

# Begrijpelijke en betaalbare hypotheeken.

Zonder gedoe en onzekerheid.



Kredietgids  
September 2019

## Inhoud

Inleiding.....	5
1 Algemeen .....	8
1.1 Financieringsdoel .....	8
1.2 Risicobeoordeling .....	8
1.3 Fraudetoetsing .....	8
1.4 BKR toetsing.....	8
1.5 Betrokken partijen .....	9
1.6 Elektronische handtekening .....	9
1.7 Mijn hypotheekonline.....	10
2 Lening .....	11
2.1 Maximale financiering .....	11
2.2 Box 3 binnen lening.....	13
2.2.1 Box 3.....	13
2.2.2 Aflossen AK uit hypotheek.....	13
2.3 Aanvraagtraject .....	14
2.3.1 Acceptatietermijn.....	14
2.3.2 Geldigheidstermijn .....	14
2.3.3 Rentecontrole bij passeren (dagrente) .....	15
2.4 Energiezuinige woningen.....	15
2.4.1 NulopdeMeter-woning.....	15
2.4.2 Energie Neutrale Woning.....	16
2.4.3 Energiebesparende voorzieningen (EBV) .....	16
2.4.4 Energiebespaar budget (EBB) .....	17
2.5 Maximale financieringslast.....	17
2.6 Toetsrente.....	17
2.7 Aflossingswijze.....	18
2.8 Overbruggingskrediet.....	18
2.8.1 Overbruggingskrediet: Woning verkocht.....	18
2.8.2 Overbruggingskrediet: Woning (nog) niet verkocht .....	20
2.9 Woning nog niet verkocht.....	21
2.10 Aantonen eigen middelen.....	21

2.11	Krediet Technische Mutaties .....	23
2.11.1	Verhoging.....	23
2.11.2	Renteaanpassing .....	23
2.11.3	Verhuisregeling .....	24
2.11.4	Omzetting .....	24
2.11.5	Hoofdelijk ontslag.....	25
2.11.6	Additionele kosten.....	25
2.11.7	Aflossen.....	25
2.11.8	Gedeeltelijk royement.....	26
3	Kredieten en andere financiële verplichtingen .....	27
3.1	Kredieten uit de BKR.....	27
3.2	Kredietwaardigheid .....	28
3.3	DUO-lening.....	28
3.4	Overige financiële verplichtingen .....	29
3.5	Meerdere onderpanden.....	29
4	Aanvrager .....	30
4.1	Identificatie .....	30
4.2	Verblijfstatus.....	30
4.3	Borgstelling .....	31
5	Verzekeringen.....	32
5.1	Overlijdensrisicoverzekering .....	32
5.2	Opstalverzekering.....	32
6	Onderpand.....	33
6.1	Waardebepaling .....	33
6.2	Taxatierapport.....	33
6.2.1	Staat van onderhoud.....	34
6.2.2	Bouwdepot .....	35
6.2.3	Vereniging van Eigenaren .....	35
6.3	Uitgesloten woningen.....	36
6.4	Erfpacht .....	38
6.5	Nieuwbouw.....	38
6.5.1	Nieuwbouw projectmatig .....	38
7	Inkomen .....	39

7.1	Inkomen uit loondienst .....	40
7.1.1	Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd.....	41
7.1.2	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met intentie.....	42
7.1.3	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie.....	42
7.2	Inkomen uit het buitenland .....	42
7.3	Inkomen uit zelfstandige onderneming.....	43
7.3.1	Inkomensverklaring zelfstandigen .....	44
7.3.2	IB-ondernemer .....	45
7.3.3	DGA.....	46
7.4	Inkomen uit pensioen .....	47
7.5	Inkomen uit een uitkering.....	48
7.6	Inkomen uit alimentatie .....	49
	Bijlage 1: Checklist aan te leveren stukken .....	50
	Bijlage 2: Productspecificaties.....	54
	Bijlage 3 : Afwijkingenkaart NHG .....	61

## Inleiding

In juli en augustus 2019 is het kredietbeleid op een aantal onderdelen aangepast. In deze Kredietgids, September 2019, zijn deze wijzigingen opgenomen. Tevens worden de productkenmerken en de productspecificaties omschreven. Zo kunt u op een snelle, makkelijke en overzichtelijke manier inzicht krijgen in ons kredietbeleid.

