ander mag gebruiken om een deel van de woning te betalen? We hebben hiervoor wel een onderhandse akte nodig. Klik [hier](#) voor de voorwaarden.



LOONDIENST

OBVION REGELS

INKOMENSBESTANDDELEN
(WAAR REKENT OBVION MEE)AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDENLINK NAAR
STUKKENLIJST**VAST DIENSTVERBAND**

Klant heeft arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken.

**TIJDELIJK DIENSTVERBAND
MET INTENTIE VOOR ONBEPAALED TIJD**

Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met een intentie waarvan de proeftijd is verstreken.

- *actueel bruto jaarsalaris*
- *vakantietoeslag*
het bedrag van de vakantietoeslag of de waarde van de vakantiebonnen/tijdsparfondsen
- *onregelmatigheidstoeslag*
(waaronder VEB), mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- *provisie/bonus*,
mits structureel en individuele prestatie afhankelijk: het bedrag over de laatste 12 maanden
- *overwerk*,
mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- *vaste 13e maand*
- *vaste eindejaarsuitkering*
(waaronder ook Employee Benefit Budget)
- *overige inkomensbestanddelen*
indien het inkomensbestanddeel vast en bestendig is
- *vrij besteedbare inkomenscomponenten*
die gebundeld zijn in een zogenaamd Individueel KeuzeBudget (IKB), mits vast en bestendig.
- *levensloopregeling*:
het bedrag op de werkgeververklaring

Uitzondering:

*Is de proeftijd nog niet verstreken?
Dan beschouwen we het dienstverband als een flexibel dienstverband.*

- Bedraagt het inkomen uit provisie/ bonus, overwerk en onregelmatigheidstoeslag meer dan 50% van het totaal van de vaste inkomensbestanddelen? Dan rekenen we maximaal met 50%.
- Stijgt het inkomen van de klant binnen 6 maanden na datum bindend aanbod? Of krijgt klant een nieuw vast dienstverband zonder proeftijd? Dan mag hiermee worden gerekend bij de bepaling van het toetsinkomen.
- Heeft de klant een onvoorwaardelijk bestendig inkomen dat ingaat binnen 6 maanden na datum bindend aanbod? Dan mag hiermee gerekend worden als er sprake is van een vast dienstverband én er is geen proeftijd. Of de klant krijgt een onvoorwaardelijk pensioeninkomen (incl. AOW).



STUKKEN VAST
DIENSTVERBAND

LOONDIENT
(VERVOLG)

OBVION REGELS

INKOMENSBESTANDDELEN
(WAAR REKENT OBVION MEE)

AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDEN

LINK NAAR
STUKKENLIJST

FLEXIBEL DIENSTVERBAND OF
TIJDELIJK DIENSTVERBAND
ZONDER INTENTIE

- seizoenswerkers; uitzendkrachten; oproepkrachten;
- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring;
- de proeftijd is nog niet verstreken;
- contractduur < 12 mnd.

- Reken met het gemiddelde inkomen van de drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.
 - Is het inkomen in het laatste kalenderjaar lager dan het gemiddelde? Dan geldt het laatste inkomen.
 - Is het inkomen nu lager? Dan geldt het huidige inkomen.

- Heeft de klant in één van de laatste drie kalenderjaren geen inkomen ontvangen? Dan rekenen we voor dat **jaar met een inkomen van € 0**.
- Heeft de klant alleen de laatste twee kalenderjaren inkomen verdiend? Dan hebben we een prognose nodig voor het 3e kalenderjaar.
- Heeft de klant in een van de laatste 3 kalenderjaren inkomen uit een WW-uitkering ontvangen? Dan nemen we dit inkomen mee in de berekening van het gemiddelde inkomen.
- We accepteren ook inkomensbepaling loondienst voor niet vaste contracten
- Bij het bepalen van het toetsinkomen op basis van de laatste 3 kalenderjaren, mag het inkomen in andere valuta dan de euro worden meegenomen, mits het actuele inkomen in euro's is.



STUKKEN FLEXIBEL
DIENSTVERBAND

TIJDELIJK DIENSTVERBAND
MET INTENTIE VOOR BEPAALDE
TIJD ≥ 12 MAANDEN
(geldt alleen voor aanvragen zonder
NHG)

- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor bepaalde tijd;
- de proeftijd is verstreken

Reken met het gemiddelde inkomen van het huidige inkomen en de twee voorgaande kalenderjaren
Is het inkomen nu lager? Dan geldt het huidige inkomen.

Voorwaarden:

- Uit de werkgeversverklaring blijkt een **intentieverklaring "ja, bepaalde tijd"**
- Het nieuwe of voortgezette **dienstverband ≥ 12 maanden**
- Uit de werkgeversverklaring blijkt dat het inkomen van het vernieuwde of voortgezette dienstverband is minimaal gelijk aan het huidige inkomen

- Heeft de klant in één van de laatste drie kalenderjaren geen inkomen ontvangen? Dan rekenen we voor dat **jaar met een inkomen van € 0**.
- Heeft de klant in een van de vorige 2 kalenderjaren inkomen uit een WW-uitkering ontvangen? Dan nemen we dit inkomen mee in de berekening van het gemiddelde inkomen.
- Bij het bepalen van het toetsinkomen op basis van het huidige inkomen en de laatste 2 kalenderjaren, mag het inkomen in andere valuta dan de euro worden meegenomen, mits het actuele inkomen in euro's is.



STUKKEN FLEXIBEL
DIENSTVERBAND

TIJDELIJK DIENSTVERBAND ≥ 12 MAANDEN ZONDER INTENTIEVERKLARING
(geldt alleen voor aanvragen zonder NHG)

Het toetsinkomen wordt als volgt berekend:

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

- Het toetsinkomen is nooit meer dan het huidige inkomen;
- indien in één van de kalenderjaren geen inkomen is ontvangen, dan kan voor dat jaar een inkomen van € 0 meegenomen worden in de berekening van het gemiddelde;
- bij het bepalen van het toetsinkomen op basis van de laatste drie kalenderjaren, mag het inkomen in andere valuta dan de euro worden meegenomen, mits het actuele inkomen in euro's is.
- De toekomstige duur van het dienstverband is de resterende duur van het dienstverband op datum bindend aanbod.



STUKKEN FLEXIBEL
DIENSTVERBAND

VAST DIENSTVERBAND EN NIET VAST DIENSTVERBAND MET GEBRUIK VAN INKOMENSBEPALING LOONDIENT

Het vastgestelde inkomen uit de inkomensbepaling loondienst is het toetsinkomen.

Uitzondering:

- Klanten die gebruik maken van ouderschapsverlof
- Klanten die tijdelijk minder zijn gaan werken



STUKKEN
INKOMENSBEPALING
LOONDIENT

LOONDIENT
(VERVOLG)

OBVION REGELS

INKOMENSBESTANDDELEN
(WAAR REKENT OBVION MEE)

AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDEN

LINK NAAR
STUKKENLIJST

FLEXIBEL DIENSTVERBAND MET
PERSPECTIEFVERKLARING

- Het toetsinkomen is het inkomen uit het huidige kalenderjaar;
- De klant is minimaal één kalenderjaar werkzaam bij één van de aangesloten uitzendorganisatie www.perspectiefverklaring.nl/register

*Uitzondering:
is de klant korter dan één kalenderjaar werkzaam bij het huidige uitzendbureau? Dan is een Perspectiefverklaring mogelijk als:*

- de klant minimaal één kalenderjaar werkzaam was bij het vorige uitzendbureau en;
- er is sprake geweest van een "gedwongen" overgang.

FLEXIBEL DIENSTVERBAND MET
ARBEIDSMARKTSCAN

Obvion biedt haar klanten zowel met als zonder NHG de mogelijkheid om de arbeidsmarktscan te gebruiken

- De uitkomst van de Arbeidsmarktscan is minimaal 70 punten.
- Het toetsinkomen is het laagste inkomen van:
 - het inkomen uit het huidige kalenderjaar;
 - óf de verdien capaciteit die wordt vermeld in de Arbeidsmarktscan
- De klant heeft minimaal 12 maanden arbeidshistorie in de afgelopen 14 maanden
- Is de klant werkzaam bij een uitzendbureau? Dan wordt de arbeidsmarktscan niet geaccepteerd. Gebruik hiervoor de Perspectiefverklaring.

Een uitzendorganisatie kan voor het uitbrengen van de perspectiefverklaring ook gebruik maken van een externe Perspectief taxateur. Die is terug te vinden in het [Register Stichting Perspectiefverklaring](#)



De arbeidshistorie wordt aangetoond aan de hand van het UWV Verzekeringsbericht



4 INKOMEN

4.1 INKOMENS DALING EN VERVALLEN HYPOTHEEKRENTAFTREK IN DE TOEKOMST

Bij de beoordeling van de lening 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). Een inkomensdaling kan voorkomen naar aanleiding van bijvoorbeeld AOW, pensioen, ouderschapsverlof of seniorenverlof.



Klik hier voor meer informatie.

4.2 EXPATS

Wanneer op het inkomen van de klant de 30% regeling van toepassing is, toetsen we of het inkomen zonder de 30% regeling voldoende is voor de lening. Is dat niet het geval? Dan rekenen we met het bruto-inkomen inclusief 30%-regeling als de klant na het vervallen van de 30% regeling hetzelfde inkomen behoudt.

Wist u dat?

Obvion geen extra beperking hanteert ten aanzien van de LTV voor expats?

Expats bij ons een hypotheek kunnen aanvragen vanaf de dag van vestiging in Nederland?

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



4.3 INKOMEN UIT HET BUITENLAND

Voor een klant met een inkomen uit het buitenland kunnen afwijkende financieringslastpercentages gelden. Verder maken we 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!

Als het hoogste inkomen ontvangen wordt uit een overig land in de EU, kan van bovenstaande afgeweken worden (en dus toch 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.



Tip! Bij ondernemers gelden de reguliere regels ten aanzien van de maximale LTV-verstrekking.

ZELFSTANDIGEN

De volgende aanvragen accepteren we niet:

- aanvragers met een zelfstandig inkomen uit het buitenland c.q. waarbij de onderneming buitenlands belastingplichtig is;
- holdingconstructies met buitenlandse entiteiten;
- Een aanvrager die als UBO inkomen ontvangt uit een onderneming die opereert in een van de onderstaande branches. De structuur en/of geldstromen van de onderneming zijn niet voldoende inzichtelijk, waardoor deze niet afdoende beoordeeld kunnen worden.
 - trust of trustkantoren
 - schuldhulpverleners e/o inkomensbeheerders
 - smartshops
 - coffeeshops
 - motorclubs
 - seksbranche
 - organisaties die handel in virtuele valuta faciliteren
 - wapenhandel
 - Metaal recycling bedrijven (ijzerhandel en opkopen schroot);
 - exploitanten van amusement - en speelautomaten
 - gokhallen
 - Aanbieden van (virtuele) kansspelen en loterijen;
 - Fondswervers
 - aanbieders van militaire goederen en diensten

Berekening toetsinkomen:

De inkomensbepaling verloopt via externe rekenexperts (door NHG geaccrediteerd).

Obvion vergoedt na passeren € 250,- als bijdrage in de kosten van de berekening van het toetsinkomen door de externe rekenexpert.

- Vanaf 1-7 van het lopende boekjaar moeten de definitieve jaarcijfers over het voorgaande boekjaar worden aangeleverd.
- 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 al 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. Is de klant ondernemer en heeft hij inkomsten uit een persoonsgebonden budget (PGB)? Dan wordt dit inkomen meegenomen in het toetsinkomen. Er dient dan sprake te zijn van minimaal 2 opdrachtgevers zonder familieband.
- Is in de inkomensverklaring/ resultatenrekening rekening gehouden met een zakelijke verplichting die bij BKR geregistreerd staat? Dan worden de lasten uit dit krediet buiten beschouwing gelaten.
- 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.



**ONDERNEMER
(VERVOLG)**
OBVION REGELS
INKOMENSBESTANDDELEN
**AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDEN**
**LINK NAAR
STUKKENLIJST**
**DIRECTEUR GROOT AANDEELHOUDER
(DGA)**

- De klant heeft binnen een onderneming een aandelenbelang dat gelijk is aan of groter is dan 5%

Het gemiddelde inkomen uit loondienst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal het inkomen uit loondienst dat in het laatste kalenderjaar is verdiend.

De inkomensbepaling verloopt via externe rekenexperts (door NHG geaccrediteerd).

Obvion vergoedt na passeren € 250,- als bijdrage in de kosten van de berekening van het toetsinkomen door de externe rekenexpert.

Heeft de klant als DGA:

- een aandelenbelang <5, of
 - **een aandelenbelang ≥ 5%** (aantoonbaar via aandelenregister) maar minder dan 50% en geen zeggenschap;
- Dan wordt het toetsinkomen vastgesteld aan de hand van de werkgeversverklaring en salarisstrook.



