



Acceptatiebeleid Venn Hypotheken 2016

1.0

| | |
|---|-----------|
| 1. INLEIDING | 4 |
| 2. ALGEMENE NORMEN | 5 |
| 2.1. Gedragscode hypothecaire financieringen, Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet en Besluit Gedragtoezicht Financiële Ondernemingen | 5 |
| 2.2. Fraudetoetsing | 5 |
| 2.3. Minimale waarde van de woning en minimaal financieringsbedrag | 6 |
| 2.4. Bijzondere autorisatie | 6 |
| 2.5. Definitie Marktwaarde | 6 |
| 3. LENING | 7 |
| 3.1. Lenings- en aflossingsvormen | 7 |
| 3.2. Overlijdensrisicoverzekering | 7 |
| 3.3. Financieringsdoelen | 7 |
| 3.4. Oversluiting, eventueel in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing | 8 |
| 3.5. Tweede hypotheek | 8 |
| 3.6. Echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging | 9 |
| 3.7. Verkrijgen van het recht van volle eigendom op de grond of afkoop van erfpachtcanon | 9 |
| 3.8. Andere lopende schulden | 9 |
| 3.9. Uitsluitend recht van eerste hypotheek | 9 |
| 3.10. Uitgesloten woningen | 10 |
| 3.11. Erfpachtovereenkomst | 10 |
| 3.12. Minimale en maximale looptijd | 10 |
| 3.13. Maximaal bedrag | 10 |
| 3.14. Overbruggingskrediet | 11 |
| 4. WONING EN WOONQUOTITEIT | 11 |
| 4.1. Waardebepaling | 11 |
| 4.1.1. Aankoop Bestaande woning, eventueel met kwaliteitsverbetering of verbouwing | 11 |
| 4.1.2. Aankoop nieuwbouwwoning | 13 |
| 4.1.3. Bouw van een woning in eigen beheer | 13 |
| 4.1.4. Oversluiting, eventueel met kwaliteitsverbetering | 14 |
| 4.1.5. Tweede hypotheek (of verhogingen onder een bestaande inschrijving) | 14 |
| 4.1.6. Verkrijgen in volle eigendom bij echtscheiding of uitkoop uit onverdeelde boedel. | 15 |
| 4.1.7. Afkoop van erfpachtcanon of verwerving van volle eigendom op de grond | 15 |
| 4.2. Financieringsgrenzen | 15 |
| 4.2.1. Algemene financieringsgrens | 15 |
| 4.2.2. Bijzondere financieringsgrens voor financiering van energiezuinige woningen | 15 |
| 4.2.3. Financiering van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud | 15 |
| 4.2.3. Gebruik van eigen middelen en aanleg bouwdepot | 16 |
| 4.2.4. Andere bepalingen m.b.t. de woning | 17 |

| | |
|---|-----------|
| 5. SCHULDENAAR, INKOMEN EN FINANCIERINGSLAST | 17 |
| 5.1. <i>Schuldenaarschap</i> | 17 |
| 5.2. <i>Identiteit en Identiteitsbewijs</i> | 18 |
| 5.3. <i>Kredietwaardigheid</i> | 18 |
| 5.4. <i>Bronnen van Inkomen</i> | 19 |
| 5.4.1. Vaststelling van het (toets) inkomen | 19 |
| 5.4.2. Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd | 20 |
| 5.4.3. Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd | 21 |
| 5.4.4. Flexibele arbeidsrelaties | 22 |
| 5.4.5. Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep | 22 |
| 5.4.6. Sociale uitkeringen | 23 |
| 5.4.7. Alimentatie ten gunste van de aanvrager | 23 |
| 5.4.8. Naderend pensioen | 23 |
| 5.4.9. Afname van het inkomen | 24 |
| 5.5. <i>Maximale Financieringslast</i> | 24 |
| 5.5.1. Financieringslast | 24 |
| 5.5.2. Toetsrente | 24 |
| 5.5.3. Maximale financieringslast | 25 |

1. INLEIDING

In dit *Acceptatiebeleid van Venn Hypotheken* (voortaan “het Acceptatiebeleid”) worden de kredietregels beschreven die van toepassing zijn op in Nederland door Venn Hypotheken B.V. te verstrekken kredieten (voortaan: “een Venn Hypotheek”).

De in dit Acceptatiebeleid opgenomen kredietnormen zijn alleen van toepassing op de kredieten die Venn Hypotheken voor eigen risico verstrekt. Leningen met NHG waarborg worden verstrekt onder de geldende NHG Normen en Voorwaarden. Deze zijn in dit Acceptatiebeleid niet opgenomen.

Venn verstrekt uitsluitend kredieten die voldoen aan de bepalingen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), De Wet Financieel Toezicht (WfT), de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet, het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen (BGFO) en andere relevante wet- en regelgeving. Indien de GHF, Tijdelijke Regeling of de BGFO strenger is, zullen deze voorgaan op de NHG normen en voorwaarden.

Het acceptatiebeleid voor specifieke door Venn Hypotheken aangeboden producten kan afwijken van de in dit document beschreven kredietregels. In dat geval worden de specifieke kredietregels opgenomen in de productspecificaties van het desbetreffende product.

De inhoud van dit Acceptatiebeleid is bindend voor alle medewerkers van Venn Hypotheken, Stater Nederland en andere betrokkenen aan wie de bevoegdheid is verleend tot het verstrekken, aanbieden, bemiddelen of adviseren van Venn Hypotheken.

Dit Acceptatiebeleid kan van tijd tot tijd worden gewijzigd. Dan worden alle betrokkenen hiervan maximaal 1 maand van te voren schriftelijk op de hoogte gebracht. Stater heeft het Acceptatiebeleid van Venn Hypotheken B.V. naar beste kunnen, opgenomen in de kredietbeoordelingssystemen.

De Venn Hypotheken worden verstrekt voor rekening en risico van Venn Hypotheken B.V.. Venn Hypotheken B.V. verstrekt uitsluitend leningen waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd op een in Nederland gelegen onderpand.

