

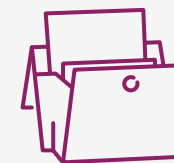
Deze **Product- en Acceptatiekaart** geeft snel inzicht in de mogelijkheden bij Obvion. Zo weet u op hoofdlijnen direct waar u aan toe bent. Kijk voor de meest actuele informatie en voorwaarden in onze Acceptatiegids via [obvion.nl/acceptatiegids](https://obvion.nl/acceptatiegids).

# ACCEPTATIEKAART

## OBVION WOON HYPOTHEEK

### APRIL 2022

PRODUCTKAART →



AANVRAGERS	ONDERPAND	INKOMEN
<p><b>Aanvragers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leeftijd vanaf 18 jaar.</li> <li>• Alleen natuurlijke personen kunnen een lening krijgen.</li> <li>• Binding met Nederland is een voorwaarde.</li> </ul>	<p><b>Woning</b></p> <p>Bestaande (nieuwbouw) woning in Nederland die de klant als hoofdverblijf gaat gebruiken. De klant is eigenaar van de woning. Wij accepteren de volgende onderpanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• woonhuis;</li> <li>• appartement met een actieve vereniging van eigenaren;</li> <li>• woonboerderij met woonbestemming &lt;3 ha;</li> <li>• woon-winkel/woon-bedrijfs pand buiten industrieterrein waarin de aanvrager woont en ook de winkel/bedrijfsruimte zelf gebruikt;</li> <li>• nieuwbouwwoning (projectbouw, zelfbouw, CPO).</li> <li>• woning met Bed &amp; Breakfast</li> <li>• kangoeroe/mantelzorgwoning</li> </ul>	<p><b>Minimum inkomen</b></p> <p>Geen minimum inkomen.</p>
<p><b>Expats</b></p> <p>Geen extra beperking tav LTV, mogelijk vanaf de dag van vestiging in Nederland, bruteringsfactor van 1,6 bij een volledig netto inkomen.</p>	<p><b>Marktwaarde woning bepalen</b></p> <p><b>Bestaande bouw:</b></p> <p>We bepalen de marktwaarde van de woning op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gevalideerd taxatierapport van een bij het NRVt aangesloten taxateur of Calcasa Desktoptaxatie (bij Woon Hypotheek t/m 60% MW). Geldigheid (desktop) taxatie: max. 6 maanden oud op datum bindend aanbod.</li> </ul>	<p><b>Inkomen uit loondienst</b></p> <p>Vast dienstverband, tijdelijk dienstverband, flexibel inkomen met perspectiefverklaring, flexibel inkomen met Arbeidsmarktscan. Zie de inkomstenstabel in de Acceptatiegids voor details.</p>
<p><b>Meetekenen ouders</b></p> <p>Ja. Ouders kunnen meetekenen voor de lening. Voorwaarde is dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de klant 75% van de annuïtaire last zélf kan betalen;</li> <li>• aannemelijk gemaakt wordt dat het inkomen binnen 10 jaar voldoende zal stijgen om de volledige lening te kunnen dragen;</li> <li>• de ouders financiële ruimte hebben om de overige 25% te dragen. Óók in combinatie met de eigen woning van de ouders;</li> <li>• de ouders worden hoofdelijk medeschuldenaar voor de hele lening. Zij hebben geen terugbetaal- en ORV-verplichting.</li> </ul>	<p><b>Nieuwbouw/projectbouw</b></p> <p>We bepalen de marktwaarde van de woning op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prijs van de woning (inclusief btw) op de koop- en aannemovereenkomst, min minderwerk, plus meerwerk, plus werkelijk renteverlies tot max 4%.</li> </ul>	<p><b>Arts in opleiding, promovendus</b></p> <p>Tijdelijk dienstverband met een lange duur zónder intentieverklaring: we nemen óók het huidige inkomen mee bij het vaststellen van het toetsinkomen.</p>
<p><b>BKR</b></p> <p>De volgende BKR-coderingen accepteren wij niet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een A-registratie met code 1 t/m 5;</li> <li>• lopende of terugbetaalde schuldregeling (SR, SK en SH);</li> <li>• lopende A-registratie;</li> <li>• HY registratie;</li> <li>• lopende RO of ZO codering zonder herstelcode.</li> </ul> <p>Kijk in onze Acceptatiegids voor meer informatie.</p>	<p><b>Zelfbouw</b></p> <p>We bepalen de marktwaarde van de woning op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• taxatierapport op basis van tekening en bestek.</li> </ul>	<p><b>Inkomen ondernemer</b></p> <p>Zelfstandigen, DGA, minderheidsdeelneming. Zie de inkomstenstabel in de Acceptatiegids voor details.</p>
<p><b>Aankopen met gelijke of lagere maandlasten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NHG verhuisregeling en NHG Tijdelijk Tekort regeling voor senioren met én zonder NHG</li> <li>• Bij aanvragen zonder NHG wordt onder voorwaarden ook het huidige inkomen op de werkelijke last beoordeeld</li> <li>• Voor bestaande klanten is onder voorwaarden een werkelijke lasten toets mogelijk</li> </ul>	<p><b>CPO</b></p> <p>We bepalen de marktwaarde van de woning op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stichtingskosten + planontwikkelingskosten.</li> </ul>	<p><b>Overige inkomstenbronnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkomen uit verhuur (minus de lasten).</li> <li>• Inkomen uit partneralimentatie (voor de duur van de alimentatieperiode).</li> <li>• Inkomen uit uitkering onder bepaalde voorwaarden</li> <li>• Inkomen uit pensioen</li> </ul> <p>Zie de inkomstenstabel in de Acceptatiegids voor details.</p>
<p><b>Tijdelijk annuïtair tekort:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NHG Tijdelijk Tekort regeling voor senioren (ook zonder NHG)</li> <li>• Als het tekort max. 24 maanden duurt, beoordelen we onder voorwaarden het inkomen op werkelijke last</li> </ul>	<p><b>Box 3 financiering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestedingsdoel eigen woning, maximaal 100% MW</li> <li>• Bestedingsdoel consumptief tot maximaal 90% LTV</li> <li>• Is de totale lening ≤50% MW? Dan mag de lening op werkelijke lasten worden beoordeeld.</li> <li>• Er gelden géén aanvullende voorwaarden voor de hypotheekvorm.</li> </ul>	<p><b>Inkomstenbronnen die wij niet meetellen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijstand;</li> <li>• WW (uitzondering hierop is de flexwerker);</li> <li>• ANW;</li> <li>• Ziektewet;</li> <li>• Buitenlandse uitkeringen;</li> <li>• PGB, alleen indien inkomen uit onderneming;</li> <li>• WGA.</li> </ul> <p>• WW wel wanneer blijvend tot aan pensioen</p> <p>• Heeft de klant inkomsten uit een persoonsgebonden budget (PGB) binnen zijn onderneming? Dan wordt dit inkomen wél meegenomen bij berekening van het toetsinkomen.</p>