In deze Kredietgids is alleen het kredietbeleid opgenomen voor leningen zonder NHG. In bijlage 3 is de Afwijkingenkaart NHG opgenomen. Hierin staan per norm de afwijkingen die wij hanteren voor NHG.

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

### Venn Hypotheken: Begrijpelijke en betaalbare 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](http://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 (regulier en/of middels extra aflossing). Aanpassing vindt maandelijks achteraf plaats.
Rentevastperioden	1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar. NHG: 10 en 12 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 en EBB) NHG
Energiebesparende maatregelen	Tot maximaal € 9.000,00 kan buiten beschouwing worden gelaten voor vaststellen financieringslast. Bij NulopdeMeterwoningen mag dit tot € 25.000,00 zijn. Voor een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul geldt een bedrag van € 15.000,00.
Boetevrij aflossen	15% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom.
Looptijd	Minimaal 3 jaar, maximaal 30 jaar.
Overbruggingskrediet	Mogelijk, zowel op verkochte -als niet verkochte woning. Looptijd maximaal 2 jaar.
Aflossen AK uit hypotheek	Mogelijk.
Box 3	Mogelijk. Toetsing op basis financieringstabel Rente niet fiscaal aftrekbaar.

## Venn Wooninspiratie: een passie voor wonen

### Venn heeft passie voor wonen!

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

[Naar Venn Wooninspiratie](#)

Volg ons en mis niets!



### Venn Wooninspiratie jouw dosis inspiratie

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



#### 5 tips voor een praktische, maar stijlvolle hal

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

[Bekijk de 5 tips](#)



#### Zo krijgt je interieur de bohemian-stijl

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

[Laat je inspireren](#)

## 1 Algemeen

### 1.1 Financieringsdoel

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

De aanvrager kan de lening gebruiken voor:

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

### 1.2 Risicobeoordeling

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

### 1.3 Fraudetoetsing

Alle relevante gegevens voor de aanvraag worden voor het uitbrengen van het kredietvoorstel en het kredietaanbod getoetst op fraudegevoeligheid. Venn Hypotheken neemt deel aan de fraudedatabanken van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor een aanvraag, kredietvoorstel 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 leenedrag. 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 belangenverstremgeling te voorkomen. De hypotheekadviseur dient een aanstelling te hebben bij een franchiseketen of serviceprovider die een samenwerkingsovereenkomst met Venn Hypotheken heeft. Aan de taxateur en het taxatierapport zijn nog aanvullende voorwaarden gesteld. Zie hiervoor *hoofdstuk 6.2 Taxatierapport*.

## 1.6 Elektronische handtekening

Venn Hypotheken accepteert twee 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 certificatieinstanties. 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).

