



Begrijpelijke en
betaalbare hypotheeken
zonder gedoe

Kredietgids

Augustus 2020

Versiebeheer

Versie	Wijzigingen	
Augustus 2020	Kenmerken	Tariefklasse t/m 106% tijdelijk niet mogelijk.
	Kenmerken	Toevoeging aan tekst bij BOX 3. Geen consumptieve besteding.
	Kenmerken	Overbruggingskrediet op niet verkochte woning, Tijdelijk niet mogelijk.
	2.1	Extra toelichting op NHG-aanvraag: EBV/EBB kan worden meegefinancierd volgens de normen en berekening van de NHG voor de maximale verwerkingskosten.
	2.2.2	De registratiedatum van het aflopend krediet (eerste aflossingsdatum) bij het BKR dient voor de aanvraagdatum van de hypotheek aanvraag te liggen.
	2.3.2	Geldigheidstermijn is 4 + 2 maanden, totaal 183 dagen.
	2.4	Verduidelijking in tekst. In geval van EBV/EBB maximaal 100% marktwaarde mogelijk.
	6.2	Indien verbouwingkosten gebaseerd zijn op zelfwerkzaamheid dient dit onderbouwd te worden. Kosten voor constructieve werkzaamheden en/of specialistische bouwwerkzaamheden worden niet gebaseerd op zelfwerkzaamheid en daardoor niet geaccepteerd.
	6.3	Naast bedrijfsgedeelte, toegevoegd dat een externe bergruimte niet meer dan 30% van de woonoppervlakte in m ² mag bedragen.
	7.1.1	Venn Hypotheken verstrekt geen hypotheek aan ondernemers en werknemers van bedrijven die actief zijn in de seksindustrie, drugshandel en drugsverkoop. Daarnaast ook bedrijfsactiviteiten uitgesloten waarbij Venn Hypotheken vanuit ethische gronden niet betrokken wil zijn.
7.2	Introductie van Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Zowel voor NHG als niet NHG aanvragen.	
Mei 2020	Add.	In bijlage 4 is een addendum opgenomen met tijdelijke maatregelen i.v.m. Covid-19.
	Inleiding	Uitbreiding rentevastperiodes NHG: Nu mogelijk voor 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar. Uitbreiding tariefklasse: t/m 60% mw + t/m 70% mw + t/m 80% mw.
	1.6	Elektronische handtekening: Een digitale handtekening wordt geaccepteerd.
	2.3	Indicatief kredietvoorstel: Hoeft niet meer te worden ondertekend.

	2.3.1	Wijzigen hoofdsom of rentevastperiode in acceptietraject:
	2.3.2	Omschrijving onder welke voorwaarden dit kan worden gewijzigd.
		Verlengen geldigheidstermijn: De geldigheidstermijn kan -zonder kosten- met 2 maanden worden verlengd. De totale geldigheidstermijn komt hiermee op 6 maanden.
	2.11.1	Verhoging NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Lening onder NHG, dan dient ook de verhoging onder NHG te worden gesloten. • Verhoging niet mogelijk als er nog een lopend bouwdepot is.
	4.	Maximaal 2 schuldenaren.
	4.1	Identificatie op afstand is toegestaan.
Januari 2020	1.6	Digitale handtekening: is toegestaan.
	2.3.1	Acceptatietermijn: gaat vervallen. Ondertekenen indicatief kredietvoorstel niet meer nodig.
	2.5	Maximale financieringslast: aanpassing i.v.m. TRHK.
	2.8	Overbruggingskrediet: een af te lossen AK kan vanuit het overbruggingskrediet worden meegefinancierd en afgelost.
	2.8.1	Forfait maximale overbrugging, woning verkocht: voor de berekening van de maximale overbrugging is het forfait van 1,75% vervallen.
	2.11.2	Renteaanpassing: indien de lening gelijk of lager is dan 80% van de geregistreerde marktwaarde kan worden uitgegaan van een WOZ-beschikking.
	2.11.5	Hoofdelijk ontslag: diverse punten.
	2.11.7	Aflossen: het minimale bedrag voor een extra aflossing van € 1.500,00 is geschrapt.
	3.11	Nieuwe BKR-registratie van (zakelijke) kredieten: per 1 februari 2020 worden er drie nieuwe kredietsoorten toegevoegd voor BKR-registratie.
	6.2.3	Opstalverzekering appartement: tekst verwijderd.
	7.3.1	Inkomensverklaring zelfstandigen: voor een niet-NHG-aanvraag is het nu ook mogelijk om bij Zakelijk Inkomen en Overwiewz een inkomensverklaring aan te vragen.
	7.4	Pensioenoverzicht: bij pensioen of te bereiken pensioen is het alleen noodzakelijk om een uitdraai van "mijnpensioenoverzicht" aan te leveren.

7.5 WAO: tijdelijke en blijvende uitkering, toekenningsbesluit op of na 1 oktober 2004 en geboortedatum aanvrager geschrapt.

Inhoudsopgave

Versiebeheer	2
Inleiding	8
1 Algemeen	11
1.1 Financieringsdoel	11
1.2 Risicobeoordeling	11
1.3 Fraudetoetsing.....	11
1.4 BKR-toetsing.....	11
1.5 Betrokken partijen.....	12
1.6 Elektronische handtekening	12
1.7 Mijn hypotheekonline	12
2 Lening.....	14
2.1 Maximale financiering.....	14
2.2 Box 3 binnen lening	16
2.2.1 Box 3.....	16
2.2.2 Aflossen AK uit hypotheek.....	16
2.3 Aanvraagtraject	17
2.3.1 Wijziging hoofdsom of rentevastperiode in acceptatietraject	17
2.3.2 Geldigheidstermijn	17
2.3.3 Rentecontrole bij passeren (dagrente)	19
2.4 Energiezuinige woningen	19
2.4.1 NulopdeMeter-woning	20
2.4.2 Energie Neutrale Woning	20
2.4.3 Energiebesparende voorzieningen (EBV).....	20
2.4.4 Energiebespaarbudget (EBB).....	21
2.5 Maximale financieringslast	21
2.5.1 Tweeverdieners.....	22
2.5.2 Alleenstaand.....	22
2.6 Toetsrente.....	22
2.7 Aflossingswijze	22
2.8 Overbruggingskrediet	23
2.8.1 Overbruggingskrediet: Woning verkocht	23
2.8.2 Overbruggingskrediet: Woning (nog) niet verkocht	24
2.9 Woning nog niet verkocht	26
2.10 Aantonen eigen middelen.....	26
2.11 Krediet Technische Mutaties	27

2.11.1	Verhoging	27
2.11.2	Renteaanpassing.....	28
2.11.3	Verhuisregeling.....	28
2.11.4	Omzetting	29
2.11.5	Hoofdelijk ontslag	30
2.11.6	Additionele kosten	30
2.11.7	Aflossen	30
2.11.8	Gedeeltelijk royement.....	31
3	Kredieten en andere financiële verplichtingen	32
3.1	Kredieten uit de BKR	32
3.1.1	Registratie nieuwe (zakelijke) kredieten	33
3.2	Kredietwaardigheid	34
3.3	DUO-lening	34
3.4	Overige financiële verplichtingen.....	34
3.5	Meerdere onderpanden	35
4	Aanvrager.....	36
4.1	Identificatie.....	36
4.2	Verblijfstatus	36
4.3	Borgstelling	37
5	Verzekeringen	38
5.1	Overlijdensrisicoverzekering.....	38
5.2	Opstalverzekering.....	38
6	Onderpand	39
6.1	Waardebepaling	39
6.2	Taxatierapport.....	39
6.2.1	Staat van onderhoud	40
6.2.2	Bouwdepot.....	41
6.2.3	Vereniging van Eigenaren	42
6.3	Uitgesloten woningen	42
6.4	Erfpacht	44
6.5	Nieuwbouw	44
6.5.1	Nieuwbouw projectmatig	44
7	Inkomen.....	46
7.1	Inkomen uit loondienst volgens werkgeversverklaring	47
7.1.1	Uitgesloten risicogroepen en activiteiten	48
7.1.2	Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd.....	49
7.1.3	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met intentie	49

7.1.4	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie	50
7.2	Inkomen uit loondienst volgens Inkomensbepaling loondienst (IBL)	50
7.2.1	Werking Inkomensbepaling Loondienst	50
7.2.2	Werking Inkomensbepaling Loondienst	51
7.3	Inkomen uit het buitenland	51
7.4	Inkomen uit zelfstandige onderneming	52
7.4.2	Inkomensverklaring zelfstandigen	53
7.4.3	IB-ondernemer	54
7.4.4	Toetskader	55
7.4.5	DGA	55
7.5	Inkomen uit pensioen	56
7.6	Inkomen uit een uitkering	57
7.7	Inkomen uit alimentatie	58
	Bijlage 1: Checklist aan te leveren stukken	59
	Bijlage 2: Productspecificaties	63
	Bijlage 3: NHG-afwijkingenkaart Augustus 2020	72
	Bijlage 4: Afwijkingen i.v.m. COVID-19	79

Inleiding

Voor u ligt de kredietgids van augustus 2020.

Er is aan deze kredietgids een addendum toegevoegd met een aantal wijzigingen. Deze staan beschreven in bijlage 4.

Tevens worden de productkenmerken en de productspecificaties omschreven. Zo kunt u op een snelle, makkelijke en overzichtelijke manier inzicht krijgen in ons kredietbeleid.

In deze Kredietgids is alleen het kredietbeleid opgenomen voor leningen zonder NHG.

In bijlage 3 is de Afwijkingenkaart NHG opgenomen. Hierin staan per norm de afwijkingen die wij hanteren voor NHG.

De toetsing van de aanvragen, het geven van finaal akkoord en het behandelen van de leningen is uitbesteed aan Stater. Voor de acceptatie van de leningen is een speciaal Team Venn. Voor een aantal geselecteerde serviceproviders is een volmacht afgegeven. Dit houdt in dat de toetsing van de aanvraag en de eerste beoordeling van het dossier door de serviceprovider gebeurt. Het finaal akkoord wordt altijd door Stater gedaan. Na beoordeling van de aanvraag wordt bij positief resultaat een indicatief kredietvoorstel uitgebracht. In dit voorstel staan de voorwaarden en de noodzakelijke documenten die moeten worden ingestuurd. Als alles is aangeleverd, vindt een eerste beoordeling plaats, daarna een finaal akkoord. Bij goedkeuring leidt dit tot het uitbrengen van een kredietaanbod. Aanvragers hebben dan de wettelijke bedenktijd van 14 dagen om het kredietaanbod te accepteren.

Venn Hypotheken: begrijpelijke en betaalbare hypotheeken

Venn Hypotheken is een onafhankelijke hypotheekaanbieder. Onze doelstelling is begrijpelijke en betaalbare hypotheeken, *zonder gedoe*, te verstrekken met kapitaal van institutionele beleggers. Zie voor meer informatie www.vennhypotheeken.nl.

Belangrijkste kenmerken van een Venn Hypotheek:

Kredietvoorstel kenmerken	Toelichting
Geldigheid	4 maanden.
Verlengen	2 maanden.
Dagrente	Controle laagste rente: rente datum aanvraag of rente datum passeren. Indien er sprake is van verlenging, laagste rente uit indicatief kredietvoorstel of uiterste datum standaard geldigheidstermijn.

Automatische rentedaling	Rente-opslag vervalt automatisch bij aflossen (regulier en/of middels extra aflossing). Aanpassing vindt maandelijks achteraf plaats.
Rentevaste perioden	Niet NHG: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar. NHG: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar.
Aflossingsvorm	Annuïtair, lineair en aflossingsvrij.
Aanvullende regeling	Geen onderscheid in rentepercentage bij aflossingsvorm. Verhuisregeling mogelijk.
Tariefklasse	t/m 60% marktwaarde t/m 70% marktwaarde t/m 80% marktwaarde t/m 90% marktwaarde t/m 95% marktwaarde t/m 100% marktwaarde t/m 106% marktwaarde (bij EBV/EBB) (tijdelijk niet mogelijk). NHG
Energiebesparende maatregelen	Tot maximaal € 9.000,00 kan buiten beschouwing worden gelaten voor vaststellen financieringslast. Bij NulopdeMeter-woningen mag dit tot € 25.000,00 zijn. Voor een energie neutrale woning geldt een bedrag van € 15.000,00.
Boetevrij aflossen	15% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom.
Looptijd	Minimaal 3 jaar, maximaal 30 jaar.
Overbruggingskrediet	Mogelijk. Op verkochte woning waarbij de ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Looptijd maximaal 2 jaar. (tijdelijk niet mogelijk)
Aflossen AK uit hypotheek	Mogelijk.
Box 3	Mogelijk. Toetsing op basis financieringstabel Rente niet fiscaal aftrekbaar. Consumptieve verstrekking niet toegestaan.

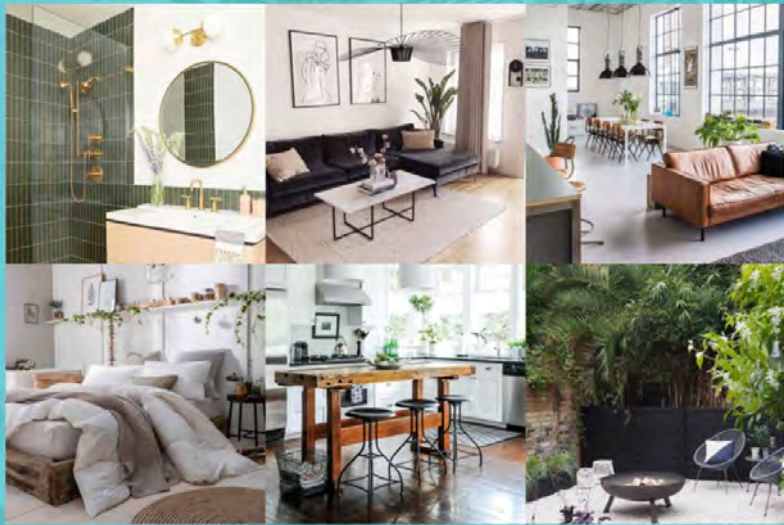
Venn Wooninspiratie: een passie voor wonen

Venn heeft passie voor wonen!

Een passie die verdergaat dan het regelen van jouw hypotheek. We denken namelijk niet alleen financieel mee, maar ook over een stijlvol interieur. Daarom bieden we [Venn Wooninspiratie](#): een online platform boordevol tips en ideeën voor een passend interieur in jouw stijl. Laat je inspireren!

[Naar Venn Wooninspiratie](#)

Volg ons en mis niets!



Venn Wooninspiratie jouw dosis inspiratie

...voor in de woonkamer. Op zoek naar tips of toe aan een verbouwing of nieuwe indeling? Lees hier de nieuwste artikelen en raak geïnspireerd!



5 tips voor een praktische, maar stijlvolle hal

Je interieur begint bij het openen van de voordeur. De hal is de ruimte die je dan als eerste ziet...

[Bekijk de 5 tips](#)



Zo krijgt je interieur de bohemian-stijl

Vind je het fijn als je interieur net even anders is dan dat van anderen? Verzamel je het liefst planten;...

[Laat je inspireren](#)

1 Algemeen

1.1 Financieringsdoel

Venn Hypotheken verstrekt leningen op basis van een eerste hypotheek voor woningen die in Nederland zijn gelegen en voor eigen bewoning worden gebruikt. Alleen aankoop, verbouw of herfinanciering van de woning die als hoofdverblijf wordt gebruikt is mogelijk. Een tweede hypotheek is alleen mogelijk als de eerste hypotheek door Venn Hypotheken is verstrekt. Toetsing hiervan vindt plaats tegen de dan geldende voorwaarden en rentecondities.

De aanvrager kan de lening gebruiken voor:

- De aankoop van een woning (bestaand of nieuwbouw).
- De verbouwing van een woning.
- Oversluiten (herfinanciering) van een bestaande lening, eventueel in combinatie met het aflossen van een aflopend krediet.
- Herfinanciering van een bestaande lening i.v.m. relatiebeëindiging en hoofdelijk ontslag.
- Afkoop van de erfpachtcanon.

1.2 Risicobeoordeling

Elke aanvraag wordt beoordeeld op basis van de normen in deze Kredietgids, bepalingen van de Gedragscode (GHF), Wet Financieel Toezicht (WFT) en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Er is veel aandacht besteed aan de samenstelling van deze Kredietgids. Toch mag Venn Hypotheken afwijken van de regels en normen die in deze gids beschreven staan. Voor de uitleg en toepassing van de voorwaarden, regels en normen is de beoordeling en interpretatie van Venn Hypotheken altijd leidend.

1.3 Fraudetoetsing

Alle relevante gegevens voor de aanvraag worden voor het uitbrengen van het kredietvoorstel en het kredietaanbod getoetst op fraudegevoeligheid. Venn Hypotheken neemt deel aan de fraudedatabanken van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor een aanvraag, kredietvoorstel en/of kredietaanbod op basis van fraudegevoeligheid te weigeren of in te trekken. Dit kan desnoods zonder motivatie.

