

Begrijpelijke en betaalbare hypotheeken.

Zonder gedoe en onzekerheid.



Kredietgids
Januari 2018

Inhoud

Inleiding.....	5
1 Algemeen	7
1.1 Financieringsdoel	7
1.2 Risicobeoordeling	7
1.3 Fraudetoetsing	7
1.4 BKR toetsing.....	7
1.5 Betrokken partijen	7
1.6 Elektronische handtekening	8
2 Lening	9
2.1 Maximale financiering	9
2.2 Aanvraagtraject	10
2.2.1 Acceptatietermijn	10
2.2.2 Geldigheidstermijn	11
2.2.3 Rentecontrole bij passeren (dagrente)	11
2.3 Energiezuinige woningen	11
2.3.1 Omschrijving NulopdeMeter-woning.....	12
2.3.2 Omschrijving energiebesparende voorzieningen (EBV)	12
2.4 Maximale financieringslast	12
2.5 Toetsrente	13
2.6 Aflossingswijze.....	13
2.7 Overbruggingskrediet.....	14
2.8 Woning nog niet verkocht: Dubbele lasten	14
2.8.1 Wat telt mee als eigen middelen?.....	15
2.9 Aantonen eigen middelen.....	15
2.10 Krediet Technische Mutaties	16
2.10.1 Verhoging.....	16
2.10.2 Renteaanpassing	16
2.10.3 Verhuisregeling	17
2.10.4 Omzetting	17
2.10.5 Additionele kosten.....	18
2.10.6 Aflossen.....	18

3	Kredieten en andere financiële verplichtingen	19
3.1	Kredieten uit de BKR.....	19
3.2	Kredietwaardigheid	20
3.3	Meerdere onderpanden.....	20
3.4	DUO-lening.....	21
3.5	Overige financiële verplichtingen	21
4	Aanvrager	22
4.1	Identificatie	22
4.2	Verblijfstatus.....	22
4.3	Borgstelling	23
5	Verzekeringen.....	24
5.1	Overlijdensrisicoverzekering	24
5.2	Opstalverzekering.....	24
6	Onderpand.....	25
6.1	Waardebepaling	25
6.2	Taxatierapport.....	25
6.2.1	Staat van onderhoud.....	26
6.2.2	Bouwdepot	27
6.2.3	Vereniging van Eigenaren	27
6.3	Uitgesloten woningen.....	28
6.4	Erfpacht	30
6.5	Nieuwbouw	30
6.5.1	Nieuwbouw projectmatig	30
7	Inkomen	31
7.1	Inkomen uit loondienst.....	33
7.1.1	Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd.....	33
7.1.2	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met intentie.....	33
7.1.3	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie.....	34
7.2	Inkomen uit zelfstandige onderneming.....	34
7.2.1	IB-ondernemer	35
7.2.2	DGA.....	36
7.3	Inkomen uit pensioen	36

7.4	Inkomen uit een uitkering.....	37
7.5	Inkomen uit alimentatie	38
Bijlage 1:	Checklist aan te leveren stukken	39
Bijlage 2:	Productspecificaties.....	43

Inleiding

In deze Kredietgids wordt het kredietbeleid 2018 omschreven voor het verkrijgen van een Venn Hypotheek. 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 die Venn Hypotheken voor eigen risico verstrekt.

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 hypotheken.

Venn Hypotheken is een onafhankelijke hypotheekaanbieder. Onze doelstelling is begrijpelijke en betaalbare hypotheken, *zonder gedoe en onzekerheid*, te verstrekken met kapitaal van institutionele beleggers. Zie ook voor nadere informatie, www.vennhypotheken.nl

Belangrijkste kenmerken van een Venn Hypotheek:

Kredietvoorstel kenmerken	Toelichting
Geldigheid	4 maanden.
Verlengen	Niet mogelijk.
Dagrente	Controle laagste rente: Rente datum aanvraag of rente datum passeren.
Automatische rentedaling	Rente-opslag vervalt automatisch bij aflossen (periodiek en/of regulier). Aanpassing vindt maandelijks plaats.
Rentevastperioden	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 90% marktwaarde t/m 95% marktwaarde t/m 100 marktwaarde t/m 106% marktwaarde (bij EBV)
Energiebesparende maatregelen	Tot maximaal € 9.000,00 kan buiten beschouwing worden gelaten voor vaststellen financieringslast. Bij NulopdeMeterwoningen mag dit zelfs tot € 25.000,00 zijn.
Boetevrij aflossen	15% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom.
Looptijd	Minimaal 3 jaar, maximaal 30 jaar.
Overbruggingskrediet	Mogelijk, mits woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken. Maximaal 2 jaar looptijd.

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 2^e hypotheek is alleen mogelijk als de 1^e 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
- Herfinanciering van een bestaande lening i.v.m. relatiebeëindiging en hoofdelijk ontslag
- Afkoop van de erfpachtcanon (bij 2^e hypotheek of onderhandse verhoging)

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 van Venn Hypotheken altijd bindend.

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 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 zoals de hypotheekadviseur, taxateur en notaris. Het staat de aanvrager vrij een keuze hiervoor te maken. Alle betrokken partijen mogen maar één rol invullen om elke vorm van belangenverstremming 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 zijn nog aanvullende voorwaarden gesteld. Zie hiervoor *hoofdstuk 6.2 Taxatierapport*.

1.6 Elektronische handtekening

Venn Hypotheken accepteert 2 soorten digitale handtekeningen:

- Geavanceerde elektronische handtekening.
- Gekwalificeerde elektronische handtekening.