Venn Hypotheken B.V. stelt de tarieven en de overige voorwaarden van een Venn Hypotheek vast. De toetsing van de aanvragen en het behandelen van de leningen is uitbesteed aan Stater Nederland. In het iSHS system van Stater Nederland vindt een automatische toets van de aanvragen aan de kredietregels plaats.

Het adviseren en bemiddelen inzake Venn Hypotheken vindt plaats via de geselecteerde adviseurs en bemiddelaars. De controle op de invoer, de verificatie van de aangeleverde documenten en het Finaal Akkoord vallen onder de verantwoordelijkheid van Stater Nederland N.V..

Deze handleiding is uitsluitend opgesteld voor intern gebruik door Venn Hypotheken, Stater Nederland, en de door Venn Hypotheken aangewezen personen en mag derhalve niet aan derden worden verstrekt.

Overrules:

In uitzonderingssituaties kan de gevraagde krediet ter goedkeuring (overrule) aan Venn Hypotheken B.V. worden voorgelegd op volgend emailadres:

overrules@vennhypotheken.nl

Compliance:

Compliance (witwas) en fraude(signalen) gerelateerde zaken dienen gemeld te worden via het email adres:

compliance@vennhypotheken.nl

Bezoekadres:

Claudius Prinsenlaan 111
4817 HC Breda

Telefoon: 076-3033900

2. ALGEMENE NORMEN

2.1. Gedragscode hypothecaire financieringen, Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet en Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen

Ten aanzien van de offerte, de leningsovereenkomst en de algemene voorwaarden zijn de bepalingen van de GHF, de TRHK en de BGFO zonder voorbehoud van toepassing.

2.2. Fraudetoetsing

Alle relevante gegevens voor de aanvraag worden voor het offerreren getoetst op fraudegevoeligheid. Venn Hypotheken B.V. neemt daartoe deel aan de fraudedatabanken van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. Venn Hypotheken B.V. behoudt zich het recht voor een aanvraag op basis van fraudegevoeligheid te weigeren, desnoods zonder motivatie.

In dit kader dient er van iedere aanvrager ook een Kadastraal Bericht Persoon te worden aangeleverd.

2.3. Minimale waarde van de woning en minimaal financieringsbedrag

Onverminderd het in 3.10 bepaalde worden onderpanden met een Marktwaaarde vóór verbouw kleiner dan € 100.000,- niet gefinancierd. Het minimale bedrag van een (eerste) krediet bedraagt € 75.000,-.

Voor een tweede Venn Hypotheek en voor een verhoging onder bestaande inschrijving zoals bedoeld in bepaling 4.1.5. hierna, of voor een Venn Hypotheek voor de afkoop van een erfpachtcanon of verwerving van de volle eigendom op een grond zoals bedoeld in bepaling 4.1.7. hierna, geldt een minimum van € 10.000,-.

2.4. Bijzondere autorisatie

Onverminderd alle andere bepalingen in dit Acceptatiebeleid dient iedere aanvraag vóór het offreren aan Venn Hypotheken B.V. voorgelegd te worden indien het een aanvraag betreft:

- a) voor een krediet van meer dan € 750.000,- (inclusief overbruggingskrediet), of
- b) een aanvraag waarvoor tijdens de toetsing een melding m.b.t. fraude of fraudegevoeligheid gegenereerd werd.

2.5. Definitie Marktwaaarde

Onder Marktwaaarde wordt verstaan:

a) de koop en/of aannemingssom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en /of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen, of

b) het laagste van de koopovereenkomst en de door een taxateur vastgestelde Marktwaaarde (eventueel na verbouw). De taxatie is gebaseerd op de waarde exclusief roerende zaken.

Bij aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer is de definitie onder a) van toepassing. In de andere gevallen (aankoop bestaande bouw, oversluiting, tweede hypotheke en verhogingen, ...) is de definitie onder b) van toepassing.

3. LENING

3.1. Lenings- en aflossingsvormen

Het maximale aflossingsvrij gedeelte van de lening bedraagt 50% van de Marktwaaarde van het Onderpand.

Het verplicht af te lossen leningdeel dient de kredietnemer volgens een annuïtair of lineair aflossingsplan terug te betalen. Het staat de kredietnemer vrij om een groter aandeel dan 50% van de Marktwaaarde van het Onderpand annuïtair of lineair af te lossen.

3.2. Overlijdensrisicoverzekering

Het deel van de lening dat meer bedraagt dan 80 % van de Marktwaaarde van het Onderpand moet voor iedere eigenaar-bewoner wiens inkomen moet worden meegeteld voor het verkrijgen van de lening gedekt zijn door een overlijdensrisicoverzekering. De rechten en aanspraken uit hoofde van de verzekering dienen te worden verpand aan Venn Hypotheken B.V.

Indien er sprake is van een annuïtaire of lineaire hypotheek mag de ORV annuïtair dalend (bij annuïtair) respectievelijk lineair dalend (bij lineair) zijn.

3.3. Financieringsdoelen

Een Venn Hypotheek wordt slechts verstrekt voor:

- 1) de financiering van de aankoop van een bestaande woning,
- 2) de aankoop van een nieuwbouwwoning,
- 3) de bouw van een nieuwe woning,
- 4) de kwaliteitsverbetering of de verbouwing van een woning,
- 5) de oversluiting van een bestaande hypotheeklening,
- 6) de overname bij relatiebeëindiging of het uittreden uit een onverdeelde boedel,
- 7) de aankoop van een bouwgrond of de afkoop van de erfpachtcanon ervoor.

Deze financieringsdoelen kunnen verkort omschreven worden als *verwerving of behoud van zakelijke rechten op het Onderpand*. Ten aanzien van zogenaamde *consumptieve verstrekking* geldt het volgende: Een Venn Hypotheek kan ook een *consumptief* leningdeel omvatten. Dit leningdeel mag maximaal € 25.000,- bedragen en dient altijd voor financiering, verwerving of behoud van zakelijke rechten op het Onderpand.

Het Onderpand moet zich bevinden op het grondgebied van Nederland, met uitzondering van de overzeese gebieden.