STUKKEN
ONDERNEMER

MINDERHEIDSDEELNEMING
 een aandelenbelang van 50% of minder in een niet-beursgenoteerde onderneming





- Reken met bruto dividenden die privé zijn ontvangen. Uitgangspunt is het aandelenbelang van de aanvrager en de (fiscaal) partner samen.
- Het inkomen uit minderheidsdeelneming (aandelenbelang van 50% of minder in een niet-beursgenoteerde onderneming) moet bestendig zijn en in een verantwoorde verhouding staan tot de vaste inkomensbestanddelen van de aanvrager.

- De inkomensbepaling verloopt via een externe rekenexpert.
- Dividend: laagste jaarbedrag aan ontvangen dividend van de afgelopen 3 jaar of;
- Aandelenbelang gelijk aan of groter dan 5%, maar aantoonbaar (aandelenregister). minder dan 50% en geen zeggenschap: dan wordt het toetsinkomen vastgesteld aan de hand van de werkgeversverklaring en salarisstrook.



STUKKEN
MINDERHEIDS
DEELNEMING

UITKERING	OBVION REGELS	INKOMENSBESTANDDELEN (WAAR REKENT OBVION MEE)	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
<p>WAO/WAZ Uitkering op basis van de Wet op de Arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)</p> <p>Uitkering op basis van de Wet op de arbeidsongeschiktheid zelfstandigen (WAZ)</p>	<p>Het inkomen uit WAO en WAZ wordt volledig meegenomen.</p>	<p>Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld</p>	<p>Wist u dat? Het inkomen uit een (sociale) uitkering in sommige gevallen voor de gehele looptijd van de lening wordt meegenomen in de berekening van het toetsinkomen? Dit kan als sprake is van een onbeperkte periode.</p> <p>Is er wel sprake van een beperkte periode? Dan wordt het inkomen in de berekening meegenomen als het inkomen bestendig is en voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering.</p> 	 <p>STUKKEN WAO/WAZ</p>
<p>WIA-IVA Op basis van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA) accepteren wij de Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ontvangt de klant een IVA-uitkering? Dan nemen we dit inkomen mee bij de bepaling van het toetsinkomen. Voorwaarde hierbij is dat er géén datum van herkeuring is opgenomen in het uitkeringsbesluit. • Ontvangt de klant een WGA-uitkering (loongerelateerde uitkering of vervolgutkering)? Dan nemen we dit inkomen níet mee bij de bepaling van het toetsinkomen. 	<p>Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld</p>		 <p>STUKKEN WIA-IVA</p>

UITKERING (VERVOLG)	OBVION REGELS	INKOMENSBESTANDDELEN (WAAR REKENT OBVION MEE)	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
WAJONG	Ingangsdatum voor 1 januari 2010 (Oude Wajong)	<ul style="list-style-type: none"> • Uitkeringsbesluit afgegeven voor 1 januari 2015: Maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. • Uitkeringsbesluit afgegeven op of na 1 januari 2015 en er is sprake van een resterend arbeidsvermogen: Maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. • Uitkeringsbesluit afgegeven op of na 1 januari 2015 én er is géén sprake van een resterend arbeidsvermogen: Maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. 		 <p>STUKKEN WAJONG</p>
	Ingangsdatum tussen 2 januari 2010 en 31 december 2014 (Nieuwe Wajong)	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensregeling: Maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. • Werkregeling: Maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. • Studieregeling: Dit inkomen nemen we niet mee. 		 <p>STUKKEN WAJONG</p>
	Ingangsdatum op of na 1 januari 2015 (Wajong 2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. 		 <p>STUKKEN WAJONG</p>
	Ingangsdatum op of na 1 januari 2021 (Wajong 2021)	<ul style="list-style-type: none"> • Het inkomen uit een WAJONG uitkering dient vast en bestendig te zijn. We rekenen met maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. 		 <p>STUKKEN WAJONG</p>

UITKERING (VERVOLG)	OBVION REGELS	INKOMENSBESTANDDELEN (WAAR REKENT OBVION MEE)	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
<p>WW Klant ontvangt een blijvende WW-uitkering tot aan AOW/pensioen.</p>	<p>Het inkomen uit WW wordt voor de duur van de WW volledig meegenomen tot aan de AOW- of pensioendatum.</p>	<p>Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.</p>	<p></p>	 STUKKEN WW
<p>ARBEIDSONGESCHIKTHEIDS- VERZEKERING</p>	<p>Een uitkering op basis van een arbeidsongeschiktheidsverzekering wordt meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering.</p>	<p>Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.</p>		 STUKKENLIJST
<p>AOW OF PENSIOEN (LOONDIENST)</p>	<p>Krijgt de klant binnen 10 jaar vanaf datum bindend aanbod AOW of pensioen? Dan houden we vanaf de AOW-datum geen rekening met het inkomen uit een onderneming of loondienst.</p>	<p>Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.</p>		 STUKKENLIJST

PENISOENINKOMEN

OBVION REGELS

INKOMENSBESTANDDELEN
(WAAR REKENT OBVION MEE)AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDENLINK NAAR
STUKKENLIJST

PENSIOEN UIT LIJFRENTTE

Heeft de klant een pensioenvoorziening via een lijfrente of lijfrente-spaarproduct waarmee een kapitaal (buiten de onderneming wordt opgebouwd), vragen we een verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct op waaruit de hoogte en looptijd van de gegarandeerde uitkering blijkt.

Heeft de klant een pensioenvoorziening die is opgebouwd via een garantie lijfrenteverzekering of garantie lijfrentespaarproduct dan wordt de uitkering die hiermee kan worden aangekocht meegenomen. Voor de berekening van de hoogte van de uitkering geldt dan het volgende:

- we gaan uit van een actueel overzicht van het opgebouwde garanti kapitaal voor een levensverzekering met lijfrente- of pensioenclausule of bankspaarproduct. Dit is een recente verklaring van de verzekeraar of bank waar het lijfrenteproduct is af gesloten, waaruit de actuele hoogte van de opgebouwde garanti waarde blijkt;
- voor de toekomstige premie-inleg geldt dat deze niet wordt meege-nomen.

De uitkering wordt meegenomen voor de duur dat de gegarandeerde uitkering loopt.

De hoogte van de uitkering wordt berekend door het reeds opgebouwde garanti kapitaal dat door de verzekeraar of bank is opgegeven door 20 te delen.

Een pensioen op basis van een reservering, die via de balans van de onderneming is getroffen (bijv. FOR) of in een afzonderlijke BV (bijv. Pensioen BV) is ondergebracht, wordt NIET meegenomen.



STUKKENLIJST

NABESTAANDENPENSIOEN

Uitkering uit een nabestaandenpensioen wordt volledig meegenomen.

Het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.



STUKKENLIJST

OVERIGE BRONNEN VAN INKOMEN	OBVION REGELS	INKOMENSBESTANDDELEN (WAAR REKENT OBVION MEE)	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
<p>INKOMEN UIT VERHUUR</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomen uit verhuur is niet hoger dan 50% van het totale toetsinkomen; • Inkomen uit verhuur is een neveninkomst. 	<p>Inkomen uit verhuur minus de lasten die de klant heeft voor financiering van het verhuurde pand. Is het resterend bedrag positief: dan optellen bij het toetsinkomen. Is het resterend bedrag negatief: dan opvoeren als financiële verplichting.</p>		 <p>STUKKENLIJST</p>
<p>INKOMEN UIT PARTNERALIMENTATIE</p>		<p>Het actuele bedrag dat de klant ontvangt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partneralimentatie wordt meegenomen voor de periode dat de alimentatie is vastgesteld; • Kinderalimentatie wordt niet meegerekend. 	 <p>STUKKENLIJST</p>
<p>INKOMEN DAT NIET MEETELT</p>	<p>OBVION REGELS</p>	<p>INKOMENSBESTANDDELEN (WAAR REKENT OBVION MEE)</p>	<p>AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN</p>	<p>LINK NAAR STUKKENLIJST</p>
<p>BIJSTAND WW (NIET BLIJVEND TOT AAN PENSIOEN) ANW ZIEKTEWET BUITENLANDSE UITKERINGEN PGB (NIET INKOMEN UIT ONDERNEMING)</p>	<p>Inkomen uit deze bronnen zijn niet bestendig en worden niet meegeteld.</p>			

5 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

ALGEMEEN

Dit hoofdstuk gaat over de financiële verplichtingen van de klant. Zo houden we bijvoorbeeld rekening met kredieten die de klant eerder is aangegaan.

5.1 LOPENDE KREDIETEN

Bij de beoordeling van de financiële situatie van de klant houden we op maandbasis rekening met 2% van het geregistreerde leenbedrag.

Uitzondering!

We houden geen rekening met de maandlasten van het krediet:

- als de bestaande lening terugbetaald wordt vanuit de nieuwe lening;
- als de klant het krediet zelf terugbetaalt. Houd er rekening mee dat wij dit moeten beoordelen vóórdat we een bindend aanbod uitbrengen.



Kijk [hier](#) welke stukken we hiervoor nodig hebben.

5.2 KREDIETEN UIT BKR

Heeft de klant een BKR-registratie? Dan houden we hier rekening mee. Hieronder ziet u hoe wij met de BKR registraties om gaan:

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 bijzonderheids codering
HO	Ja
RO	Ja, mits herstelcode en/of afgelost
SR	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

Heeft de klant in BKR een AK? Dan houden we in de berekening van de lasten op maandbasis rekening met de werkelijke last. De maandlasten worden berekend door het geregistreerde leenbedrag te delen door de looptijd van het krediet.

AK, RK, VK, RH en OA

Heeft de klant in BKR een RK, VK, RH en/of OA? Dan houden we in de berekening van de lasten op maandbasis rekening met 2% van het geregistreerde leenbedrag.

Uitzondering!

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



HO

Heeft de klant 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.



Tip: In bepaalde situaties kunnen wij rekening houden met het inkomen uit een verhuurd (beleggings)pand. Klik [hier](#) voor de voorwaarden.

ZK

Heeft de klant in BKR een ZK? Dan laten we de lasten buiten beschouwing als daarmee in de inkomensverklaring al rekening is gehouden.

Zijn de lasten niet meegenomen in de inkomensverklaring? Dan houden we rekening met de werkelijke lasten die blijken uit de kredietovereenkomst.

Wist u dat?

We bij de berekening van de maximale hypotheek alléén tot de einddatum van het krediet rekening houden met de lasten hiervan?



5 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

5.3 RESTSCHULD

Bestaande restschuld

Heeft de klant 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 én;
- de rentevaste periode van de restschuldfinanciering gelijk is aan de looptijd.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

Verwachte restschuld

Verwacht de klant een restschuld uit de nog niet verkochte woning? Dan willen wij

graag weten dat de klant deze restschuld kan betalen.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

5.4 STUDIELENING

De lasten van de studielening worden bepaald aan de hand van de wegingsfactor. De wegingsfactor bepalen we op basis van onderstaande tabel:

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

Houd er rekening mee dat wij voor het aantonen van een studielening gegevens nodig hebben.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

Tip: Heeft de klant extra terugbetaald op de studielening en hierdoor een lager maandbedrag? Dan mag dit extra terugbetaalde bedrag in mindering gebracht worden op het oorspronkelijke leningbedrag. Kijk [hier](#) welke stukken we hiervoor nodig hebben.



5 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

5.5 MEERDERE PANDEN

Bij de beoordeling van de financiële situatie van de klant houden we er rekening mee als de klant meerdere panden heeft. Hieronder vertellen we u meer over hoe wij omgaan met dubbele woonlasten en de lasten van een beleggingspand.

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

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

Wist u dat?

We vastgoed voor eigen gebruik (zoals de woning, een eigen bedrijfspand, een tweede woning en woning(en) voor studerende kinderen) niet meetellen als vastgoedobject/object/wooneenheid?



Dubbele woonlasten:

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

- een periode van 12 maanden als de oude woning nog niet definitief verkocht is, of
- de periode met dubbele woonlasten tot aan de passeer –of opleverdatum als deze afwijkt.

Lasten beleggingspanden

De klant moet de lasten van een bestaande hypotheek voor een beleggingspand kunnen blijven betalen. Daarom vinden wij het belangrijk om te weten dat de klant:

- voldoende ruimte heeft binnen zijn inkomen en/of;
- de huurinkomsten met de lasten kan verrekenen.



Tip: In bepaalde situaties kunnen wij rekening houden met het inkomen uit een verhuurd (beleggings)pand. Klik [hier](#) voor de voorwaarden.

5.6 SCHENKING

De klant mag een schenking van een ander gebruiken om een deel van de woning te betalen. Wij hanteren de volgende voorwaarden:

- aan de schenking mogen geen ontbindende of opschortende voorwaarden zijn verbonden;
- bij de schenking mag geen verplichting of een tegenprestatie worden opgelegd;
- de schenker mag niet onder bewind zijn gesteld.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

5.7 LEEN/SCHENKCONSTRUCTIES

Lening bij familie

We nemen de lasten van een lening bij familie mee in de inkomens/lastentoets. We stellen als voorwaarde dat de lening van de ouder(s)/verzorger(s) van de klant is afgesloten én de lening bestemd is voor de aankoop en/of verbouwing van zijn eigen woning.