## 1.7 Mijn hypotheekonline

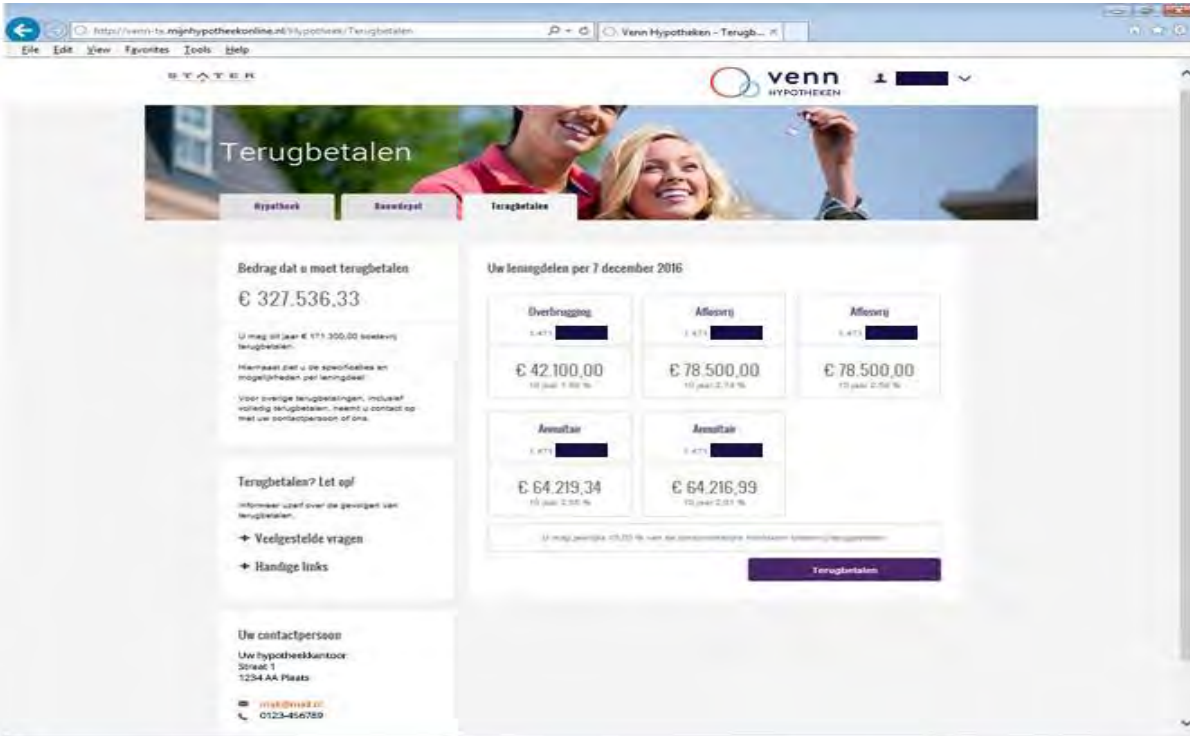
Als de lening is gepasseerd, ontvangen de aanvragers een brief met hierin de gegevens voor het aanmaken van een account op Mijn hypotheekonline. Hierin staat ook een verwijzing naar het advieskantoor zodat de aanvrager(s) altijd met hun adviseur contact kunnen opnemen.

Er kan op een gemakkelijke manier inzicht worden verkregen in:

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

Tevens is mogelijk:

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



The screenshot displays the 'Terugbetalen' (Repayment) page on the Venn Hypotheken website. The page is titled 'Terugbetalen' and features a navigation menu with 'Hypotheek', 'Bouwdepot', and 'Terugbetalen'. The main content area shows the following information:

- Bedrag dat u moet terugbetalen:** € 327.536,33
- U mag dit jaar € 175.300,00 bewaard terugbetalen.**
- Hiermee doet u de specifieke en mogelijkheden per leningsoort.**
- Voor overige terugbetalingen, inclusief volledig terugbetalen, neemt u contact op met uw contactpersoon of ons.**
- Terugbetalen? Let op!** Informeer uzelf over de gegevens van terugbetalen.
- Veelgestelde vragen**
- Handige links**
- Uw contactpersoon:** Uw hypotheekkantoor, Straat 1, 1234 AA Plaats, 0123-456789

The repayment schedule for 7 december 2016 is as follows:

Overbrugging	Aflossing	Aflossing
€ 42.100,00 10 jaar 1,88 %	€ 78.500,00 10 jaar 2,78 %	€ 78.500,00 10 jaar 2,58 %
Annuitair € 64.219,34 10 jaar 2,58 %	Annuitair € 64.216,99 10 jaar 2,58 %	

A 'Terugbetalen' button is located at the bottom right of the page.