1.4 BKR-toetsing

Voor elke aanvrager wordt een automatische BKR-toetsing uitgevoerd. Lasten die voortvloeien uit lopende financiële verplichtingen worden hierin meegenomen. Tevens vindt er een beoordeling plaats op grond van het leengedrag. Verdere informatie zie hiervoor *hoofdstuk 3, Kredieten en andere financiële verplichtingen*.

1.5 Betrokken partijen

Bij de aanvraag van een lening zijn diverse partijen betrokken, waaronder de hypotheekadviseur, taxateur en notaris. De aanvrager is vrij in de keuze van deze partijen. Alle betrokken partijen mogen maar één rol vervullen om elke vorm van belangenverstremgeling te voorkomen. De hypotheekadviseur dient een aanstelling te hebben bij een franchiseketen of serviceprovider die een samenwerkingsovereenkomst met Venn Hypotheken heeft. Aan de taxateur en het taxatierapport worden nog aanvullende voorwaarden gesteld. *Zie hiervoor hoofdstuk 6.2 Taxatierapport.*

1.6 Elektronische handtekening

Een digitale handtekening is toegestaan. Echter, is het niet toegestaan dat voor het kredietaanbod een in 'Paint' gemaakte handtekening wordt gebruikt.

Authentieke akten worden voorzien van een originele handtekening van de geldnemer(s). In verband met COVID-19 ondersteunt het Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) de mogelijkheid om de hypotheekakte op afstand te passeren, waarbij ook de identificatie van de geldnemer(s) plaatsvindt. Het is aan het notariskantoor welke methode (fysieke aanwezigheid of op afstand) wordt gebruikt.

1.7 Mijn hypotheekonline

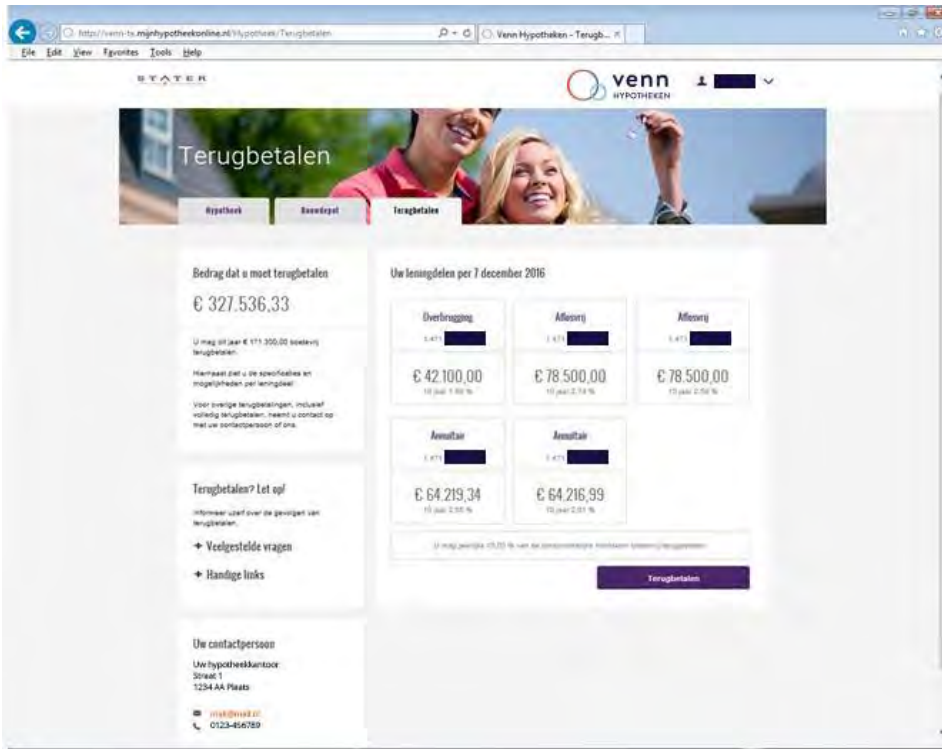
Als de lening is gepasseerd, ontvangen de aanvragers een brief met de gegevens voor het aanmaken van een persoonlijk account op Mijn hypotheekonline. In deze brief staat ook een verwijzing naar het advieskantoor zodat de aanvrager(s) altijd met hun adviseur contact kunnen opnemen.

Er kan op een gemakkelijke manier inzicht worden verkregen in:

- Actuele situatie van de hypotheek.
- Samenstelling.
- Reeds terugbetaald.
- Uitstaand saldo.
- Online documenten zoals de jaaropgave.

Tevens is het voor de klant mogelijk om de volgende acties zelf uit te voeren:

- Indienen declaratie voor bouwdepot.
- Uploaden van documenten.
- Aanpassen persoonsgegevens.
- Extra terugbetaling via iDEAL.
- Rente keuze maken bij renteherziening.



The screenshot shows the 'Terugbetalen' (Repayment) page on the Venn Hypotheek website. The page features a navigation bar with 'Hypotheek', 'Bouwdag', and 'Terugbetalen' tabs. The main content area displays the following information:

- Bedrag dat u moet terugbetalen:** € 327.536,33
- Uw leningsdelen per 7 december 2016:**

Overbrugging	Meesrij	Meesrij
€ 42.100,00 10 jaar 1,80 %	€ 78.500,00 10 jaar 2,74 %	€ 78.500,00 10 jaar 2,50 %
Annuitair	Annuitair	
€ 64.219,34 10 jaar 2,55 %	€ 64.216,99 10 jaar 2,01 %	
- Terugbetalen? Let op!**
 - Veelgestelde vragen
 - Handige links
- Uw contactpersoon:**

Uw hypothekkantoor
Stroom 1
1254 AA Plaats
✉ myak@venn.nl
☎ 0123-456789

2 Lening

2.1 Maximale financiering

- De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom plus verbouwkosten of de marktwaarde na verbouw (conform wettelijke norm volgens Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet).
- De maximale financiering op een onderpand is 106% van de laagste van de waarde van de koopsom of de marktwaarde i.c.m. energiebesparende voorzieningen (EBV)/energiebespaarbudget (EBB). **Tijdelijk: maximaal 100% marktwaarde.** Voor een NHG-aanvraag is het nog mogelijk dit mee te financieren conform de NHG-voorwaarden van maximale verwerkingskosten.
- Bij het oversluiten van de lening wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwkosten + eventueel af te lossen aflopend krediet (met een maximum van 100% marktwaarde).
- De minimale hypotheeksom van een eerste hypotheek bedraagt € 75.000,00.
- De minimale marktwaarde voor verbouw bedraagt € 100.000,00.
- Minimaal bedrag van het bouwdepot is € 5.000,00.
- Minimaal bedrag tweede hypotheek/onderhandse verhoging is € 10.000,00.
- De minimale looptijd van de lening bedraagt 3 jaar en de maximale looptijd van de lening bedraagt 30 jaar.
- Voor een overbruggingskrediet is de maximale looptijd 2 jaar.
- Het maximale bedrag voor een hypotheek bedraagt € 1.000.000,00 (inclusief overbruggingskrediet). **Tijdelijk: maximaal € 750.000,00.**
- Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk.
- Een aanvraag voor een tweede hypotheek of onderhandse verhoging kan niet eerder dan 6 maanden na ingangsdatum van de lening worden ingediend. Als extra voorwaarde geldt dat er gedurende 6 maanden geen sprake is geweest van betalingsachterstand op de lening. *Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.11.1 Verhoging.*
- Voor het bepalen van de maximale hoofdsom worden in de koopsom opgenomen roerende goederen niet meegenomen.
- Het onderpand bevindt zich in Nederland met uitzonderingen van de overzeese gebieden.

Koopsom versus marktwaarde

Als de koopsom lager is dan de marktwaarde dan wordt de maximale hypotheek op de koopsom gebaseerd. De tariefklassebepaling gaat op basis van de marktwaarde (voor- of na verbouw) zoals vastgesteld in het taxatierapport.

Voorbeeld:

Koopsom woning:	€ 300.000,00
Verbouwingskosten:	€ 20.000,00
Totale koopkosten:	€ 320.000,00

Maximale verstrekking o.b.v. koopkosten: € 320.000,00.

Marktwaarde voor verbouw:	€ 305.000,00
Marktwaarde na verbouw:	€ 315.000,00

Marktwaarde na verbouw is lager dan de totale koopkosten, daarom wordt uitgegaan van de marktwaarde na verbouw.

Maximale hypotheek: € 315.000,00

Indien de marktwaarde na verbouw hoger is dan de totaal koopkosten, dan is de koopsom bepalend voor de maximale verstrekking.

2.2 Box 3 binnen lening

2.2.1 Box 3

Box 3:

Het is mogelijk om een leningdeel aan te merken als BOX 3.

Dit kan bijvoorbeeld een bestaand box 3 leningdeel zijn dat voortkomt uit de oude hypotheek of een box 3 leningdeel dat te maken heeft met het financieren van kosten. Ook kan het zijn dat een *eigenwoningreserve* niet wordt ingebracht. Ook is het mogelijk om een aflopend krediet af te lossen uit hypotheekgelden. (zie ook hiervoor 2.2.2 Aflossen AK uit hypotheek)

Het BOX 3 deel moet altijd te maken hebben ter verwerving van de woning (aankoop woning) of de verwerving van een nieuwe lening (bij oversluiten).

Venn verstrekt geen aanvullende lening om de overwaarde uit de woning te financieren.

Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet geldt voor het BOX 3 deel een andere, lagere woonquote, conform financieringstabel *Rente niet fiscaal aftrekbaar*.

Uit de financieringsopzet moet duidelijk het BOX 3 gedeelte blijken en moet altijd als apart leningdeel worden opgevoerd.

2.2.2 Aflossen AK uit hypotheek

Het is toegestaan om een **aflopend krediet** af te lossen uit hypotheekgelden. Het uitstaande bedrag van dit krediet dient te worden aangemerkt als Box 3 en dient te blijken uit de financieringsopzet. Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet geldt voor het Box 3 deel een andere, lagere woonquote, conform financieringstabel Rente niet fiscaal aftrekbaar. De registratiedatum van het aflopend krediet (eerste aflossingsdatum) bij het BKR dient voor de aanvraagdatum van de hypotheek aanvraag te liggen.

Als er een aflopend krediet wordt afgelost, wordt er geen rekening gehouden met de last voor de inkomenstoets. Er dient bij de aanvraag expliciet te worden aangegeven dat dit krediet dient te worden afgelost uit hypotheekgelden. Aanvullende documenten zoals kopie opzegbrief en aflosnota kredietverstrekker worden opgevraagd om te borgen dat het krediet wordt afgelost.

De notaris wordt verzocht om het krediet af te lossen door het restant bedrag over te maken naar de kredietverstrekker. Bij een onderhandse verhoging wordt het krediet door Stater afgelost en wordt conform de aflosnota het geld overgemaakt naar de betreffende kredietverstrekker.

Het is **niet** toegestaan dat gelden rechtstreeks naar de geldnemer worden overgemaakt.

In de beoordeling van de kredietwaardigheid en de mogelijkheid van het aflossen van het aflopend krediet worden het leengedrag, de hoogte van de kredieten en het aantal geregistreerde kredieten meegenomen, zie *hoofdstuk 3.2 Kredietwaardigheid*.

2.3 Aanvraagtraject

Een aanvraag voor een Venn Hypotheek kan door een onafhankelijke adviseur worden ingediend via een met Venn Hypotheken samenwerkende serviceprovider of via een samenwerkende franchiseketen waarvan de adviseur onderdeel is. De aanvraag wordt altijd via HDN ingediend.

In het aanvraagproces wordt eerst een indicatief kredietvoorstel uitgebracht.

Het indicatief kredietvoorstel hoeft **niet** meer te worden ondertekend. Nadat alle documenten, zoals vermeld in het kredietvoorstel zijn ontvangen, worden deze beoordeeld. Nadat de finale beoordeling heeft plaatsgevonden en er een finaal akkoord is, wordt een kredietaanbod verzonden. Het kredietaanbod is bindend en vervangt daarmee het eerder uitgebrachte kredietvoorstel. De aanvrager heeft 14 dagen bedenktijd om het kredietaanbod te accepteren. Als het getekend kredietaanbod is ontvangen, wordt de concept hypotheekakte verstuurd naar het desbetreffende notariskantoor.

Als deze documenten zijn verstuurd, kan de notaris via “E-notaris” (portaal) de passeerdatum doorgeven voor afroep van de hypotheekgelden.

2.3.1 Wijziging hoofdsom of rentevastperiode in acceptatietraject

Indien er een indicatief kredietvoorstel is uitgebracht en de hoofdsom wordt gewijzigd en/of een andere rentevastperiode wordt aangevraagd, dan is dit mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Verhoging: Vanaf € 5000,00 in een apart leningdeel. Conditie (o.a. rente) en voorwaarden geldend op de datum van aanvraag van de wijziging.
- Wijzigen rentevastperiode: Tegen het dan geldende rentetarief geldend op de datum van aanvraag van de wijziging.

Het is daarnaast **niet** toegestaan om een nieuwe hypotheekaanvraag in te dienen gedurende 4 maanden vanaf de eerste aanvraagdatum voor hetzelfde onderpand en aanvrager(s) wanneer er een indicatief kredietvoorstel en/of kredietaanbod is uitgebracht

2.3.2 Geldigheidstermijn

Vanaf de afgiftedatum van het indicatief kredietvoorstel is deze 4 maanden geldig (123 dagen). Dat betekent dat uiterlijk 4 maanden na afgiftedatum de hypotheekakte dient te zijn gepasseerd.

Om het aanvraagproces binnen de geldigheidstermijn te kunnen afronden, dienen de gevraagde documenten en noodzakelijke informatie uiterlijk 4 weken voor afloop van de geldigheidsdatum te zijn ontvangen.

Verlengen geldigheidstermijn:

Het is mogelijk om de geldigheidstermijn met 2 maanden (60 dagen) te verlengen.

De werking:

- Verlengen is mogelijk met 2 maanden (60 dagen). De totale geldigheidstermijn komt hiermee op 6 maanden. (totaal 183 dagen, gerekend vanaf datum uitbrengen renteaanbod)
- Het verlengingsvoorstel wordt meegestuurd met het kredietaanbod.
- Het kredietaanbod moet binnen de 4 maanden zijn uitgebracht.
- Ondertekening van het kredietaanbod en het verlengingsvoorstel dient binnen de 4 maanden te zijn ontvangen.
- Het indicatief kredietvoorstel blijft 4 maanden geldig, tenzij wordt verlengd.
- Er vindt 'rentefixatie' plaats. (zie uitleg in kader)
- Geen annuleringskosten.
- Geen bereidstellingsprovisie.

Rentefixatie na 4 maanden:

Bij verlenging wordt de rente uit het indicatief kredietvoorstel vergeleken met de rente op de dag dat de standaard geldigheidstermijn verloopt. De laagste van de 2 rentes is van toepassing en dat is de zogenaamde 'gefixeerde' rente.

Voorbeeld:

Rente indicatief kredietvoorstel	4 mei 2020	2,10%
Rente 4 maanden later op eind van oorspronkelijke geldigheidstermijn	2 sept 2020	2,00%
Rente op de dag van passeren bij verlenging	31 okt 2020	1,98%

→ Rente in indicatief kredietvoorstel is hoger dan de rente op de dag dat de oorspronkelijke geldigheidstermijn verloopt. Rente wordt vastgezet op 2,00%.

2.3.3 Rentecontrole bij passeren (dagrente)

Is de rente op de dag van passeren lager dan de rente in het kredietvoorstel, dan geldt deze rente. Als de rente op de dag van passeren hoger is, dan geldt de rente zoals vastgelegd in het kredietvoorstel. Aanvragers ontvangen binnen één maand na het passeren een schriftelijke bevestiging van de geldende rente. De definitieve rente wordt **niet** doorgegeven aan de notaris.

Op het moment dat het rentetarief wordt bepaald (datum ontvangst aanvraag of datum van passeren) worden alle tariefklassen en de bijbehorende rentes vastgelegd.

Er wordt als het ware een 'foto' van de rentetabel gemaakt. Deze rentetabel is van toepassing gedurende de gekozen rentevastperiode. Het rentetarief wordt per leningdeel vastgelegd. Indien er sprake is van meerdere leningdelen met verschillende rentevastperiodes dan kan er sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen). In ons [rentearchief](#) staat een overzicht van alle rentetabellen.

Let op: Bij verlengen van de geldigheidstermijn is er sprake is van rentefixatie zoals omschreven in [2.3.2 Geldigheidstermijn](#).

2.4 Energiezuinige woningen

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Tijdelijk: maximaal 100% marktwaarde.

Een financiering tot en met 106% van de marktwaarde na verbouwing is in de volgende gevallen mogelijk:

- Energiebesparende maatregelen door middel van voorzieningen (EBV) en/of budget (EBB).
- De woning heeft een energielabel van ten minste A++ afgegeven vóór 1 januari 2015 of een woning met een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6.
- Een NulopdeMeter-woning waarvoor een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar.

De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk opgenomen kosten voor het treffen van energiebesparende maatregelen mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,00 buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Dit bedrag mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast indien het een aankoop betreft van een woning met een energielabel van ten minste A++ of een woning met een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6.