5 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

Lening bij eigen BV

We nemen de lasten van een lening bij de eigen BV van de klant niet mee, als met deze lasten al in de inkomensbepaling rekening is gehouden.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

Wist u dat?

- We geen rekening houden met het terugschenken van de lasten bij een leen-en-schenk constructie.
- We geen bedrijfsfinancieringen toestaan? Ook niet om de lening bij de eigen BV in te lossen.



5.8 ALIMENTATIE

Te betalen alimentatie

Wij houden rekening met de te betalen partneralimentatie. Het bedrag aan kinderalimentatie laten wij buiten beschouwing.

5.9 OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (ERFPACHT, RECHT VAN OPSTAL)

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

We bepalen de hoogte van het canonbedrag als volgt:

Indien canonherziening < 10 jaar:

- Bij herziening: huidige canon x factor 1,2
- Bij indexatie: huidige canon x factor 1,05

Indien canonherziening > 10 jaar:

- We rekenen met het huidige canonbedrag

Indien de canon is afgekocht en herziening < 10 jaar:

Oppervlakte perceel x grondprijs x 10-jaars rente

In Paragraaf 6.9 vertellen wij u meer over de voorwaarden die wij stellen aan erfpacht en recht van opstal. Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.



RECHT VAN ERFPACHT
EN OPSTAL

6 WONING EN WAARDE

ALGEMEEN

Wij verstrekken alleen leningen voor eigen bewoning in Nederland. De woning staat in **Nederland en heeft de bestemming 'wonen'** of er blijkt uit het bestemmingsplan dat permanent wonen is toegestaan. Wil de klant zijn woning gedeeltelijk gebruiken voor andere doeleinden? Dan gelden er een aantal voorwaarden. Hierover vertellen we u meer in dit hoofdstuk.

In álle gevallen vinden wij het belangrijk dat de klant:

- uiterlijk op de passeerdatum eigenaar van het pand is en;
- de bewoner van de woning is óf wordt.



Wist u dat?

Wij aparte voorwaarden stellen als de klant meerdere woningen heeft? Klik [hier](#) voor de voorwaarden.



6.1 WAARDEBEPALING

Taxatie

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

Kosten verkrijging in eigendom

We bepalen de maximale lening niet in álle gevallen op basis van de marktwaarde uit het taxatierapport. Zijn de kosten verkrijging in eigendom (zie norm 2.2.1 van NHG) lager dan de marktwaarde uit het taxatierapport? Dan bepalen we de maximale lening op basis van de kosten verkrijging in eigendom.

Calcasa waardebeoordeling (dit betreft een pilot)

Voor aanvragen zonder NHG kan de waarde van de woning bepaald worden op basis van een Calcasa waardebeoordeling als het een aanvraag is voor:

- oversluiters doorstromers en starters, of
- Een verhoging van de bestaande lening.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het onderpand is een woning voor eigen bewoning, gebruikt als hoofdverblijf;
De totale lening is maximaal 60% van de Calcasawaarde;
- Het betrouwbaarheidsniveau van de Calcasa waardebeoordeling is 5 of hoger;
- De Calcasawaarde is maximaal € 750.000;
- Er is geen sprake van recht van erfpacht/opstal;
- De woning is minimaal 2 jaar oud;
- De marktwaarde is gelijk aan de waarde die is vastgesteld in de Calcasa waardebeoordeling.

6 WONING EN WAARDE

6.2 APPARTEMENT

Heeft de klant een appartement op het oog? Dan hebben wij meer informatie nodig om de aanvraag te kunnen beoordelen. Wij willen dan graag weten:

- of er een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief is en;
- van welk soort pand het appartement onderdeel uitmaakt:
 - is het appartement een nieuwbouwpand of nog te splitsen pand of;
 - is het appartement onderdeel van een bestaand appartementencomplex met 5 of minder wooneenheden of;
 - maakt het appartement onderdeel uit van een bestaand appartementencomplex met meer dan 5 wooneenheden.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

6.3 WOONBOERDERIJ



Gaat de klant in een woonboerderij wonen? Dan willen wij aanvullend weten:

- dat de woonboerderij bestemming 'wonen' of 'wonen (agrarisch)' heeft en;
- dat het bijbehorende perceel maximaal 3 hectare groot is.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

6.4 WOONWINKELPAND/WOONBEDRIJFSPAND

Wil de klant zijn woning gedeeltelijk gebruiken als bedrijfs- en/of winkelpand?

Dan willen wij aanvullend weten:

- dat de woning de bestemming 'wonen' of 'wonen bedrijvigheid' heeft en;
- het woongedeelte minimaal 50% van de waarde van de woning is en;
- het bedrijfs gedeelte wordt gebruikt door de eigenaar van de woning en;
- dat de woning niet ligt op een industrieterrein.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

6.5 WONING MET BED & BREAKFAST

Wil de klant 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 en;
- Het betreft huur van een gedeelte van de woonruimte die naar zijn aard van korte duur is.

Let op: Permanente verhuur is niet toegestaan.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

6.6 NIEUWBOUW

In geval van nieuwbouw geldt een aantal voorwaarden. In onderstaand overzicht vertellen we u meer over hoe wij omgaan met projectbouw en zelfbouw.

	<i>Projectbouw</i>	<i>Zelfbouw</i>
<i>Bouwwormen</i>	Projectbouw Zelfbouw met 1 aannemer CPO met 1 aannemer	Zelfbouw in eigen beheer CPO in eigen beheer
<i>Wat willen wij weten?</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Dat er een onherroepelijke omgevings-vergunning is en; • dat er een insolventie-voorziening is. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dat er een onherroepelijke omgevings-vergunning is (moet worden aangetoond bij de notaris) en; • dat er een insolventie-voorziening is: <ul style="list-style-type: none"> - er is een insolventie-verzekering afgesloten óf - er is een storting gedaan van minimaal 17% van de aanneemsom + meerwerk op een derdengeldenrekening bij de notaris óf - er is een bankgarantie voor minimaal 17% van de aanneemsom + meerwerk.
<i>Aanvullende voorwaarden in geval van CPO</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De kadastrale splitsing van de kavels vindt plaats voor de passeerdatum. • Er is een achtervangconstructie (de klant is financieel niet afhankelijk van de andere kopers). • Er is professionele bouwbegeleiding. 	
<i>Waardebepaling op basis van stichtingskosten</i>	De marktwaarde wordt bepaald op basis van: <ol style="list-style-type: none"> a. de koop/aanneemsom óf de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf. Eventueel vermeerderd met: b. kosten van de grond c. meerwerk d. bouwrente e. aansluitingskosten nutsvoorzieningen f. kosten van de bouw g. planontwikkelingskosten (bij CPO) h. renteverlies tijdens de bouwperiode (maximaal 4% van de som van a t/m g) 	

Waardebepaling op basis van taxatie

In de volgende gevallen is een taxatie verplicht:

- als de klant de woning zonder aannemer bouwt of zelf het grootste deel van de woning bouwt;
- als er alleen een koopovereenkomst is en geen aanneemovereenkomst voor de bouw;
- als de woning casco wordt gebouwd (alleen ruwbouw. Het huis wordt wind- en waterdicht opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen);
- als er sprake is van een situatie dat de klant langer dan 6 maanden geleden een perceel grond heeft gekocht om een woning op te bouwen;
- als de klant 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;
- als de klant 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;
- als de nieuwbouwwoning langer dan 6 maanden geleden is opgeleverd.



Klik [hier](#) voor de stukken die nodig zijn voor nieuwbouw.

Wist u dat?

Wij ook Small Houses financieren mits dit voldoet aan de gestelde voorwaarden waar een woning aan moet voldoen. Er dient bijvoorbeeld sprake te zijn van een eigen fundering (aard en nagelvast) en het onderpand mag niet verplaatsbaar zijn. Er dient hierbij wel sprake te zijn van NHG.



6.7 OVERBRUGGINGSKREDIET

De klant kan bij ons een lening afsluiten om de overwaarde van de oude woning tijdelijk te financieren, waardoor de aankoop van de nieuwe woning mogelijk is en de periode wordt overbrugd tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van de oude woning. Het overbruggingskrediet wordt verstrekt op de oude woning.

De hoogte van het overbruggingskrediet berekenen we in de volgende situaties op deze manier:

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 minus de hoogte van de reeds op de woning rustende hypothecaire lening.

Is de oude woning niet verkocht?

Dan gaan we uit van de getaxeerde marktwaarde van de woning minus de hoogte van de reeds op de woning rustende hypothecaire lening.

Overbruggen (bank)sparwaarde:

Het is mogelijk de opgebouwde gegarandeerde (bank)sparwaarde te overbruggen als er een toezegging is dat de (bank)sparwaarde bij de notaris verrekend wordt bij de



MAXIMALE LTV OBK

6 WONING EN WAARDE

aflossing van de lening. Deze regel geldt niet voor opgebouwde waardes met een beleggingscomponent.



Klik [hier](#) voor een overzicht van de stukken die hiervoor nodig zijn.

6.8 ONDERPANDEN DIE WIJ NIET FINANCIEREN

- Stuk grond waarop geen woning staat en waarop ook geen woning gebouwd wordt
- Vakantie/recreatiewoningen
- Stacaravan/woonwagen
- Verplaatsbare small houses
- Woonboten/vaartuigen
- Bedrijfspanen
- Dienstwoningen
- Woonbedrijfspanen op een industrieterrein
- Woonboerderijen met een perceel groter dan 3 hectare
- Woningen bestemd voor verhuur
- Woningen met een lidmaatschap van een coöperatieve vereniging
- Woning waarbij de grond niet het eigendom van de klant is, tenzij de grond eigendom is van een gemeente waarvan de erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd
- Appartementen zonder een actieve vereniging van eigenaren

6.9 RECHT VAN ERFPACHT EN OPSTAL

Recht van erfpacht

Als sprake is van erfpacht kan de klant een lening aanvragen als:

- De woning gevestigd is in één van de gemeenten waarvan de erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd. Zie hiervoor de [lijst 'gemeentelijke erfpachtvoorwaarden'](#), en;
- de looptijd van de lening gelijk aan of korter is dan de duur van de erfpacht.



Wist u dat?

De afkoopsom van toekomstige erfpachtcanonverplichtingen meegefinancierd kan worden door deze mee te tellen in de kosten verkrijging in eigendom?



Recht van opstal

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

het een opstalrecht van Groot Haarlemmermeer betreft of;

het recht van opstal het hypotheekrecht niet onevenredig aantast én de looptijd van de lening niet langer is dan de looptijd van het recht van opstal.



CANONBEDRAG

Wist u dat?

Onderpanden waarop grondvermogen van toepassing is (zoals bijvoorbeeld Finquiddity) niet zijn toegestaan?



Klik [hier](#) voor de stukken die hiervoor nodig zijn.

6.10 VRUCHTGEBRUIK

Is de woning belast met vruchtgebruik? Dan willen we weten dat:

- de lening wordt verstrekt aan de eigenaar, niet aan de vruchtgebruiker en;
- de hypotheek gevestigd wordt op het pand en niet op het recht van vruchtgebruik en;
- het vruchtgebruik alleen op een deel van de woning rust.

6.11 VERKOOP BEPERKENDE VOORWAARDEN

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

- anti speculatiebeding;
- terugkoopverplichting/aanbiedingsplicht;
- boetebeding.

6.12 BIJZONDERE FINANCIERINGSSITUATIES DIE OBVION ACCEPTEERT



Koopoplossingen

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

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

Groninger akte

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

7 HYPOTHEEK

ALGEMEEN

Onze hypotheek kan worden opgebouwd uit verschillende leningdelen. De volgende elementen kunnen op leningdeelniveau worden bepaald:

- hypotheekvorm;
- bedrag;
- looptijd;
- rentevaste periode.
- Fiscaliteit (box 1 of box 3), geen combinatie binnen hetzelfde leningdeel mogelijk

Hierover leest u meer in dit hoofdstuk.