Indien het een appartementsrecht betreft dient er een actieve Vereniging van Eigenaren te zijn. Ten aanzien van de staat van het onderhoud, de stand van het onderhoudsfonds, het meerjaren onderhoudsplan en/of een bouwkundig rapport gelden hiernavolgende regels. Indien hieraan niet voldaan is kan geen Venn Hypotheek voor een appartementsrecht verstrekt worden :

| Goed of voldoende staat van onderhoud | Voldoende stand van het onderhoudsfonds | Meerjaren onderhoudsplan | Bouwkundig rapport beschikbaar |
|---------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------------|
| OK | OK | | |
| OK | NOK | OK | optie |
| NOK | OK | OK | OK |

In afwijking van het voorgaande kan alsnog een Venn Hypotheek verstrekt worden:

- als het een VvE in oprichting betreft (n.a.v. nieuwbouw of splitsing), dan wel een slapende VvE met minder dan 3 wooneenheden en in het taxatierapport aangetoond wordt dat de staat van het onderhoud goed of voldoende is, of
- het een slapende VvE betreft met méér dan 3 wooneenheden als de staat van het onderhoud volgens het taxatierapport goed of voldoende is, én een meerjarenonderhoudsplan overgelegd kan worden.

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

- welk onderhoud wanneer moet plaatsvinden, en
- wat de geraamde kosten voor het voorziene onderhoud zijn, en
- de begroting van de VvE voldoende is om het voorziene onderhoud te betalen, OF aangetoond kan worden dat het saldo van het reservefonds groter is dan de kosten voor het voorziene onderhoud.

Op www.rijksoverheid.nl kan de hoogte van het onderhoudsfonds worden berekend aan de hand van de herbouwwaarde van het appartement. Deze voorgestelde waarde kan vergeleken worden met het bedrag dat in het onderhoudsfonds zit.

3.4. Oversluiting, eventueel in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing

Een Venn Hypotheek kan verstrekt worden voor de oversluiting van een bestaande lening, al dan niet in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing.

3.5. Tweede hypotheken

Een tweede Venn Hypotheek onder een bestaande (hogere) inschrijving of na een bestaande inschrijving ten gunste van Venn Hypotheken B.V. kan verstrekt worden voor kwaliteitsverbetering of verbouwing. De kosten van de kwaliteitsverbetering of de verbouwing dienen te blijken uit het taxatierapport en uit een door de aanvrager te overleggen gedetailleerde specificatie. Overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk 4 van deze acceptatiecriteria dient in voorkomend geval eveneens een bouwkundig rapport overgelegd te worden.

3.6. Echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging

Een lening kan verstrekt worden aan een van de scheidende of ervende eigenaren indien die de woning geheel in eigendom verkrijgt naar aanleiding van een echtscheiding, van de beëindiging van een geregistreerd partnerschap, van de beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband of van de verwerving uit onverdeelde boedel bij erfopvolging, op voorwaarde dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet ingeschreven is in de openbare registers.

3.7 Verkrijgen van het recht van volle eigendom op de grond of afkoop van erfpachtcanon

Een lening kan eveneens verstrekt worden voor de verwerving van grond in volle eigendom of voor de afkoop van een erfpachtcanon. Voor private erfpacht wordt geen financiering verstrekt.

3.8 Andere lopende schulden

Indien het voor het verkrijgen van de lening in verband met de normen in afdeling 5.5 noodzakelijk is dat andere financiële verplichtingen worden afgelost, dient er door middel van een bewijs van eigen middelen te worden aangetoond dat aflossing uit eigen middelen kan plaatsvinden. De aflossingsvoorwaarde wordt in de offerte opgenomen, waarbij tevens een aflossingsbewijs dient aangeleverd te worden vóór het passeren van de akte bij de notaris. De raming van de financiële verplichtingen gebeurt forfaitair als 2% van de kredietlimiet voor bijvoorbeeld RK, AK, VK en 0,75% voor studiefinancieringen.

Lasten van een zakelijk krediet worden niet meegenomen, mits uit de jaarcijfers van de onderneming blijkt dat deze lasten hierin zijn opgenomen.

Bij een schenkingsovereenkomst kan worden uitgegaan van de werkelijke lasten zoals genoemd in deze overeenkomst.

Indien er sprake is van aflossing van een andere hypothecair krediet (oversluiting) dient in de offerte te worden opgenomen dat deze aflossing vóór het passeren van de notariële akte voor het hypothecair krediet die door Venn Hypotheken B.V. wordt verstrekt, zal geschieden.

3.9 Uitsluitend recht van eerste hypotheek

Venn Hypotheken B.V. verstrekt uitsluitend kredieten die worden gewaarborgd door een onvoorwaardelijk recht van eerste hypotheek op het te financieren Onderpand.

De voormelde voorwaarde geldt niet wanneer Venn Hypotheken B.V. houder is van alle voorgaande hypothecaire inschrijvingen (tweede en volgende hypotheek na Venn Hypotheken B.V.).

3.10. Uitgesloten woningen

Een aanvraag voor een Venn Hypotheek wordt afgewezen indien uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van:

- a) een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kunnen worden weggenomen;
- b) een woonboot;
- c) een woning met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte als fractie van de Marktwaaarde meer dan 25 % bedraagt;
- d) een boerderij met agrarische bestemming;
- e) een coöperatie;
- f) een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhavenafweging heeft vastgesteld;
- g) een woning gelegen op grond, die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning
- h) een woning die (gedeeltelijk) is verhuurd of bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning;
- i) een 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 een gezin of alleenstaande;
- j) een noodwoning als bedoeld in het Koninklijk Besluit van 28 juli 1947, nr. 24 (Stcrt. 146);
- k) een woonwagen of woonwagenstandplaats;
- l) een vakantie- of recreatiewoning;
- m) elke woning die gelegen is buiten een zone bestemd voor bewoning (bvb. op een bedrijventerrein);
- n) een serviceflat;
- o) een woning of grond waarop private erfpacht rust;
- p) een woning waarop een aanschrijving van de gemeente rust.