2.4.1 NulopdeMeter-woning

NulopdeMeter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikers gebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft.
- 2.700kWh indien het een rijwoning betreft.
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Een bedrag van € 25.000,00 kan buiten beschouwing worden gelaten voor het bepalen van de maximale financieringslast. De energieprestatiegarantie hoeft niet meer te worden aangeleverd. Hiervoor in de plaats komt het aanleveren van het energielabel.

Er dient sprake te zijn van een minimaal toetsinkomen van € 33.000,00.

2.4.2 Energie Neutrale Woning

Indien een lening wordt verstrekt voor de financiering van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, kan een bedrag van € 15.000,00 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Er dient sprake te zijn van een minimaal toetsinkomen van € 33.000,00.

Het energielabel en de energiegarantieprestatie dienen te worden aangeleverd.

2.4.3 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Tijdelijk: maximaal 100% marktwaarde.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

- HR++ beglazing.
- Spouwmuur-, dak-, leiding, vloer- en/of gevelisolatie.
- Installatie voor warmteterugwinning.
- Hr-ketel.
- Warmtepomp.
- Zonneboiler, zonnepanelen, zonnecellen of een combinatie daarvan.
- Warmteterugwinning.
- Energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren.
- Energiezuinige kozijnen en/of deuren.

- HR-ventilatoren.
- Verstrekking is mogelijk tot 106% van de marktwaarde na verbouw voor zover dit betrekking heeft op de waardestijging als gevolg van EBV.

Voor EBV dient een specificatie van de voorzieningen te worden aangeleverd. Dit dient te blijken uit de verbouwingsspecificatie en het taxatierapport. De gelden van de EBV worden in depot gehouden en bij uitbetaling wordt gecontroleerd of de nota betrekking heeft op energiebesparende voorzieningen.

2.4.4 Energiebespaarbudget (EBB)

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Tijdelijk: maximaal 100% marktwaarde.

In tegenstelling tot EBV is bij EBB het vooraf nog niet bekend welke energiebesparende maatregelen worden getroffen. Het staat de aanvrager vrij hierin een keuze te maken.

Op de verbouwingsspecificatie hoeft niet aangegeven te worden waarvoor het budget gebruikt gaat worden. Wel dient het bedrag voor het budget opgegeven te worden en wordt tevens in depot gehouden.

- De verstrekking is 106% marktwaarde **vóór verbouw** (eventuele reguliere verbouwingen gaan wel uit van de marktwaarde na verbouw). Het bedrag wordt in depot gehouden en bij de uitbetaling wordt gecontroleerd of de nota betrekking heeft op energiebesparende voorzieningen. Is de koopsom lager dan de marktwaarde? Dan wordt uitgegaan van de koopsom.

2.5 Maximale financieringslast

Als basis voor de woonquoteberekening wordt de toetsmethodiek volgens GHF toegepast. Deze worden aangevuld/gewijzigd door andere relevante regelgeving zoals BGFO en TRHK. Hierbij wordt het maximale bedrag van de bruto lasten van de lening gebaseerd op de door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages.

De maximale verstrekking zonder EBV is 100% marktwaarde. Wanneer is sprake is van energiebesparende maatregelen is een verstrekking mogelijk tot 106% marktwaarde. *Zie ook 2.3.3 (EBV) en 2.3.4 (EBB).*

Tijdelijk: maximaal 100% marktwaarde.

2.5.1 Tweeverdieners

Het bijbehorende maximale financieringslast percentage wordt bepaald op basis van het hoogste inkomen + 80% van het tweede inkomen (norm 2020).

2.5.2 Alleenstaand

Het financieringslast percentage wordt met maximaal 3% verhoogd in het volgende geval: Een alleenstaande aanvrager waarvan het inkomen hoger is dan € 21.500,00 en lager dan € 31.000,00. Hierbij geldt dat het financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,00.

2.6 Toetsrente

De toetsrente is de rente die wordt aangewend voor bepaling van de maximale leencapaciteit. Indien de hypotheekrente van de lening voor 10 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de werkelijke rente zoals vermeld in het indicatief kredietvoorstel.

Bij een rentevastperiode van < 10 jaar wordt uitgegaan van de rente zoals periodiek vastgesteld door het CHF (Contactorgaan Hypothecair Financiers). Dit wordt alleen toegepast als de CHF toetsrente hoger is dan de rente volgens het indicatief kredietvoorstel.

Als er sprake is van meerdere leningdelen met verschillende rentevastperiodes wordt voor elk leningdeel afzonderlijk de toetsrente bepaald. Hiervan wordt de gemiddelde toetsrente berekend en afgerond op 2 decimalen. Voor de toetsing wordt uitgegaan van een annuïtaire last op basis van de werkelijke looptijd van de (deel)lening.

2.7 Aflossingswijze

Uitgangspunt is dat de lening op einddatum volledig is afgelost. Dit kan annuïtair, lineair of een combinatie daarvan.

Aflossingsvrij is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Aanvrager had op 31 december 2012 een hypotheek met een aflossingsvrij, leven en/of spaargedeelte. Hierbij is sprake van het zogenaamde overgangsrecht.
Toetsing kan dan op basis van box 1 met de daarbij behorende financieringslasttabel.
- Als er geen sprake is van overgangsrecht wordt getoetst op basis van Box 3 met de daarbij behorende financieringstabel Rente fiscaal niet aftrekbaar.
- Maximaal 50% van de marktwaarde van het nieuwe onderpand is mogelijk als aflossingsvrij deel.
- Verpanding van de polis (leven/spaar) is niet mogelijk.

Om aan te tonen dat er sprake is van overgangsrecht wordt bij het uitbrengen van het kredietvoorstel hiervoor het stuk “aantonen eigen woningschuld per 31 december 2012” opgevraagd. Dit kan blijken uit de meest recente aangifte IB of jaarpogave 2012.

Indien aanvrager is gescheiden dient uit te worden gegaan van de helft van het bedrag dat blijkt uit de aangifte.

2.8 Overbruggingskrediet

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Het is mogelijk om een overbruggingskrediet af te sluiten voor de aankoop van de nieuwe woning, ook als de huidige woning nog niet is verkocht. Het is mogelijk om een AK (aflopend krediet) middels het overbruggingskrediet af te lossen. De notaris dient voor de aflossing van het krediet zorg te dragen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- Woning verkocht: Ontbindende voorwaarden zijn verlopen.
- Woning (nog) niet verkocht:
- Verkocht onder voorbehoud.
- Niet verkocht: Woning staat te koop.

2.8.1 Overbruggingskrediet: Woning verkocht

De huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De woning waarvoor de overbrugging is benodigd, is verkocht **EN**
- De ontbindende voorwaarden zijn verstreken.
- **De maximale overbrugging:** verschil tussen de verkoopprijs en de restschuld.
- De nieuwe hypotheek + overbrugging mag maximaal de kosten verkrijging in eigendom bedragen. De kosten verkrijging in eigendom bestaan uit: koopsom, verbouwkosten, EBV/EBB en kosten (bijv. borgtochtprovisie NHG, overdrachtsbelasting, notariskosten en makelaarskosten) en een af te lossen AK (aflopend krediet).
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel de aan te kopen als de te verkopen woning.
- Looptijd is maximaal 2 jaar met een speciaal tarief voor overbruggingskredieten (zie hiervoor de actuele rentelijst op www.vennhypotheken.nl/rente). Rente is variabel en wordt maandelijks vastgesteld.
- Aan te leveren documenten:
 - Verkoopakte.
 - Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden verlopen.
 - Schuldrestopgave huidige hypotheek.

Voorbeeld voor maximale berekening overbrugging

Woning onvoorwaardelijk verkocht

Verkoopprijs woning	€ 350.000,00
Restant hypotheek	- € 295.000,00
Maximale overbrugging	€ 55.000,00

Voorbeeld maximale kosten verkrijging in eigendom:

Nieuwe hypotheek	€ 340.000,00
Overbrugging	€ 55.000,00
Totaal	€ 395.000,00
Koopsom	€ 365.000,00
Verbouwing	€ 12.000,00
EBV	€ 9.000,00
Kosten	€ 9.000,00
Verkrijgingskosten	€ 395.000,00



Nieuwe hypotheek + overbrugging ≤ kosten verkrijgen in eigendom.

2.8.2 Overbruggingskrediet: Woning (nog) niet verkocht

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Tijdelijk: Niet mogelijk. Woning dient te zijn verkocht.

Er kan een overbruggingskrediet worden verstrekt, ook als de huidige woning nog niet is verkocht. Dit kan zowel voor een aanvraag voor NHG als niet NHG.

Onder niet verkocht wordt verstaan:

- Verkocht onder voorbehoud.
- Niet verkocht: Woning staat te koop.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale overbrugging:
 - 80% van de overwaarde van de huidige woning.
- **Overwaarde** wordt als volgt bepaald:
 - Woning verkocht onder voorbehoud:
 - Verkoopprijs (verkoopakte) -/- restant hypotheek = Overwaarde.
 - Woning niet verkocht:
 - Vraagprijs (woningsite) -/- restant hypotheek = Overwaarde.
- De nieuwe hypotheek + overbrugging mag maximaal de kosten verkrijging in eigendom bedragen. De kosten verkrijging in eigendom bestaan uit: koopsom, verbouwingskosten, EBV/EBB en kosten (bijv. borgtochtprovisie NHG, overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten) en een af te lossen AK (aflopend krediet).
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel de aan te kopen als de te verkopen woning.
- Looptijd is maximaal 2 jaar met een speciaal tarief voor overbruggingskredieten (zie hiervoor de [actuele rentelijst](#)). Rente is variabel en wordt maandelijks vastgesteld.
- Aan te leveren documenten:
 - Woning verkocht onder voorbehoud:
 - Verkoopakte
 - Schuldrestopgave huidige hypotheek.
 - Woning niet verkocht:
 - Verkoopopdracht huidige woning.
 - Uitdraai woningsite woning in de verkoop.
 - Schuldrestopgave huidige hypotheek.

Voorbeeld voor maximale berekening overbrugging

Woning (nog) niet verkocht

Verkoopprijs woning *	€ 350.000,00
Restant hypotheek	- € 295.000,00
Overwaarde	€ 55.000,00
Maximale overbrugging	€ 44.000,00
(80% van € 55.000,00)	

* verkoopprijs/vraagprijs

2.9 Woning nog niet verkocht

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Het kan zijn dat de huidige woning nog niet is verkocht. Het is wel noodzakelijk dat de woning in de verkoop staat.

De volgende documenten worden opgevraagd:

- Uitdraai van woningsite dat woning in de verkoop staat. (zie *onderstaand*).
- Kopie verkoopopdracht huidige woning. (niet nodig als woning zichtbaar op woningsite staat vermeld).

Is de aan te kopen woning een nieuwbouwwoning?

Dan is het niet meer verplicht om een uitdraai van woningsite aan te leveren

Voor een NHG-aanvraag is het nu niet meer noodzakelijk dat de huidige woning vooraf verkocht dient te zijn. Er is dus sprake van opschortende voorwaarde. De huidige woning dient echter wel te worden verkocht. Controle vindt hierop plaats. Indien niet wordt voldaan aan een opschortende voorwaarde, is er geen NHG van toepassing op de lening en zal de lening worden omgezet, hetgeen gevolgen heeft voor de leningcondities.

Is er sprake van een overbruggingskrediet? → Zie ook *hoofdstuk 2.8, Overbruggingskrediet*, noodzakelijke documenten.

2.10 Aantonen eigen middelen

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Voor de aankoop van een woning of het oversluiten van de lening dienen in veel gevallen eigen middelen te worden ingebracht.

Tot een bedrag van € 15.000,00 hoeven deze eigen middelen **niet** te worden aangetoond. Vanaf € 15.000,00 dienen de eigen middelen te worden aangetoond middels een bankafschrift.

De hoogte van de eigen middelen wordt bepaald aan de hand van de financieringsopzet die standaard wordt opgevraagd.

Het bewijs van de eigen middelen mag niet ouder zijn dan 3 maanden t.o.v. datum uitbrengen van kredietaanbod.

Let op: Indien er sprake is van NHG dienen altijd de eigen middelen te worden aangetoond.

Als de eigen middelen afkomstig zijn van een afgesloten krediet worden de lasten hiervan meegenomen conform het reguliere beleid. In geval van een RK 2% van het geregistreerde bedrag en bij een AK minimaal 2%. *Zie ook voor verdere toelichting 3.1 Kredieten uit de BKR.*

Afgesloten krediet

Een eventueel afgesloten krediet voor inbreng eigen middelen is toegestaan. De kredietlast wordt hiervan meegenomen in de bepaling van de maximale financieringslast. Zie ook normering 3.1 *Kredieten uit BKR.*

Eigen middelen onttrokken van zakelijke rekening

Dit is toegestaan, mits opgenomen in de inkomensverklaring

Schenking

Indien de eigen middelen bestaan uit een schenking dient dit te worden aangetoond met de volgende documenten:

- Een schenkingsovereenkomst.
- Een bankafschrift van schenkers met voldoende saldo om aan schenkingsovereenkomst/verplichting te voldoen of een bankafschrift van aanvrager(s) waarop de storting zichtbaar is (niet ouder dan 3 maanden vanaf datum kredietaanbod).

2.11 Krediet Technische Mutaties

2.11.1 Verhoging

Het is mogelijk om een verhoging aan te vragen. Hier kan sprake zijn van een onderhandse verhoging (indien er een verhoogde inschrijving is, tot maximaal het bedrag van de verhoogde inschrijving) of een vervolghypotheek, waarbij de nieuwe hypotheekakte passeert via de notaris.

Er wordt met het volgende rekening gehouden:

- Minimumbedrag € 10.000,00.
- Administratiekosten € 150,00.
- Toetsing vindt plaats onder de dan geldende voorwaarden en rentecondities.
- In de toetsing wordt ook de eerste hypotheek meegenomen bij het bepalen van de maximale financieringslast.
- Aanvraag minimaal 6 maanden na passeren van de eerste hypotheek.
- Geen sprake van betalingsachterstand op de lopende hypotheek in de afgelopen 6 maanden.

- Aflossingsvorm: annuïtair en/of lineair, aflossingsvrij (maximaal 50% marktwaarde en toetsing o.b.v. box 3).
- Verhoging mag voor een nieuwe duur van maximaal 30 jaar.
- Lening onder NHG: Verhoging dient dan ook onder NHG te worden gesloten (mits dit wordt toegestaan volgens de NHG-voorwaarden).
- Lening Niet NHG: Verhoging ook onder Niet NHG.
- Het is niet mogelijk om te verhogen wanneer er nog een lopend bouwdepot is.

2.11.2 Renteaanpassing

De renteopslag vervalt automatisch als voldoende is afgelost. Dit kan zijn vanwege een reguliere (contractuele) aflossing (annuïtair/lineair) en/of een extra aflossing. De rente wordt dan de eerstvolgende maand aangepast. Geldnemer ontvangt hiervan een bevestiging. Er kan tot maximaal 15% per kalenderjaar, boetevrij extra worden afgelost. Hierbij wordt uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom.

Geldnemer heeft keuze om te bepalen op welk leningdeel de aflossing plaatsvindt. Bij de extra aflossing dient altijd te worden aangegeven op welk leningdeel de geldnemer de aflossing wil laten plaatsvinden.

Als het onderpand in waarde stijgt, kan de geldnemer middels het overleggen van een recent gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden vanaf datum verzoek) verzoeken om de tariefklasse aan te passen. Indien de lening gelijk of lager is dan 80% t.o.v. van de marktwaarde, kan volstaan worden met een WOZ-beschikking. De beschikking dient van het voorgaande jaar te zijn t.o.v. de datum van het verzoek. De WOZ-waarde wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde.

Op het moment dat het rentetarief wordt bepaald, wordt de tariefklasse en de bijbehorende rentes vastgelegd. Er wordt als het ware een 'foto' van de rentetabel gemaakt.

Deze rentetabel is van toepassing gedurende de gekozen rentevastperiode. Indien er sprake is van meerdere leningdelen met verschillende rentevastperiodes, kan er sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen).

2.11.3 Verhuisregeling

De verhuisregeling houdt in dat de rentecondities van een bestaande Venn hypotheek meegenomen kunnen worden door de geldnemer(s) naar de nieuwe hypotheek ter grootte van het maximum van de restant hoofdsom. Dit gaat onder de voorwaarde dat binnen 6 maanden na volledige aflossing van de hypotheek (op de oude woning) een kredietaanbod is uitgebracht voor de nieuwe woning.

De rentecondities van de "oude" Venn hypotheek kunnen worden meegenomen voor het restant van de rentevastperiode, rekening houdend met de tariefklasse van de nieuwe aanvraag.

De verhuisregeling kan **niet** worden gesplitst. Dat houdt in dat indien er sprake is van een echtscheiding, slechts 1 schuldenaar een beroep kan doen op de verhuisregeling.