Geavanceerde elektronische handtekening

Ook wel “digitale handtekening” genoemd. Voor deze handtekening is een zogenaamd SSL certificaat benodigd, waarmee een unieke code aan een bericht wordt gekoppeld.

Gekwalificeerde elektronische handtekening

Een gekwalificeerde elektronische handtekening is een handtekening met een gekwalificeerd certificaat. Zo'n certificaat is een digitaal bestand dat aan het oorspronkelijk document is toegevoegd. Er zijn speciale instanties die certificaten uitgeven, de zogeheten certificatie dienstverleners. Bedrijven die een gekwalificeerde elektronische handtekening aanbieden, moeten op een vertrouwenslijst staan. Deze vertrouwenslijst is openbaar en kan dus worden geraadpleegd. Het Agentschap Telecom (OPTA) houdt sinds maart 2017 toezicht op aanbieders van vertrouwensdiensten en gekwalificeerde certificaten voor elektronische handtekeningen. De lijst kan worden geraadpleegd op <https://acm/onderwerpen/telecommunicatie>

Venn Hypotheken gaat **NIET** akkoord met elektronische handtekeningen voor het kredietaanbod en authentieke akten (zoals notariële akten).

Hierbij dient dus altijd sprake te zijn van een originele handtekening van de geldnemer(s).

2 Lening

2.1 Maximale financiering

- De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom plus verbouwingskosten of de marktwaarde na verbouw (norm voor 2018 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.
- 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 2^e 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).
- 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.
- Voor het bepalen van de maximale hoofdsom worden in de koopsom opgenomen roerende goederen niet meegenomen.
- Maximaal bedrag Box 3 is € 25.000,00.
- Bij het oversluiten van de lening wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwingskosten (met een maximum van 100% marktaande).
- Het onderpand bevindt zich in Nederland met uitzonderingen van de overzeese gebieden.

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 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. 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.

2.2.1 Acceptatietermijn

Vanaf de datum dat het indicatief kredietvoorstel wordt verstuurd, is de acceptatietermijn (tekentermijn) 3 weken. Is het kredietvoorstel niet binnen deze termijn ondertekend retour ontvangen, dan vervalt de aanvraag en ook het kredietvoorstel.

2.2.2 Geldigheidstermijn

Vanaf de afgiftedatum van het indicatief kredietvoorstel (mits binnen acceptatietermijn ondertekend retour ontvangen) is deze 4 maanden geldig. 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.

Het is niet mogelijk om de geldigheidstermijn te verlengen. Daar staat tegenover dat er bij annulering van het kredietaanbod geen annuleringskosten verschuldigd zijn.

2.2.3 Rentecontrole bij passeren (dagrente)

Is de rente op de dag dat de hypotheekakte wordt getekend bij de notaris lager dan de rente in het kredietvoorstel, dan geldt deze rente. Andersom gaat het ook op; als de rente op de dag van passeren hoger is, dan geldt de rente zoals vastgelegd in het kredietvoorstel. Aanvragers ontvangen 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 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 rentevastperioden dan kan er sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen). In ons [rentearchief](http://www.vennhypotheken.nl/rentearchief) (op www.vennhypotheken.nl/rentearchief) staat een overzicht van alle rentetabellen.

2.3 Energiezuinige woningen

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

- Energiebesparende voorzieningen.
- 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 voorzieningen 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.

2.3.1 Omschrijving NulopdeMeter-woning

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

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft.
2. 2.700kWh indien het een rijwoning betreft.
3. 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 indien voor de NulopdeMeter-woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor ten minste 10 jaar.

2.3.2 Omschrijving energiebesparende voorzieningen (EBV)

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

- HR++ beglazing.
- Spouwmuur-, dak-, leiding, vloer- en/of gevelisolatie.
- HR-ketel.
- Warmtepomp.
- Zonneboiler, zonnepanelen, zonnecellen of een combinatie daarvan.
- Warmteterugwinning.
- Energiezuinige ventilatie.
- Energiezuinige kozijnen.
- HR-ventilatoren.

2.4 Maximale financieringslast

Als basis voor de woonquoteberekening wordt de toets methodiek 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 EBV is een verstrekking mogelijk tot 106% marktwaarde.

Tweeverdieners

Het bijbehorende maximale financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het hoogste inkomen + 70% van het tweede inkomen (norm 2018).

Alleenstaand

Het financieringslast percentage wordt met maximaal 3% verhoogd in het volgende geval: Een alleenstaande aanvrager waarvan het inkomen hoger is dan € 20.000,00 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.

2.5 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 (Contact Orgaan 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 rentevastperioden 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.

2.6 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.
- 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 worden bij het uitbrengen van het kredietvoorstel hiervoor de noodzakelijke documenten opgevraagd (o.a. aangifte ib 2012 waaruit de woningschuld blijkt).

Indien aanvrager daarna is gescheiden, wordt rekening gehouden met het maximale bedrag dat kan worden meegenomen als aflossingsvrij, tenzij anders blijkt uit het echtscheidingsconvenant.

Een eventueel box 3 (consumptief leningdeel) gedeelte is **maximaal** toegestaan tot een bedrag van € 25.000,00.

2.7 Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet kan alleen worden verstrekt in combinatie met een Venn Hypotheek. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De woning waarvoor de overbrugging is benodigd, is verkocht **EN**
- De ontbindende voorwaarden zijn verstreken.
- De maximale verstrekking is het verschil tussen de verkoopprijs en de restschuld plus kosten. De kosten zijn forfaitair vastgesteld op **1,75%** van de verkoopprijs.
- 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).