3.11. Erfpachtovereenkomst

Bij woningen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven, mag de (resterende) duur van het recht op erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de (langste deel-)lening, tenzij in de overeenkomst een onvoorwaardelijke verlenging van de erfpacht bedongen is.

3.12. Minimale en maximale looptijd

De looptijd van de lening moet minimaal 3 jaar en maximaal 30 jaar zijn (36, respectievelijk 360 maanden) zijn, uitgezonderd overbruggingsleningen, die een maximale looptijd van 2 jaar hebben. Voor de toetsing wordt steeds uitgegaan van de werkelijke looptijd.

3.13. Maximaal bedrag

Het maximale bedrag van een krediet bedraagt € 1.000.000,-. Dit bedrag is tevens de absolute bovengrens per onderpand en per kredietnemer.

3.14. Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet wordt alleen verstrekt in combinatie met een Venn Hypotheek, en op voorwaarde dat het Onderpand waarvoor de overbrugging benodigd is, reeds verkocht maar nog niet geleverd is. De ontbindende voorwaarden moeten reeds verstreken zijn.

De maximale verstrekking is beperkt tot het verschil tussen de verkoopprijs enerzijds en de restschuld plus de kosten anderzijds. De kosten worden forfaitair vastgesteld op 3% van de verkoopprijs.

Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het aan te kopen als op het verkochte pand.

4. WONING EN WOONQUOTE

4.1. Waardebepaling

4.1.1. Aankoop Bestaande Woning, met/zonder kwaliteitsverbetering of verbouwing

4.1.1.1. Taxatierapport

De Marktwaaarde dient te blijken uit een volledig ingevuld taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst (validatie) van een door de stichting WEW erkend instituut.

Diegene die het taxatierapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever en dient zijn activiteit uit te oefenen binnen een straal van 20 km vanuit zijn handelsvestiging.

Het taxatierapport mag op het moment van offreren van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

In het taxatierapport dient expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10 % dan wel meer dan 10 % van de Marktwaaarde zullen bedragen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden.

Indien het taxatierapport een appartementsrecht betreft, dienen de staat van het onderhoud van het gehele complex, de stand van het vermogen en de reserves opgegeven te worden.

Bij verkoop van een complex van bestaande woningen (verkoop huurwoningen) kan worden volstaan met een taxatierapport voor het gehele complex, onder de voorwaarde dat in het taxatierapport expliciet is aangegeven voor welke woningen het rapport geldt.

Indien er sprake is van verschillen in waarde of van verschillen in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering dienen in het taxatierapport de relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.

Indien de gevraagde krediet lager is dan 60% van de Marktwaaarde kan volstaan worden met een WOZ-verklaring. Deze mag niet ouder zijn dan 14 maanden op het moment van het offreren van het krediet. De WOZ-waarde wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde.

Indien er sprake is van een bedrijfsgedeelte van het Onderpand dient uit het taxatierapport de onderverdeling bedrijfsruimte versus woonruimte te worden vermeld. Het bedrijfsgedeelte mag maximaal **25%** van de totale marktwaarde zijn.

4.1.1.2. Bouwkundig rapport

Bij aankoop van een woning dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt indien uit het taxatierapport blijkt dat:

- de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10 % van de Marktwaaarde, of
- nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

Het in dat geval benodigde bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door de gemeente, de VEH (Vereniging Eigen Huis) of een een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de KvK (Kamer van Koophandel), zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade- expertisebureau.

Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de VEH, gelden geen vormvoorschriften voor het bouwkundig rapport. De gemeente en de VEH kunnen derhalve hun eigen bouwkundig rapport hanteren. Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het te worden opgemaakt overeenkomstig het NHG-model.

Diegene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever. Het bouwkundig rapport mag op het moment van offreren van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

De kosten van het direct noodzakelijk herstel dienen te worden bepaald op basis van uitvoering door derden (ook indien de werkzaamheden in eigen beheer zullen plaatsvinden). Bij achterstallig onderhoud > 10% van de marktwaarde wordt het bedrag aan achterstallig onderhoud in depot gehouden.

4.1.1.3. Koopsom

De koopsom van de woning moet blijken uit een schriftelijke koopovereenkomst die ondertekend is door de geldnemer(s)/koper(s) en de verkoper(s). Indien de woning op de veiling wordt gekocht, dient de koopsom te blijken uit de veilingakte (akte van gunning).

4.1.1.4. Kwaliteitsverbetering of verbouwing

De kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing dienen te blijken uit een door de aanvragers te overleggen gedetailleerde specificatie. Voor het bouwdepot wordt het bedrag aangehouden gebaseerd op uitvoering door derden (zoals blijkt uit het taxatierapport).

Indien de kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing en voor eventueel herstel achterstallig onderhoud worden meegefinancierd, geldt de Marktwaaarde vrij van verhuur en gebruik na voltooiing van de werkzaamheden.

Onder energiebesparende maatregelen wordt verstaan: alle blijvende verbouwingen of verbeteringen waarbij de energiekosten omlaag gaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om dakisolatie, HR ketel of zonnepanelen. Hiervan dient een specificatie te worden aangeleverd.

4.1.2. Aankoop nieuwbouwwoning

4.1.2.1. Waardebepaling

De Marktwaaarde wordt bepaald conform definitie a) zoals beschreven in norm 2.5 Definitie Marktwaaarde.

Indien de grond reeds in eigendom is en de koopsom hiervan derhalve geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aannemingsom, dient de som van a) te worden vermeerderd met de toenmalige koopsom van de grond conform de notariële akte van levering. Afronding naar het dichtstbijzijnde duizendtal (in euro's).

4.1.2.2. Koopsom

De koopsom van de woning dient te blijken uit een schriftelijke koop-/ aaneemovereenkomst die ondertekend is door de geldnemer(s)/koper(s) en de verkoper(s).

4.1.3. Bouw van een woning in eigen beheer

De Marktwaaarde wordt bepaald conform definitie a) zoals beschreven in norm 2.5 Definitie Marktwaaarde.