Voor elke verhuisregeling geldt dat toetsing plaatsvindt op de dan geldende normen en voorwaarden. Additioneel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Er is in de afgelopen 6 maanden geen betalingsachterstand op de hypotheek geweest.
- Huidige woning nog niet verkocht? De rentecondities van de huidige lening worden meegenomen naar de nieuw te sluiten hypotheek voor de aan te kopen woning. De huidige hypotheek wordt aangepast naar 1 jaars rentevastperiode (actuele rente op het moment van passeren van de nieuwe hypotheek).
- De looptijd van de “te verhuizen leningdelen” is gelijk aan de restant looptijd van de huidige hypotheek. Een eventuele verhoging kan voor een nieuwe duur voor maximaal 30 jaar.
- Op een eventuele verhoging is het actuele rentepercentage van toepassing op datum aanvraag van de nieuwe lening.
- Administratiekosten € 150,00.

Een doorgeefregeling (hypotheek en/of rentecondities) is niet mogelijk.

2.11.4 Omzetting

Het is mogelijk de lening de lening om te zetten naar:

- Nieuwe rentevastperiode.
- Andere aflossingsvorm.
- Inkorten van de looptijd (duurverlenging is niet mogelijk!)

Voor een omzetting worden € 150,00 aan administratiekosten in rekening gebracht.

Nieuwe rentevastperiode:

Hiervoor kan een te betalen vergoeding door de geldnemer verschuldigd zijn. Berekening hiervoor vindt plaats conform de AFM-leidraad.

Andere aflossingsvorm:

Het is mogelijk de lening naar een andere aflossingsvorm om te zetten. Dit kan annuïtair en/of lineair. Het is niet toegestaan om een reeds lopende lening om te zetten naar aflossingsvrij of het aflossingsvrije gedeelte te verhogen.

Inkorten van de looptijd:

Het is mogelijk om de looptijd van de (deel)lening in te korten. Het is belangrijk dat dit weloverwogen gebeurt, omdat dit een hogere maandlast tot gevolg heeft.

2.11.5 Hoofdelijk ontslag

Een aanvraag voor een ontslag uit de hoofdelijk aansprakelijkheid voor één van de geldnemers wordt ingediend bij Stater.

Hiervoor is een [speciaal aanvraagformulier](#). U kunt dit formulier downloaden, invullen en versturen naar OHA@stater.nl.

De aanvraag met de daarbij behorende documenten (waaronder echtscheidingsconvenant, akte van scheiding en deling) wordt door team Venn bij Stater beoordeeld. Er wordt op basis van de beheercriteria (financieringsstabel conform TRHK) getoetst of de achterblijvende geldnemer de hypotheek kan dragen. De partner die wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid mag geen eigenaar meer zijn van de woning en moet ook de woning hebben verlaten. Ook bij een verhoging in verband met uitkoop ex-partner is het met en zonder NHG toegestaan om te toetsen op basis van de beheercriteria. Aanvullende voorwaarde is dat er een ingevuld en ondertekend NIBUD-formulier aangeleverd dient te worden. Ontslag in combinatie met een verhoging en toetsing op beheercriteria wordt altijd op voorlegbasis beoordeeld.

De verhoging kan tegen een looptijd van 30 jaar. Voor de EWS die wordt overgenomen van de partner is een nieuwe looptijd van 30 jaar toegestaan.

2.11.6 Additionele kosten

Alle kosten die verband houden met het tot stand komen van de lening zijn voor rekening van de aanvrager.

Voor het wijzigen van de bestaande lening rekent Venn Hypotheken € 150,00:

- Omzetten lening
- (Onderhandse) verhoging
- Hoofdelijk ontslag
- Verhuisregeling

2.11.7 Aflossen

Er kan tot maximaal 15% per kalenderjaar boetevrij extra worden afgelost (dit is op basis van de oorspronkelijke hoofdsom en niet op deelleningniveau). Via MijnHypotheekOnline kan de geldnemer eenvoudig het gewenste bedrag via iDEAL overmaken. Het is belangrijk dat altijd het leningnummer en het deelleningnummer waarop de aflossing moet plaatsvinden wordt meegegeven in de betaal instructie. Zo kan gelijk de aflossing correct plaatsvinden.

Boetevrij kan worden afgelost, onder andere in de volgende situaties:

- Vrijwillige verkoop van de woning.
- Uitkering van de verpande overlijdensrisicoverzekering.
- Overlijden van 1 van de geldnemers.
- Noodzakelijke extra aflossing in geval van hoofdelijk ontslag.
- Bij tenietgaan van het onderpand.

De volledige opsomming staat omschreven in de Algemene Voorwaarden die standaard met het indicatief kredietvoorstel en het kredietaanbod worden meegestuurd.

2.11.8 Gedeeltelijk royement

Als een geldnemer een gedeelte van het onderpand wil verkopen, moet dit gedeelte uit het hypothecair verband worden ontslagen. Hierbij is dan sprake van gedeeltelijk royement en wordt beoordeeld aan de hand van een nieuw gevalideerd taxatierapport waarbij in de waardebepaling is rekening gehouden met het te verkopen deel. Venn Hypotheken beoordeelt dan hoeveel er dient te worden afgelost en of er toestemming wordt verleend voor gedeeltelijk royement. Dit kan ook gevolgen hebben voor aanpassing van de rente vanwege een andere tariefklasse. Maximale verstrekking na verkoop mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde na verkoop.

3 Kredieten en andere financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Er wordt altijd een BKR-toetsing gedaan. Het kan zijn dat op grond van het leengedrag, de hoogte van de kredieten en/of het aantal geregistreerde kredieten besloten wordt dat de aanvraag niet verantwoord is en er geen indicatief kredietvoorstel wordt uitgebracht.

Indien de aanvrager woonachtig is of woonachtig is geweest op Sint-Maarten, Bonaire of Curaçao wordt er bij het BKR een opgave gevraagd van geregistreerde kredieten.

Dit geldt ook indien de aanvrager woonachtig of woonachtig is geweest en/of de nationaliteit van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië heeft.

Indien de aanvrager

- België: NBB-toetsing
- Duitsland: Schufa-toetsing
- Oostenrijk: KSV-toetsing
- Italië: CRIF-toetsing
- Sint-Maarten, Bonaire of Curaçao: CCB-toetsing

Het toetsresultaat wordt meegenomen in de beoordeling.

3.1 Kredieten uit de BKR

Voor het bepalen van de maximale financieringslast wordt rekening gehouden met de maandlast van geregistreerde kredieten bij het BKR. De maandlast van doorlopende kredieten (RK), inclusief winkelpas en creditcard, worden getoetst op 2% van het bij het BKR geregistreerde kredietlimiet.

De lasten van een operational autolease (OA) wordt berekend op minimaal 2% van de oorspronkelijke kredietsom.

De lasten van een aflopend krediet (AK) worden berekend op minimaal 2% van de oorspronkelijke kredietsom (het geregistreerde bedrag). Is de maandtermijn hoger dan 2%, dan wordt uitgegaan van deze maandtermijn als last.

Voorbeeld voor berekening:

Geregistreerd bedrag AK	€ 10.000,00
Looptijd	36 maanden
Last	€ 416,67
O.b.v. 2%	€ 200,00
Meenemen als last:	€ 416,67

Indien er sprake is van een zakelijk krediet moet dit blijken uit de jaarcijfers waarin de lasten van dit krediet aantoonbaar zijn opgenomen.

De lasten worden dan niet in mindering gebracht op de maximale financieringslast. In de beoordeling hiervan wordt de hoogte van de lening en het aantal zakelijke kredieten meegenomen.

AK i.v.m. restschuld

Er kan op werkelijke last worden getoetst als blijkt dat het krediet is aangegaan voor een restschuld. Dit dient te worden aangetoond middels het contract en een opgave van de restschuld. De datum van het ontstaan van de restschuld dient overeen te komen met de aanvangsdatum van het krediet. Tevens dient het bedrag aan restschuld overeen te komen met het geregistreerde bedrag (rente + aflossing).

AK als box 1 krediet

Er kan op werkelijke last worden getoetst als het krediet kan worden aangemerkt als een zogenaamd box 1 krediet. Dit dient te blijken uit de aangifte IB.

3.1.1 Registratie nieuwe (zakelijke) kredieten

Per 1 februari 2020 worden door de BKR een drietal nieuwe zakelijke kredieten geregistreerd.

Dit betreft:

- ZK: Zakelijk krediet. Hieronder valt o.a. zakelijk financial lease, zakelijk hypothecair krediet, zakelijk rekening courant.
- ZO: Zakelijk overige financiële verplichting. Hieronder valt o.a. zakelijke operational lease, borgstelling MKB-kredieten. Dit betreft een negatieve registratie.

- HO: Hypothecair krediet overige onroerende zaken: hypothecair krediet met intentie verhuur, vakantiewoningen en pied-à-terre

Voor zowel ZK als HO worden de lasten berekend op 2% van de oorspronkelijke (geregistreerde) kredietssom. Als uit de jaarcijfers aantoonbaar blijkt dat er sprake is van een zakelijk krediet (ZK) kan de last op nul worden gezet.

3.2 Kredietwaardigheid

Er wordt **geen** Venn Hypotheek verstrekt indien:

- Uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag of looncessie.
- Uit de opgave van het BKR blijkt dat er sprake is (geweest) van een A-codering met registratie 1 t/m 5.
- Uit opgave van het BKR blijkt dat er sprake is van een HY (hypotheek), RO (ongeoorloofde roodstand), SR (schuldsanering) en/of ZO (zakelijke overige financiële verplichting).
- Uit de opgave van het BKR blijkt dat er sprake is van RH (restschuld hypotheek) of RN (restschuld NHG-hypotheek).

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er sprake is van slechts één A-codering (zonder registratie) met een herstelcode of dat het krediet met de A-codering inmiddels volledig is afgelost en er geen achterstanden meer bekend zijn. Deze uitzondering geldt niet indien er sprake is van een HY, RO, SR, RH of RN.

Daarnaast wordt in de beoordeling van de kredietwaardigheid het leengedrag, de hoogte van de kredieten en het aantal geregistreerde kredieten meegenomen.

3.3 DUO-lening

In de berekening van de maximale financieringslast wordt rekening gehouden met de maandlast van 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag dan wel 0,45% van het oorspronkelijke leningbedrag indien het een lening betreft conform de Wet studievoorschot (vanaf 1 september 2015).

Als blijkt dat er sprake is geweest van een extra aflossing op de lening en een nieuwe annuïteit is overeengekomen, kan worden uitgegaan van 0,75% respectievelijk 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom minus de aflossing.

3.4 Overige financiële verplichtingen

Indien er sprake is van kredieten die niet in het BKR staan geregistreerd, dienen de lasten van deze kredieten in mindering te worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

Hierbij wordt gerekend met werkelijke last.

Onder overige financiële verplichtingen wordt onder andere verstaan:

- Lening van de werkgever.
- Fietsplan.
- Onderhandse lening (bijvoorbeeld verstrekt door familie).
- Lasten blijkend uit schenkingsovereenkomst.
- Leasecontracten.
- Alimentatieverplichtingen. *Zie ook hoofdstuk 7 Inkomen.*

Lening met een schenking

Bij een lening waarbij de lasten geheel worden terug geschonken, wordt deze last niet meegenomen in de bepaling van de maximale financieringslast. In dat geval dient zowel een leningovereenkomst als een schenkingsovereenkomst te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de lasten van de lening worden geschonken.

3.5 Meerdere onderpanden

Het is toegestaan om nog **één** woning in bezit te hebben die niet in de verkoop staat of wordt verkocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de werkelijke maandlast (rente en/of aflossing + premie levensverzekering) gedurende de looptijd van de nieuwe lening bij Venn Hypotheken. Deze werkelijke lasten dienen aangetoond te worden door middel van een recente opgave van de huidige hypotheekverstrekker. Indien er sprake is van huurinkomsten, kan het verzoek worden gedaan de lasten van de lening weg te strepen tegen de huurinkomsten. Dat dient altijd te worden voorgelegd. Aanvullend dient dan het huurcontract te worden aangeleverd waaruit de duur en de hoogte van de huur blijkt.

4 Aanvrager

Elke aanvrager waarvan het inkomen benodigd is voor het verkrijgen van de lening, dient eigenaar en bewoner van de woning te zijn. Dit betekent dat bij het afsluiten van de lening de aanvrager hoofdelijk schuldenaar wordt. De aanvrager dient een natuurlijk persoon te zijn. Indien er sprake is van twee hoofdelijk schuldenaren, maakt de onderlinge verdeling niet uit, maar dient wel $\geq 1\%$ te zijn.

Indien de partner geen hoofdelijk schuldenaar is (bijvoorbeeld bij een geregistreerd partnerschap met koude uitsluiting of getrouwd op basis van huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting) en ook geen eigenaar, dient de partner die niet meetekent een ontruimingsverklaring te ondertekenen. Deze dient samen met een identiteitsbewijs van de partner die niet meetekent te worden aangeleverd.

Iedere aanvrager dient minimaal 18 jaar te zijn en handelingsbekwaam.

Er kan slechts sprake zijn van maximaal van 2 schuldenaren.

4.1 Identificatie

Elke aanvrager met de Nederlandse nationaliteit dient een kopie van een geldig paspoort of een kopie van een geldige identiteitskaart te overleggen (een kopie van het rijbewijs volstaat niet).

Originele identiteitsbewijzen dienen door de financieel adviseur te worden gecontroleerd en de kopie dient door de adviseur “*Voor gezien*” ondertekend te zijn (voorzien van bedrijfsstempel van het kantoor en de naam van de financieel adviseur). Bij geen bedrijfsstempel dient de kopie van het identiteitsbewijs te zijn afgedrukt op briefpapier met logo.

Tevens is identificatie op afstand toegestaan, mits er ook verificatie van de identiteit plaatsvindt.

4.2 Verblijfstatus

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager is ingezetene van de EU of beschikt over de nationaliteit van Zwitserland, Noorwegen, IJsland of Liechtenstein of is in het bezit van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd **EN**
- De aanvrager toont aan dat hij vanaf datum aanvraag van de lening ten minste 12 maanden in Nederland heeft gewoond én gewerkt.

Als toevoeging hierop:

Indien 1 van de aanvragers, waarvan het inkomen is benodigd voor de lening, niet uit de Europese Unie of uit een land komt dat hoort tot de Europese Vrijhandelsassociatie (EVA) dan dient er te worden aangetoond dat de aanvrager voor onbepaalde tijd in Nederland mag wonen en in bezit is van 1 van de onderstaande vergunningen:

- Verblijfsvergunning in de EU voor onbepaalde tijd → type II.
- Verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen van de EU → type V.

Een verblijfsvergunning in de EU voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van **artikel 3.5** van het Vreemdelingenbesluit wordt **niet** geaccepteerd.

Expats en diplomaten

Aanvragen voor expats en diplomaten worden **niet** geaccepteerd. Hierbij is er sprake van het tijdelijk wonen in Nederland waarbij er ook geen binding is met Nederland.

30% regeling

Een aanvrager die een 30% regeling heeft, wordt geaccepteerd, mits de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals hierboven beschreven bij 4.2 *Verblijfstatus*.

4.3 Borgstelling

Borgstelling door derden is **niet** toegestaan.

5 Verzekeringen

5.1 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is **niet** verplicht, ook niet meer voor het deel van de hoofdsom dat hoger is dan 80% van de marktwaarde. Het staat de aanvrager vrij om toch een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en/of te verpanden aan de hypotheek.

In geval van overlijden van één van de geldnemers is het toegestaan boetevrij af te lossen ongeacht of dit wordt gedaan vanuit een overlijdensrisicoverzekering.

5.2 Opstalverzekering

Een opstalverzekering is verplicht voor het onderpand waarvoor de lening wordt aangegaan. De opstalverzekering dient bij een Nederlandse verzekeraar te worden afgesloten. Het onderpand dient verzekerd te zijn tegen herbouwwaarde inclusief de fundering. Tevens ook voor andere gebeurtenissen zoals storm, brand en ontploffing.

De ingangsdatum van de polis dient uiterlijk de dag dat de akte van levering wordt gepasseerd te zijn. Bij een zogenaamde slapende VvE dient er een individuele appartementenclausule van toepassing te zijn.

6 Onderpand

Het recht van eerste hypotheek op het onderpand wordt gevestigd, gaat onder de volgende voorwaarden:

- Het onderpand is in Nederland gelegen.
- Het onderpand is alleen bedoeld voor eigen bewoning door aanvrager(s).
- De minimale marktwaarde van het onderpand (voor verbouw) bedraagt € 100.000,00.
- Het betreft een opstal (grond én woning), een appartementsrecht en/of recht van erfpacht.

6.1 Waardebepaling

De marktwaarde moet worden aangetoond middels een gevalideerd taxatierapport met daarbij alle bijlagen.

De marktwaarde wordt als volgt omschreven:

- Bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde.
- Bestaande bouw met verbouw: de getaxeerde marktwaarde na verbouw. Het minimale bedrag voor het bouwdepot (met een minimum van € 5.000,00) is gelijk aan het bedrag dat in het taxatierapport wordt genoemd. Uitbetaling uit het bouwdepot gebeurt aan de hand van nota's.
- Nieuwbouw: De stichtingskosten.