## 2 Lening

### 2.1 Maximale financiering

- De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom plus verbouwkosten of de marktwaarde na verbouw (norm voor 2019 conform wettelijke norm volgens Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet).
- De maximale financiering op een onderpand is 106% van de laagste van de waarde van de koopsom of de marktwaarde i.c.m. energiebesparende voorzieningen (EBV)/energiebespaarbudget (EBB).
- Bij het oversluiten van de lening wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwkosten + eventueel af te lossen aflopend krediet (met een maximum van 100% markwaarde).
- De minimale hypotheeksom van een eerste hypotheek bedraagt € 75.000,00.
- De minimale marktwaarde voor verbouw bedraagt € 100.000,00.
- Minimaal bedrag van het bouwdepot is € 5.000,00.
- Minimaal bedrag tweede hypotheek/onderhandse verhoging is € 10.000,00.
- De minimale looptijd van de lening bedraagt 3 jaar en de maximale looptijd van de lening bedraagt 30 jaar.
- Voor een overbruggingskrediet is de maximale looptijd 2 jaar.
- Het maximale bedrag voor een hypotheek bedraagt € 1.000.000,00 (inclusief overbruggingskrediet).
- 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.
- Het onderpand bevindt zich in Nederland met uitzonderingen van de overzeese gebieden.

### Koopsom versus Marktwaarde

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

#### Voorbeeld:

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

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

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

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

Maximale hypotheek	: € 315.000,00
--------------------	----------------

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

## 2.2 Box 3 binnen lening

### 2.2.1 Box 3

#### **Box 3:**

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

Dit kan bijvoorbeeld een bestaand box 3 deel zijn dat voortkomt uit de oude hypotheek of een box 3 deel dat te maken heeft met het financieren van kosten. Ook kan het zijn dat een *eigenwoningreserve* niet wordt ingebracht. Ook is het mogelijk om een aflopend krediet af te lossen uit hypotheekgelden.

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

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

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

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

### 2.2.2 Aflossen AK uit hypotheek

Het is toegestaan om een **aflopend krediet** af te lossen uit hypotheekgelden. Het uitstaande bedrag van dit krediet dient te worden aangemerkt als Box 3 en dient te blijken uit de financieringsopzet.

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

Als er een aflopend krediet wordt afgelost, wordt er geen rekening meer gehouden met de last voor de inkomenstoets.

Er dient duidelijk bij de aanvraag te worden aangegeven dat dit krediet dient te worden afgelost uit hypotheekgelden.

Aanvullende documenten zoals kopie opzegbrief en aflosnota kredietverstrekker worden opgevraagd om zorg te dragen dat het krediet wordt afgelost.

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

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

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

## 2.3 Aanvraagtraject

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

In het aanvraagproces wordt eerst een indicatief kredietvoorstel uitgebracht. Nadat de finale beoordeling heeft plaatsgevonden en er een finaal akkoord is, wordt een kredietaanbod verzonden. Het kredietaanbod is bindend en vervangt daarmee het eerder uitgebrachte kredietvoorstel. De aanvrager heeft 14 dagen bedenktijd om het kredietaanbod te accepteren. Als het getekend kredietaanbod is ontvangen, wordt de concept hypotheekakte verstuurd naar het desbetreffende notariskantoor.

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

### 2.3.1 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.

### 2.3.2 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.

### 2.3.3 Rentecontrole bij passeren (dagrente)

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

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

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

## 2.4 Energiezuinige woningen

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

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

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

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

### 2.4.1 NulopdeMeter-woning

NulopdeMeter-woning: een woning 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:

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

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

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

#### 2.4.2 Energie Neutrale Woning

Energie neutrale woning: een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul.

Een bedrag van € 15.000,00 kan buiten beschouwing worden gelaten voor het bepalen van de maximale financieringslast.

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

Het energielabel en de energiegareantieprestatie dienen te worden aangeleverd.

#### 2.4.3 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

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

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

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



#### 2.4.4 Energiebespaar budget (EBB)

In tegenstelling tot EBV is bij EBB het vooraf nog niet bekend welke energiebesparende maatregelen worden getroffen. Het staat de aanvrager vrij hierin een keuze te maken. Op de verbouwingsspecificatie hoeft niet aangegeven te worden waarvoor het budget gebruikt gaat worden. Wel dient het bedrag voor het budget opgegeven te worden en wordt tevens in depot gehouden.

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

#### 2.5 Maximale financieringslast

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

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

#### **Tweeverdieners**

Het bijbehorende maximale financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het hoogste inkomen + 70% van het tweede inkomen (norm 2019).