Voorbeeld voor berekening:

Verkoopprijs woning	€ 350.000,00
Restant hypotheek	- € 295.000,00
Forfaitaire kosten	- € 6.125,00
Maximale overbrugging	€ 48.875,00

2.8 Woning nog niet verkocht: Dubbele lasten

Als de huidige woning nog niet is verkocht dienen er eigen middelen te worden aangetoond om de dubbele lasten te kunnen betalen.

De volgende berekeningsmethodiek wordt gehanteerd:

- Is er sprake van een restschuld? De restschuld wordt bepaald op: 90% van de verkoopprijs (het bedrag waarvoor de woning te koop staat) - restant hypotheekschuld. Dit bedrag dient als eigen middelen te worden aangetoond.
- Dubbele lasten: 12 x bruto maandlasten huidige hypotheek (rente, aflossing en eventuele premie voor levensverzekering). Dit bedrag dient als eigen middelen te worden aangetoond.

De volgende documenten worden opgevraagd:

- Bewijs eigen middelen (afschrift) i.v.m. dubbele lasten. Bankafschrift (niet ouder dan 1 maand t.o.v. de datum van het indicatief kredietvoorstel).
- Bankafschrift waaruit bruto maandlasten blijkt van de huidige hypotheek.
- Recente saldo opgave huidige hypotheek.
- Uitdraai van woningsite dat woning in de verkoop staat.
- Kopie verkoopopdracht huidige woning.

2.8.1 Wat telt mee als eigen middelen?

Bij eventuele restschuld:

- Saldo spaarrekening(en).
- Waarde bankspaarrekening.
- Waarde beleggingspolis/levensverzekering (opgave niet ouder dan 1 maand op het moment van uitbrengen kredietvoorstel).
- Saldo op een betaalrekening.
- Saldo op een zogenaamde kind spaarrekening wordt **niet** meegenomen.
- Niet opgenomen kredietfaciliteit wordt **niet** meegenomen.

Bij dubbele lasten:

- Saldo spaarrekening(en).
- Saldo op een betaalrekening.
- Saldo op een zogenaamde kind spaarrekening wordt **niet** meegenomen.
- Niet opgenomen kredietfaciliteit wordt **niet** meegenomen.
- Een eventuele ruimte in de maximale financieringslast kan worden meegenomen en gebruikt worden voor compensatie in de dubbele lasten.

2.9 Aantonen eigen middelen

Voor de aankoop van een woning of het oversluiten van de lening kan het noodzakelijk zijn dat hiervoor eigen middelen moeten worden ingebracht.

De eigen middelen dienen te worden aangetoond middels een bankafschrift. De hoogte van de eigen middelen wordt bepaald aan de hand van de financieringsopzet die standaard wordt opgevraagd.

Indien de eigen middelen bestaan uit een schenking dient dit te worden aangetoond met een schenkingsovereenkomst met daarbij de identiteitsbewijzen van de schenker(s) en het bewijs van de storting middels een bankafschrift.

Blijkt uit de schenkingsovereenkomst een last (rente en/of aflossing) dan wordt hiermee rekening gehouden voor het bepalen van de maximale financieringslast. Zie hiervoor verdere voorwaarden onder *hoofdstuk 3.5 Overige financiële verplichtingen*.

Het bewijs van de eigen middelen mag niet ouder zijn dan 1 maand t.o.v. van de datum vermeld in het indicatief kredietvoorstel.

Eigen middelen mogen **niet** afkomstig zijn van een krediet.

2.10 Krediet Technische Mutaties

2.10.1 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 vervolghypothek, 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 1^e hypotheek meegenomen in het bepalen van de maximale financieringslast.
- Aanvraag minimaal 6 maanden na passeren van de 1^e hypotheek.
- Geen sprake van betalingsachterstand op de lopende hypotheek in de afgelopen 6 maanden.
- De maximale looptijd van de verhoging wordt gelijkgesteld aan de restant looptijd van de 1^e hypotheek.
- Aflossingsvorm: annuitair en/of lineair.

2.10.2 Renteaanpassing

De renteopslag vervalt automatisch als voldoende is afgelost. Dit kan zijn vanwege een reguliere (contractuele) aflossing (annuitair/lineair) en/of een extra aflossing. Elke maand vindt deze controle plaats. Indien er een lagere tariefklasse van toepassing is, wordt automatisch, de eerstvolgende maand, de rente aangepast. Geldnemer ontvangt hiervan een bevestiging. Er kan tot maximaal 15% per kalenderjaar, boetevrij worden afgelost. Hierbij wordt uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom. Geldnemer heeft keuze om te bepalen op welk leningdeel de aflossing plaatsvindt.

Als het onderpand in waarde stijgt, kan de geldnemer middels het overleggen van een recent taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden vanaf datum verzoek) verzoeken om de tariefklasse aan te passen. Indien de lening gelijk of lager is dan 60% 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 (dit is de datum van de aanvraag of de datum waarop de hypotheek is gepasseerd, als de rente dan lager is) 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. Indien er sprake is van meerdere leningdelen met verschillende rentevastperioden dan kan er sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen).

2.10.3 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 gedaan voor de nieuwe woning. De rentecondities van de vorige 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.
- Indien de huidige woning nog niet is verkocht wordt tevens getoetst op aantonen eigen middelen i.v.m. eventuele restschuld en dubbele lasten (*zie hiervoor ook 2.8 Woning nog niet verkocht*). De rentecondities worden meegenomen naar de nieuw te sluiten hypotheek voor de aan te kopen woning. De huidige hypotheek wordt aangepast naar 1 jaarsrentevastperiode (actuele rente op het moment van passeren van de nieuwe hypotheek).
- De looptijd van de nieuwe hypotheek is gelijk aan de restant looptijd van de huidige hypotheek. Dit geldt ook voor een eventuele verhoging.
- 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.