Stichtingskosten worden als volgt bepaald:

Totaal van de koopaaneemsom + grondkosten (voor zover niet opgenomen in de koopaannemingsovereenkomst) + meerwerk + EBV/EBB + 3% renteverlies tijdens de bouw + bouwrente (bedrag moet vermeld staan in de koopaannemingsovereenkomst).

Het renteverlies wordt berekend over de koop-aaneemsom + grondkosten.

6.2 Taxatierapport

Een gevalideerd taxatierapport mag op datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. Een WOZ-beschikking volstaat indien het krediet (de hypotheek) maximaal 80% van de WOZ-waarde is. De WOZ-waarde wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde. De WOZ-verklaring mag op datum van het uitbrengen van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 12 maanden.

Ten aanzien van het taxatierapport gelden de volgende voorwaarden:

- De taxateur is op geen enkele wijze betrokken bij de aankoop, verkoop en/of verkrijgen van een financiering.
- Voor onderpanden in de steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag geldt een maximale afstand tussen taxateur en het te taxeren onderpand van 10 kilometer (norm validatie instituut).

- Voor onderpanden in Groningen, Friesland (inclusief Waddeneilanden) en Zeeland geldt een maximale afstand tussen taxateur en het te taxeren onderpand van 30 kilometer (norm validatie instituut).
- Voor het overige geldt een maximale afstand tussen taxateur en het te taxeren onderpand van 20 kilometer.
- De afstand wordt berekend tussen het onderpand en de vestigingsplaats van de taxateur.
- Het taxatierapport mag op datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden.
- De courantheid zoals vermeld staat in het model taxatierapport onder onderdeel L, onderbouwing waardeoordeel, punt 2 Courantheid, mag maximaal 12 maanden bedragen.
- Bij een waardevermeerdering van $\geq 100\%$ kan aanvullende informatie worden opgevraagd bij de taxateur.
- Verbouwkosten zijn gebaseerd op basis van kosten door derden. Indien er sprake is van zelfwerkzaamheid dient dit onderbouwd te worden. Kosten gebaseerd op eigen werkzaamheid worden in ieder geval niet geaccepteerd voor constructieve werkzaamheden en/of specialistische werkzaamheden. Hier dient dan sprake te zijn van kosten door derden. De verbouwkosten worden altijd in depot gehouden.

6.2.1 Staat van onderhoud

Venn Hypotheken stelt voorwaarden aan het onderpand:

- De staat van onderhoud is voor alle onderdelen (binnen, buiten en bouwkundige constructie) minimaal **voldoende**;
- Als het achterstallig onderhoud $\geq 10\%$ van de marktwaarde (voor verbouw) bedraagt, is een lening niet mogelijk.
- Bij achterstallig onderhoud tot 10% van de marktwaarde (voor verbouw) wordt dit bedrag in depot gehouden (minimum depotbedrag is € 5.000,00).
- Bij **begrote verbouwkosten van $\geq € 100.000,00$** is een gedetailleerd verbouwingsplan noodzakelijk. De gelden worden in een verbouwingsdepot gehouden en er kan additioneel worden gesteld dat uitbetaling uit het bouwdepot aan de hand van een aanvullende verklaring van de taxateur plaatsvindt.
- Indien de **verbouwkosten $\geq 30\%$ van koopsom** van de woning zijn, is een financiering niet mogelijk. Indien er sprake is van het oversluiten van de lening, dan wordt de koopsom gelijkgesteld aan de marktwaarde voor verbouw.
- Er dient sprake te zijn van een woonbestemming.
- Bij monumentale onderpanden en woonboerderijen behoudt Venn Hypotheken zich het recht voor om deze niet te accepteren.

In de woning dient een badkamer, toilet en keuken aanwezig te zijn. Als deze niet aanwezig zijn, dient hiervoor verplicht een bouwdepot te worden aangehouden.

Een bouwkundig rapport dient te worden aangeleverd indien de taxateur aangeeft dat nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

Dit rapport moet zijn opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, gemeente of Vereniging Eigen Huis. De direct noodzakelijke kosten voor herstel blijken uit dit rapport worden in depot gehouden. Indien er sprake is van > 10% achterstallig onderhoud is een financiering niet mogelijk (zie hierboven). Het bouwkundig rapport mag op de datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden.

6.2.2 Bouwdepot

Een bouwdepot wordt aangehouden voor zowel bestaande bouw als voor nieuwbouw. Zie ook de voorwaarden bij 6.2.1 *Staat van onderhoud*.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De minimale hoogte van het bouwdepot bedraagt € 5.000,00;
- Over het openstaande saldo van het bouwdepot wordt een rentevergoeding gegeven gelijk aan de (gemiddelde) rente op de lening +/- 1%. Indien de lening uit verschillende rentepercentages bestaat wordt uitgegaan van het berekende gemiddelde +/- 1%. Bij verlenging van het bouwdepot vervalt de rentevergoeding;
- **Bestaande bouw: 12** maanden. Deze termijn kan met maximaal 6 maanden worden verlengd;
- **Nieuwbouw: 18** maanden. Deze termijn kan met maximaal 6 maanden worden verlengd;
- Een eventueel restant op het bouwdepot wordt tot € 5.000,00 overgemaakt naar de klant. Bij een hoger bedrag wordt dit automatisch afgelost op de hoofdsom.
- Bij NHG wordt altijd een restant bouwdepot afgelost op de lening.
- Uitbetaling uit het bouwdepot gaat aan de hand van gespecificeerde nota's;

Er wordt controle uitgevoerd op de verbouwing middels het controleren van de facturen. Hiervoor kan een verzoek voor hertaxatie worden gedaan alvorens wordt overgegaan tot uitbetaling. Uitbetaling uit het bouwdepot is niet mogelijk indien er sprake is van een achterstand op de lening.

Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor om een hertaxatie uit te laten voeren in verband met de verbouwing.

6.2.3 Vereniging van Eigenaren

Indien er sprake is van een appartement dient er een actieve VvE te zijn. In het taxatierapport moeten de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie, de reserves en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de VvE staan vermeld.

De volgende situaties worden geaccepteerd:

Staat van onderhoud goed of voldoende	Stand onderhoudsfonds is voldoende	MJOP aanwezig	Bouwkundig rapport beschikbaar
OK	OK		
OK	Niet OK	OK	Optie
Niet OK	OK	OK	OK

In afwijking van de voorgaande tabel kan alsnog een Venn Hypotheek worden verstrekt als:

- Het een VvE in oprichting betreft (bij nieuwbouw of splitsing);
- Er sprake is van een zogenaamde "slapende" VvE met maximaal 3 wooneenheden en waarbij uit het taxatierapport blijkt dat de staat van onderhoud ten minste voldoende is.
- Er sprake is van een zogenaamde "slapende" VvE met meer dan 3 wooneenheden en waarbij uit het taxatierapport blijkt dat de staat van onderhoud ten minste voldoende is én een meerjarenonderhoudsplan kan worden overgelegd.

Uit het meerjarenonderhoudsplan en/of bouwkundig rapport moet het volgende worden genoemd:

- Welk onderhoud wanneer moet plaatsvinden;
- Wat de geschatte kosten voor het voorziene onderhoud zijn;
- De begroting van de VvE voldoende is om het voorziene onderhoud te betalen, of aangetoond kan worden dat het saldo van het onderhoudsfonds groter is dan de kosten voor het voorziene onderhoud.

6.3 Uitgesloten woningen

Een financiering is alleen mogelijk als de woning bestemd is voor permanente bewoning en door de aanvrager(s) gebruikt wordt als eigen woning. Hierbij wordt in ogenschouw genomen de courantheid, ligging en bruikbaarheid van het onderpand. Incourante (verkooptermijn > 12 maanden en/of aard) onderpanden en onderpanden waarbij meer dan 25% van de marktwaarde niet bedoeld is voor wonen worden niet geaccepteerd. Tevens geldt dat het aantal m² van het bedrijfsgedeelte niet meer dan 30% mag bedragen van de woonoppervlakte in m² van de woning (het woongedeelte).

Niet toegestaan is:

- Een hypotheek te vestigen waarbij alleen het economisch eigendom van de geldnemer is, of waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom;
- Een woning waarbij een “Groninger” akte van toepassing is; In geval van een aan te kopen nieuwbouwwoning kan dit worden voorgelegd.
- Een woning waarop het recht van vruchtgebruik rust of wordt geplaatst;
- Een woning waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust;
- Blooteigendom;
- Woning in coöperatief eigendom;
- Woning in huurkoop;
- Middels koopconstructie (bijvoorbeeld Koopgarant, Starterslening, Koopsubsidie, MVE en MGE). Opsomming is niet limitatief. Betreft alle varianten voor een koopconstructie.
- Woning met private erfpacht;
- Woning waarop een aanschrijving rust;
- Woning die (gedeeltelijk) is verhuurd;
- Woning waarop een recht van opstal rust.

Niet acceptabele woningen:

- Woonboot;
- Woonwagen of woonwagenstandplaats;
- Caravan;
- Woning in het buitenland;
- Vakantie-of recreatiewoning;
- Woon/winkelpand (combinatie);
- Woning waarbij de bedrijfsruimte en/of externe bergruimte >25% van de marktwaarde bedraagt. De taxateur dient een aparte opgave te doen van de marktwaarde van het bedrijfsgedeelte. Als aanvullende voorwaarde geldt dat het aantal m² van het bedrijfsgedeelte en/of externe bergruimte niet meer dan 30% mag bedragen van de woonoppervlakte in m² van de woning (het woongedeelte). Als bedrijfsruimte wordt ook aangemerkt een grote schuur of loods wat mogelijk als bedrijfsruimte gebruikt kan worden;
- Serviceflat;
- Woning die qua aard, type, grootte, indeling, inrichting en/of afwerking bestemd of geschikt is, of bestemd of geschikt kan worden gemaakt voor afzonderlijke bewoning door meer dan één gezin of alleenstaande;
- Boerderij met agrarische bestemming;
- Woning waarvoor de gemeente een sloop/handhavenafweging heeft vastgesteld;
- Woning ongeschikt voor bewoning;

- Woning gelegen op grond waarbij als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- Woning op bedrijfs-/industrieterrein;
- Woning voor beleggingsdoeleinden.

Voor een houtskeletwoning en een monumentale woning behouden wij ons het recht voor deze niet te accepteren. Conform onze Algemene Voorwaarden is het verplicht om voor elke woning een opstalverzekering af te sluiten. Een lening onder een **ABA-constructie** is niet toegestaan. Voor een **ABC-constructie** behoudt Venn zich het recht voor om deze te weigeren. Een aanvraag hiervoor dient altijd te worden voorgelegd.

6.4 Erfpacht

Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de (langste deel) lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Indien er sprake is van een erfpachtcanon wordt dit in mindering gebracht op de maximale financieringslast.

6.5 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het noodzakelijk dat er een waarborgcertificaat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op www.garantiewoning.nl.

In de desbetreffende koop-aanneemovereenkomst dient dit te zijn opgenomen. Indien er nog geen waarborgcertificaat is afgegeven dan kan worden volstaan met een insolventieverzekering.

Venn Hypotheken verstrekt **geen** hypotheek onder CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Er is **geen** hypotheek mogelijk bij Venn Hypotheken indien er sprake is van bouw in eigen beheer of bouw door zelfbouw.

6.5.1 Nieuwbouw projectmatig

Bij een woning die in projectverband wordt gebouwd, dient een koop-aanneemovereenkomst te worden aangeleverd. Tevens dient in de koop-aanneemovereenkomst een afbouwgarantieclausule te zijn opgenomen met hierin de verwijzing naar het waarborgcertificaatnummer.

De stichtingskosten worden gelijkgesteld aan de marktwaarde.

Stichtingskosten worden als volgt bepaald:

Totaal van de koopaaneemsom + grondkosten (voor zover niet opgenomen in de koopaannemingsovereenkomst) + meerwerk + EBV/EBB + 3% renteverlies tijdens de bouw + bouwrente (moet vermeld staan in de koopaannemingsovereenkomst).

Het renteverlies wordt berekend over de koopaaneemsom + grondkosten.

7 Inkomen

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Bij het bepalen van de hoogte van de lening is het toetsinkomen van belang. Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van de som van de hieronder genoemde onderdelen. Dit wordt meegenomen in de berekening voor het geldende percentage voor de bepaling van de maximale financieringslast.

- Bruto jaarsalaris.
- Vakantietoeslag of vakantiebonnen.
- Vaste 13e maand of vaste eindejaarsuitkering.
- Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk van de afgelopen 12 maanden mits structureel.
- Vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB-toelage).
- Ontvangen alimentatie van de aanvrager (voor de duur van de alimentatie).
- Te betalen alimentatie door de aanvrager wordt in mindering gebracht op het inkomen.
- Inkomen uit AOW en/of pensioen.
- Inkomen uit een vaste lijfrente.
- Inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep.
- Keuzebudget waarbij alleen het onderdeel voor uitbetalen vrije dagen kan worden meegenomen.
- Onregelmatigheidstoeslag, provisie en/of overwerk wordt bij de vaststelling van het toetsinkomen beperkt tot maximaal 25% van de som van het bruto jaarsalaris + vakantietoeslag.

Voorbeeld voor berekening:

Bruto jaarinkomen	€ 50.000,00	(maandinkomen x 12)
Vakantietoeslag	€ 4.000,00	
ORT	€ 6.000,00	
Provisie	€ 4.000,00	
Overwerk	€ 4.000,00	
Totaal	€ 14.000,00	

Maximaal voor toetsinkomen meenemen: 25% van € 54.000,00 = € 13.500,00

Toetsinkomen wordt: € 54.000,00 + € 13.500,00 = € 67.500,00

Aantonen ORT, Provisie en Overwerk

De inkomensbestanddelen moeten uit een recente salarisstrook herleid kunnen worden. Als dit niet duidelijk blijkt, kan bepaald worden dat de bestanddelen niet worden meegenomen in het toetsinkomen.

Keuzebudget:

Indien er sprake is van een zogenaamd keuzebudget dan is het toegestaan om uit te betalen vrije dagen als inkomen mee te nemen. Dit gaat onder de volgende voorwaarden:

- Dient te zijn vastgelegd in een arbeidsovereenkomst (aan te leveren).
- Aantonen dat minstens het afgelopen jaar deze uitbetaling heeft plaatsgevonden (aantonen structureel karakter).

De volgende inkomensbestanddelen zijn geen onderdeel van het toetsinkomen:

- Onkostenvergoeding zoals bijvoorbeeld reis-en representatievergoeding.
- Vergoeding voor ziektekostenverzekering.
- Alimentatie voor de kinderen.
- Inkomen uit verhuur.
- Inkomen uit persoonsgebonden budget (PGB).
- Inkomen uit levensloopregeling(en).
- Pensioencompensatie.
- Vergoeding kinderopvang.
- Inkomen uit vermogen.
- Bedrijfsresultaat afhankelijke bonus.
- Sociale uitkeringen voor zover dit niet vast is.
- Inkomen uit een bedrijf van de partner of familielid in de eerste en tweede graad. Hierop kan een **uitzondering** worden gemaakt als blijkt uit de jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar dat er sprake is van een bestendige gedragslijn en het inkomen in verhouding is ten opzichte van de functie.

7.1 Inkomen uit loondienst volgens werkgeversverklaring

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Toevoegen inkomensbepaling loondienst.

Voor de berekening van het toetsinkomen wordt uitgegaan van een dienstverband van maximaal 40 uur. Indien de aanvrager meer uren werkt en/of meerdere loondienstverbanden heeft, wordt individueel bekeken of deze extra uren kunnen worden meegenomen.

Hierbij wordt in overweging genomen de bestendigheid van het inkomen en dat de dienstverbanden naast elkaar uitgevoerd kunnen worden. Alles boven de 40 uur wordt als overwerk meegenomen in de berekening van het toetsinkomen.

Indien er sprake is van loonbeslag en/of looncessie dan is er **geen** lening mogelijk.

Kasbetalingen worden **niet** geaccepteerd.

Ouderdom salarisstrook en werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring en salarisstrook mogen niet ouder zijn dan 3 maanden vanaf de datum uitbrengen kredietaanbod.

Tijdelijke maatregel: Geldigheid maximaal 2 maanden.

Salarisbijschrijving

Is de aanvrager langer dan 6 maanden in loondienst (vanaf aanvraagdatum) dan is een bankafschrift met de salarisbijschrijving niet meer benodigd. Alleen een recente salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden vanaf datum kredietaanbod). Bij een dienstverband korter dan 6 maanden dient de salarisbijschrijving overeen te komen met de salarisstrook.

Heeft aanvrager naast loondienstverband ook nog een inschrijving bij de KvK maar het inkomen wordt niet meegenomen voor de maximale financieringslast, dan dient er wel een jaarrekening van het laatste jaar te worden aangeleverd. Daarbij dient in ieder geval het eigen vermogen en het werkkapitaal positief te zijn.

7.1.1 Uitgesloten risicogroepen en activiteiten

Venn Hypotheken verstrekt geen hypotheek aan ondernemers en werknemers van bedrijven die actief zijn in bepaalde bedrijfssectoren en/of branches die niet goed beoordeeld kunnen worden of waarbij Venn Hypotheken op basis van ethische gronden niet betrokken wil worden.