7.1 HYPOTHEEK

Hypotheekvorm

Onze hypotheekvormen voor nieuwe klanten / nieuwe leningdelen:

Hypotheekvorm	Bijzondere voorwaarden
Lineair	Nvt
Annuitair	Nvt
Aflossingsvrij	<ul style="list-style-type: none">• Het aflossingsvrije deel is maximaal 50% van de waarde van de woning;• Voor nieuwe regime leningen alleen mogelijk indien Box 3.
Leven	<p><i>Alleen van toepassing bij een leningdeel ABP, Obvion, Basis of Compact hypotheek</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Elke maatschappij mogelijk• Prognoserendement<ul style="list-style-type: none">- Bruto historisch rendement: we accepteren een bruto historisch rendement van maximaal 6,5%- Garantiekapitaal of winstdeling: we accepteren een bruto historisch rendement van maximaal 7%- Netto historisch rendement: we accepteren een netto historisch rendement van maximaal 5,5%
Leven obv Beleggen	<p><i>Alleen van toepassing bij een leningdeel ABP, Obvion, Basis of Compact hypotheek</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Acceptabele beleggingsmaatschappijen:<ul style="list-style-type: none">- Brand New Day- International Value Management- Noordnederlands Effektenkantoor- BLG Wonen• Prognoserendement<ul style="list-style-type: none">- Bruto historisch rendement: we accepteren een bruto historisch rendement van maximaal 6,5%- Garantiekapitaal of winstdeling: we accepteren een bruto historisch rendement van maximaal 7%- Netto historisch rendement: we accepteren een netto historisch rendement van maximaal 5,5%



Heeft de klant al een hypotheek van Obvion en/of recht op overgangsrecht? Dan zijn de volgende hypotheekvormen ook mogelijk:

Hypotheekvorm icm overgangsrecht	Bijzondere voorwaarden
<p><i>SpaarGerust</i></p>	<p>De hypotheekvorm SpaarGerust is alleen mogelijk in combinatie met Fiscaal Geruisloos Voortzetten. We stellen dan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimale hoogte van een SpaarGerust deel is € 20.000,- • Minimale looptijd van de polis is 5 jaar • Einddatum leningdeel = einddatum SEW • Wij accepteren alle KEW's, BEW's en SEW's van verzekeraars en banken aangesloten bij PSK. • Het doel(spaar)kapitaal is gelijk aan de hoofdsom van het SpaarGerust leningdeel (conform specificaties SpaarGerust). <p><i>Let op:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Inbreng/ waardeoverdracht is niet mogelijk vóór datum passeren.</i> • <i>Ontvangst van de waardeoverdracht moet plaatsvinden binnen 12 maanden na datum passeren. Tijdens deze periode zijn geen mutaties mogelijk.</i> <p><i>Uitzondering!</i> Omzetten naar annuïteiten is in deze periode wel mogelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hebben wij de waardeoverdracht en/of PSK-formulieren na 12 maanden niet ontvangen? Dan wordt de hypotheek omgezet naar een Annuïteitenhypotheek. Als we de waarde na 12 maanden ontvangen, kan de klant alsnog omzetten, maar zijn administratiekosten verschuldigd.</i> <p>Kijk hier welke stukken hiervoor nodig zijn.</p>
<p><i>Overbruggingskrediet</i></p>	<p>Een overbruggingskrediet is in verschillende situaties mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De oude woning is niet verkocht, dan is het max. overbruggingskrediet: de getaxeerde marktwaarde van de woning minus de hoogte van de reeds op de woning rustende hypothecaire lening, of; • De oude woning is verkocht (3 dagen bedenktijd zijn verstreken), dan is het max. overbruggingskrediet: de verkoopsom van de woning uit de verkoopovereenkomst minus de reeds op de woning rustende hypothecaire lening. <p>Overbruggen gegarandeerde (bank)sparwaarde is mogelijk als deze wordt verrekend bij de aflossing van de lening op de oude woning. Deze regel geldt niet voor opgebouwde waardes met een beleggingscomponent.</p> <p>Klik hier voor meer informatie.</p>



Stukkenlijst



7 HYPOTHEEK

Bedrag

De lening is minimaal € 50.000,-.

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

Let op:

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

Looptijd

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

Rentevaste periode

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

Let op:

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

Tip: Houd bij het verdelen van de hoofdsom over de leningdelen rekening met het volgende:

Om de toegestane woonquote te bepalen toetsen wij op de gewogen gemiddelde rente van de leningdelen;



Wist u dat?

Heeft de klant zijn lening onderhands verhoogd? Dan maakt Obvion het geld over als de klant het bindend aanbod heeft geaccepteerd. De klant kan de betaling niet uitstellen.

We geen maximum stellen aan het aantal van de leningdelen? We hanteren uiteraard wel de maximale verstrekkingnorm.



7.2 VERHUISREGELING

Het is onder voorwaarden mogelijk om de rentevoorwaarden van de oude lening mee te nemen naar de nieuwe lening.

7.3 BOUWDEPOT

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

De klant kan via MijnObvion zijn bouwdepot beheren.

Rentevergoeding

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

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

Nieuwbouwwoning

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

Verbouwing

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

Direct noodzakelijke woningverbetering

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

Zelfbouw en bouw in eigen beheer

Bouwt de klant zelf zijn huis? Dan monitoren we de voortgang van de bouw.

Dit doen wij op de volgende momenten:

- Als Obvion 50% van het bedrag uit het bouwdepot heeft betaald.
- Als Obvion 80% van het bedrag uit het bouwdepot heeft betaald.

Is de nieuwe waarde van de woning hoog genoeg? Dan gaan we verder met betalen van de rekeningen die we van de klant krijgen.

Uitzondering!

Als de klant in eigen beheer bouwt, maar slechts gebruik maakt van één aannemer dan beschouwen we dit voor de afhandeling van het bouwdepot **niet als 'bouw in eigen beheer'** maar als een 'Nieuwbouwwoning'.



Betaling van het maandbedrag bij nieuwbouw

Tijdens de looptijd van het bouwdepot schrijven wij maandelijks een bedrag af van de opgegeven betaalrekening. Dit bedrag bestaat uit rente en/of terugbetaling voor de lening.

Het rentebedrag is als volgt opgebouwd:

- te betalen rente voor de lening.
- te ontvangen rentevergoeding over het saldo in het bouwdepot.

De rentevergoeding voor de klant brengen wij maandelijks achteraf in mindering op de te betalen rente voor de lening. Neemt de klant meer op uit het bouwdepot? Dan daalt de te ontvangen rentevergoeding. Hierdoor stijgt het bedrag dat wij afschrijven. Wijzig het bedrag dat wij afschrijven? Dan ontvangt de klant vooraf een bericht hierover.

Uitzondering!

Heeft de klant een nieuwbouwwoning? Dan kan hij op verzoek gebruik maken van de volgende betaalopties:

1. Maandlasten betalen van de betaalrekening en rentevergoeding over het saldo in de bouwrekening bijschrijven op het bouwdepot;
2. Maandlasten meefinancieren in het bouwdepot. De klant heeft hiervoor een apart bedrag gefinancierd. Op deze manier financiert de klant zijn dubbele woonlasten. De klant betaalt de hypotheek (rente en terugbetaling), uit zijn bouwdepot. Hiermee is rekening gehouden bij de hoogte van het bouwdepot en hypotheek. Als de nieuwbouwwoning of huis straks klaar is, betaalt de klant het maandbedrag gewoon van zijn betaalrekening.



Betaling van het maandbedrag bij verbouw

Het maandbedrag wordt iedere maand volledig geïncasseerd van de opgegeven betaalrekening. De rentevergoeding wordt maandelijks in het bouwdepot gestort.

Let op:

Lost de klant zijn lening 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.

7.4 GARANTIE

Bij een nieuwe lening 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 lening afgegeven;
- We hebben het formulier Aanvraag Garantie volledig ingevuld en ondertekend ontvangen;
- Alle documenten van de klant zijn door ons goedgekeurd. Dit geldt niet voor het medisch akkoord;
- De garantie is maximaal 10% van de prijs van de woning exclusief roerende zaken.
- De garantie is maximaal 12 maanden geldig. Is er een datum afgesproken waarop de klant de woning koopt? Dan is de garantie tot 1 maand na deze datum geldig.

Moet Obvion de garantie uitkeren?

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

Kosten

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

7.5 RECHT VAN 1^e HYPOTHEEK

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

Uitzondering!

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



Wil de klant een verhoogde inschrijving?

Dat kan bij ons. De minimale inschrijving is gelijk aan de verstrekte lening.

Let op:

De maximale hoofdsom van de lening binnen de inschrijving mag inclusief het overbruggingskrediet **niet meer zijn dan €3.000.000,-**.

7.6 VERANDERINGEN TIJDENS DE OFFERTEPERIODE

Wanneer mag de klant veranderen tijdens de offerteperiode?

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

Hieronder leest u wat de klant mag veranderen in deze periode. De veranderingen die hieronder staan, zijn niet alle mogelijke veranderingen. Staat de verandering die uw klant wil er niet bij? Neem dan contact op met ons. We kunnen dan niet garanderen of wij deze verandering toestaan.

Rente

De rente die wordt vastgesteld in de voorbeeldofferte is mede afhankelijk van de gevraagde hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van de woning, het product of de hypotheekvorm. Voor de te hanteren rente wordt altijd terugverwezen naar de geldende rentetarieven op het moment van het opstellen van de voorbeeldofferte. Voor de uitgangspunten voor de rente verwijzen wij naar de voorwaarden op www.obvion.nl.

Overzicht van veranderingen:

Verandering	Voorwaarden
De rentevaste periode veranderen	<p>De klant mag de rentevaste periode veranderen tot 6 weken na datum voorbeeldofferte, of als dit eerder is, tot aan datum bindend aanbod.</p> <p>Voor de bepaling van de rente wordt gekeken naar de rentestanden ten tijde van het uitbrengen van de voorbeeldofferte.</p> <p>Is het bindend aanbod reeds uitgebracht, dan kan de klant pas een wijziging vragen voor een andere rentevaste periode wanneer de geldlening is verstrekt en de uitbetaling van de gelden heeft plaatsgevonden.</p>

<p><i>De hypotheekvorm veranderen</i></p>	<p>De klant mag tot 6 weken na uitbrengen van de voorbeeldofferte of als dit eerder is, tot aan uitbrengen van het bindend aanbod veranderen van de manier waarop hij de lening terugbetaalt. De hoogte van de rente is mede afhankelijk van de hypotheekvorm.</p> <p>Voor de bepaling van de rente wordt gekeken naar de rentestanden ten tijde van het uitbrengen van de voorbeeldofferte.</p>
<p><i>De lening verlagen</i></p>	<p>De klant mag de lening verlagen tot 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of als dit eerder is, tot het bindend aanbod is uitgebracht. Dan geldt nog steeds de rente die in de voorbeeldofferte staat. Wel kan de tariefgroep wijzigen, waardoor de klant minder rente gaat betalen.</p>
<p><i>De lening verhogen</i></p>	<p>De klant kan de lening verhogen tot 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of als dit eerder is, tot het bindend aanbod is uitgebracht. Gaat Obvion akkoord met een verhoging? Dan krijgt de klant een extra leningdeel.</p> <p>Voor de bepaling van de rente van het extra deel wordt gekeken naar de rentestanden ten tijde van het uitbrengen van de Voorbeeldofferte.</p> <p>Wel kan de tariefgroep wijzigen, waardoor de klant meer rente gaat betalen voor de gehele lening.</p>
<p><i>Een andere woning</i></p>	<p>Wil de klant 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.</p> <p>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 lening.</p>
<p><i>Een andere tariefgroep</i></p>	<p>De verhouding tussen de marktwaarde van de woning en de hoogte van de lening bepaalt op dit moment in welke tariefgroep de klant zit. En deze tariefgroep bepaalt welke rente een klant betaalt. De klant 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 klant gaat betalen.</p>
<p><i>De leningdelen herschikken</i></p>	<p>Met herschikken bedoelen we dat de klant de leningdelen op een andere manier verdeelt, terwijl de hoogte van de totale lening gelijk blijft. Herschikken kan uiterlijk tot 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of als dit eerder is, tot het bindend aanbod is uitgebracht.</p> <p>Als we de leningdelen herschikken, geldt nog steeds de rente zoals vastgesteld in de voorbeeldofferte.</p>

<i>Veranderingen tijdens de (verlengde) offertefase</i>	<p>De klant kan maximaal na 6 weken na het uitbrengen van de voorbeeldofferte of na het uitbrengen van het bindend aanbod niets meer veranderen aan de lening.</p> <p>Is het bindend aanbod reeds uitgebracht dan kan de klant pas een wijziging vragen wanneer de geldlening is verstrekt of wanneer de oorspronkelijke offerteperiode is verstreken.</p>
<i>Eén aanvraag</i>	<p>De klant kan voor hetzelfde onderpand gedurende de geldigheidsduur vanaf dagtekening voorbeeldofferte slechts 1 aanvraag indienen.</p>

ALGEMEEN

Dit hoofdstuk gaat over de maximale en minimale hoogte van de hypotheek ten opzichte van het inkomen van de klant én de waarde van de woning. Alle informatie is verwerkt in een overzichtelijke tabel. De tabel is opgebouwd uit verschillende categorieën:

Maximale LTV standaard
Maximale LTV uitzonderingen
Maximum aflossingsvrij
Maximale LTI

Hierdoor heeft u snel inzicht en duidelijkheid.

Bij de beoordeling van een aanvraag voeren wij altijd een inkomens/lastentoets uit. De toets voeren we standaard uit op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

De maximale hoogte van de lening is afhankelijk van de marktwaarde, het inkomen van de klant en overige financiële lasten. Met een klik naar:



- [Het vaststellen van de marktwaarde van de woning](#)
- [De inkomenstabel Loondienst en inkomenstabel Overig](#)
- [Informatie over de financiële verplichtingen en bestaande lasten](#)



SNELZOEKER

Wist u dat?