#### **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.

#### 2.6 Toetsrente

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

Bij een rentevastperiode van < 10 jaar wordt uitgegaan van de rente zoals periodiek vastgesteld door het CHF (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 van de (deel)lening.

## 2.7 Aflossingswijze

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

Aflossingsvrij is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

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

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

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

## 2.8 Overbruggingskrediet

Het is mogelijk om een overbruggingskrediet af te sluiten voor de aankoop van de nieuwe woning, ook als de huidige woning nog niet is verkocht. Dit is nu ook mogelijk voor NHG aanvragen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:

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

### 2.8.1 Overbruggingskrediet: Woning verkocht

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

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De woning waarvoor de overbrugging is benodigd, is verkocht **EN**
- De ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

- **De maximale overbrugging:**

Verschil tussen de verkoopprijs en de restschuld plus kosten.

De kosten zijn forfaitair vastgesteld op **1,75%** van de verkoopprijs.

- De nieuwe hypotheek + overbrugging mag maximaal de kosten verkrijging in eigendom bedragen. De kosten verkrijging in eigendom bestaan uit: koopsom, verbouwkosten, EBV/EBB en kosten (bijv. borgtochtprovisie NHG, overdrachtsbelasting, notariskosten).
- 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](http://www.vennhypotheken.nl/rente)). Rente is variabel en wordt maandelijks vastgesteld.
- Aan te leveren documenten:
  - Verkoopakte
  - Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden verlopen
  - Schuldrestopgave huidige hypotheek

#### Voorbeeld voor maximale berekening overbrugging

##### Woning onvoorwaardelijk verkocht

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

#### Voorbeeld maximale kosten verkrijging in eigendom:

Nieuwe hypotheek	€ 350.000,00
Overbrugging	€ 40.000,00
Totaal	€ 390.000,00
Koopsom	€ 365.000,00
Verbouwing	€ 10.000,00
EBV	€ 9.000,00
Kosten	€ 7.000,00
Verkrijgingskosten	€ 391.000,00

**👍 Nieuwe hypotheek + overbrugging ≤ kosten verkrijgen in eigendom.**

## 2.8.2 Overbruggingskrediet: Woning (nog) niet verkocht

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

Onder niet verkocht wordt verstaan:

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

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- **De maximale overbrugging:**  
80% van de overwaarde van de huidige woning.
- **Overwaarde** wordt als volgt bepaald:
  - **Woning verkocht onder voorbehoud:**  
Verkoopprijs (verkoopakte) -/- restant hypotheek = Overwaarde
  - **Woning niet verkocht:**  
Vraagprijs (woningsite) -/- restant hypotheek = Overwaarde
- De nieuwe hypotheek + overbrugging mag maximaal de kosten verkrijging in eigendom bedragen. De kosten verkrijging in eigendom bestaan uit: koopsom, verbouwkosten, EBV/EBB en kosten (bijv. borgtochtprovisie NHG, overdrachtsbelasting, notariskosten).
- 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](http://www.vennhypotheken.nl/rente)). Rente is variabel en wordt maandelijks vastgesteld.
- Aan te leveren documenten:
  - **Woning verkocht onder voorbehoud**
    - Verkoopakte
    - Schuldrestopgave huidige hypotheek
  - **Woning niet verkocht**
    - Verkoopopdracht huidige woning
    - Uitdraai woningsite woning in de verkoop
    - Schuldrestopgave huidige hypotheek

### Voorbeeld voor maximale berekening overbrugging

#### Woning (nog) niet verkocht

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

\* verkoopprijs/vraagprijs

## 2.9 Woning nog niet verkocht

Het aantonen van eigen middelen voor dubbele lasten en eventuele restschuld is komen te vervallen. Het is nog wel noodzakelijk dat de woning in de verkoop staat.

De volgende documenten worden opgevraagd:

- Uitdraai van woningsite dat woning in de verkoop staat. (zie *onderstaand*).
- Kopie verkoopopdracht huidige woning.

### **Is de aan te kopen woning een nieuwbouwwoning?**

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

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

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

## 2.10 Aantonen eigen middelen

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

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

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

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

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

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

#### Afgesloten krediet

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

#### Eigen middelen onttrokken van zakelijke rekening

Dit is toegestaan mits de accountant of het administratiekantoor verklaart dat dit verantwoord is en de liquiditeit (current ratio) >1 na opname.