2.10.4 Omzetting

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

- Nieuwe rentevastperiode.
- Andere aflossingsvorm.

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.

2.10.5 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 de volgende kosten:

- Omzetten lening: € 150,00
- (Onderhandse) verhoging: € 150,00
- Hoofdelijk ontslag: € 150,00
- Verhuisregeling: € 150,00

2.10.6 Aflossen

Er kan tot maximaal 15% per kalenderjaar, boetevrij worden afgelost (dit is op hoofdsom en niet op deelleningniveau). Hierbij wordt uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom. Het minimale bedrag van de extra aflossing bedraagt € 1.500,00.

Via MijnHypotheekOnline kan de geldnemer eenvoudig het gewenste bedrag via iDEAL overmaken.

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

- Vrijwillige verkoop van de woning.
- Uitkering van de verpande overlijdensrisicoverzekering.
- Noodzakelijke extra aflossing in geval van hoofdelijk ontslag.
- Bij overlijden.
- 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.

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 en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië wordt er bij het BKR een opgave opgevraagd van geregistreerde kredieten.

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

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). Het gaat hierbij om woningen die tussen 28 oktober 2012 en 1 januari 2018 zijn verkocht. Hier mogen namelijk nog voor maximaal 15 jaar de betaalde rente en financieringskosten worden afgetrokken.

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) en/of SR (schuldsanering).
- 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 1 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 Meerdere onderpanden

Het is toegestaan om nog **1** woning in bezit te hebben dat niet in de verkoop staat of wordt verkocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de werkelijke maandlast 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 verstrekker.

Zie voor verdere informatie *hoofdstuk 2.8, Woning nog niet verkocht, dubbele lasten*, de voorwaarden voor de verkoop van de echtelijke woning.

3.4 DUO-lening

In de berekening van de maximale financieringslast wordt rekening gehouden met de maandlast van 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag of de werkelijke maandlast indien deze hoger is. Als de aanvrager extra heeft afgelost en hiervoor een nieuwe maandtermijn is overeengekomen, wordt rekening gehouden met 0,75% van de oorspronkelijke leningbedrag -/- de extra aflossing of de nieuwe werkelijke maandlast als deze hoger is. Betreft het een lening conform de Wet studievoorschot (vanaf 1 september 2015) wordt uitgegaan van 0,45%.

3.5 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 met een minimum van 2%.

Onder overige financiële verplichtingen wordt onder andere verstaan:

- Lening van de werkgever.
- Fietsplan.
- Onderhandse lening (bijvoorbeeld verstrekt door familie).
- Lasten blijkend uit schenkingsovereenkomst.
- Leasecontracten.

Lening met een schenking

Bij een lening waarbij de lasten geheel of gedeeltelijk worden geschonken, wordt het geschonken bedrag niet meegenomen in de bepaling van de maximale financieringslast. In dit geval dient zowel een leningovereenkomst als een schenkingsovereenkomst te worden aangeleverd.

4 Aanvrager

Elke aanvrager dient zowel eigenaar als 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.

Elke aanvrager waarvoor het inkomen benodigd is, dient ook eigenaar en bewoner van de woning te zijn. Indien de partner geen hoofdelijk schuldenaar is (bij een geregistreerd partnerschap met koude uitsluiting of getrouwd op basis van huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting) en ook geen eigenaar is, dient de niet meetekende partner een ontruimingsverklaring te tekenen. Deze dient samen met een identiteitsbewijs van de niet-meetkende partner te worden aangeleverd.

Iedere aanvrager dient minimaal 18 jaar te zijn en handelingsbekwaam.

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.

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 Vrijhandels Associatie (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*.

Voor het bepalen van de woonquote wordt uitgegaan van het bruto-inkomen zoals vermeld op de werkgeversverklaring met een afslag van 30%.

4.3 Borgstelling

Borgstelling door derden is **niet** toegestaan.

5 Verzekeringen

5.1 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht voor het deel van de hoofdsom dat hoger is dan 80% van de marktwaarde. Indien er een bouwdepot wordt aangehouden, kan worden uitgegaan van de marktwaarde na verbouw.

Voor elke aanvrager waarvoor het inkomen is benodigd voor het verkrijgen van de lening is een overlijdensrisicoverzekering verplicht.

De verzekering zal worden verpand aan Venn Hypotheken. Hiervoor dient een inpandgevingsverklaring te worden ingevuld en ondertekend door de verzekerde (invullen van polisnummer, verzekerde(n), verzekerd bedrag en verzekeraar). Deze verklaring wordt meegestuurd met het uitbrengen van het kredietvoorstel.

De ingangsdatum van de verzekering is minimaal gelijk aan de ingangsdatum van de lening.

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

De verzekeringnemer is altijd hoofdelijk schuldenaar.

Het staat de aanvrager vrij zelf een keuze te maken voor een Nederlandse verzekeraar.

5.2 Opstalverzekering

Een opstalverzekering voor het onderpand waarvoor de lening wordt aangegaan is verplicht. Het staat de aanvrager vrij om zelf te kiezen bij welke Nederlandse verzekeraar. Het onderpand dient verzekerd te zijn tegen herbouwwaarde inclusief fundering.

Tevens ook voor andere gebeurtenissen als storm, brand en ontploffing.