We de maximale lening niet in álle gevallen bepalen op basis van de marktwaarde uit het taxatierapport. Zijn de kosten verkrijging in eigendom lager dan de marktwaarde uit het taxatierapport? Dan bepalen we de maximale lening op basis van de kosten verkrijging in eigendom.



Wist u dat?

Als er sprake is van de werkelijke lastentoets, dan rekenen we met de rentelast van het aflossingsvrije gedeelte van de lening. Het eventueel meerdere wordt getoetst op basis van annuitaire lasten. Hierbij wordt rekening gehouden met de toetsrentemethode: bij een rentevaste periode vanaf 120 maanden en hoger mag met de werkelijke rente gerekend worden. Bij een rentevaste periode van minder dan 120 maanden dient met de toetsrente gerekend te worden. Tenzij de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente.



MAXIMALE LTV STANDAARD	OBVION REGELS	MAX % / BEPALING MARKTWAARDE	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
STANDAARD VERSTREKKING (100% MW)	De maximale hoogte van de lening mag niet meer zijn dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom en maximaal 100% van de marktwaarde van de woning.	<p>100% MW De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<p>Is er sprake van een box 3 bedrag met als bestedingsdoel de eigen woning (bijvoorbeeld: de kosten koper of financieringskosten, het niet voldoen aan de fiscale aflossingseis, niet inbrengen van de eigenwoningreserve, een restschuldfinanciering of bestaande box 3 leningdelen)? Dan geldt deze regel en is een verstrekking tot maximaal 100% MW mogelijk.</p> <p>Bij een zuivere oversluiting, restschuld en EBV/EBB is de maximale verstrekking resp. 110%, 115% en 106% van de waarde van de woning.</p>	 <p>WONING & WAARDE</p>
STANDAARD VERSTREKKING : OVERBRUGGINGSKREDIET	<p>Het maximale overbruggingskrediet is:</p> <ul style="list-style-type: none"> De oude woning is niet verkocht: de getaxeerde marktwaarde van de woning minus de hoogte van de reeds op de woning rustende hypothecaire lening of; De oude woning is verkocht (3 dagen bedenktijd zijn verstreken): de verkoopsom uit de verkoopovereenkomst minus de hoogte van de reeds op de woning rustende hypothecaire lening. 	<p>100% VAN DE OVERWAARDE De marktwaarde van de woning wordt als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> De oude woning is niet verkocht: marktwaarde in taxatierapport. De oude woning is wel verkocht (3 dagen bedenktijd zijn verstreken): verkoopsom (excl. roerende zaken) in verkoopakte 	<p>Dit betreft de verstrekking van een lening op de oude woning.</p> <p>Overbruggen gegarandeerde (bank)sparwaarde is mogelijk als deze wordt verrekend bij de aflossing van de lening op de oude woning. Toezegging moet worden aangetoond. Deze regel geldt niet voor opgebouwde waarden met een beleggingscomponent.</p>	 <p>MEERDERE PANDEN</p>
LAGER DAN STANDAARD (<100% MW): WOON-/BEDRIJFSPAND met zorgpunten in taxatierapport	Maximaal 90% van de marktwaarde van de woning indien er sprake is van specifieke zorgpunten in het taxatierapport.	<p>90% MW De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<p>Zorgpunten die uit het taxatierapport moeten blijken;</p> <ul style="list-style-type: none"> de courantheid van de woning langer is dan 0 tot 6 maanden of; de woning bijzondere aandachtspunten heeft of; één of meerdere beoordelingspunten voor het onderhoud onvoldoende of slecht zijn. 	 <p>WONING & WAARDE</p>

MAXIMALE LTV STANDAARD
(VERVOLG)

OBVION REGELS

MAX % / BEPALING MARKTWAARDE

AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDEN

LINK NAAR
STUKKENLIJST

LAGER DAN STANDAARD (<100% MW):
BOX 3 - CONSUMPTIEF DEEL

Maximaal 90% van de marktwaarde van de woning.




Een combinatie van een consumptief leningdeel en een annuitair te kort is niet toegestaan. Met uitzondering van het opnemen van de overwaarde als de totale lening $\leq 50\%$ MW is.

90% MW
De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in [hoofdstuk 6](#) van de acceptatiegids.

Uitzondering
Hogere verstrekking tot maximaal 100% van de getaxeerde marktwaarde is mogelijk als maximaal een klein consumptief bedrag van **€10.000** wordt meegefinancierd.

Is het bestedingsdoel niet consumptief, maar de eigen woning dan is een hogere verstrekking mogelijk zoals beschreven bij **standaard verstrekking, zuivere oversluiting of restschuld**.



MAXIMALE LTV UITZONDERINGEN	OBVION REGELS	MAX % / BEPALING MARKTWAARDE	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
<p>HOGER DAN STANDAARD (>100% MW): MEEFINANCIEREN RESTSCHULD</p>	<p>Indien de aanvrager een restschuld overhoudt uit de verkoop van zijn voorgaande woning, mag de restschuld worden meegefinancierd in de nieuwe hypothecaire lening. Dit mag tot maximaal 115% van de waarde van de nieuwe woning.</p>	<p>115% MW De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het inkomen van de klant moet voldoende zijn om extra te kunnen lenen. • De restschuld (ontstaan vanaf 1 januari 2018) wordt consumptief getoetst (box3). • De klant lost de extra lening zo snel mogelijk af, de volledige ruimte binnen de LTI wordt benut. Maar uiterlijk binnen 15 jaar. • De rentevaste periode is gelijk aan de looptijd. Of, indien niet mogelijk, de naast lager gelegen rentevaste periode. • Dat leningdeel is een annuïtaire lening of een lineaire lening. 	 <p>MEERDERE PANDEN</p>
	<p>Let Op: Indien de aanvrager een meegefinancierde restschuld heeft in de bestaande lening bij Obvion dan kan de aanvrager een verhoging aanvragen tot maximaal 100% van de waarde van de woning.</p>	<p>100% MW</p>	<ul style="list-style-type: none"> • de hoofdsom van het restschuldddeel neemt niet toe en; • de looptijd van het restschuldddeel wordt niet verlengd en; • de lening voldoet aan de inkomens/lastentoetsing conform de annuïtaire toetsing. 	
<p>HOGER DAN STANDAARD (>100% MW): DIRECT NOODZAKELIJKE WONINGVERBETERING</p>	<p>In het geval van noodzakelijke woningverbetering, mogen de kosten hiervoor inclusief de financieringskosten worden meegefinancierd.</p>	<p>115% MW De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<p>Dit is mogelijk als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de verbetering leidt tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van de totale hypothecaire lening en de waarde van de woning óf; • als het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering. Goedkeuring door de KredietCommissie 	 <p>WONING & WAARDE</p>
<p>HOGER DAN STANDAARD (>100% MW): ACHTERSTALLIGE BETALINGEN AAN VVE</p>	<p>In geval van achterstallige betalingen door de klant aan de Vereniging van Eigenaren, voor zover de betalingsachterstand bij de aankoop van de woning een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning.</p>	<p>>100% MW MOGELIJK De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<p>Goedkeuring door de KredietCommissie</p>	 <p>WONING & WAARDE</p>

MAXIMALE LTV UITZONDERINGEN (VERVOLG)	OBVION REGELS	MAX % / BEPALING MARKTWAARDE	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
<p>HOGER DAN STANDAARD (>100% MW): ZUIVERE OVERSLUITERS</p>	<p>Bij terugbetaling van een hypothecaire lening en het in plaats daarvan afsluiten van een nieuw hypothecaire lening voor hetzelfde onderpand.</p>	<p>110% MW De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<p>Voorwaarden: voor zover de aanvrager in de woning blijft wonen en de hoofdsom van de nieuwe hypothecaire lening niet hoger is dan de som van: het af te lossen bedrag van de bestaande hypothecaire lening + de kosten die verband houden met het afsluiten van de nieuwe hypothecaire lening.</p>	 <p>MAXIMALE VERSTREKKING</p>
<p>HOGER DAN STANDAARD (>100% MW): ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN (EBV) EN ENERGIEBESPAAR BUDGET (EBB)</p>	<p>Indien sprake is van EBV, geldt dat de lening niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning na verbouwing (incl. EBV). Deze verruiming mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.</p> <p>Dit geldt ook voor nieuwbouw woningen indien de extra ruimte volledig besteed wordt aan extra EBV.</p> <p>Is er sprake van EBB? Dan mag de lening niet meer bedragen dan 106% van de waarde van de woning voor verbouwing (excl. EBV).</p>	<p>106% MW De marktwaarde van de woning wordt vastgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de acceptatiegids.</p>	<p>We volgen NHG-beleid voor aanvragen met en zonder NHG.</p> <p>De maximale verstrekking is het laagste bedrag van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de marktwaarde voor verbouwing plus bedrag EBV óf • 106% van de marktwaarde na verbouwing 	 <p>MAXIMALE VERSTREKKING</p>
<p>MAXIMUM AFLOSSINGSVRIJ</p>	<p>OBVION REGELS</p>	<p>MAX % / BEPALING MARKTWAARDE</p>	<p>AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN</p>	<p>LINK NAAR STUKKENLIJST</p>
<p>STANDAARD</p>	<p>Bij de Obvion Woon Hypotheek mag het aflossingsvrije deel maximaal 50% zijn.</p>	<p>50% MW</p>		

MAXIMALE LTI	OBVION REGELS	VOORWAARDEN	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
STANDAARD VERSTREKKING	De maximale hypotheek wordt berekend door toepassing van het financieringslastpercentage dat behoort bij het inkomen van de klant.	<p>We houden samenvattend in de berekening van de maximale hypotheek rekening met het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het totale inkomen dat de klant kan gebruiken om de woonlasten te betalen. In hoofdstuk 4 leest u welke inkomens we accepteren; • de toegestane financieringslast die volgende financieringslast tabellen van het NIBUD horen bij het vastgestelde inkomen; • de financiële situatie en bestaande lasten van de klant zoals beschreven in hoofdstuk 5; • de lasten behorende bij de te verstrekken hypotheek. 		
HOGER DAN STANDAARD (WERKELIJKE LAST): ZUIVERE OVERSLUITERS	Bij terugbetaling van een hypothecaire lening en het in plaats daarvan afsluiten van een nieuw hypothecaire lening voor hetzelfde onderpand. We toetsen de werkelijke last in plaats van annuïtaire last.	<p>Voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor zover de aanvrager in de woning blijft wonen en de hoofdsom van de nieuwe hypothecaire lening niet hoger is dan de som van: het af te lossen bedrag van de bestaande hypothecaire lening + de kosten die verband houden met het afsluiten van de nieuwe hypothecaire lening. <p>Combinatie met de uitzondering zoals beschreven bij maximale LTV voor zuivere oversluiters (maximaal 110%MW) is toegestaan.</p>		 <p>MAXIMALE VERSTREKKING</p>
HOGER DAN STANDAARD (VERHOOGING FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE): ALLENSTAANDEN	De toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen van de aanvrager. Het toepasselijke financieringslastpercentage wordt onder voorwaarden vermeerderd maximaal 3%.	<p>Voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanvrager is alleenstaand en • de aanvrager heeft een toetsinkomen dat hoger is dan € 21.500 en lager is dan € 31.000 • het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan dat hoort bij een toetsinkomen van € 31.000 		GEEN AANVULLENDE STUKKEN

MAXIMALE LTI
(VERVOLG)

OBVION REGELS

VOORWAARDEN

AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDENLINK NAAR
STUKKENLIJSTHOGER DAN STANDAARD:
ENERGIEBESPARING

Wanneer sprake is van energiebesparende voorzieningen mag onder bepaalde voorwaarden en bedrag buiten de inkomenstoets gelaten worden.

We laten het volgende bedrag buiten beschouwing bij het vaststellen van de financieringslast:

- bij een verbouwing met EBV: de kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot **een maximum van € 9.000,-**, of;
- **€ 9.000,-** indien het een aankoop van een woning betreft waarvoor een geldig energielabel van minimaal A+++ is afgegeven na 1 januari 2021, of een EI-rapport van maximaal 0,6 of een EPC rapport van maximaal 0,4, of;
- **€ 15.000,-** indien het een woningaankoop of oversluiting van de lening van een woning betreft waarvoor een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt is afgegeven van ten hoogste 0, of waarbij het maximaal primair fossiel energiegebruik gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, of;
- **€ 25.000,-** indien een hypothecaire lening wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar.

- De aanvrager(s) moet(en) een minimaal toetsinkomen hebben van EUR 33.000,-
- Een verruiming op LTV is alleen van toepassing bij aankoop bestaande bouw met verbouwing ten behoeve van EBV.