#### Schenking

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

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

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 3.4 Overige financiële verplichtingen.*

## 2.11 Krediet Technische Mutaties

### 2.11.1 Verhoging

Het is mogelijk om een verhoging aan te vragen. Hier kan sprake zijn van een onderhandse verhoging (indien er een verhoogde inschrijving is, tot maximaal het bedrag van de verhoogde inschrijving) of een 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 eerste hypotheek meegenomen bij het bepalen van de maximale financieringslast.
- Aanvraag minimaal 6 maanden na passeren van de eerste hypotheek.
- Geen sprake van betalingsachterstand op de lopende hypotheek in de afgelopen 6 maanden.
- Aflossingsvorm: annuïtair en/of lineair, aflossingsvrij (maximaal 50% mw en toetsing o.b.v. box 3).
- Verhoging mag voor een nieuwe duur van maximaal 30 jaar.

### 2.11.2 Renteaanpassing

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

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

Als het onderpand in waarde stijgt, kan de geldnemer middels het overleggen van een recent gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden vanaf datum verzoek) verzoeken om de tariefklasse aan te passen. Indien de lening gelijk of lager is dan 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) wordt de tariefklasse en de bijbehorende rentes vastgelegd. Er wordt als het ware een 'foto' van de rentetabel gemaakt. Deze rentetabel is van toepassing gedurende de gekozen rentevastperiode. Indien er sprake is van meerdere leningdelen met verschillende rentevastperiodes, kan er sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen).

### 2.11.3 Verhuisregeling

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

De rentecondities van de "oude" Venn hypotheek kunnen worden meegenomen voor het restant van de rentevastperiode, rekening houdend met de tariefklasse van de nieuwe aanvraag. De verhuisregeling kan **niet** worden gesplitst. Dat houdt in dat indien er sprake is van een echtscheiding, slechts 1 schuldenaar een beroep kan doen op de verhuisregeling. Voor elke verhuisregeling geldt dat toetsing plaatsvindt op de dan geldende normen en voorwaarden.

Additioneel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

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

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

### 2.11.4 Omzetting

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

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

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

#### **Nieuwe rentevastperiode:**

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



### **Andere aflossingsvorm:**

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

### **Inkorten van de looptijd:**

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

#### 2.11.5 Hoofdelijk ontslag

Een aanvraag voor een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid wordt ingediend bij Stater. Hiervoor is een speciaal aanvraagformulier beschikbaar bij stater/veelgestelde vragen/aanvraagformulier wijzigen aansprakelijkheid.

De aanvraag met de daarbij behorende documenten (waaronder echtscheidingsconvenant, akte van scheiding en deling) wordt door team Venn bij Stater beoordeeld. Er wordt op basis van de beheercriteria (financieringstabel conform TRHk) getoetst of de achterblijvende klant de hypotheek kan dragen. De partner die wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid mag geen eigenaar meer zijn van de woning en ook de woning heeft verlaten. De beheercriteria zijn alleen van toepassing als er sprake is alleen hoofdelijk ontslag waarbij er niet sprake is van een verhoging.

#### 2.11.6 Additionele kosten

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

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

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

#### 2.11.7 Aflossen

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

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

Het is belangrijk dat altijd het leningnummer en het deelleningnummer waarop de aflossing moet plaatsvinden wordt meegegeven in de betaalinstructie. Zo kan gelijk de aflossing correct plaatsvinden.

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

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

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

#### 2.11.8 Gedeeltelijk royement

Als een geldnemer een gedeelte van het onderpand wil verkopen, moet dit gedeelte uit het hypothecair verband worden ontslagen.

Hierbij is dan sprake van gedeeltelijk royement en wordt beoordeeld aan de hand van een nieuw gevalideerd taxatierapport waarbij in de waardebepaling is rekening gehouden met het te verkopen deel.