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

6 Onderpand

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

- Het onderpand is in Nederland gelegen.
- Alleen bedoeld voor eigen bewoning door aanvrager(s).
- Minimale marktwaarde van de woning (voor verbouw) bedraagt € 100.000,00.
- 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 koopaaneemovereenkomst) + meerwerk + maximaal 3% renteverlies tijdens de bouw. Het renteverlies wordt berekend over de koopaaneemsom + grondkosten.

6.2 Taxatierapport

Een taxatierapport mag op datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. Een WOZ-beschikking volstaat indien het krediet (de hypotheek) maximaal 60% 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.

De volgende validatie instituten worden geaccepteerd:

- NWWI.
- De Taxateursunie.
- TVI.
- I-Validatie.

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.
- Indien uit het controleverslag van het taxatierapport blijkt dat de woning in de afgelopen 6 maanden eerder is getaxeerd, wordt hierover aanvullende informatie opgevraagd.
- Bij een waardevermeerdering van $\geq 100\%$ kan aanvullende informatie worden opgevraagd bij de taxateur.
- Verbouwingskosten zijn gebaseerd op basis van kosten door derden.

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 verbouwingskosten 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 verbouwingskosten $\geq 30\%$ van aankoopprijs van de woning zijn, is een financiering *niet* mogelijk.
- 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 moet een keuken, badkamer en toilet aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, moet hiervoor een depot 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 5.2.1 *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 rente op de lening +/- 1%. Indien de lening uit verschillende rentepercentages bestaat wordt uitgegaan van het berekende gemiddelde +/- 1%. Na verlenging van het bouwdepot vervalt de rentevergoeding.
- Bij verbouwingen bij bestaande bouw is de looptijd van het bouwdepot 12 maanden. Deze termijn kan met maximaal 6 maanden worden verlengd.
- Bij nieuwbouw is de looptijd van het bouwdepot 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.
- 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.

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.

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	NOK	OK	Optie
NOK	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. Het is verplicht om een opstalverzekering af te sluiten met een individuele appartementenclausule.
- 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. Indien er geen gezamenlijke opstalverzekering is dient er een opstalverzekering te worden afgesloten met een individuele appartementenclausule.

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.

Per 1 januari 2018 is er voor een VvE de verplichting om jaarlijks een minimumbedrag te reserveren voor onderhoud. Deze is vastgesteld op 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex.

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 onderpand) 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 het 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 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.
- Woning met maatschappelijk gebonden eigendom.
- Woning met koop-en financieringsvarianten als "Koopgarant", "Starterslening SvN".
- 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 >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 niet meer dan 30% mag bedragen van het 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. In ieder geval is het bij een houtskeletwoning verplicht om vooraf een acceptatiebevestiging/kopie polis van de opstalverzekering aan te leveren. Een lening onder een ABC of ABA-constructie is niet toegestaan.

6.4 Erfpacht

Bij woningen waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de (langste deel-)lening. Een uitzondering hierop is als uit de erfpachtovereenkomst onvoorwaardelijke verlenging van de erfpacht is opgenomen.

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.

Stichtingskosten worden als volgt bepaald:

Totaal van de koopaaneemsom + grondkosten (voor zover niet opgenomen in de koop-aanneemovereenkomst) + meerwerk + maximaal 3% renteverlies tijdens de bouw.
Het renteverlies wordt berekend over de koopaaneemsom + grondkosten.

De stichtingskosten worden gelijkgesteld aan de marktwaarde.

7 Inkomen

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 13^e maand of vaste eindejaarsuitkering.
 - Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk van de afgelopen 12 maanden mits structureel.
 - Vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB-toelage).
 - Alimentatie van de aanvrager.
 - 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

Keuzebudget:

Indien er sprake is van een zogenaamd keuzebudget dan is het toegestaan om uitbetalen 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).

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.

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.
- Buitenlands inkomen (in buitenland gevestigde werkgever en inkomen wordt vanaf een buitenlands bankrekeningnummer gestort).
- Vergoeding kinderopvang.
- Inkomen uit vermogen.
- Resultaat afhankelijke bonus.
- Sociale uitkeringen voor zover dit niet vast is.
- Inkomen uit een bedrijf van de partner of familielid in de eerste 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.

De bijschrijving van het salaris dient te worden aangetoond middels een recent bankafschrift. Deze bijschrijving dient overeen te komen met de salarisstrook.

Kasbetalingen worden **niet** geaccepteerd.

Ouderdom salarisstrook en werkgeversverklaring

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

7.1 Inkomen uit 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.

7.1.1 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 van indicatief kredietvoorstel in te gaan waarbij sprake is van een dienstverband voor onbepaalde tijd. Dit dient te blijken uit een werkgeversverklaring en arbeidsovereenkomst.

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

Indien het dienstverband binnen 6 maanden voor datum uitbrengen van indicatief kredietvoorstel aanvangt, wordt altijd een arbeidsovereenkomst opgevraagd.

7.1.2 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:

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

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

Indien er geen intentieverklaring wordt afgegeven 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.

Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt dan 80% van het vastgestelde inkomen meegenomen.

7.2 Inkomen uit zelfstandige onderneming

Inkomen uit een zelfstandige onderneming kan worden meegenomen als toetsinkomen.

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.

Het toetsinkomen is het laagste van:

- Het gewogen gemiddelde van de nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren (waarbij het laatste jaar het grootste gewicht krijgt).
- De nettowinst in het laatste jaar.

Is de onderneming in 2015 gestart? Dan wordt een startdatum tot en met 1 maart 2015 als een heel jaar gezien. Is de onderneming na 1 maart 2015 gestart dan voldoet deze niet aan de 3 kalenderjaren als zelfstandig ondernemer en is er geen Venn Hypotheek mogelijk.