MAXIMALE
VERSTREKKINGHOGER DAN STANDAARD
(AFTREKKEN VAN LASTEN):
OVERBRUGGINGKREDIET


De lasten die voortvloeien uit een bestaande hypothecaire financiering van een nog niet verkochte woning, inclusief de lasten van een overbruggingskrediet, mogen buiten beschouwing worden gelaten indien aannemelijk wordt gemaakt dat de klant de dubbele lasten kan dragen.

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

- een periode van 12 maanden als de oude woning nog niet definitief verkocht is (er is nog geen



MEERDERE PANDEN

		<p>verkoopovereenkomst of 3 dagen bedenktijd zijn nog niet verstreken), of</p> <ul style="list-style-type: none"> de periode met dubbele woonlasten tot aan de passeer –of opleverdatum als deze afwijkt. 		
MAXIMALE LTI (VERVOLG)	OBVION REGELS	VOORWAARDEN	AANDACHTSPUNTEN/ BIJZONDERHEDEN	LINK NAAR STUKKENLIJST
<p>HOGER DAN STANDAARD AANKOPEN MET GELIJKE OF LAGERE MAANDLAST – VERHUISREGELING VOOR SENIOREN (WERKELIJKE LAST):</p>	<p>Onder bepaalde voorwaarden kan voor aanvragers die de pensioenleeftijd hebben bereikt of benaderen de werkelijke lasten toetsing toegepast worden. Dit geldt voor senioren die willen verhuizen van de ene koopwoning naar de andere koopwoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Doelgroep: senioren die de AOW-leeftijd binnen 10 jaar vanaf datum bindend aanbod bereiken of al AOW ontvangen. Minimaal 1 van de aanvragers moet hieraan voldoen. Voor het toetsinkomen wordt uitgegaan van het al opgebouwde respectievelijk genoten pensioen dat geldt op de datum van uitbrengen van het bindend aanbod. De werkelijke maandlast van de nieuwe lening moet gelijk of lager zijn dan de huidige (werkelijke) maandlast. De minimale looptijd van de rentevaste periode bedraagt 20 jaar. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk indien: <ul style="list-style-type: none"> de lening aan het einde van de rentevaste periode volledig of grotendeels is terugbetaald, of <p>Een rentevaste periode van >10 jaar <20 jaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> indien de jongste partner aan het eind minimaal 85 jaar is, of de lening aan het einde van de rentevaste periode < 50% MW is. 	<p>Zie de Voorwaarden en Normen van NHG voor alle uitgangspunten.</p> <p><i>Let op:</i> De beoordeling van de aanvraag vindt plaats na ontvangst van de benodigde stukken.</p>	 <p>MAXIMALE VERSTREKKING</p>

MAXIMALE LTI
(VERVOLG)HOGER DAN STANDAARD
TIJDELIJK INKOMENSTEKORT –
SENIOREN (WERKELIJKE LAST)

Onder bepaalde voorwaarden kan voor aanvragers die de pensioenleeftijd hebben bereikt of benaderen de werkelijke lasten toetsing toegepast worden. Dit geldt voor senioren waarbij er een tijdelijk financieringstekort ontstaat als de oudste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt en de jongste aanvrager nog niet.

OBVION REGELS

VOORWAARDEN

Doelgroep: senioren die de AOW-leeftijd binnen 10 jaar vanaf datum bindend aanbod bereiken of al AOW ontvangen. Minimaal 1 van de aanvragers moet hieraan voldoen.

- Voor het toetsinkomen wordt uitgegaan van het al opgebouwde respectievelijk genoten pensioen dat geldt op de datum van uitbrengen van het bindend aanbod.
- Er is sprake van twee aanvragers;
- de financieringslast voorafgaand aan de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager en nadat de jongste aanvrager de AOW-ingangsdatum heeft bereikt, wordt vastgesteld op basis van annuitaire toets;
- er maximaal 120 maanden wordt getoetst op basis van de werkelijke lasten;
- de werkelijke maandlast is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast;
- Er is geen nieuw consumptief leningdeel
- de rentevaste periode van leningdelen die op de datum bindend aanbod ontstaan minimaal 10 jaar is en minimaal duurt tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Deze eis geldt niet voor leningdelen die reeds voor datum bindend aanbod bestonden. Een kortere rentevaste periode is toegestaan, indien:
 - de lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning; en/of
 - het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost;

AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDEN

We volgen NHG-beleid voor aanvragen met en zonder NHG. Zie de Voorwaarden en Normen van NHG voor alle uitgangspunten.

Let op:

De beoordeling van de aanvraag vindt plaats na ontvangst van de benodigde stukken.

Let op:

We houden rekening met het pensioeninkomen van de jongste aanvrager als de klant binnen 10 jaar (vanaf datum bindend aanbod) de AOW leeftijd bereikt.

LINK NAAR
STUKKENLIJST

MAXIMALE
VERSTREKKING

MAXIMALE LTI
(VERVOLG)

OBVION REGELS

VOORWAARDEN

AANDACHTSPUNTEN/
BIJZONDERHEDENLINK NAAR
STUKKENLIJSTHOGER DAN STANDAARD
AANKOPEN MET GELIJKE OF LAGERE
MAANDLAST – BESTAANDE KLANTEN
(WERKELIJKE LAST):

Als bestaande klanten van Obvion willen verhuizen van een koopwoning naar een andere koopwoning, dan kan onder bepaalde voorwaarden de werkelijke lasten toetsing toegepast worden.

Voorwaarden:

- Doelgroep: een bestaande klant die in de afgelopen 3 jaar geen betalingsachterstand heeft gehad op de bestaande lening.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe lening moet gelijk of lager zijn dan de huidige (werkelijke) maandlast.
- De minimale looptijd van de rentevaste periode bedraagt 20 jaar. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk indien:
 - De lening aan het einde van de rentevaste periode volledig of grotendeels is terugbetaald, of
 - Een rentevaste periode >10 jaar <20 jaar: de lening aan het einde van de rentevaste periode < 50% MW is.

Let op:

De beoordeling van de aanvraag vindt plaats na ontvangst van de benodigde stukken.

MAXIMALE
VERSTREKKINGHOGER DAN STANDAARD
OVERSTAPPEN NAAR DE ACTUELE
RENTE MET GELIJKE OF LAGERE
MAANDLAST – BESTAANDE KLANTEN
(WERKELIJKE LAST)

Per 14 juni 2021

Als bestaande klanten van Obvion binnen dezelfde hypotheeksoort overstappen naar de actuele rente en hun lening willen verhogen om de vergoedingsrente en bijkomende kosten mee te financieren, dan kan onder bepaalde voorwaarden de werkelijke lasten toetsing toegepast worden.

Voorwaarden:

- Doelgroep: een bestaande klant die in de afgelopen 3 jaar geen betalingsachterstand heeft gehad op de bestaande lening.
- De werkelijke maandlast van de lening inclusief verhoging na de overstap naar de actuele rente moet gelijk of lager zijn dan de huidige (werkelijke) maandlast.
- De extra financiering is uitsluitend bestemd ter betaling van de vergoedingsrente, administratiekosten en overige financieringskosten
- De klant blijft binnen dezelfde hypotheeksoort

Let op:

De beoordeling van de aanvraag vindt plaats na ontvangst van de benodigde stukken.

MAXIMALE
VERSTREKKING

HOGER DAN STANDAARD
**TIJDELIJK ANNUITAIR TEKORT ≤ 24
 MAANDEN**

Onder bepaalde voorwaarden kan voor aanvragers met een tijdelijk annuitair tekort de werkelijke lasten toets worden toegepast.

Voorwaarden:

- Tijdelijk annuitair tekort ≤ 24 maanden
- Er dient sprake te zijn van bestendig inkomen, zijnde:
 - Dienstverband voor onbepaalde tijd, (vroeg)pensioen;
 - Voor alle andere soort dienstverbanden dient de bestendigheid te zijn aangetoond over de afgelopen 3 jaar.
 - Zelfstandig ondernemer: het toetsinkomen van de IKV.
- Bij dubbele woonlasten moet de oude woning verkocht zijn (3 dagen bedenktijd verstreken).
- Het tijdelijk annuitair te kort moet vallen binnen de huidige rentevaste periode
- Er mag geen sprake zijn van een nieuw consumptief leningdeel

Let op:

Dit betreft niet de Tijdelijk Inkomens Tekort Regeling voor Senioren van NHG.

Maximale LTI
 (VERVOLG)

OBVION regels

voorwaarden

aandachtspunten/
 bijzonderheden

link naar
 stukkenlijst

HOGER DAN STANDAARD
 OPNEMEN VAN DE OVERWAARDE TOT
 EN MET 50% MW
 (WERKELIJKE LAST):

Klanten die een gedeelte van hun overwaarde wensen op te nemen kunnen onder bepaalde voorwaarden op de werkelijke last wordt getoetst.

Voorwaarden:

- De totale lening heeft een maximale LTV tot en met 50% MW
- Als de rente van de lening niet aftrekbaar is dan passen we de box 3 woonquotes toe.

HOGER DAN STANDAARD (HOGERE FINANCIERINGSLAST TOEGESTAAN): MEETEKENEN OUDERS

Ouders kunnen hun kind helpen om een lening te krijgen. Dat doen ze door het bindend aanbod en de hypotheekakte mede te ondertekenen, waardoor zij hoofdelijk aansprakelijk worden voor de lening. In dit geval kan de klant onder voorwaarden een hogere lening afsluiten dan op basis van het eigen financieringslastpercentage mogelijk zou zijn.

Als ouders mee tekenen, gelden de volgende voorwaarden:

- de aanvragers moeten (gezamenlijk) minimaal 75% van de lening kunnen dragen en;
- er moet aannemelijk gemaakt worden dat het inkomen binnen 10 jaar voldoende zal stijgen om de volledige lening te kunnen dragen en;
- de ouders moeten ten minste het tekort van de annuitaire lasten van de kinderen kunnen betalen. Deze ruimte moet bestaan naast de lasten die voortvloeien uit hun eigen (huur)woning en eventuele overige kredietlasten;
- voor de ouders gelden dezelfde inkomenscriteria die voor de aanvrager zelf gelden.

Houd op voorhand rekening met een hertoetsing als de kinderen op termijn de lening alleen gaan dragen. Als de resterende rentevaste periode dan korter is dan 10 jaar, toetsen we op de toetsrente.



STUKKENLIJST

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
DE KLANT			
NATIONALITEIT			
Nederlands	Paspoort of ID-kaart	n.v.t.	Geldig op datum binnenkomst bij Obvion
Zwitsers, EU-lidstaat of EER lidstaat	Paspoort	n.v.t.	Geldig op datum binnenkomst bij Obvion
Buiten Zwitserland, EU of EER	Paspoort	n.v.t.	Geldig op datum binnenkomst bij Obvion
	Verblijfsvergunning	n.v.t.	Geldig op datum binnenkomst bij Obvion
BURGERLIJKE STAAT			
Echtscheiding of einde geregistreerd partnerschap <12 jaar geleden	Echtscheidingsbeschikking	n.v.t.	n.v.t.
	Akte van verdeling	Te verdelen woning	n.v.t.
	Echtscheidingsconvenant	Partneralimentatie	n.v.t.
Echtscheiding of einde geregistreerd partnerschap >12 jaar geleden	Echtscheidingsconvenant (indien van toepassing)	Partneralimentatie	n.v.t.
Einde samenwonen	Akte van verdeling	Te verdelen woning	n.v.t.
Eén aanvrager en huwelijkse voorwaarden	Huwelijkse voorwaarden	Koude uitsluiting	n.v.t.

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
INKOMEN			
LOONDIENST			
Vast dienstverband Tijdelijk met intentie tot vast	Werkgeversverklaring (met intentie)	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform standaardmodel • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de werkgever • In dienst bij familie: ondertekend door accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
Vast dienstverband en niet vast dienstverband met gebruik van Inkomensbepaling loondienst	Salarisstrook	Bewijs van loonuitbetaling op basis van overeenkomst met werkgever (cf. werkgeversverklaring) <ul style="list-style-type: none"> • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	UWV verzekeringsbericht	<ul style="list-style-type: none"> • Beveiligde PDF met UWV verzekerings-bericht via DigiD op te vragen • Voor het opvragen van het UWV verzekeringsbericht mag gebruik worden gemaakt van Ockto 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
Toekomstig dienstverband	Arbeidsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Ingangsdatum dienstverband binnen 6 maanden • Geen proeftijd en vast dienstverband 	n.v.t.
Flexibel dienstverband Tijdelijk zonder intentie tot vast	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform standaardmodel • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de werkgever • In dienst bij familie: ondertekend door accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Jaaropgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarinkomen 	Afgelopen 3 kalenderjaren
	Prognose	<ul style="list-style-type: none"> • Opgesteld door de huidige werkgever 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod

STUKKENLIJST

Flexibel dienstverband Tijdelijk met intentie voor bepaalde tijd (geldt alleen voor aanvragen zonder NHG)	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform NHG model • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de werkgever • In dienst bij familie: ondertekend door accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Jaaropgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarinkomen 	Afgelopen 2 kalenderjaren
	Prognose	<ul style="list-style-type: none"> • Uit de werkgeversverklaring model NHG blijkt een intentieverklaring “ja, bepaalde tijd” • Het nieuwe of voortgezette dienstverband duurt ≥12 maanden <p>Uit de werkgeversverklaring model NHG blijkt dat het inkomen van het vernieuwde of voortgezette dienstverband ≥ het huidige inkomen</p>	Zie werkgeversverklaring
Tijdelijk dienstverband ≥ 12 maanden zonder intentieverklaring (geldt alleen voor aanvragen zonder NHG)	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform NHG model • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de werkgever In dienst bij familie: ondertekend door accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Jaaropgave	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarinkomen 	Indien van toepassing ook de jaaropgave(n) van de voorgaande jaren die in de middeling betrokken worden.