Het gaat onder andere om de volgende bedrijfssectoren:

- Seksindustrie.
- Drugshandel en drugsverkoop.
- Gokindustrie.

Activiteiten:

- Witwassen van geld.
- (Financieren) van terrorisme.
- Wapenhandel.
- Illegale handel in ivoor en bedreigde diersoorten.
- Mensenhandel.

Zie hiervoor ook 7.4 Uitgesloten bedrijfssector bij ondernemer.

7.1.2 Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd

Van een vast dienstverband wordt uitgegaan als er een arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd en de proeftijd is verstreken. Het inkomen gaat dan mee in de berekening van het toetsinkomen.

Als er sprake is van de intentie om het dienstverband te beëindigen of het dienstverband is door aanvrager opgezegd dan is er geen sprake van vast dienstverband en kan het inkomen niet worden meegenomen.

Een toekomstig dienstverband bij een nieuwe werkgever is toegestaan en kan worden meegenomen in het toetsinkomen. Dit dienstverband dient uiterlijk 3 maanden na datum uitbrengen kredietaanbod in te gaan waarbij sprake is van een dienstverband voor onbepaalde tijd zonder proeftijd. Dit dient te blijken uit een werkgeversverklaring en arbeidsovereenkomst.

Een toekomstige salarisverhoging kan worden meegenomen indien deze binnen 6 maanden na datum uitbrengen kredietaanbod ingaat. De salarisverhoging dient te blijken uit een aanvullende en onvoorwaardelijke verklaring van de werkgever.

Indien het dienstverband binnen 6 maanden voor datum uitbrengen kredietaanbod is aangevangen, dient altijd een arbeidsovereenkomst te worden aangeleverd.

7.1.3 Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met intentie

Inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd kan worden meegenomen in het toetsinkomen indien een intentieverklaring wordt afgegeven met vermelding van:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd”.

7.1.4 Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie

Indien er geen intentieverklaring wordt afgegeven of er intentie om het dienstverband te beëindigen, wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het laagste inkomen van:

- Het uit de jaaropgave van het dienstverband en/of jaaropgave loonvervangende uitkering gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 jaar.
- Het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.
- Het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring.

Het toetsinkomen kan voor 100% worden meegenomen.

7.2 Inkomen uit loondienst volgens Inkomensbepaling loondienst (IBL)

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Naast de werkgeversverklaring is ook de inkomensbepaling loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van het UWV verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstrook en de speciale rekentool van Handig! voor de inkomensbepaling loondienst.

Wij volgen voor de IBL de rekenregels voor zowel NHG als Niet-NHG aanvragen.

Het gebruik van een IBL is mogelijk in de volgende situaties:

- Loondienst vast.
- Loondienst tijdelijk met intentie.
- Loondienst tijdelijk zonder intentie ('flexinkomen').

7.2.1 Werking Inkomensbepaling Loondienst

1. De klant downloadt zijn/haar UWV verzekeringsbericht op de website van het UWV via deze [link](#). Hiervoor heeft de klant zijn/haar DigiD nodig.
2. De adviseur stelt het toetsinkomen vast met de [IBL-rekentool](#)
3. In HDN-aanvraag wordt aangegeven of er sprake is van IBL.
4. Het gecertificeerde UWV bericht (dat de klant zelf heeft gedownload) wordt meegestuurd met de overige noodzakelijk aan te leveren documenten voor de hypotheekaanvraag.
5. Het inkomen wordt gecontroleerd met dezelfde rekentool. Hierbij wordt ook rekening gehouden met eventueel bijdrage pensioenpremie. Deze wordt in mindering gebracht op het inkomen.
6. Het gecertificeerde UWV bericht wordt gecontroleerd op authenticiteit. Dit wordt bij de dossierbeoordeling gedaan.

Duaal beleid

De werkgeversverklaring en inkomensbepaling Loondienst zijn twee verschillende methoden om voor klanten in loondienst een inkomen te berekenen. De uitkomsten kunnen van elkaar verschillen. Het is daarom mogelijk om hierin een keuze te maken, maar wel een keuze die voor de klant het meest verantwoord is.

Indien er sprake is van meerdere dienstverbanden is een combinatie van werkgeversverklaring en IBL niet toegestaan,

Een IBL is toegestaan bij de volgende aanvragen:

- Nieuwe aanvraag (aankoop, oversluiten, meeneem).
- Verhoging.
- Ontslag uit de hoofdelijk aansprakelijkheid.

7.2.2 Werking Inkomensbepaling Loondienst

In het geval van een IBL worden de volgende documenten standaard opgevraagd:

1. UWV verzekeringsbericht.
2. Salarisstroom. De salarisstroom is benodigd vanwege controle op pensioenpremie, eventueel loonbeslag, uitdiensttreding en verstrekt onderhandse leningen.

N.B. De acceptatiecriteria voor loonbeslag e.d. zijn ook voor de IBL van toepassing.

Ouderdom UWV bericht en salarisstroom

Het UWV bericht en salarisstroom mogen niet ouder zijn dan 3 maanden vanaf de datum uitbrengen kredietaanbod.

Tijdelijke maatregel: Geldigheid voor salarisstroom maximaal 2 maanden.

7.3 Inkomen uit het buitenland

Onder de volgende voorwaarden is het mogelijk om inkomen uit het buitenland mee te nemen voor de bepaling van de maximale financieringslast.

- Werkgever is met een fysiek kantoor in een land van de Europese Unie gevestigd.
- Het inkomen wordt uitgekeerd in euro's.

- Lening wordt getoetst aan de financieringslasttabel conform niet fiscaal aftrekbare rente, tenzij:
 - Blijkt uit een belastingverdrag dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland; of
 - Eén van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

7.4 Inkomen uit zelfstandige onderneming

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Inkomen uit een zelfstandige onderneming kan worden meegenomen als toetsinkomen.

Het toetsinkomen is het laagste van:

- Het gewogen gemiddelde van de saldo fiscale winst afgelopen 3 jaar (waarbij het laatste jaar het grootste gewicht krijgt).
- Saldo fiscale winst van het laatste jaar.

Duur onderneming: Minimaal 36 maanden (gerekend vanaf datum inschrijving KvK en datum aanvraag). Wordt niet voldaan aan deze termijn als zelfstandig ondernemer dan is er geen Venn Hypotheek mogelijk.

Hierbij geldt het volgende:

- Een Venn hypotheek is alleen mogelijk indien de aanvrager één onderneming op zijn naam heeft staan (bij zzp, eenmanszaak of vof) of er sprake is van twee bv's (dit betreft dan de holding en de werkmaatschappij).
- Uit de jaarcijfers dient te blijken dat de solvabiliteit, liquiditeit, rentabiliteit en werkkapitaal op orde zijn. In het laatste jaar dient zowel de solvabiliteit als liquiditeit (het werkkapitaal) positief te zijn. Is dit **niet** het geval, dan is een Venn Hypotheek niet mogelijk.
- Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd.
- Onderneming is in Nederland belastingplichtig.

Er wordt een onderscheid gemaakt naar IB-ondernemer en DGA.

Uitgangspunt is dat goedgekeurde jaarcijfers, opgesteld door een accountant of administratiekantoor dienen te worden aangeleverd. Voor een IB-ondernemer kan hierop een uitzondering worden gemaakt, zie hiervoor *Hoofdstuk 7.4.3 IB-ondernemer*.

Uitgesloten bedrijfssectoren:

- Gokindustrie.
- Agrarische bedrijven.
- Seksindustrie.
- Wapenindustrie.
- Beluizen.
- Smartshops/Shishalounges
- Nagelstudio's.
- Massagesalons.
- Drugshandel.
- Bonthandel, pelsfokkerij.
- Handel in (gebruikte) motorvoertuigen.
- Sportclubs.
- Taxibedrijf.
- Horeca.
- Moneytransferkantoor.
- Afvalverwerking.
- Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NVVK (Vereniging voor schuldbemiddeling en sociaal bankieren) of PBI (branchevereniging Professionele Bewindvoerders en Inkomensbeheerders).
- Avondwinkel.

Voor de volgende sectoren geldt dat deze altijd dienen te worden voorgelegd aan Venn Hypotheken:

- Aannemersbedrijf.
- Transportbedrijf.
- Handel in onroerend goed.

7.4.2 Inkomensverklaring zelfstandigen

① Bekijk [bijlage 4](#) voor tijdelijke afwijkingen

Voor zowel een NHG als niet NHG-lening is het opstellen van een inkomensverklaring afgegeven door een rekenexpert verplicht. Het toetskader zelfstandigen voor een niet NHG-lening is bij de rekenexperts ingeregeld.

Wij werken samen met de volgende rekenexperts:

Niet NHG

Raadhuys: www.raadhuys.eu

ViiZ: www.viiz.nl

Overviewz: www.overviewz.nl

Zakelijke inkomen: www.zakelijkinkomen.nl

Voor **NHG** werken wij samen met de volgende geaccrediteerde rekenmeesters.

Raadhuys: www.raadhuys.eu

Pentrax: www.pentrax.nl

Overviewz: www.overviewz.nl

Zakelijke inkomen: www.zakelijkinkomen.nl

De inkomensverklaring mag op datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 3 maanden (i.c.m. NHG 6 maanden).

Voor meer informatie en het opstellen van de inkomensverklaring verwijzen wij naar de website van de betreffende rekenmeester.

Aanvrager is vrij in de keuze van de rekenmeester.

Voor een **NHG-lening** volgen wij het toetskader NHG zelfstandig ondernemer met als uitzondering maximaal één onderneming, met uitzondering van een besloten vennootschap, waarbij sprake is van één holding met één werkmaatschappij. Verhuurd onroerend goed wordt niet meegenomen als inkomen en er vindt uitsluiting plaats op bedrijfssectoren zoals beschreven in *hoofdstuk 7.4*.

7.4.3 IB-ondernemer

Een aanvrager is ondernemer voor de inkomstenbelasting als:

- Er sprake is van een zelfstandig beroep (i.g.v. ZZP'er).
- Voor eigen rekening en risico een bedrijf of onderneming wordt gevoerd (vof, eenmanszaak, dus niet een DGA van een B.V.).

Het toetsinkomen is het laagste van:

- Het gewogen gemiddelde van de saldo fiscale winst van de afgelopen 3 jaar (waarbij het laatste jaar het grootste gewicht krijgt).
- Saldo fiscale winst van het laatste jaar.

Hierbij wordt uitgegaan van het saldo van de fiscale winstberekening uit de aangifte inkomstenbelasting. Dit saldo dient overeen te komen met de jaarcijfers.

De volgende documenten dienen te worden aangeleverd bij de rekenmeester:

- Jaarcijfers (Balans + Verlies- en Winstrekening) opgesteld door accountant of administratiekantoor.
- Aangifte IB afgelopen 3 jaar.
- Aanslagen IB afgelopen 3 jaar indien er geen jaarcijfers worden aangeleverd.
- Vanaf 01/07 van het boekjaar voorlopige Verlies en Winstrekening.
- Aangifte omzetbelasting. Wordt door rekenexpert aangegeven.

In de aangifte IB dient wel een balans + Verlies- en Winstrekening te zijn opgenomen.

De aanlevering van de documenten gaat via de rekenmeester en worden daarom niet meer opgevraagd in het indicatief kredietvoorstel. Het kan zijn dat de rekenmeester nog een aangifte omzetbelasting opvraagt. Dit wordt dan kenbaar gemaakt.

7.4.4 Toetskader

Samenvatting toetskader:

Begrip	Omschrijving
Winstgevendheid	≥ 0 minimaal in laatste twee kalenderjaren en vanaf 1/7 in lopend jaar
Liquiditeit (current ratio)	≥ 1,00 in minimaal laatste tweekalenderjaren
Quick ratio	≥ 0,8 in minimaal laatste twee kalenderjaren
Solvabiliteit	≥ 25,00% in laatste kalenderjaar ≥ 20,00% in voorgaande (middelste) kalenderjaar
Dalende trend inkomen	Bij een structureel dalende trend (van oudste naar middelste én van middelste naar laatste jaar) ≥ 10% daling per jaar geen inkomensverklaring. Daling alleen in laatste jaar: ≥ 15% geen inkomensverklaring.
Correcties	O.a. Privégebruik auto. Buitengewone baten. Box 3 inkomen wordt niet meegenomen. Huurinkomsten wordt niet meegeteld. FOR-onderdeel eigen vermogen.

7.4.5 DGA

Er is sprake van een DGA indien de aanvrager $\geq 5\%$ van de aandelen van de onderneming bezit. Is dit lager dan wordt dit gezien als loondienst. Het percentage van aandelen van de partner en/of kinderen van de aanvrager telt mee om te bepalen of er sprake is van DGA.

Indien er sprake is van een inactieve BV dient te worden aangetoond dat er financiële draagkracht is voor de financiële afwikkeling van het staken van de onderneming.

Bepalen van het inkomen DGA:

Gewogen gemiddelde IB inkomen (Box I) uit de onderneming van de afgelopen 3 kalenderjaren (1/2/3), waarbij het laatste jaar de zwaarste weging krijgt.

Aanvullend toetskader: Zie ook hoofdstuk 7.4.4, toetskader.

Uitgekeerd dividend	Gemiddelde bruto dividend van de laatste 3 jaar met een maximum van het laatste jaar.
Overwinst (nog niet uitgekeerde winstreserve)	<p>≥50% van de gemiddelde brutowinst (na correcties +/- uitgekeerd dividend van de laatste 3 jaar)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum het laatste jaar. • Mits minimaal laatste twee kalenderjaren winst (na correcties) is behaald. • Mits duur onderneming ≥ 36 maanden

De volgende documenten dienen te worden aangeleverd bij de rekenmeester:

- Jaarcijfers (balans + verlies-en winstrekening) opgesteld door accountant of administratiekantoor van de afgelopen 3 kalenderjaren.
- Aangifte IB afgelopen 3 kalenderjaren.
- Werkgeversverklaring opgesteld en geaccordeerd door accountant.

7.5 Inkomen uit pensioen

De AOW-leeftijd kan in verband met nieuwe regelgeving per aanvrager verschillend zijn. In de berekening van het toetsinkomen dient rekening gehouden te worden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde (AOW-) leeftijd. Hiermee dient rekening te worden gehouden indien de aanvrager binnen 10 jaar, te rekenen vanaf datum geldigheidstermijn van het kredietvoorstel, de AOW-leeftijd bereikt.

Jaar AOW in	Leeftijd waarop AOW ingaat
2020	66 jaar + 4 maanden
2021	66 jaar + 4 maanden
2022	66 jaar + 7 maanden
2023	66 jaar + 10 maanden
2024	67 jaar
Vanaf 2025	Afhankelijk van levensverwachting

Naast de huidige inkomensstukken moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Samenvatting www.mijnpensioenoverzicht.nl.
- Overzicht toekomstige AOW-uitkering op te vragen via mijn SVB of op www.svb.nl (staat ook vermeld op [mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl)).
- Uitgestelde lijfrente (verwachte uitkering).

Ouderdom 'mijnpensioenoverzicht'

Uitdraai mag niet ouder zijn dan 3 maanden vanaf de datum uitbrengen kredietaanbod.

Voor uitgestelde lijfrente gelden de volgende voorwaarden:

- De uitkerende verzekeraar dient in Nederland gevestigd te zijn en dient lid te zijn van het verbond van verzekeraars.
- De verzekeringsmaatschappij dient te voldoen aan de vergunning zoals vastgesteld in de WFT en waarvoor ook een lijst is samengesteld.
- Bij een uitkering die levenslang is, kan de uitkering worden meegenomen in het toetsinkomen. De hoogte en duur dient te blijken uit de offerte van de verzekeraar. Deze dient ook getekend te zijn door de aanvrager.

Indien aanvrager al pensioeninkomen heeft dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- Uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl.

7.6 Inkomen uit een uitkering

Het is alleen mogelijk een sociale uitkering mee te nemen voor zover de uitkering vast en gegarandeerd is. Een tijdelijk inkomen zoals een WW-uitkering of rekenen met een sociaal minimum bij afname van het inkomen is **niet** toegestaan.

Vanaf 2006 is de WAO (Wet Arbeid Ongeschiktheid) vervangen door de WIA (Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen). Deze wet kent 2 soorten uitkeringsmogelijkheden:

- Een WGA-Uitkering: regeling Werkhervatting Gedeeltelijke Arbeidsgeschikte.
- Een IVA-Uitkering: regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikte.

WIA

Een **WGA-uitkering** kan **niet** worden meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen gezien het tijdelijke karakter van deze uitkering.

Een **IVA-uitkering** kan worden meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen. Om de bestendigheid van deze uitkering aan te tonen dient hiervoor een bewijs van uitkering van de verzekeraar te worden overgelegd, een toekenningsbesluit en/of andere documentatie waaruit de bestendigheid blijkt.

WAO en WAZ (Wet Arbeidsongeschiktheidsverzekering Zelfstandigen)

Als uit het toekenningsbesluit blijkt dat deze blijvend is, kan de uitkering worden meegenomen.