Venn Hypotheken beoordeelt dan hoeveel er dient te worden afgelost en of er toestemming wordt verleend voor gedeeltelijk royement. Dit kan ook gevolgen hebben voor aanpassing van de rente vanwege een andere tariefklasse. Maximale verstrekking na verkoop mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde na verkoop.

### 3 Kredieten en andere financiële verplichtingen

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

Indien de aanvrager woonachtig is of woonachtig is geweest op Sint-Maarten, Bonaire of Curaçao 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).

#### **AK als box 1 krediet**

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

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

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

### 3.3 DUO-lening

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

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

### 3.4 Overige financiële verplichtingen

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

Onder overige financiële verplichtingen wordt onder andere verstaan:

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

#### **Lening met een schenking**

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

### 3.5 Meerdere onderpanden

Het is toegestaan om nog **1** woning in bezit te hebben die niet in de verkoop staat of wordt verkocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de werkelijke maandlast (rente en/of aflossing + premie levensverzekering) gedurende de looptijd van de nieuwe lening bij Venn Hypotheken. Deze werkelijke lasten dienen aangetoond te worden door middel van een recente opgave van de huidige verstrekker. Indien er sprake is van huurinkomsten, kan het verzoek worden gedaan de lasten van de lening weg te strepen tegen de huurinkomsten. Dat dient altijd te worden voorgelegd. Aanvullend dient dan het huurcontract te worden aangeleverd waaruit de duur en de hoogte van de huur blijkt.

## 4 Aanvrager

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

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

### 4.3 Borgstelling

Borgstelling door derden is **niet** toegestaan.

## 5 Verzekeringen

### 5.1 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is **niet meer** verplicht voor het deel van de hoofdsom dat hoger is dan 80% van de marktwaarde. Het staat de aanvrager vrij om toch een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en/of te verpanden aan de hypotheek. In geval van overlijden van één van de geldnemers is het toegestaan boetevrij af te lossen ongeacht of dit wordt gedaan vanuit een overlijdensrisicoverzekering.

### 5.2 Opstalverzekering

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

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



## 6 Onderpand

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

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

### 6.1 Waardebepaling

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

De marktwaarde wordt als volgt omschreven:

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

#### **Stichtingskosten worden als volgt bepaald:**

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

### 6.2 Taxatierapport

Een 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, *onderbouwning waardeoordeel*, punt 2 *Courantheid*, mag maximaal 12 maanden bedragen.
- 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 koopsom** van de woning zijn, is een financiering *niet* mogelijk. Indien er sprake is van het oversluiten van de lening, dan wordt de koopsom gelijkgesteld aan de marktwaarde voor verbouw.
- Er dient sprake te zijn van een woonbestemming.
- Bij monumentale onderpanden en woonboerderijen behoudt Venn Hypotheken zich het recht voor om deze niet te accepteren.

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

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

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

### 6.2.2 Bouwdepot

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

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

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

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

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

### 6.2.3 Vereniging van Eigenaren

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

De volgende situaties worden geaccepteerd:

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

### 6.3 Uitgesloten woningen

Een financiering is alleen mogelijk als de woning bestemd is voor permanente bewoning en door de aanvrager(s) gebruikt wordt als eigen woning. Hierbij wordt in ogenschouw genomen de courantheid, ligging en bruikbaarheid van het onderpand. Incourante (verkooptermijn > 12 maanden en/of aard) onderpanden en onderpanden waarbij meer dan 25% van de marktwaarde niet bedoeld is voor wonen worden niet geaccepteerd. Tevens geldt dat het aantal m2 van het bedrijfsgedeelte niet meer dan 30% mag bedragen van 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 waarbij een “Groninger” akte van toepassing is; In geval van een aan te kopen nieuwbouwwoning kan dit worden voorgelegd.
- Een woning waarop het recht van vruchtgebruik rust of wordt geplaatst;
- Een woning waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust;
- Blooteigendom;
- Woning in coöperatief eigendom;
- Woning in huurkoop;
- Middels koopconstructie (bijvoorbeeld Koopgarant, Starterslening, Koopsubsidie, MVE en MGE). Opsomming is niet limitatief. Betreft alle varianten voor een koopconstructie.
- Woning met private erfpacht;
- Woning waarop een aanschrijving rust;
- Woning die (gedeeltelijk) is verhuurd;
- Woning waarop een recht van opstal rust.