INKOMEN (VERVOLG)

LOONDIENT

Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform standaardmodel • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de werkgever • In dienst bij familie: ondertekend door accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Perspectiefverklaring	Aangesloten uitzendbureau en perspectieftaxateurs	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform standaardmodel • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de werkgever • In dienst bij familie: ondertekend door accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Arbeidsmarktscan	Arbeidsmarktkansen.nl	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
	UWV Verzekeringsbericht	<ul style="list-style-type: none"> • Beveiligde PDF met UWV Verzekeringsbericht via DigiD op te vragen • Voor het opvragen van het UWV verzekeringsbericht mag gebruik worden gemaakt van Ockto 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
INKOMEN (VERVOLG)			
ONDERNEMER – INKOMENSVERKLARING DOOR REKENEXPERT			
Zelfstandige en DGA met aandelenbelang >5%	Inkomensverklaring Ondernemer	Opgesteld door een door NHG geaccrediteerde rekenexpert	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
DGA met een aandelenbelang <5%	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform standaardmodel • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
MINDERHEIDSDEELNEMING – INKOMENSVERKLARING DOOR REKENEXPERT			
• Aandelen ≤ 50%	Werkgeversverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig ingevuld conform standaardmodel • Inkomenscomponenten (vast/tijdelijk) • Ondertekend door de accountant 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Salarisstrook	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst met werkgeversverklaring • Structurele inhoudingen 	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Het verslag van de aandeelhoudersvergadering met het dividendbeleid		Zo recent mogelijk
	Notariële akte, verklaring van een lid van de raad van bestuur van het bedrijf of een uittreksel van het aandeelhoudersregister		Zo recent mogelijk

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
INKOMEN (VERVOLG)			
UITKERING			
• WAO/WAZ • WIA-IVA • WAJONG	Uitkeringsbesluit	Vaste uitkering	Zo recent mogelijk
	Maandspecificatie	Bruto inkomen	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Jaaropgave	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarinkomen • Overeenkomst met maandspecificatie 	Afgelopen kalenderjaar
WW blijvend tot aan pensioen	Toekenningsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> • Vaste uitkering • Looptijd 	Zo recent mogelijk
	Maandspecificatie	Bruto inkomen	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Jaaropgave	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarinkomen • Overeenkomst met maandspecificatie 	Afgelopen kalenderjaar
Arbeidsongeschiktheidsverzekering	Toekenningsbesluit	<ul style="list-style-type: none"> • Vaste uitkering • Looptijd 	Zo recent mogelijk

INKOMEN (VERVOLG)

PENSIOENINKOMEN

<ul style="list-style-type: none"> • Pensioen • AOW 	Mijn pensioenoverzicht, voor het opvragen mag gebruik worden gemaakt van Ockto	Bruto jaarinkomen (s) <i>Let op:</i> NHG Seniorenpropositie en NHG Tijdelijk Tekort regeling: bereikt de klant binnen 10 jaar zijn AOW leeftijd? Dan toetsen we met het opgebouwde pensioen (i.p.v. het te bereiken pensioeninkomen)	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
	Mijn pensioenoverzicht, voor het opvragen mag gebruik worden gemaakt van Ockto	Bruto inkomen	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
Toekomstige lijfrente	Verzekeringsspolis of overeenkomst van het spaarproduct (indien pensioenvoorziening via lijfrenteverzekering of een lijfrente-spaarproduct wordt opgebouwd). Recente verklaring van verzekeraar of bank waar lijfrenteproduct is afgesloten (indien pensioenvoorziening is opgebouwd via een garantie lijfrenteverzekering of garantie lijfrentespaarproduct)	<ul style="list-style-type: none"> • hoogte en looptijd van de gegarandeerde uitkering • actuele hoogte van de opgebouwde garantiewaarde. 	
Nabestaandenpensioen	Maandspecificatie	Bruto inkomen	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod
Lijfrente	Uitkeringsbesluit	Vaste uitkering Looptijd	Zo recent mogelijk
	Maandspecificatie	Bruto inkomen	Maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
INKOMEN (VERVOLG)			
OVERIGE			
Inkomen uit verhuur	Huurcontract	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte huurinkomsten • Looptijd 	n.v.t.
	Bewijs hypotheeklast verhuurde pand	Werkelijke Lasten	<ul style="list-style-type: none"> • Zo recent mogelijk • Afschrijving van de hypotheeklast • I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn
Inkomen uit partneralimentatie	Echtscheidingsconvenant	Hoogte en duur van de alimentatie	n.v.t.
FINANCIËLE SITUATIE			
BKR/FINANCIËLE VERPLICHTINGEN			
Krediet terugbetalen uit nieuwe hypotheek	Gegevens van het af te lossen krediet	Gegevens komen overeen met BKR-registratie	Zo recent mogelijk
Aflopend krediet dat op werkelijke last kan blijven lopen	Geldleningsovereenkomst	Last moet gedurende de looptijd gelijk blijven	Zo recent mogelijk
	Recente schuldopgave van het krediet		Zo recent mogelijk
Hypothecair krediet overige financiële verplichtingen dat op werkelijke last kan blijven lopen	Kredietovereenkomst		Zo recent mogelijk
	Recente schuldopgave van het krediet		Zo recent mogelijk
	Opgaaf huidige werkelijke maandlast		<ul style="list-style-type: none"> • Zo recent mogelijk • Afschrijving van de hypotheeklast • I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn
Zakelijk krediet dat op werkelijke last kan blijven lopen	Kredietovereenkomst		Zo recent mogelijk

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
FINANCIËLE SITUATIE (VERVOLG)			
Krediet dat terugbetaald moet worden	Terugbetalingsbewijs	Overeenkomst met BKR	n.v.t.
	NHG: bewijs dat het krediet uit eigen middelen is voldaan	I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn	<ul style="list-style-type: none"> • Zo recent mogelijk
Restschuldfinanciering (AK, RN, RH)	Geldleningsovereenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> • Last moet gedurende de looptijd gelijk blijven • Looptijd maximaal 15 jaar 	Zo recent mogelijk
Restschuld voldaan middels eigen middelen	Bewijs eigen middelen	I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn	<ul style="list-style-type: none"> • Zo recent mogelijk
Studielening DUO	Saldo studieschuld start aflosfase (DUO) van de aanvrager Eventueel: terugbetalingsbewijs	<ul style="list-style-type: none"> • Oorspronkelijke hoofdsom, oorspronkelijke looptijd, huidig rentepercentage studielening • Eventueel: bijgestelde maandlast 	n.v.t.
Alimentatieverplichting	Echtscheidingsconvenant	Hoogte en duur alimentatieverplichting	n.v.t.
Erfpacht, recht van opstal	Taxatierapport Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte erfpachtcanon, opstalkosten • Herziening/indexering 	n.v.t. n.v.t.
MEERDERE PANDEN			
Huidige eigen woning, woning verkocht met overwaarde, geen dubbele lasten, Inclusief of exclusief OBK	Verkoopakte huidige woning	3 dagen bedenktijd verstreken	n.v.t.
	Schuldrestopgave huidige hypotheek		Meest recente opgave of jaaropgave afgelopen kalenderjaar
Huidige eigen woning, woning verkocht met onderwaarde, geen dubbele lasten, inclusief of exclusief meefinancieren restschuld	Verkoopakte huidige woning	3 dagen bedenktijd verstreken	n.v.t.
	Schuldrestopgave huidige hypotheek		Meest recente opgave of jaaropgave afgelopen kalenderjaar
	Opgave restschuld	Restschuldbedrag inclusief verkoopkosten	Zo recent mogelijk

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
FINANCIËLE SITUATIE (VERVOLG)			
Huidige eigen woning, niet verkocht, inclusief OBK	Schuldrestopgave huidige hypotheek		Meest recente opgave of jaaropgave afgelopen kalenderjaar
	Taxatie huidige woning	<ul style="list-style-type: none"> Getaxeerde waarde Acceptabel onderpand 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
	Onderbouwing van de betaalbaarheid van de dubbele woonlasten. <i>Let op:</i> dit is niet nodig als er voldoende ruimte is binnen de LTI voor de dubbele woonlasten	<ul style="list-style-type: none"> Werkelijke maandlasten van beide hypotheeken toetsen binnen de toegestane woonlast. Het tekort moet worden aangetoond met vrij beschikbaar vermogen of meegefinancierd renteverlies 	<ul style="list-style-type: none"> Zo recent mogelijk I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn
	Opgaaf huidig werkelijke maandlast		<ul style="list-style-type: none"> Zo recent mogelijk Afschrijving van de hypotheeklast I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn
Huidige eigen woning, niet verkocht, exclusief OBK	Schuldrestopgave huidige hypotheek		Meest recente opgave of jaaropgave afgelopen kalenderjaar
	Onderbouwing van de betaalbaarheid van de dubbele woonlasten. <i>Let op:</i> dit is niet nodig als er voldoende ruimte is binnen de LTI voor de dubbele woonlasten.	<ul style="list-style-type: none"> Werkelijke maandlasten van beide hypotheeken toetsen binnen de toegestane woonlast. Het tekort moet worden aangetoond met vrij beschikbaar vermogen of meegefinancierd renteverlies Woning onder water: vermogen om dit op te vangen 	<ul style="list-style-type: none"> Zo recent mogelijk I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn
	Opgaaf huidig werkelijke maandlast		<ul style="list-style-type: none"> Recent mogelijk Afschrijving van de hypotheeklast I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn
Beleggingspand, hypotheekvrij	Bewijs dat het pand hypotheekvrij is	n.v.t.	Zo recent mogelijk
Beleggingspand, belast met hypotheek	Bewijs hypotheeklast verhuurde pand	Hoogte hypotheeklast	<ul style="list-style-type: none"> Zo recent mogelijk Afschrijving van de hypotheeklast I.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
FINANCIËLE SITUATIE (VERVOLG)			
Schenking			
Schenking	Schenkingsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Pure schenking zonder ontbindende/opschortende voorwaarden en zonder tegenprestatie • Schenking mag niet onder bewind zijn gesteld • Hoogte schenking voldoende om de eigen middelen te voldoen 	n.v.t.
	Financieringsopzet	Hoogte in te brengen eigen middelen	n.v.t.
FAMILIELENING/ LENING BIJ BV			
Familielening	Geldleningsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte rentepercentage • Opeisbaarheid • Met eventuele fiscale voordelen houden we geen rekening 	n.v.t.
Lening bij eigen BV	Geldleningsovereenkomst	In de inkomensbepaling moet met de lening rekening zijn gehouden	n.v.t.