Wajong

Een Wajong-uitkering wordt **niet** meegenomen in het toetsinkomen.

7.7 Inkomen uit alimentatie

Inkomen uit partneralimentatie kan worden meegenomen in het toetsinkomen voor de resterende duur van de looptijd van de alimentatie.

Alimentatie voor de kinderen wordt **niet** meegenomen in het toetsinkomen. De alimentatie moet zijn vastgelegd in een overeenkomst van een huwelijk of geregistreerd partnerschap (convenant en echtscheidingsbeschikking).

Bijlage 1: Checklist aan te leveren stukken

Algemene gegevens

- Getekend kredietaanbod inclusief getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de aanvragers en eventueel ondertekende pandakte.
- Kopie van een geldig identiteitsdocument van de aanvrager(s) getekend voor “origineel gezien” door de hypotheekadviseur (geen rijbewijs).
- Bankafschrift waarvan de automatische incasso plaatsvindt (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Financieringsopzet (berekening van eventuele boete bij afkoop dient hierin te zijn opgenomen, i.g.v. oversluiten lening).
- Uittreksel kadastraal bericht eigendom (hoeft niet te worden aangeleverd, toetsing vindt door geldverstrekker plaats).
- Akte van huwelijkse voorwaarden (alleen als partner niet de lening aangaat en geen eigenaar is).
- Ontruimingsverklaring (indien geen eigenaar en ook geen hypotheekgever).
- Hoogte EWS per 31/12/2012 (indien overgangsregeling).
- Bewijs eigen middelen, aan te tonen middels bankafschrift (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden => Alleen vanaf € 15.000,00 (niet NHG)).
- Bewijs eigen middelen i.v.m. dubbele lasten (indien huidige woning nog niet verkocht).

Inkomen uit loondienst

- Originele werkgeversverklaring, uitgegeven na het verstrijken van de proeftijd, volgens het meest recente NHG-model, verwerkt op één bladzijde:
 - In kleur aangeleverd;
 - Door dezelfde persoon ingevuld en ondertekend;
 - Zonder aangebrachte wijzigingen;
 - Recent opgemaakt (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden). **Tijdelijk: 2 maanden.**
- Gecertificeerd UVW bericht (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Salarisstrook (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden). **Tijdelijk: 2 maanden.**
- Bij Flexwerker: jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren.
- Opgave onregelmatigheidstoeslag (van afgelopen 12 maanden op datum kredietaanbod, wordt alleen opgevraagd als dit niet herleidbaar is uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook).
- Opgave overwerk (van afgelopen 12 maanden op datum kredietaanbod, wordt alleen opgevraagd als dit niet herleidbaar is uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook).

- Opgave provisie (van afgelopen 12 maanden op datum kredietaanbod, wordt alleen opgevraagd als dit niet herleidbaar is uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook).
- Intentieverklaring werkgever (bij arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, geen flexwerker).
- Arbeidsovereenkomst (indien korter dan 6 maanden in dienst gerekend vanaf datum kredietaanbod en bij toekomstig dienstverband en keuzebudget).

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

- Inkomensverklaring zelfstandigen (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden i.c.m. NHG 6 maanden).
- Aanleveren van de benodigde documenten gaat via de rekenexpert.

Inkomen uit pensioen

- Uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl

Inkomen uit lijfrente, uitkering of alimentatie

- Inkomen uit lijfrente:
- Afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden) n
- Een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie waaruit de hoogte en de duur van de uitkering blijkt.
- Inkomen uit uitkering:
- Afschrift van de bankrekening waarop de uitkeringsstorting zichtbaar is (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden) n
- Een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkeringsinstantie n
- Meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie.
- Inkomen uit alimentatie:
- Afschrift van de bankrekening waarop de alimentatiestorting zichtbaar is (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden) n
- Echtscheidingspapieren waaruit de hoogte van de alimentatie blijkt.

Onderpand

- Kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop).
- Eigendomsbewijs (bij oversluiten) (niet apart aanleveren, staat in taxatierapport).
- Kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst + garantiecertificaat (bij nieuwbouw).
- Opgave meerwerk (bij nieuwbouw).

- Compleet gevalideerd taxatierapport (bij bestaande bouw), inclusief alle bijlagen (bij verbouw inclusief waarde na verbouw en specificatie van de verbouw), op datum uitbrengen kredietaanbod niet ouder dan 6 maanden.
- Erfpachtovereenkomst (indien niet eeuwigdurend).
- Bouwkundig rapport (indien noodzakelijk uit taxatierapport).
- Specificatie verbouwingskosten (niet apart aanleveren, staat in taxatierapport).
- Uitdraai woningsite dat woning in de verkoop staat (indien huidige woning nog niet verkocht).
- Verkoopopdracht makelaar (indien huidige woning nog niet verkocht).
- Verkoopakte huidige woning (indien huidige woning verkocht).
- Recent opgave restant saldo huidige hypotheek (indien woning nog niet verkocht).
- Energielabel (i.g.v nul op de meter woning en energie neutrale woning).

Echtscheiding

- Concept akte van verdeling (indien de hypotheek verkregen wordt voor verkrijging van de woning).
- Echtscheidingsconvenant (indien echtscheiding > 12 jaar is dit document niet meer benodigd; geldt alleen voor Niet NHG).
- Echtscheidingsbeschikking of -vonnis (indien echtscheiding > 12 jaar is dit document niet meer benodigd; dit geldt alleen voor Niet NHG).
- Inschrijvingsbewijs burgerlijke stand.
- Saldo opgave huidige hypotheek (bij uitkoop partner).

Overlijdensdekking

- Bewijs van acceptatie door een verzekeraar (alléén als ORV wordt verpand).
- Door aanvrager(s) getekende en volledig juist ingevulde inpandgevingsakte (alléén als ORV wordt verpand).
- Polis van de verzekering (bij verpanden bestaande polis) (alléén als ORV wordt verpand).

Overbrugging/ meerdere onroerende goederen op naam

- Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire lening(en).
- Getekende verkoopovereenkomst (indien verkocht).
- Verklaring van de makelaar waaruit blijkt dat de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (indien verkocht).
- Verkoopopdracht (niet noodzakelijk als woning op woningsite staat vermeld, indien woning nog niet verkocht).
- Uitdraai woningsite waarop de te verkopen woning wordt aangeboden (indien woning nog niet verkocht).

Financiële verplichtingen

- Aflossingsbewijs krediet of een BKR- toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost en/of opgeheven.
- Bewijs eigen middelen (vb. bankafschrift), op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden
- Oorspronkelijke hoofdsom verplichting (bijvoorbeeld bij DUO) of bij tussentijdse aflossing een schriftelijk bewijs van de verlaagde hoofdsom.
- Bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen.
- Verklaring achterstandscodering (indien herstelde A-codering of afgeloste lening met A-codering).

Schenking of eigen geld

- Saldo-opgave (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Schenkingsovereenkomst.
- Bankafschrift met hierop het bedrag van de schenking (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Bankafschrift schenkers met voldoende saldo (als schenking nog niet is gestort, op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Aantonen dubbele lasten. (Tijdelijke maatregel).

Verblijfsvergunning

- Kopie verblijfsvergunning.

Aflossingsvrij leningdeel

- Opgave hoogte EWS per 31/12/2012 middels meest recente aangifte IB of jaaropgave 2012 (indien overgangsregeling en (leningdeel) in box 1).

Ontruimingsverklaring

- Ontruimingsverklaring.

Bijlage 2: Productspecificaties

Scope	
Eigenaar-bewoner-schuldenaar	Iedereen die eigenaar is/wordt moet ook bewoner van het pand zijn en hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld. Volle eigendom, vrij van rechten van derden. Voor iedereen waarvan het inkomen is benodigd voor de hypotheek, moet zowel eigenaar als bewoner van het onderpand zijn. Eigenaarschap $\geq 1\%$.
Doel van de lening	(1) Aankoop van een woning. (2) Aankoop van een bouwgrond of afkoop van de erfpachtcanon. (3) Aankoop van een nieuwe woning (4) Verbouwing van een bestaande woning (5) Herfinanciering van een bestaande hypotheek (6) Overname van de onverdeelde helft bij relatie beëindiging of overlijden (7) Vervolg hypotheek en verhogingen
Product specificaties	
Aflossingsvormen	Annuïtair, Lineair; Aflossingsvrij tot max. 50% van de marktwaarde, behalve overbruggingskredieten. Meerdere aflosvormen in één lening mogelijk. Combinatie NHG en Niet NHG is niet mogelijk.
Wijziging aflossingsvorm	Aflossingsvrij naar Annuïtair of Lineair. Lineair naar Annuïtair. Annuïtair naar Lineair.
Maximale looptijd	360 maanden/ 30 jaar – uitgezonderd overbruggingskredieten: maximaal 24 maanden.
Minimum looptijd	36 maanden/ 3 jaar. Uitgezonderd overbruggingskredieten: minimum 1 maand.
Maximaal leningsbedrag	€ 1.000.000,00 (inclusief overbruggingskrediet) Zie addendum: Tijdelijk € 750.000,00.
Maximale totale uitstaande schuld	€ 1.000.000,00 (inclusief tweede hypotheek en verhogingen).
Minimumbedrag eerste hypotheek	€ 75.000,00.

Verhoogde inschrijving mogelijk	Ja.
Minimumbedrag vervolghypothec (mits ook eerste hypothec)	€ 10.000,00.
Tariefklassen	t/m 60% marktwaarde t/m 70% marktwaarde t/m 80% marktwaarde t/m 90% marktwaarde t/m 95% marktwaarde t/m 100 marktwaarde t/m 106% marktwaarde (bij EBV/EBB) Zie addendum, tijdelijk niet mogelijk. Maximaal 100%.
Extra ruimte voor energiebesparende maatregelen	Maximum LTV 106 % en extra ruimte in de inkomenstoets. Tijdelijk niet mogelijk
Rentevastperiodes	NHG en Niet NHG: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar. Combinatie van rentevastperiodes mogelijk.
Variabele rente	Niet mogelijk.
Doorgeef-hypothec	Niet mogelijk.
Verhuisregeling	Mogelijk, kredietaanbod voor de nieuwe woning dient uiterlijk 6 maanden te zijn gedaan na aflossing van de hypothec op de oude woning.
Overbrugging	Woning verkocht: Mogelijk indien de huidige woning verkocht is en opschortende voorwaarden zijn verlopen <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal bedrag is Verkoopprijs -/- uitstaande schuld. • Maximum looptijd 24 maanden. • Hypothec op beide panden. • Rente variabel 1 maand. Woning (nog) niet verkocht: Zie addendum: Tijdelijk niet mogelijk. Mogelijk indien de huidige woning nog niet is verkocht of wel is verkocht onder voorbehoud. <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal bedrag is 80% van de overwaarde. • Maximum looptijd 24 maanden. • Hypothec op beide panden.

	<ul style="list-style-type: none"> Rente variabel 1 maand. <p><u>Voorbeeld:</u></p> <p>Vraagprijs € 350.000,00 Restant hypotheek € 300.000,00 Overwaarde € 50.000,00</p> <p><u>Maximale overbrugging:</u> 80% van € 50.000,00= € 40.000,00</p>
ORV	Niet meer verplicht. Kan vrijwillig worden meeverbonden aan de lening.
Bouwdepot	Bestaande bouw: Maximaal 12 maanden. Nieuwbouw: Maximaal 18 maanden. Verlengen mogelijk met 6 maanden.
Minimaal bedrag bouwdepot	€ 5.000,00.
Afwikkeling bouwdepot	Na volledige uitvoering van de werkzaamheden of verstrijken van de looptijd van het bouwdepot wordt er een bedrag < € 5.000,00 uitbetaald aan de klant. Bij ≥ € 5.000,00 wordt dit bedrag afgelost op de lening. Bij NHG wordt er altijd afgelost op de lening.
Rentevergoeding op bouwdepot	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde contractrente minus 1% gedurende eerste 12 maanden (bestaande bouw) of 18 maanden (nieuwbouw). Bij verlenging 0%.
Bankgarantie	Niet mogelijk.
Onderpand	
Minimale marktwaarde	€ 100.000,00.
Ligging	Nederland (geen overzees gebied)
Uitgesloten woningen	Uitgesloten onder andere: <ul style="list-style-type: none"> Boerderij met agrarische bestemming; Woonboot; Vakantie- of recreatiewoning. Woonwagen. Woonhuis met een bedrijfsgedeelte dat > 25% van de marktwaarde is en/of het

	<p>aantal m2 van het bedrijfsgedeelte/externe bergruimte >30% van de woonoppervlakte van het woongedeelte is.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ABA-constructie. • ABC-constructie dient altijd te worden voorgelegd en Venn behoudt zich het recht dit niet te accepteren.
Indicatief kredietvoorstel/Kredietaanbod	
Geldigheid	<p>4 maanden .(123 dagen)</p> <p>Verlengen: Maximaal 2 maanden (60 dagen) middels ondertekening verlengingsvoorstel binnen de standaard geldigheidstermijn van 4 maanden. Verlengingsvoorstel wordt meegestuurd bij uitbrengen van het kredietaanbod.</p>
Verlenging van voorstel	Mogelijk met maximaal 2 maanden (60 dagen).
Acceptatietermijn indicatief kredietvoorstel	Niet meer van toepassing. Het indicatief kredietvoorstel hoeft niet meer te worden ondertekend.
Rente	Laagste van datum aanvraag en de rente die geldt op moment van passeren. Bij verlenging wordt de rente gefixeerd op datum oorspronkelijke geldigheid (123 dagen).
Annuleringskosten	Geen.
Bedenktijd bij kredietaanbod	14 dagen.
Aflossing	
Boetevrij aflossen	<ul style="list-style-type: none"> • 15 % van het oorspronkelijke leningsbedrag per kalenderjaar. • Bij verkoop van de woning. • Boetevrij aflossen tot de op dat moment geldende marktwaarde. • Uitkering van een levensverzekering of ORV bij overlijden (bij verpande polissen). • Door de erfgenamen na overlijden. • Noodzakelijke extra aflossing voor verlenen van hoofdelijk ontslag. • Verplichte extra aflossing indien restant bouwdepot \geq € 5.000,00 bedraagt.

	<ul style="list-style-type: none"> Tenietgaan van onderpand, bij uitkering van de schadepenningen.
Berekening van het boetevrij deel	Op lening niveau.
Boeteberekening	Conform AFM-leidraad.
Voor aankondiging van een algehele aflossing	1 maand.
Gevolg van een aflossing	Naar keuze van de debiteur: lagere maandtermijn of kortere looptijd. Klant dient zelf keuze kenbaar te maken in het aflosverzoek. Zo niet, dan wordt standaard een lagere maandtermijn aangehouden.
Rente	
Contractrente	Laagste van datum ontvangst aanvraag en de rente die geldt op moment van passeren.
Contractrente bij verlenging op einde rentevastperiode	Laagste van tarief geldig op datum verleningsaanbod en tarief op moment van verlengen.
Aanbod verlengingsrente op einde rentevastperiode	3 maanden voor einde rentevastperiode.
Eenvormig rentebeleid	Ja.
Wegnemen topopslag bij waarde stijging onderpand	<ul style="list-style-type: none"> Automatisch op einde rentevastperiode op basis van geïndexeerde LTMV; Tussentijds op verzoek van de klant, o.v.v. een recent taxatierapport (max. 6 maanden oud vanaf datum ontvangst verzoek). Of de meest recente WOZ-beschikking (mogelijk indien lening < 80% van de WOZ, waarbij de WOZ de marktwaarde is).
Wegnemen topopslag bij contractuele en/of extra aflossing	Automatisch op basis van LTMV en uitstaande schuld.
Kan de topopslag opnieuw aangerekend worden?	Uitsluitend op einde rentevastperiode op basis van geïndexeerde LTMV.
Debiteur - inkomenstoets	
Maximale lening voor debiteuren met "Tijdelijk Inkomen", zelfstandigen en debiteuren met een blijvende sociale uitkering	100 % marktwaarde. i.c.m. energiebesparende maatregelen 106% marktwaarde. (tijdelijk maximaal 100% marktwaarde)
Maximale lening voor debiteuren met een tijdelijke	Geen lening mogelijk.

sociale uitkering	
Definitie van "Tijdelijk Inkomen"	<p>Inkomen uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd; • Interim, flexwerk en seizoenarbeid.
Toetsinkomen voor debiteuren met Tijdelijk Inkomen	<p><u>Geen</u> intentieverklaring/interim, flexwerk, seizoenarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het uit de jaaropgave van het dienstverband en/of jaaropgave loonvervangende uitkering gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 jaar. • Het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. • Het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring. <p>Toetsinkomen wordt voor 100% meegenomen.</p> <p><u>Voorbeeld:</u></p> <p>Jaar 1: € 32.500,00 Jaar 2: € 42.500,00 Jaar 3: € 45.000,00 (laatste jaar) Gemiddeld laatste 3 jaar: € 40.000,00 Inkomen laatste jaar: € 45.000,00 Inkomen werkgeversverklaring: € 47.500,00</p> <p>Uitgaan van de laagste: € 40.000,00 (= toetsinkomen)</p>
Toetsinkomen bij loondienst Volgens werkgeversverklaring	<p><u>Zie addendum: Tijdelijk verificatie bestendig inkomen.</u></p> <p>Zie uitgebreide omschrijving in Kredietgids Hoofdstuk 7 Inkomen</p> <p>Meegenomen wordt onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarloon • Vakantietoeslag • Vaste 13e maand • Pensioen • Provisies (indien structureel) • Overwerk (indien structureel)

	<ul style="list-style-type: none"> • Onregelmatigheidstoeslag • Alimentatie t.g.v. aanvrager • Sociale uitkering (indien blijvend) <ul style="list-style-type: none"> • Provisies, overwerk en onregelmatigheidstoeslag worden in totaal voor maximaal 25% van het bruto jaarloon meegerekend. • Keuzebudget: onderdeel uitbetalen vrije dagen. • Definitie bruto jaarloon = 12 x maandloon, vakantietoeslag. <p><u>Voorbeeld:</u></p> <p>Bruto jaarloon: € 35.000,00 Provisies: € 10.000,00 Maximaal kan worden meegenomen: 25% van € 35.000,00 = € 8.750,00.</p> <p>Inkomen wordt dan: € 35.000,00 + € 8.750,00 = € 42.500,00.</p>
<p>Toetsinkomen bij loondienst Volgens inkomensbepaling loondienst</p>	<p>Zie addendum: Tijdelijk verificatie bestendig inkomen.</p> <p>Hierbij wordt gebruik gemaakt van het UWV verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstrook en de speciale rekentool van Handig! voor de inkomensbepaling loondienst.</p>
<p>Toetsinkomen zelfstandigen</p>	<p>Zie addendum: Tijdelijk invullen coronavragenlijst.</p> <p>Inkomensverklaring zelfstandigen afgegeven door Raadhuys, ViiZ, Zakelijk Inkomen of Overviewz. (Niet NHG).</p> <p>Voor NHG alle geaccrediteerde rekenmeesters: Raadhuys, Zakelijk Inkomen, Overviewz en Pentrax.</p>

Voor niet-NHG:

Het toetsinkomen is het laagste van:

- Het gewogen gemiddelde van de saldo fiscale winst afgelopen 3 jaar (waarbij het laatste jaar het grootste gewicht krijgt).
- Saldo fiscale winst van het laatste jaar. (1/2/3)

DGA ($\geq 5\%$ van de aandelen):

Gewogen gemiddelde IB inkomen (Box I) uit de onderneming van de afgelopen 3 kalenderjaren (1/2/3). Waarbij het laatste jaar de zwaarste weging krijgt. (1/2/3).