4.1.4. Oversluiting, eventueel met kwaliteitsverbetering

4.1.4.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport

De Marktwaarde dient te blijken uit een taxatierapport. Eventueel dient eveneens een bouwkundig rapport opgemaakt te worden. Voor beide rapporten gelden de bepalingen 4.1.1.1. en 4.1.1.2.

4.1.4.2. Kwaliteitsverbetering of verbouwing

De kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing dienen te blijken uit een door de aanvragers te overleggen gedetailleerde specificatie.

Tot kwaliteitsverbetering behoren ook de investeringen in energiebesparende maatregelen of installaties.

Onder energiebesparende maatregelen wordt verstaan: alle blijvende verbouwingen of verbeteringen waarbij de energiekosten omlaag gaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om dakisolatie, HR ketel of zonnepanelen. Hiervan dient een specificatie te worden aangeleverd.

4.1.5. Tweede hypotheek (of verhogingen onder een bestaande inschrijving)

4.1.5.1. Kostprijsbepaling

De kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing dienen te blijken uit een door de aanvragers te overleggen gedetailleerde specificatie.

Tot kwaliteitsverbetering behoren ook de investeringen in energiebesparende maatregelen of installaties.

4.1.5.2. Taxatierapport en bouwkundig rapport

De Marktwaarde na uitvoering van de kwaliteitsverbetering of verbouwing waarvoor de tweede hypotheek of verhoging wordt aangevraagd dient te blijken uit een taxatierapport. Eventueel dient eveneens een bouwkundig rapport opgemaakt te worden. Voor beide rapporten gelden de bepalingen 4.1.1.1. en 4.1.1.2. Indien de verbouwing onderdeel uitmaakt van de aangevraagde lening wordt er een bouwdepot aangehouden ter grootte van het bedrag zoals genoemd in het taxatierapport. Bij achterstallig onderhoud > 10% van de marktwaarde wordt tevens het bedrag aan achterstallig onderhoud in depot gehouden.

Onder energiebesparende maatregelen wordt verstaan: alle blijvende verbouwingen of verbeteringen waarbij de energiekosten omlaag gaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om dakisolatie, HR ketel of zonnepanelen. Hiervan dient een specificatie te worden aangeleverd.

4.1.6. Verkrijgen in volle eigendom bij echtscheiding of uitkoop uit onverdeelde boedel.

4.1.6.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport

De Marktwaaarde dient te blijken uit een taxatierapport. Eventueel dient eveneens een bouwkundig rapport opgemaakt te worden. Voor beide rapporten gelden de bepalingen 4.1.1.1. en 4.1.1.2.

4.1.7. Afkoop van erfpachtcanon of verwerving van volle eigendom op de grond

4.1.7.1. Taxatierapport

De Marktwaaarde dient te blijken uit een taxatierapport. Voor dit rapport geldt de bepaling 4.1.1.1 en zoals vermeld 2.5.

4.2. Financieringsgrenzen

4.2.1. Algemene financieringsgrens

Het maximale verstrekingspercentage is 102 % van de Marktwaaarde van de woning.

4.2.2. Bijzondere financieringsgrens voor financiering van energiezuinige woningen

Indien het hypothecair krediet de financiering betreft van:

- energie besparende voorzieningen, of
- de aankoop van een woning met een geldig energielabel van ten minste A++ afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index van ten hoogste 0,6, of
- een NulopdeMeter-woning waarvoor een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar,

dan wordt het verstrekingspercentage vastgesteld op maximaal 106% van de Marktwaaarde van het Onderpand, met dien verstande dat het gedeelte van de lening dat de 102% van de Marktwaaarde overstijgt aantoonbaar aangewend wordt voor genoemde investeringen.

Onder energiebesparende maatregelen wordt verstaan: alle blijvende verbouwingen of verbeteringen waarbij de energiekosten omlaag gaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om dakisolatie, HR ketel of zonnepanelen. Hiervan dient een specificatie te worden aangeleverd.

4.2.3. Financiering van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud

Onverminderd het in 4.2.1. en 4.2.2. bepaalde kunnen de herstelkosten indien uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, waarvan de herstelkosten niet meer dan 10 % van de Marktwaaarde bedragen, vrijwillig worden meegefinancierd.

Indien volgens een bepaling in hoofdstuk 4.1. sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, dienen de daarin vermelde herstelkosten binnen de in bepaling 4.2.1. en 4.2.2. bepaalde grenzen onderdeel uit te maken van de financiering en is de aanvrager verplicht het herstel uit te (laten) voeren.

4.2.3. Gebruik van eigen middelen en aanleg bouwdepot

4.2.3.1. Gebruik van eigen middelen

Indien sprake is van inbreng van eigen middelen, dan dienen de aanvragers een bewijs van beschikbaarheid van deze middelen te leveren. Dit bewijs mag op het moment van offereën van de lening niet ouder zijn dan 14 dagen. Indien er sprake is van een bouwdepot dienen altijd eerst de eigen middelen te worden ingebracht.

4.2.3.2. Verplicht bouwdepot

De gelden van de lening die bestemd zijn voor de betaling van de werken, moeten volledig in depot blijven bij:

- 1) een te kopen of nog (af) te bouwen nieuwbouwwoning;
- 2) te verrichten verbeteringswerken of verbouwingen;
- 3) meefinanciering van noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, zoals mee bedoeld in de bepalingen 4.1.1. tot 4.1.5.
- 4) voorgenomen investeringen in energiebesparende maatregelen zoals bedoeld in 4.2.2.

Deze gelden mogen uitsluitend worden aangewend voor de betaling van de nog niet vervallen bedragen uit de koop- of aannemingsovereenkomst, het meerwerk en de nog verschuldigde bijkomende kosten. Venn Hypotheken B.V. zal controle uitvoeren op de vordering van de werken (bijvoorbeeld facturen, nota's, desnoods taxatie) en pas dan overgaan tot betalen uit het bouwdepot.