Hierbij geldt het volgende:

- Een Venn Hypotheek is alleen mogelijk indien de aanvrager 1 onderneming op zijn naam heeft staan (bij zzp, eenmanszaak of vof) of er sprake is van 2 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;

Rentabiliteit : Structureel winstgevende onderneming.
Solvabiliteit : Structureel positief ondernemingsvermogen. Solvabiliteit van minimaal 25%.
Liquiditeit : Structureel positief werkkapitaal.

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 *7.2.1 IB-ondernemer*.

Uitgesloten bedrijfssectoren:

- Gokindustrie.
- Seksindustrie.
- Wapenindustrie.
- Belhuizen.
- Smartshops.
- Nagelstudio's.
- Massagesalons.
- Drugshandel.
- Bonthandel, pelsfokkerij.
- Handel in gebruikte motorvoertuigen.
- Sportclubs.
- Horeca.

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

- Aannemersbedrijf.
- Handel in onroerend goed.

7.2.1 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 nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren (waarbij het laatste jaar het grootste gewicht krijgt).
- De nettowinst in 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:

- 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.

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

7.2.2 DGA

Er is sprake van een DGA indien de aanvrager $\geq 30\%$ 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 aangetoond te worden dat er financiële draagkracht is voor de financiële afwikkeling van het staken van de onderneming.

Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt gerekend met het inkomen volgens de werkgeversverklaring en het inkomen van de voorgaande jaren volgens de aangifte IB. Er wordt in de beoordeling rekening gehouden met een eventuele RC (rekening courant) verhouding waarbij deze ook maximaal 10% mag zijn van het balanstotaal.

Tevens wordt in de beoordeling meegenomen of het genoten inkomen in verhouding staat tot de winst van de onderneming.

De (netto) winst van de BV wordt **niet** meegenomen voor het toetsinkomen.

De volgende documenten dienen te worden aangeleverd:

- 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.

7.3 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.

Als de aanvrager op of na 1 januari 1955 is geboren, dan is de AOW-leeftijd 67 jaar + 3 maanden. Na 2022 is de AOW-leeftijd afhankelijk van de levensverwachting en wordt steeds 5 jaar van tevoren vastgesteld. In 2017 is bepaald dat voor 2023 de AOW-leeftijd blijft staan op 67 jaar + 3 maanden. Voor 2025 is de pensioenleeftijd gesteld op 68 jaar.

	AOW in		
Na 30 juni 1951 en voor 1 april 1952	2017	65 + 9 maanden	
Na 31 maart 1952 en voor 1 januari 1953	2018	66	
Na 31 december 1952 en voor 1 september 1953	2019	66 + 4 maanden	
Na 31 augustus 1953 en voor 1 mei 1954	2020	66 + 8 maanden	
Na 30 april 1954 en voor 1 januari 1955	2021	67	

Naast de huidige inkomensstukken moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Meest recente UPO.
- Overzicht toekomstige AOW-uitkering op te vragen via mijn SVB of op www.svb.nl.
- Uitgestelde lijfrente (verwachte uitkering).
- Samenvatting www.mijnpensioenoverzicht.nl.

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.

7.4 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:

1. Een WGA-Uitkering: regeling Werkhervatting Gedeeltelijke Arbeidsgeschikte.
2. 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 overlegd, een toekenningsbesluit en/of andere documentatie waaruit de bestendigheid blijkt.

WAO en WAZ (Wet Arbeidsongeschiktheidsverzekering Zelfstandigen)

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk dat onder de oude regeling nog een uitkering wordt verstrekt.

Het volgende is hierin te onderkennen.

Tijdelijke uitkering:

Dit betreft een niet blijvende uitkering voor arbeidsongeschiktheid waarbij er sprake is van een herbeoordeling. Dit betreft een arbeidsongeschikte die is geboren na 1 juli 1954.

Deze tijdelijke uitkering wordt **niet** meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

Blijvende uitkering:

Deze wordt als blijvend beschouwd indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren en indien uit het toekenningsbesluit blijkt dat een herbeoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In alle andere situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningsbesluit.

Wajong

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

7.5 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 indicatief kredietvoorstel ondertekend door de aanvrager(s) inclusief eventuele verbouwings/meerwerk specificatie.
- Getekend kredietaanbod.
- Getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de aanvrager(s).
- Aanvraagformulier (via HDN).
- 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 indicatief kredietvoorstel 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 uitbrengen indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 1 maand).

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 uitbrengen indicatief kredietvoorstel niet ouder dan drie maanden).
- Salarisstrook (op datum uitbrengen indicatief kredietvoorstel niet ouder dan drie maanden).
- Bij Flexwerker: jaargaven van de laatste drie kalenderjaren.
- Opgave onregelmatigheidstoelage (van afgelopen 12 maanden op datum indicatief kredietvoorstel).
- Opgave overwerk (van afgelopen 12 maanden op datum indicatief kredietvoorstel).
- Opgave provisie (van afgelopen 12 maanden op datum indicatief kredietvoorstel).
- Intentieverklaring werkgever (bij arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, geen flexwerker).
- Arbeidsovereenkomst (indien korter dan 6 maanden in dienst vanaf datum indicatief kredietvoorstel en bij toekomstig dienstverband en keuzebudget).

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

- Aangifte inkomstenbelasting van de laatste drie kalenderjaren.
- Jaarrekening van de laatste drie kalenderjaren.
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel (KvK) (op datum indicatief kredietvoorstel niet ouder dan drie maanden).
- Aanslag inkomstenbelasting van de laatste drie kalenderjaren (indien IB-ondernemer en geen jaarrekening).
- Werkgeversverklaring geaccordeerd door accountant (indien DGA).