## RENTE

**Rentevaste periodes**  
1 t/m 20 jaar, 25 en 30 jaar.

**Tariefgroepen**

- NHG
- ZONDER NHG:
  - 0 T/M 60% MW
  - > 60% T/M 80% MW
  - > 80% T/M 90% MW
  - > 90% T/M 106% MW
  - > 106% MW

**Rente bij passeren**  
Offerterente is passeerrente

**Duurzaamheidskorting**  
Nieuwe klanten komen automatisch in aanmerking voor duurzaamheidskorting op het moment dat de woning een label heeft van tenminste A+++ of een EPC van 0,4 of lager. Bestaande klanten komen in aanmerking op het moment dat de woning een label heeft van minimaal A+++ of een Energie-index van 0,6 of lager. De betreffende korting wordt vastgesteld voor één rentevaste periode. Na de rentevaste periode stellen we de rente opnieuw vast.

**Automatische rentedaling (looptijdrente)**

Automatische rentedaling door een lagere tariefgroep als gevolg van:

- extra terugbetaling;
- annuitaire/lineaire terugbetaling;
- maandelijkse extra terugbetaling;
- tussentijdse taxatie;
- salderen van de opgebouwde spaarwaarde.

• *Op basis van maandelijkse automatische herrekening van de LTV.*

**Verhuisregeling**  
Ja, maximaal voor de restant hoofdsom en duur restant RVP.

**Rentemiddeling**  
Nee.



## OFFERTE

**Geldigheid**  
3 maanden voor bestaande bouw, en 6 maanden voor nieuwbouw.

**Tekentermijn**

- voorbeeldofferte: niet van toepassing
- binden aanbod: binnen 14 dagen

**Verlenging**  
Maximaal 3 maanden voor bestaande bouw, en maximaal 6 maanden voor nieuwbouw.

**Verlengingskosten**  
Nu 0% verlengingskosten.

**Annuleringskosten**  
Alleen bij annuleren of niet afnemen van het getekende en verlengde bindend aanbod nádat de oorspronkelijke geldigheidsduur van 3 of 6 maanden voorbij is. Klant betaalt dan 1% over de totale hoofdsom exclusief overbruggingskrediet.