Behoudens de gevallen waarin:

- noodzakelijk achterstallig onderhoud verplicht wordt (mee-) gefinancierd, of
- sprake is van investeringen in energiebesparende maatregelen zoals bedoeld in 4.2.2.

is deze depotverplichting niet van toepassing indien het bedoelde bedrag niet hoger is dan € 5.000,-.

Indien na voltooiing van de woning een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing. Deze aflossingverplichting is niet van toepassing indien het desbetreffende bedrag niet hoger is dan € 5.000,-.

Voor alle gevallen van nieuwbouw moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl

In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen.

Voor de nieuwbouwwoning waarvoor ten tijde van de aanvang van het bouwproject nog geen waarborgcertificaat van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend kon worden afgegeven, kan worden volstaan met een insolventieverzekering die is afgegeven door een door de Stichting Garantiewoning erkende verzekeraar.

Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van een insolventieverzekering worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

4.2.4. Andere bepalingen m.b.t. de Woning

4.2.4.1. Opstalverzekering

De aanvragers dienen voor de woning een opstalverzekering met uitgebreide voorwaarden af te sluiten.

4.2.4.2. Uitgesloten rechten van derden

Indien het Onderpand verworven wordt in een regeling “Verkoop onder Voorwaarden” of “Financiering onder Voorwaarden” is een Venn Hypotheek niet mogelijk.

5. SCHULDENAAR, INKOMEN EN FINANCIERINGSLAST

5.1. Schuldenaarschap

Diegene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Venn Hypotheek moet naast bewoner ook eigenaar en hoofdelijk medeschuldenaar voor de lening zijn. Deze regel geldt ook wanneer de lening wordt aangevraagd door méér dan twee aanvragers.

Wanneer tussen echtgenoten of geregistreerde partners een gemeenschap van goederen bestaat, dienen beide eigenaar, (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner te zijn. Zodra iemand mede-eigenaar van de woning is, moet hij ook hoofdelijk-schuldenaar en bewoner zijn. Indien de partner geen hoofdelijk schuldenaar is (geen geregistreerd partnerschap en/of geen gemeenschap van goederen en ook geen eigenaar is) dient de niet meetekende partner een ontruimingsverklaring te tekenen.

Een constructie waarbij een derde (geen eigenaar-bewoner) borg wil staan of als mede-aanvrager wil optreden voor de lening of een gedeelte ervan, is niet toegestaan.

Iedere (mede-)aanvrager dient minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam te zijn.

5.2. Identiteit en Identiteitsbewijs

Als algemene regel geldt dat de aanvragers dienen te beschikken over de Nederlandse nationaliteit of over de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte.

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte bezit, dient blijkens een vreemdelingendocument te beschikken over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland, en ten minste een verblijf van 12 maanden in Nederland voorafgaand aan de leningsaanvraag te kunnen aantonen.

Indien sprake is van meerdere aanvragers en één aanvrager voldoet niet aan de hierboven gestelde bepalingen maar het inkomen van de mede-aanvrager is niet benodigd voor het verkrijgen van de Venn Hypotheek, kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd. De verblijfsvereiste van 12 maanden blijft in voorkomend geval wel gelden.

Er wordt geen krediet verstrekt aan expats.

Onder expat wordt verstaan iemand die tijdelijk in Nederland en in veel gevallen is uitgezonden door zijn/haar werkgever.

Iedere aanvrager moet een kopie geldig identiteitsbewijs overleggen. Deze bepalingen inzake identiteit en identiteitsbewijs gelden onverminderd ter zake van het beleid van Venn Hypotheken inzake klantacceptatie- en verificatie en de verplichte naleving van alle relevante regelgeving terzake.

5.3. Kredietwaardigheid

Venn Hypotheken B.V. dient van elke aanvrager die hoofdelijk aansprakelijk is voor het hypothecair krediet, een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen bij de Stichting Bureau Krediet Registratie te Tiel.

Indien een aanvrager thans woonachtig is in, en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient de geldgever tevens door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Er wordt geen Venn Hypotheek verstrekt indien :

- uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag, of
- uit de opgave van BKR blijkt dat sprake is (geweest) van een A codering (1 tot 5),

Uitzondering kan gemaakt worden indien er slechts één A codering bekend is op voorwaarde dat de opgave van BKR slechts één herstelcode (H) vermeldt, OF het krediet volledig afgelost is en geen achterstanden op kredietverplichtingen bekend zijn op het moment dat de krediet aangevraagd dan wel verstrekt wordt. Deze uitzondering geldt echter niet indien de A codering een hypothecaire lening (HY), roodstand (RO) of schuldsanering (SR) betreft.

Een aanvraag kan door Venn Hypotheken worden afgewezen indien uit de BKR-toets blijkt dat het aantal geregistreerde contracten voor 1 aanvrager of voor 2 aanvragers groter dan of gelijk aan respectievelijk 6 en 10 is.

5.4. Bronnen van Inkomen

5.4.1. Vaststelling van het (toets-) inkomen

Onderdeel van het (toets-) inkomen kunnen zijn :

- a) brutojaarloon of brutojaarsalaris;
- b) het daadwerkelijke bedrag van de vakantietoeslag of 100 % van de waarde van de vakantiebonnen;
- c) de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen, direct ingaande lijfrente (voor zover van onbeperkte duur) of –verzekering en/of AOW-uitkering (inclusief vakantietoeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering;
- d) de blijvende sociale uitkeringen (zie 5.4.3, 5.4.4 en 5.4.6);
- e) het bedrag over de laatste 12 maanden van de structurele onregelmatigheidstoelagen;
- f) de vaste 13de maand;
- g) het bedrag over de laatste 12 maanden van de structurele provisies;
- h) het bedrag over de laatste 12 maanden van de structurele vergoedingen voor overwerk;
- i) de onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuitkering;
- j) het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep (zie 5.4.5);
- k) de alimentatie ten gunste van de aanvrager (zie 5.4.7);
- l) de VEB-toelagen militairen;
- m) **verminderd** met:
 - a. de alimentatie ten gunste van de ex-partner;
 - b. de jaarlijkse erfpachtcanon.