Inkomen uit pensioen

- Opgave van het pensioen die de pensioen uitkerende instantie jaarlijks verstrekt (UPO) of een uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl.
- Inkomen uit toekomstig pensioen: meest recente pensioenopgave én opgave AOW-uitkering of een uitdraai www.mijnpensioenoverzicht.nl (op datum uitbrengen indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 3 maanden).

Inkomen uit lijfrente, uitkering of alimentatie

- Inkomen uit lijfrente:
 - afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op datum indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 3 maanden) én
 - 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 indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 3 maanden) én
 - een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkeringsinstantie én
 - meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie.
- Inkomen uit alimentatie:
 - afschrift van de bankrekening waarop de alimentatiestorting zichtbaar is (op datum indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 3 maanden) én
 - echtscheidingspapieren waaruit de hoogte van de alimentatie blijkt.

Onderpand

- Kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop) of eigendomsbewijs (bij oversluiten). Een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst, bij nieuwbouw. In de aanhef of titel van deze overeenkomst is de garantie- en waarborgregeling van de instelling, waaraan Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend, opgenomen (indien deze niet opgenomen staat, dient het garantiecertificaat aangeleverd te worden).
- 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. Indien uit het controlerapport blijkt

dat er de afgelopen 6 maanden eerder is getaxeerd wordt hiervoor een aanvullende verklaring opgevraagd bij validatie instituut.

- Erfpachtovereenkomst (indien niet eeuwigdurend).
- Bouwkundig rapport (indien noodzakelijk uit taxatierapport).
- Specificatie verbouwingskosten.
- 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).

Echtscheiding

- Definitieve akte van verdeling of echtscheidingsconvenant.
- Echtscheidingsbeschikking of -vonnis.
- Inschrijvingsbewijs burgerlijke stand.

Overlijdensdekking

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

Overbrugging/ meerdere onroerende goederen op naam

- Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire lening(en).
- Getekende verkoopovereenkomst.
- Bewijs van eigen middelen en/of de werkelijke lasten berekening (niet ouder dan 1 maand vanaf datum indicatief kredietvoorstel).

Financiële verplichtingen

- Aflossingsbewijs krediet of een BKR- toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost.
- Bewijs eigen middelen (vb. bankafschrift).
- 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).
- Bankafschrift met hierop de bruto lasten van de hypotheek (indien huidige woning nog niet verkocht).

Schenking of eigen geld

- Saldo-opgave (op datum uitbrengen indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 1 maand).
- Schenkingsovereenkomst en een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de schenker(s), wanneer er sprake is van een nog niet ontvangen schenking.
- Bankafschrift met hierop het bedrag van de schenking (op datum uitbrengen indicatief kredietvoorstel niet ouder dan 1 maand).

Verblijfsvergunning

- Kopie verblijfsvergunning.

Aflossingsvrij leningdeel

- IB-aangifte (meest recent).
- Opgave hoogte EWS per 31/12/2012 (indien overgangsregeling).

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.
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, eventueel in eigen beheer of zelfbouw.
	(4) Verbouwing van een bestaande woning.
	(5) Herfinanciering van een bestaande hypotheek.
	(6) Overname van de onverdeelde helft bij relatie beëindiging of overlijden.
	(7) vervolghypotheeken en verhogingen.
Consumptief deel	Maximum € 25.000,00.

Product specificaties	
Aflossingsvormen	Annuïtair, Lineair; Aflossingsvrij tot max. 50% van de marktwaarde (bij oversluiters), behalve overbruggingskredieten. Meerdere aflosvormen in één lening 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. Looptijd van onderhandse verhoging + vervolghypotheek gelijk aan looptijd van de 1 ^e hypotheek.
Minimum looptijd	36 maanden/ 3 jaar. Uitgezonderd overbruggingskredieten: minimum 1 maand.

Maximaal leningsbedrag	€ 1.000.000,00 (inclusief overbruggingskrediet)
Maximale totale uitstaande schuld	€ 1.000.000,00 (inclusief tweede hypotheek en verhogingen).
Minimumbedrag eerste hypotheek	€ 75.000,00.
Verhoogde inschrijving mogelijk	Ja.
Minimumbedrag vervolghypotheek (mits ook 1 ^e hypotheek)	€ 10.000,00.
Tariefklassen	t/m 90% marktwaarde t/m 95% marktwaarde t/m 100 marktwaarde t/m 106% marktwaarde (bij EBV)
Extra ruimte voor energiebesparende maatregelen	Maximum LTV 106 % en extra ruimte in de inkomenstoets.
Rentevastperioden	1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar. Meerdere rentevastperioden mogelijk.
Variabele rente	Niet mogelijk.
Doorgeef-hypotheek	Niet mogelijk.
Verhuisregeling	Mogelijk, kredietaanbod voor de nieuwe woning dient uiterlijk 6 maanden te zijn gedaan na aflossing van de hypotheek op de oude woning.
Overbrugging	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk indien de oude woning verkocht is en opschortende voorwaarden zijn verlopen • Maximaal bedrag is Marktwaarde minus uitstaande schuld minus de kosten (forfaitair 1,75%). • Maximum 24 maanden. • Hypotheek op beide panden.
ORV	<ul style="list-style-type: none"> • Minimale dekking is het deel van de lening boven 80% van de marktwaarde. • Iedere aanvrager waarvoor het inkomen is benodigd voor de hypotheek. • De ORV kan ook annuïtair dalend (bij annuïtair) of lineair dalend (bij lineair) afgesloten worden. • Polis verpand aan Venn Hypotheken.
Bouwdepot	Bestaande bouw: Maximaal 12 maanden. Nieuwbouw: Maximaal 18 maanden. Verlenging: 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.
Vrijwillig bouwdepot	Niet mogelijk.
Rentevergoeding op bouwdepot	<ul style="list-style-type: none"> Contractrente minus 1% gedurende eerste 12 maanden (bestaande bouw) of 18 maanden (nieuwbouw). Bij verlenging 0%.
Bankgarantie	Nee.