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
WONING EN WAARDE			
AANKOOP BESTAANDE WONING			
Eengezinswoning	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal • Eventuele energiebesparende voorzieningen 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Erfpacht/recht van opstal	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • Direct noodzakelijk herstel 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Appartement	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • VVE gegevens (actieve VVE) • Eventuele energiebesparende voorzieningen 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Erfpacht/recht van opstal	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • Direct noodzakelijk herstel 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
WONING EN WAARDE (VERVOLG)			
Woonboerderij	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen of wonen+agrarisch 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • Bijbehorend perceel <3 Hectare • Eventuele energiebesparende voorzieningen 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Erfpacht/recht van opstal	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • Direct noodzakelijk herstel 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
WONING EN WAARDE (VERVOLG)			
Woon- winkel of Woon- bedrijfspand	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen of wonen+bedrijvigheid 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • Woongedeelte minimaal 50% van de waarde van de woning en winkel-bedrijfs gedeelte in gebruik van de klant • Niet gelegen op industrieterrein • Eventuele energiebesparende voorzieningen 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Erfpacht/recht van opstal	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	Direct noodzakelijk herstel	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Verkoop onder voorwaarden	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen of wonen 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • Gevalideerd 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
	Slimmer kopen/koopgarant/koopstart-bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabele voorwaarden 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • Direct noodzakelijk herstel 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
WONING EN WAARDE (VERVOLG)			
Woning met Bed & Breakfast Let op: Permanente verhuur is niet toegestaan	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen of wonen+bedrijvigheid 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • Eventuele energiebesparende voorzieningen 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Erfpacht/recht van opstal	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	Direct noodzakelijk herstel	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
Verkoop onder voorwaarden	Koopakte	<ul style="list-style-type: none"> • Getekend door alle partijen • Passeerdatum • Ontbindende voorwaarden • Verkoop beperkende voorwaarden • Bestemming wonen of wonen ?? 	n.v.t.
	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Kadasteruitdraai (ABC constructie) • Getaxeerde waarde i.c.m. koopsom • Verbouwingsbedrag • Gevalideerd 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
	Slimmer kopen/koopgarant/koopstart-bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabele voorwaarden 	n.v.t.
Achterstallig onderhoud	Bouwkundig onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • Direct noodzakelijk herstel 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod

WONING EN WAARDE (VERVOLG)

AANKOOP NIEUWBOUWWONING

<ul style="list-style-type: none"> • Projectbouw eengezinswoning • Meerwerk • Erfpacht/recht van opstal 	Koop-aanneemovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte koopsom van de grond en hoogte aanneemsom • Planregistratienummer • Getekend door alle partijen 	n.v.t.
	Meerwerkspecificatie	Gespecificeerde bedragen (inclusief eventuele energiebesparende voorzieningen)	n.v.t.
	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Projectbouw appartement <ul style="list-style-type: none"> • Meerwerk • Erfpacht/recht van opstal 	Koop-aanneemovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte koopsom van de grond en hoogte aanneemsom • Planregistratienummer • Getekend door alle partijen • Er moet blijken dat een VVE wordt opgericht 	n.v.t.
	Splitsingsakte	n.v.t.	n.v.t.
	Meerwerkspecificatie	<ul style="list-style-type: none"> • Gespecificeerde bedragen (inclusief eventuele energiebesparende voorzieningen) 	n.v.t.
	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Projectbouw CPO <ul style="list-style-type: none"> • Meerwerk 	Koop-aanneemovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte koopsom van de grond en hoogte aanneemsom • Planregistratienummer • Getekend door alle partijen • Acceptabel CPO plan 	n.v.t.
	Meerwerkspecificatie	Gespecificeerde bedragen (inclusief eventuele energiebesparende voorzieningen)	n.v.t.
	Overeenkomst tussen klant(en) (CPO groep) en aannemer met achtervang	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte koopsom van de grond • Getekend door alle partijen 	n.v.t.
	Planontwikkelkosten	Gespecificeerde bedragen	n.v.t.
	Naam bouwbegeleider	Acceptabele bouwbegeleider	

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
WONING EN WAARDE (VERVOLG)			
Zelfbouw in eigen beheer • Meerwerk • Erfpacht/recht van opstal	Koopakte van de grond	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte koopsom van de grond • Getekend door alle partijen 	n.v.t.
	Kostenbegroting	Gespecificeerde bedragen	n.v.t.
	Meerwerkspecificatie	Gespecificeerde bedragen (inclusief eventuele energiebesparende voorzieningen)	n.v.t.
	Onherroepelijke omgevingsvergunning	Verleende vergunning moet worden aangetoond bij de notaris	n.v.t.
	Nieuwbouw taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Getaxeerde waarde van de grond en bestek • Gevalideerd 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
Zelfbouw met één aannemer (bouw 100%) • Meerwerk • Erfpacht/recht van opstal	Koopakte van de grond	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte koopsom van de grond • Getekend door alle partijen 	n.v.t.
	Aanneemovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogte aanneemsom • Getekend door alle partijen 	n.v.t.
	Meerwerkspecificatie	Gespecificeerde bedragen (inclusief eventuele energiebesparende voorzieningen)	n.v.t.
	Onherroepelijke omgevingsvergunning	Verleende vergunning moet worden aangetoond bij de notaris	n.v.t.
	Bankgarantie/insolventie/storting derdengeldenrekening notaris	Minimaal 17% van de aanneemsom+meerwerk	Zo recent mogelijk
	Erfpacht- of opstalvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Looptijd en kosten Erfpacht/recht van opstal 	n.v.t.
REEDS EIGENAAR/BEWONER			
Oversluiter/verhoging • verbouwing	Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Acceptabel onderpand • Onderhoudstoestand • Verbouwingsbedrag • Gevalideerd 	Maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod
	Eigendomsbewijs	Klant(en) zijn eigenaar	n.v.t.

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
HYPOTHEEK			
PRODUCT			
Obvion Woonhypothek Verlenging	Bindend aanbod (met verlengingsverzoek)	Getekend door de klanten, op tijd getekend retour	3 maanden + maximaal 9 maanden verlenging vanaf datum voorbeeldofferte.
Obvion Compact hypothek Verlenging Alleen mogelijk als verhoging, meeneem- of doorgeefregeling.	Voorbeeldofferte Bindend aanbod (met verlengingsverzoek)	Getekend door de klanten, op tijd getekend retour Getekend door de klanten, op tijd getekend retour	3 maanden + maximaal 3 maanden verlenging vanaf datum voorbeeldofferte.
Obvion Basis hypothek Verlenging Alleen mogelijk als verhoging, meeneem- of doorgeefregeling.	Voorbeeldofferte Bindend aanbod (met verlengingsverzoek)	Getekend door de klanten, op tijd getekend retour Getekend door de klanten, op tijd getekend retour	4 maanden + maximaal 4 maanden verlenging
Obvion hypothek Verlenging Alleen mogelijk als verhoging, meeneem- of doorgeefregeling.	Voorbeeldofferte Bindend aanbod (met verlengingsverzoek)	Getekend door de klanten, op tijd getekend retour Getekend door de klanten, op tijd getekend retour	4 maanden + maximaal 8 maanden verlenging
ABP Hypotheek Verlenging Alleen mogelijk als verhoging, meeneem- of doorgeefregeling	Voorbeeldofferte Bindend aanbod (met verlengingsverzoek)	Getekend door de klanten, op tijd getekend retour Getekend door de klanten, op tijd getekend retour	4 maanden + maximaal 8 maanden verlenging
HYPOTHEEKVORMVORM			
Aflossingsvrij	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Lineair en annuïtair	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Leven Alleen mogelijk bij de ABP, Obvion, Basis of Compact hypothek			
	Polis	Looptijd polis	n.v.t.
	Opgave prognosekapitaal	Voldoet aan de vereisten	Zo recent mogelijk
	Verpandingsakte	Getekend door de klanten	n.v.t.

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
HYPOTHEEK (VERVOLG)			
Belegging Alleen mogelijk bij de ABP, Obvion, Basis of Compact hypotheek			
	Verklaring belegger akkoord	Acceptabele maatschappij	n.v.t.
		Bevestiging beleggingsmaatschappij, looptijd	
	Opgave prognosekapitaal	Voldoet aan de vereisten	Zo recent mogelijk
	Verpandingsakte	Getekend door de klanten	n.v.t.
Spaargerust • KEW/SEW/BEW • Bestaande polis bij Obvion	Overeenkomst KEW/SEW/BEW	KEW/SEW/BEW clausule Looptijd	n.v.t.
	Overeenkomst SEW	Getekend door de rekeninghouder(s)	n.v.t.
	Overeenkomst zekerheidsconstructie	Getekend door de klanten	n.v.t.
	Formulier aanvraag fiscaal geruisloze overdracht	Getekend door de klanten	n.v.t.
	<ul style="list-style-type: none"> • Formulier klanten akkoord met de fiscale geruisloze voortzetting • Mutatieformulier verzekeringen Interpolis 	Getekend door de klanten	n.v.t.
BANKGARANTIE			
Bankgarantie	Aanvraagformulier bankgarantie	Volledig ingevuld en getekend door de klanten	n.v.t.

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
MAXIMALE EN MINIMALE FINANCIERING			
OVERSLUITER			
Zuivere oversluiser	Recente schuldrestopgave hypotheek	Hoogte van de huidige hypotheek	<ul style="list-style-type: none"> • Meest recente jaaropgave • Annuitaire/Lineaire delen: zo recent mogelijk
	Financieringsopzet	Totale financieringskosten	n.v.t.
Bestaande klant Alleen mogelijk bij de ABP, Obvion, Basis of Compact Hypotheek	Opgave aflossingsvrij deel	Hoogte van het huidige aflossingsvrije deel	n.v.t.
ENERGIE BESPARENDE VOORZIENINGEN			
Nieuwbouw	Geen aanvullende stukken	n.v.t.	n.v.t.
Bestaande bouw	Energielabel afgegeven vanaf 1 januari 2021	Minimaal A+++ energielabel	Maximaal 5 jaar oud
	EPC rapport afgegeven voor 1 januari 2021	EPC maximaal 0,6	Maximaal 5 jaar oud
Energie Neutraal <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw • Bestaande bouw 	Energierapport afgegeven vanaf 1 januari 2021	Maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m ² per jaar	Maximaal 5 jaar oud
	EPC rapport afgegeven voor 1 januari 2021	Energie-index of energieprestatie coëfficiënt gelijk aan of lager dan 0, of	Maximaal 5 jaar oud

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
MAXIMALE EN MINIMALE FINANCIERING (VERVOLG)			
Nul op de meter <ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw Bestaande bouw 	Energierapport afgegeven vanaf 1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> Maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar Additionele opwekkingscapaciteit voor gebruiker gebonden energie van tenminste: <ul style="list-style-type: none"> 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of 1.780 kWh indien het een appartement betreft. <p>Om ook het persoonsgebonden energieverbruik te compenseren, zoals wasmachine, tv e.d. moet er extra energie opgewekt worden. Dit wordt bedoeld met de additionele opwekking, Afhankelijk van het type woning is vastgesteld hoeveel dat moet zijn. Dit kunt u zien als een soort energiebundel (net als een telefoonbundel). Dit moet overigens ook in een EPC rapport staan. Dus een deel van de energieopwekking bijvoorbeeld met zonnepanelen zal toegeschreven worden om de EPC naar 0 te brengen en een deel zal nodig zijn om het persoonsgebonden energieverbruik te compenseren.</p>	Maximaal 5 jaar oud
	EPC Rapport afgegeven voor 1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> Energie-index of een energie- coëfficiënt gelijk aan of lager dan 0,6 Additionele opwekkingscapaciteit voor gebruiker gebonden energie van tenminste: <ul style="list-style-type: none"> 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of 1.780 kWh indien het een appartement betreft. 	Maximaal 5 jaar oud
	Energieprestatiegarantie van minimaal 10 jaar	Minimaal 10 jaar energieprestatiegarantie	Maximaal 5 jaar oud
AANKOPEN MET GELIJKE OF LAGERE MAANDLAST:			
Senioren en bestaande klanten	Bewijs bruto maandlast huidige woning	Rente, terugbetaling, inleg opbouwproduct, erfpachtcanon	Zo recent mogelijk

	BENODIGDE STUKKEN	AANDACHTSPUNTEN	GELDIGHEID
MAXIMALE EN MINIMALE FINANCIERING (VERVOLG)			
STARTERSLENING			
Aankoop (NHG)	Toewijzingsbrief starterslening	n.v.t.	n.v.t.
Aankoop	Offerte starterslening	n.v.t.	n.v.t.
Verhoging	Aflosnota starterslening Financieringsopzet Bewijs eigen middelen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdsom Starterslening • Kosten betalen uit eigen middelen 	Zo recent mogelijk
MEETEKENEN OUDERS			
Meetekenen ouders	Aanvraagformulier meetekenen ouders Bankafschrift maandlast indien ouders huren	Volledig ingevuld en getekend door de klanten Hoogte van de huur van de woning van de ouders	<ul style="list-style-type: none"> • Zo recent mogelijk i.v.m. privacy dienen de overige boekingen op een bankafschrift onleesbaar te zijn.
Eigen woning	Schuldrestopgave		n.v.t.
OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING			
ORV (Indien zonder NHG)	Acceptatieverklaring ORV	Hoogte afgedekt kapitaal en looptijd ORV. Dalen of gelijkblijvend	n.v.t.
	Verpandingsakte	Getekend door de verzekeringnemer(s)	n.v.t.
STUKKEN DIE IN IEDER DOSSIER BENODIGD ZIJN	Sepa machtiging	Volledig ingevuld en getekend door de klanten	n.v.t.
	Notarisgegevens	n.v.t.	n.v.t.
	Financieringsopzet	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten verkrijging in eigendom • In te brengen eigen middelen 	n.v.t.

LIJST MET 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
- 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

CHEAT SHEET



Wist u dat?



Uitzondering!



Snelzoekfunctie



NHG afwijkend



Kans

HEEFT U
NOG VRAGEN?

Bel gerust met ons regioteam:
088 1470 100

stuur een mail naar:
servicecentrumteam@obvion.nl
of vraag uw accountmanager

IBAN-rekeningnummers:

Voor geldgever Obvion N.V. NL19 RABO 0192 3344 17

Voor geldgever Stichting Pensioenfonds ABP NL81 ABNA 0542 8121 69

ASR Verzekeringen NL45 ABNA 0869 5338 43 N.V.

Interpolis BTL NL59 RABO 0300 0150 46

Rabobank Nederland NL93 RABO 0162 2987 81

(Fiscaal Geruisloze Voortzetting Spaargerust)

MET EEN **KLIK** 
STAAN WE KLAAR!