Voor de vaststelling van het toetsinkomen wordt de som van e), g) en h) beperkt tot **25%** van de som van onderdeel a).

Onder structureel wordt verstaan dat dit een consistentie bron van inkomsten is en inherent aan de bedrijfstak waarin de aanvrager werkt (bijvoorbeeld in de bouw of dienstverlening).

Volgende inkomensbestanddelen kunnen geen onderdeel van het toetsinkomen zijn :

- onkostenvergoedingen zoals reis- en representatiekostenvergoedingen
- vergoedingen voor een ziektekostenverzekering
- alimentatie ten gunste van de kinderen
- inkomen uit verhuur
- inkomen uit persoonsgebonden budget (PGB)
- inkomen uit levensloopregelingen
- pensioencompensatie
- buitenlands inkomen
- expats
- niet-blijvende sociale uitkeringen, zoals WW en WAJONG
- inkomen uit een bedrijf van de partner of familielid in de eerste graad

Indien beide partners (toets-)inkomen verwerven kan voor de gehele looptijd van de lening rekening worden gehouden met het gezamenlijk (toets-)inkomen.

Het inkomen uit arbeid dient te blijken uit een volgens het NHG model opgestelde werkgeversverklaring, die op het moment van het offreren van de krediet niet ouder mag zijn dan 3 maanden.

Het inkomen moet aangetoond worden aan de hand van salarisstroken en bankafschriften, die op het moment van offreren niet ouder zijn dan 3 maanden. Kasbetalingen en kasontvangsten worden niet aanvaard, bijschrijving van het salaris op de bankrekening van de aanvrager is in alle gevallen verplicht.

Onder expat wordt verstaan iemand die tijdelijk in Nederland woont en in veel gevallen is uitgezonden door zijn/haar werkgever.

5.4.2. Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Onverminderd het hierna bepaalde dient het brutoloon of brutosalaris te worden verkregen uit één of meer arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde duur waarvan de eventuele proeftijd is verstreken, en welke evenmin opgezegd is, noch door de werkgever, noch door de aanvrager. Venn Hypotheken kan bij meerdere dienstverbanden en/of een werkweek van > 40 uur de aanvraag afwijzen.

Is er geen proeftijd in dergelijke overeenkomst bepaald, dient er uitgegaan te worden van de wettelijk voorziene proeftijd (moet verstreken zijn).

Een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging kan als bron van inkomen in aanmerking genomen worden indien deze verhoging uiterlijk 6 maanden na het moment van het offeren van de lening ingaat en er blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke verhoging.

Het inkomen uit een toekomstig dienstverband kan als bron van inkomen in aanmerking genomen worden indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat het dienstverband uiterlijk 6 maanden na het offeren van de lening ingaat en het een dienstverband betreft voor onbepaalde duur en zonder proeftijd.

5.4.3. Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken indien een verklaring van de werkgever wordt overgelegd van de volgende strekking:

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

Bij geen intentieverklaring van de werkgever wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met name het laagste van:

- het uit de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van de loonvervangende uitkeringen gebleken gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 jaar en
- het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, en
- het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring.

Van het zo bekomen inkomen wordt 80% als toetsinkomen in aanmerking genomen. Dit toetsinkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Onverminderd hiervoor beschreven vaststelling van het (toets)inkomen dient een werkgeversverklaring te worden overgelegd waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.

Wanneer inkomen uit tijdelijk dienstverband als onderdeel van het toetsinkomen wordt opgevoerd, worden sociale uitkeringen niet mede in aanmerking genomen voor het vaststellen van het toetsinkomen.

5.4.4. Flexibele arbeidsrelaties

Indien inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalskracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring door de werkgever zoals bedoeld in bepaling 5.4.3. wordt voorgelegd, wordt het (toets)inkomen vastgesteld op basis van het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met name het laagste van:

- het uit de jaarpogaven van het loon voor de loonbelasting en de jaarpogaven van de loonvervangende uitkeringen gebleken gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 jaar en
- het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar, en
- het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring.

Van het zo bekomen inkomen wordt 80% als toetsinkomen in aanmerking genomen. Dit toetsinkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Onverminderd de andere bepalingen ter vaststelling van het (toets)inkomen dienen een of meer werkgeversverklaringen te worden overgelegd waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie.

Er dient vanaf datum offreren de afgelopen 12 maanden onafgebroken te zijn gewerkt.

5.4.5. Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep

Inkomen uit een eenmansbedrijf (inclusief zzp'er) en VOF kan als inkomen worden meegenomen. Hieruit dient minimaal de laatste 3 kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn. Het (toets)inkomen is het laagste van:

- de gewogen gemiddelde netto winst over de afgelopen 3 kalenderjaren, waarbij de netto winst van het laatste kalenderjaar het grootste gewicht krijgt, en
- de netto winst in het laatste kalenderjaar.

Onder netto winst wordt verstaan: Brutowinst minus kosten. (voor belasting).

Inkomen uit een BV kan als inkomen worden meegenomen. Er dient sprake te zijn van 1 BV en geen holding BV.

Hieruit dient minimaal de laatste 3 kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn. Het (toets)inkomen is het laagste van:

- het gewogen gemiddelde van het genoten inkomen (volgens IB aangifte) van de afgelopen 3 kalenderjaren, waarbij het laatste kalenderjaar het grootste gewicht krijgt.
- het genoten inkomen in het laatste kalenderjaar.

Indien aanvrager nog geen 3 jaar zelfstandig is of de gegevens zijn per 1 juli van het jaar nog niet beschikbaar, kan volstaan worden met een prognose. Een afwijking wordt voor maximaal 25% meegenomen, uitgaande van het resultaat van het afgelopen jaar.

De berekening van het toetsinkomen is gelijk aan zoals hierboven omschreven. Venn behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de prognose in relatie tot de resultaten van de afgelopen jaren van de toetsmethodiek af te wijken.

5.4.6. Sociale uitkeringen

5.4.6.1. Niet-blijvende sociale uitkeringen

Indien de aanvrager een sociale uitkering geniet die niet blijvend van aard is, wordt ter bepaling van het (toets)inkomen vanaf het moment dat er geen zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering, uitgegaan van het sociaal minimum waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden. WW en WAJONG worden niet beschouwd als blijvende sociale uitkering.