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 aantal m2 van het bedrijfsgedeelte >30% van het woonoppervlakte van het woongedeelte is. ABC en ABA-constructie.

Indicatief kredietvoorstel/Kredietaanbod	
Geldigheid	4 maanden. <u>Voorbeeld:</u> Datum indicatief kredietvoorstel: 1 maart Geldigheid: Tot 1 juli.
Verlenging van voorstel	Niet mogelijk.
Klant moet indicatief kredietvoorstel aanvaarden binnen	21 dagen. <u>Voorbeeld:</u> Datum indicatief kredietvoorstel: 1 maart Acceptatitermijn: Tot 22 maart.
Rente	Laagste van datum aanvraag en de rente die geldt op moment van passeren.
Annuleringskosten	Geen.
Bedenktijd bij kredietaanbod	14 dagen.

Aflossing	
Boetevrij aflossen	<ul style="list-style-type: none"> • 15 % van het oorspronkelijke leningsbedrag per kalenderjaar. • Boetevrij aflossen tot de op dat moment geldende marktwaarde. • Uitkering van een levensverzekering of ORV bij overlijden (bij verpande polissen). • Noodzakelijke extra aflossing voor verlenen van hoofdelijk ontslag. • Verplichte extra aflossing indien restant bouwdepot > € 5.000,00 bedraagt. • Tenietgaan van onderpand, bij uitkering van de schadepeningen.
Berekening van het boetevrij deel	Op lening niveau.
Minimumbedrag per aflossing	€ 1.500,00.
Boeteberekening	Standaard GHF, nieuwe AFM leidraad.
Uitzondering op boeteberekening	<ul style="list-style-type: none"> • Standaard GHF-gevallen. • Aflossing van het verschil tussen de uitstaande schuld en de geïndexeerde marktwaarde van het onderpand.
Vooraankondiging 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 aanvraag en de rente die geldt op moment van passeren.
Contractrente bij verlenging op einde rentevastperiode	Laagste van tarief geldig op moment van aanbod verlenging en tarief op moment van verlengen.
Aanbod verlengingsrente op einde rentevastperiode	3 maanden voor einde rentevastperiode.
Eenvormig rentebeleid	Ja.
Wegnemen topopslag bij waardeinstijging onderpand	<ul style="list-style-type: none"> • Automatisch op einde rentevastperiode op basis van geïndexeerde MLTV; • Tussentijds op verzoek van de klant, o.v.v. een recent taxatierapport (max. 6 maanden oud vanaf datum ontvangst verzoek).

Wegnemen topopslag bij contractuele en/of extra aflossing	Automatisch op basis van geïndexeerde MLTV 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.
Maximale lening voor debiteuren met een tijdelijke sociale uitkering	Geen lening mogelijk.
Definitie van "Tijdelijk Inkomen"	Inkomen uit: <ul style="list-style-type: none"> • Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd; • Interim, flexwerk en seizoensarbeid.
Toetsinkomen voor debiteuren met Tijdelijk Inkomen	<u>Geen</u> intentieverklaring/interim, flexwerk, seizoensarbeid: 80 % van het laagste van het gemiddeld inkomen van de laatste 3 jaar en het inkomen van het laatste jaar. <u>Voorbeeld:</u> 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 Uitgaan van de laagste: € 40.000,00 x 80% = € 32.000,00 (= toetsinkomen)
Toetsinkomen bij loondienst	Zie uitgebreide omschrijving in Kredietgids Hoofdstuk 7 Inkomen Meegenomen wordt onder andere: <ul style="list-style-type: none"> • Bruto jaarloon • Vakantietoeslag • Vaste 13^e maand • Pensioen • Provisies (indien structureel) • Overwerk (indien structureel) • 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. • Definitie bruto jaarloon = 12 x maandloon, vakantietoeslag. <p><u>Voorbeeld:</u> Bruto jaarloon: € 35.000,- Provisies: € 10.000,- Maximaal kan worden meegenomen: 25% van € 35.000,0 = € 8.750,-. Inkomen wordt dan: € 35.000,- + € 8.750,- = € 42.500,-.</p>
BKR	<p>Zie uitgebreide omschrijving in kredietgids paragraaf 3.2 Kredietwaardigheid.</p> <p>Geen verstrekking bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • loonbeslag bij geldnemer(s) • A-registratie (1 t/m 5) • HY, SR en RO-melding • RH en RN <p><u>Uitzondering:</u> 1 A-codering met een herstelmelding of volledig afgelost (mits geen HY, SR, RO, RH of RN).</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 zijn geconstateerd.
Lasten uit schenkingsovereenkomst	De werkelijke lasten kunnen worden meegenomen. Dit dient te blijken uit de schenkingsovereenkomst.
Meenemen verplichtingen krediet	Voor AK, RK, VK, OA: minimaal 2% van kredietlimiet. Studiefinanciering DUO-lening: Lening tot 1 september 2015: 0,75% Vanaf 1 september: 0,45%