+ eventueel uitgekeerd dividend, gemiddelde bruto dividend van de laatste 3 jaar met een maximum van het laatste jaar.

+ eventueel uitgekeerde overwinst; 50% van de gemiddelde brutowinst (na correcties +/- uitgekeerd dividend van de laatste 3 jaar) waarbij rekening gehouden moeten worden met; maximum van het laatste jaar, mits minimaal laatste 2 kalenderjaren winst is behaald.

Voor NHG:

NHG volgend voor bepalen toetsinkomen.

BKR

Zie uitgebreide omschrijving in kredietgids paragraaf 3.2 Kredietwaardigheid.

Geen verstrekking bij:

- Loonbeslag bij geldnemer(s)
- A-registratie (1 t/m 5)
- HY, SR, RO en ZO-melding
- RH en RN

	<p><u>Uitzondering:</u></p> <p>1 A-codering met een herstelmelding of volledig afgelost (mits geen HY, SR, RO, RH, RN of ZO).</p>
Meenemen lasten overbruggingskrediet	Nee. Toetsing vindt plaats aan de hand van de lening zonder overbruggingskrediet.
Lasten zakelijk krediet	Worden niet meegenomen, mits uit de jaarcijfers blijkt dat de lasten hierin zijn opgenomen. Er dienen uit de BKR geen onregelmatigheden te blijken.
Lasten uit onderhandse geldleningsovereenkomst	De werkelijke lasten kunnen worden meegenomen. Dit dient te blijken uit de schenkingsovereenkomst.
Meenemen verplichtingen krediet	<p>Voor AK, RK, VK, OA, ZK en HO: minimaal 2% van geregistreerd bedrag.</p> <p>Studiefinanciering DUO-lening:</p> <p>Lening tot 1 september 2015: 0,75%</p> <p>Vanaf 1 september 2015: 0,45%</p>

Bijlage 3: NHG-afwijkingenkaart Augustus 2020

Venn Hypotheken is NHG-volgend met **uitzondering** van onderstaande criteria:

- Keuze rentevastperiode: 1,2,3,5,6,7,10,12,15,20 en 30 jaar.
- Een combinatie van rentevastperiodes is mogelijk.

Onderwerp	Norm	Afwijking NHG-regels:
Hoofdelijke aansprakelijkheid zonder relatiebeëindiging	Artikel B1 lid 5	Niet toegestaan.
Identiteitsbewijs	1.4.2	Een verblijfsvergunning in de EU voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit wordt niet geaccepteerd.
Verblijfsvergunning	1.4.3	Voor elke aanvrager waarvan het inkomen is benodigd dient een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te hebben. Zie ook 1.4.2.
Taxatierapport	1.7.1	Zie hoofdstuk 6.2.1 van de kredietgids voor voorwaarden ten aanzien van de staat van onderhoud van het onderpand.
Erfpachtovereenkomst	1.11.1	Private erfpacht is niet toegestaan.
Opschortende voorwaarden	1.12.1	Opschortende voorwaarden voor d (chtscheiding) en e (samenvoeging woning) worden niet geaccepteerd.
	1.12.1.c	De huidige woning dient te worden verkocht. Controle vindt hierop plaats. Indien niet wordt voldaan aan een opschortende voorwaarde, is er geen NHG van toepassing op de lening en zal de lening worden omgezet, hetgeen gevolgen heeft voor de leningcondities.
		Is niet van toepassing bij Venn aangezien er geen spaarhypotheken, levenpolis en/of beleggingsverzekering kunnen worden mee verbonden.
BKR-toets	1.13.3	Aanvullend wordt een RH (restschuld hypotheek), een RN (restschuld NHG) en een RO niet geaccepteerd.

BKR-codering(en)	1.13.4 1.13.5 1.13.6	Alleen een herstelde of afgeloste A-codering is akkoord. Overige (herstelde) coderingen zijn niet toegestaan (A1 etc.)
Frequent leengedrag		Er vindt controle en beoordeling plaats op het aantal geregistreerde kredieten.
Aankoop woning	2.1	<p>Uitgesloten woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Middels koopconstructie (bijvoorbeeld Koopgarant, Starterslening, Koopsubsidie, MVE en MGE). Opsomming is niet limitatief. Betreft alle varianten voor een koopconstructie. • Een “Groningerakte” is niet toegestaan. (i.g.v. nieuwbouw kan dit worden voorgelegd). • Woonwagen (standplaats) • Niet projectmatige nieuwbouw (CPO, bouw in eigen beheer, zelfbouw), norm artikel 2.4. • Verbouwingskosten \geq 30% van de koopsom. • Waarop een aanschrijving rust. <p>Zie hoofdstuk 6.3 van de kredietgids 2020 voor totaaloverzicht met uitgesloten woningen.</p>
	2.2.1.e	De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom + verbouwingskosten of de marktwaarde na verbouw.
	2.5/2.6	Een lening voor een woonwagen en/of woonwagenstandplaats is niet mogelijk.
Hoofdelijk ontslag met uitkoop	3.3.7	Uitsluitend indien hoofdelijk ontslag volgens artikel B1 wordt uitgevoerd in combinatie met een aanvullende lening, is het toegestaan om de gehele lening te toetsen volgens artikel C3 (toegestane financieringslast,

		<p>beheercriteria), mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> Financiering op basis van norm 7.1.4 niet mogelijk is Naar oordeel van Venn Hypotheken dit verantwoord is. <p>Hiervoor zal een NIBUD-formulier moeten worden ingevuld. Deze wordt individueel beoordeeld door Venn Hypotheken.</p>
Oversluiting	3.4.4	<p>Valt de oversluiting niet onder norm 3.4.4 (verbeteren klantsituatie) dan geldt er een minimaal bouwdepot van € 5.000,00.</p> <p>Bij het oversluiten van de lening (eventueel met kwaliteitsverbetering) wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwkosten (met een maximum van 100% markwaarde).</p>
Restschuldfinanciering	4.0	Een restschuldfinanciering is niet mogelijk.
Toetsinkomen uit vaste arbeidsrelatie	6.1	<p>Meenemen ORT, provisie en overwerk: NHG volgend.</p> <p>Geen onderdeel van het inkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keuzebudget Inkomensbestanddelen die geen onderdeel uitmaken van het inkomen zoals genoemd in hoofdstuk 7 van de kredietgids 2020.
Inkomensbepaling loondienst	6.2.2	Ja. Vanaf augustus 2020 mogelijk.
Toetsinkomen uit flexibele arbeidsrelatie	6.3	Aanvullend wordt gemaximeerd op inkomen conform de werkgeversverklaring.
Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie	6.3.5	Een perspectiefverklaring is niet mogelijk.
Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	6.3.1	Bepalen van het toetsinkomen door geaccrediteerde rekenmeester. Op dit moment Raadhuis, Pentrax, Overviewz en Zakelijk Inkomen.

Tijdelijk dient voor alle aanvragen voor inkomensverklaring een Coronavragenlijst te worden beantwoord. Wordt meegenomen in de overweging voor opstellen inkomensverklaring.

Duur onderneming minimaal 12 maanden.

Zie hoofdstuk 7.4 van de kredietgids voor uitgesloten sectoren.

Aanvullend hierop:

- Taxibedrijven
- Moneytransferkantoren
- Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NVVK of PBI.

Er is geen financiering mogelijk voor onderneming waarbij de branche en/of bron van het inkomen onvoldoende kan worden beoordeeld.

Inkomen wordt bepaald aan de hand van vastgesteld toetskader door NHG.

<p>Inkomen van DGA</p>	<p>6.3.2</p>	<p>Tijdelijk dient voor alle aanvragen voor inkomensverklaring een Coronavragenlijst te worden beantwoord. Wordt meegenomen in de overweging voor opstellen</p> <p>Duur onderneming minimaal 12 maanden.</p> <p>Bij toetsing wordt uitgegaan van het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 jaar, tot een maximum van het inkomen uit arbeid van het laatste kalenderjaar.</p> <p>Zie hoofdstuk 7.4 van de kredietgids voor uitgesloten sectoren.</p>
------------------------	--------------	--

		<p>Aanvullend hierop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxibedrijven • Moneytransferkantoren • Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NVVK of PBI. <p>Er is geen financiering mogelijk voor onderneming waarbij de branche en/of bron van het inkomen onvoldoende kan worden beoordeeld.</p> <p>Inkomen wordt bepaald aan de hand van vastgesteld toetskader door NHG.</p>
Jaarcijfers	6.3.3	NHG volgend.
Inkomen uit (sociale) uitkering	6.5	Wordt niet meegenomen in de beoordeling tenzij dit een vaste uitkering is.
Kredietlast	7.3.1	<p>De last van een doorlopend krediet, winkelpas en creditcard wordt getoetst op 2% van het bij het BKR geregistreerde kredietlimiet.</p> <p>De last van een aflopend krediet wordt berekend op minimaal 2% van de oorspronkelijke kredietsom (het geregistreerde bedrag). Dit geldt ook voor een operational autolease.</p> <p>Duo lening: 7.3.1 lid b is van toepassing.</p> <p>Zie verder omschrijving in de kredietgids hoofdstuk 3.3.</p>
Subsidiebijdrage	7.5	Wordt niet meegenomen in de beoordeling.
Seniorenpropositie	8	Niet mogelijk.

Overige opmerkingen:

Venn beleid afwijkend/aanvullend

Het overzicht van de aan te tonen eigen middelen mag maximaal 3 maanden oud zijn ten opzichte van datum uitbrengen kredietaanbod.

Aanvragen voor expats en diplomaten worden niet geaccepteerd.

Borgstelling door derden is niet toegestaan.

Ontruimingsverklaring in geval van medebewoner, niet-zijnde schuldenaar (kinderen uitgesloten).

De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom + verbouwingskosten of de marktwaarde na verbouw.

Bij het oversluiten van de lening (eventueel met kwaliteitsverbetering) wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwingskosten (met een maximum van 100% markwaarde).

Alle aanvragers zijn eigenaar van onderpand en de woning dient voor zelfbewoning. Het is bijvoorbeeld toegestaan dat 1 van de aanvragers 1% eigenaar is/wordt.

Een **overbrugging** is vanaf september 2019 wel mogelijk (zowel op wel en niet verkochte woning). Zie voor de maximale overbrugging *hoofdstuk 2.7 Overbruggingskrediet*.

- Zie hiervoor addendum in bijlage 4 voor tijdelijke maatregel. Overbrugging alleen mogelijk als woning onvoorwaardelijk is verkocht.

VvE

Indien er sprake is van een appartement dient er een actieve VvE te zijn. In het taxatierapport moeten de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie, de reserves en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de VvE staan vermeld.

De volgende situaties worden geaccepteerd:

Staat van onderhoud goed of voldoende	Stand onderhoudsfonds is voldoende	MJOP aanwezig	Bouwkundig rapport beschikbaar
OK	OK		
OK	Niet OK	OK	Optie
Niet OK	OK	OK	OK

In afwijking van de voorgaande tabel kan alsnog een Venn Hypotheek worden verstrekt als:

- Het een VvE in oprichting betreft (bij nieuwbouw of splitsing).
- Er sprake is van een zogenaamde “slapende” VvE met maximaal 3 wooneenheden, waarbij uit het taxatierapport blijkt dat de staat van onderhoud ten minste voldoende is.

- Er sprake is van een zogenaamde “slapende” VvE met meer dan 3 wooneenheden, waarbij uit het taxatierapport blijkt dat de staat van onderhoud ten minste voldoende is én een meerjarenonderhoudsplan kan worden overgelegd.
- Conform Algemene Voorwaarden Venn dient de geldnemer zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Uit het meerjarenonderhoudsplan en/of bouwkundig rapport moet het volgende blijken:

- Welk onderhoud wanneer moet plaatsvinden.
- Wat de geschatte kosten voor het voorzien onderhoud zijn.
- De begroting van de VvE voldoende is om het voorziene onderhoud te betalen, of aangetoond kan worden dat het saldo van het onderhoudsfonds groter is dan de kosten voor het voorziene onderhoud.

Bijlage 4: Afwijkingen i.v.m. COVID-19

Ingangsdatum: donderdag 2 april 2020

Hoofdstuk 2.1 Maximale financiering

Het maximale bedrag voor een hypotheek bedraagt € 750.000, - (inclusief overbruggingskrediet).

Hoofdstuk 2.4 Energiezuinige woningen

Verruiming van de LTV hoger dan 100% is tijdelijk niet mogelijk. Het buiten beschouwing laten van € 9000,00 respectievelijk € 25.000,00 in de bepaling van de maximale financieringslast blijft van toepassing.

Hoofdstuk 2.8.2 Overbruggingskrediet: Woning (nog) niet verkocht

Het is niet mogelijk een overbruggingskrediet aan te vragen voor een woning die niet onvoorwaardelijk is verkocht (ontbindende voorwaarden opgeheven).

Hoofdstuk 2.9 Huidige woning nog niet verkocht (geen overbruggingskrediet)

Aantonen eigen middelen voor dubbele lasten voor een periode van 6 maanden (op basis van bruto maandlasten van de huidige hypotheek).

Dubbele lasten dienen altijd te worden aangetoond.

Hiervoor worden 2 aanvullende documenten opgevraagd:

- Bankafschrift bruto maandlast huidige woning.
- Bewijs eigen middelen dubbele lasten voor tenminste 6 maanden.

De dubbele lasten moeten altijd worden aangetoond.

Een overschot op de annuïtaire toetslast mag in mindering worden gebracht op de bruto maandlast van de huidige hypotheek waardoor het aan te tonen bedrag aan eigen middelen lager wordt.

Hoofdstuk 7.1 en 7.2 Inkomen uit loondienst

Vanaf 11 mei 2020 vindt er verificatie plaats voor het vaststellen van een bestendig inkomen. Wij nemen hiervoor contact op met de werkgever. De geldigheid van de werkgeversverklaring en de salarisstrook gaat naar 2 maanden. Het UWV bericht heeft een geldigheid van 3 maanden.

Hoofdstuk 7.3 Inkomen uit zelfstandige onderneming

Het inkomen wordt vastgesteld door een rekenmeester. Voor het opstellen van de inkomensverklaring kijkt de rekenexpert niet alleen naar de jaarcijfers van de afgelopen jaren, maar zal ook rekening houden met de prognose voor de komende periode (bijvoorbeeld op basis van de orderportefeuille).

Hiervoor is een zogenaamde Coronavragenlijst opgesteld die door de geldnemer beantwoord moet worden. Het kan zijn dat hiervoor aanvullende documenten voor worden opgevraagd.

De antwoorden worden meegenomen in de overweging voor het opstellen van de inkomensverklaring.