5.4.6.2. Blijvende sociale uitkeringen

Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop blijkens een toekenningsbesluit dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie, een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Het totale jaarlijkse bedrag blijkens het toekenningsbesluit wordt tot het (toets)inkomen gerekend.

WOA en WIA kunnen beschouwd worden als blijvende sociale uitkering. De hoogte van het sociaal minimum wordt elk jaar in januari vastgesteld.

5.4.7. Alimentatie ten gunste van de aanvrager

Alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) die gebaseerd is op hetzij een rechterlijke uitspraak hetzij een overeenkomst tot beëindiging van een geregistreerd partnerschap, wordt gerekend tot het (toets)inkomen voor de periode die is vastgesteld.

5.4.8. Naderend pensioen

Indien de aanvrager op het moment van het offreren van de lening een leeftijd heeft bereikt welke minder dan 10 jaar van de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd is verwijderd, wordt bij de berekening van het (toets-)inkomen en het (maximale) financieringslast -percentage rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Indien de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het (toets-)inkomen rekening gehouden met de vanaf dat moment verwachte inkomensvermindering.

5.4.9. Afname van het inkomen

Indien op het moment van vermindering van het inkomen op basis van de huidige normen de toegestane maximale financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast na vermindering van het inkomen, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt dat de werkelijke financieringslast de maximale financieringslast niet overschrijdt.

Indien één van de aanvragers op het moment van de aanvraag al voornemens is de activiteiten waaruit het (toets-)inkomen wordt genoten, te beëindigen of te verminderen, wordt hiermee bij de bepaling van het (toets-)inkomen en de (maximale) financieringslast rekening gehouden.

5.5. Maximale Financieringslast

Als basis voor de woonquoteberekening wordt de toetsmethodiek volgens de GHF, zoals aangevuld/gewijzigd door andere relevante regelgeving (BGFO, TRHK) toegepast.

Volgens deze regelgeving dient Venn Hypotheken B.V. het maximale bedrag van de brutolasten verbonden aan een krediet vast te stellen op basis van actuele door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages.

Bij een rentevaste periode van korter dan tien jaar wordt uitgegaan van de rente zoals vastgesteld door het CHF (Contact Orgaan Hypothecair Financiers), doch uitsluitend wanneer deze rente hoger is dan de werkelijke rente. In het andere geval wordt uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

5.5.1. Financieringslast

Voor de toetsing van de aanvraag aan de maximale financieringslast wordt als financieringslast beschouwd het aan de hand van de in 5.5.2. beschreven toetsrente en de werkelijk voorziene looptijd berekende bedrag aan rente en aflossing voor de gevraagde lening. Dit begrepen in de betaling op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf.

De in het eerste lid bedoelde looptijd van de lening is de gevraagde/geoffreerde looptijd. Bij een combinatie van leningdelen met een verschillende looptijd wordt uitgegaan van het leningdeel met de langste looptijd.

5.5.2. Toetsrente

De toetsrente is de rente aangewend bij de bepaling van maximale leencapaciteit.

Indien de hypotheekrente van de lening voor 10 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

Bij een rentevaste periode van korter dan tien jaar wordt uitgegaan van de rente zoals vastgesteld door het CHF (Contact Orgaan Hypothecair Financiers), doch uitsluitend wanneer deze rente hoger is dan de werkelijke rente. In het andere geval wordt uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

Indien er sprake is van meerdere leningdelen, wordt de financieringslast voor ieder leningdeel afzonderlijk volgens de toepasselijke regels berekend. De bekomen resultaten worden vervolgens samengeteld.

De aldus berekende rente dient (rekenkundig) te worden afgerond op twee decimalen.

5.5.3. Maximale financieringslast

De uit de bepalingen 5.5.1 en 5.5.2 berekende jaarlijkse financieringslasten worden vergeleken met het volgens de bepalingen 5.4.1 tot en met 5.4.9 berekende (toets)inkomen. Het maximale percentage van het (toets)inkomen dat mag besteed worden aan (bruto)financieringslasten, wordt vastgesteld aan de hand van de NIBUD-tabellen.

Het bijhorende maximale financieringslastpercentage worden bepaald op basis van het hoogste inkomen plus de helft van het tweede inkomen. Het eerste inkomen is steeds het hoogste inkomen.

Indien de aanvrager(-s) een (gezamenlijk) toetsinkomen hebben van ten minste € 33.000 kan indien (een deel van) de lening bestemd is voor :

- het treffen van energiebesparende voorzieningen in het Onderpand, of
- de aankoop van een woning met een geldig energielabel van tenminste A++ of een energie-index van ten hoogste 0,6

een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Voorts kan een bedrag van € 27.000 bij het vaststellen van de financieringslast buiten beschouwing worden gelaten indien de krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning en ten aanzien van die woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar. Hierop is ook de toetsinkomensvereiste van minimaal € 33.000 van toepassing.

Het aldus bekomen bedrag als maximale financieringslast dient in voorkomend geval verminderd te worden met overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten tenzij deze voor het passeren van de gevraagde lening worden afgelost uit eigen middelen en de desbetreffende overeenkomst wordt opgeheven.

Bedoelde verplichtingen worden voor AK, RK, VK standaard vastgesteld als 2%, en voor studiefinanciering vastgesteld als 0,75% van de kredietlimiet.

Bij een schenkingsovereenkomst kan worden uitgegaan van de werkelijke lasten zoals genoemd in deze overeenkomst.

Tot de in het vorig lid bedoelde betalingsverplichtingen behoort niet: een uit jaarrapporten of tenaamstelling aantoonbaar zakelijk financiële verplichting van een zelfstandig ondernemer.

REGISTRATIE VERSIES

01 november 2015: Aanmaak Handleiding Acceptatiebeleid Venn Hypotheken

15 december 2015: versie 2016_1.0

15 januari 2016: versie 2016_2.0