Klant hoeft geen annuleringskosten te betalen bij ontbinding koopcontract door de verkopende partij; bij overlijden partner; bij echtscheiding of ontbinden samenlevingscontract; wanneer de hypotheek niet langer verantwoord is als gevolg van inkomensverlies.



## TERUGBETALING

**Hypotheekvormen**

- Annuitair
- Lineair
- Aflossingsvrij
- Fiscaal Geruisloos Voortzetten naar SpaarGerust (Bankspaar) mogelijk.

**Combineren hypotheekvormen**  
Ja.

**Aflossingsvrij**  
Maximaal 50% van de marktwaarde.

**Vergoedingsvrij terugbetalen**  
Onbeperkt vergoedingsvrij terugbetalen mogelijk uit eigen middelen (bij spaargeld, erfenis of uitkering verzekering bij overlijden). Niet uit eigen middelen terugbetalen: Maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per leningdeel per kalenderjaar.

**Periodiek Maandelijks extra terugbetalen**  
Ja, minimaal € 25 per leningdeel en in totaal maximaal € 500 per maand.



## OVERBRUGGINGSKREDIET

**Hoogte overbruggingskrediet**  
Woning definitief verkocht: maximaal 100% van de verkoopprijs +/- hypotheek.

Woning niet definitief verkocht: maximaal 100% van de getaxeerde\* marktwaarde +/- hypotheek. \*op basis van gevalideerd taxatierapport

Bij het bepalen van de schuldrest gaan we uit van de bestaande schuldrest minus de opgebouwde, gegarandeerde (bank) spaarwaarde.

**Tip:**  
*is de woning verkocht maar zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verlopen? Dan is géén taxatie nodig voor de bepaling van de marktwaarde.*

**Maximale duur**  
2 jaar

**Dubbele lasten**  
Ja, wij accepteren dubbele woonlasten als de klant kan onderbouwen dat hij de werkelijke lasten van de oude en nieuwe woning én het overbruggingskrediet kan betalen binnen de toegestane woonlast. En kan aantonen dat hij een eventueel tekort minimaal 12 maanden kan betalen uit eigen middelen.

**Uitzondering:**  
*Is de woning verkocht? Dan hoeft de betaalbaarheid slechts voor de werkelijke periode te worden aangetoond als deze langer dan 3 maanden duurt.*

**Rente OBK**  
Wijzigt per maand.



ACCEPTATIEKAART →



## LENING

**Maximale looptijd**  
30 jaar.

**Maximale lening**

- Max. 100% marktwaarde
- Energie Besparende Maatregelen maximaal 106%
- Zuivere oversluiters maximaal 110%
- LTI <60% maximaal 110%
- Restschuldschuld maximaal 110%

**Maximale hoofdsom**  
€ 3.000.000,- (inclusief OBK)

Aanvragen ≥ € 1.000.000,- mét LTV ≥ 90% en/of terugbetalingsvrij ≥ 50%, worden beoordeeld door de kredietcommissie.

**Minimale hoofdsom hypotheek**  
€ 50.000,-

**Minimale hoofdsom verhoging**  
€ 5.000,-

**Garantiestelling**  
Ja, maximaal 10% van de koopsom. Vergoeding 1% van de waarborgsom.



## BOUWDEPOT

**Maximale duur**  
2 jaar, vanaf € 2.500,- verbouwkosten.

Restant bouwdepot indien < € 2.500,- uitkering aan klant.

**Bouwdepot rente**  
De rentevergoeding van het bouwdepot is gelijk aan de gewogen gemiddelde hypotheekrente gedurende de eerste 12 maanden. Na 12 maanden is er geen sprake meer van rentevergoeding.



## RETSCHULD

**Restschulds meefinancieren**  
Ja, dat is mogelijk voor nieuwe én bestaande klanten. Voorwaarde is dat:

- het een apart annuïtair of lineair leningdeel is met een looptijd, rentevaste periode én toetsing van maximaal vijftien jaar.
- de volledige lening moet passen in de LTI. Indien mogelijk moet de looptijd van het restschulddoel worden verkort.
- maximale LTV is 110%.



## OVERLIJDENS-RISICO-VERZEKERING (ORV)

**NHG**  
Het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht cf. de voorwaarden van NHG.

**Zonder NHG**  
Verplicht als de lening boven 100% van de marktwaarde is en het bedrag > € 5.000,-. Indien verstrekking boven de 100% volledig wordt besteed aan energie besparende voorzieningen geldt er geen ORV verplichting.

**Vrijgeven verpanding**  
Het is onder voorwaarden mogelijk om de verpanding vrij te geven. Kijk voor de voorwaarden in het Beheerbeleid.