**Niet** acceptabele woningen:

- Woonboot;
- Woonwagen of woonwagenstandplaats;
- Caravan;
- Woning in het buitenland;
- Vakantie-of recreatiewoning;
- Woon/winkelpand (combinatie);
- Woning waarbij de bedrijfsruimte >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 **ABA-constructie** is niet toegestaan. Voor een **ABC constructie** behoudt Venn zich het recht voor om deze te weigeren. Een aanvraag hiervoor dient altijd te worden voorgelegd.

## 6.4 Erfpacht

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

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

## 6.5 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het noodzakelijk dat er een waarborgcertificaat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantiewoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op [www.garantiewoning.nl](http://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 koopaannemingsovereenkomst) + meerwerk + EBV/EBB + 3% renteverlies tijdens de bouw + bouwrente (moet vermeld staan in de koopaannemingsovereenkomst).

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

### Voorbeeld voor berekening:

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

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

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

### **Aantonen ORT, Provisie en Overwerk**

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

### **Keuzebudget:**

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

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

De volgende inkomensbestanddelen zijn **geen** onderdeel van het toetsinkomen:

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

### **7.1 Inkomen uit loondienst**

Voor de berekening van het toetsinkomen wordt uitgegaan van een dienstverband van maximaal 40 uur. Indien de aanvrager meer uren werkt en/of meerdere loondienstverbanden heeft, wordt individueel bekeken of deze extra uren kunnen worden meegenomen. Hierbij wordt in overweging genomen de bestendigheid van het inkomen en dat de dienstverbanden naast elkaar uitgevoerd kunnen worden. Alles boven de 40 uur wordt als overwerk meegenomen in de berekening van het toetsinkomen.



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

#### **Ouderdom salarisstrook en werkgeversverklaring**

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

#### **Salarisbijschrijving**

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

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

#### **7.1.1 Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd**

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

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

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

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

Indien het dienstverband binnen 6 maanden voor datum uitbrengen kredietaanbod 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 of er intentie om het dienstverband te beëindigen, wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het laagste inkomen van:

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

Het toetsinkomen kan voor 100% worden meegenomen.

## 7.2 Inkomen uit het buitenland

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

- Werkgever is gevestigd in een land van de Europese Unie.
- Het inkomen wordt uitgekeerd in euro's.
- Lening wordt getoetst aan de financieringslasttabel conform niet fiscaal aftrekbare rente, tenzij:
  - blijkt uit een belastingverdrag dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland; of
  - één van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

### 7.3 Inkomen uit zelfstandige onderneming

Inkomen uit een zelfstandige onderneming kan worden meegenomen als toetsinkomen.

Het toetsinkomen is het laagste van:

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

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

Hierbij geldt het volgende:

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

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

Uitgangspunt is dat goedgekeurde jaarcijfers, opgesteld door een accountant of administratiekantoor dienen te worden aangeleverd. Voor een IB-ondernemer kan hierop een uitzondering worden gemaakt, zie hiervoor *7.3.2 IB-ondernemer*.

Uitgesloten bedrijfssectoren:

- Gokindustrie.
- Agrarische bedrijven.
- Seksindustrie.
- Wapenindustrie.
- Beluizen.
- Smartshops.
- Nagelstudio's.
- Massagesalons.
- Drugshandel.
- Bonthandel, pelsfokkerij.
- Handel in (gebruikte) motorvoertuigen.
- Sportclubs.

- Taxibedrijf.
- Horeca.
- Moneytransferkantoor.
- Afvalverwerking.
- Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NVVK (Vereniging voor schuldbemiddeling en sociaal bankieren) of PBI (branchevereniging professionele bewindvoerders en inkomensbeheerders).
- Avondwinkel.
- Shishalounge.

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

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

### 7.3.1 Inkomensverklaring zelfstandigen

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

Wij werken samen met de volgende rekenexperts.

#### **Niet NHG**

Raadhuys: [www.raadhuys.eu](http://www.raadhuys.eu)

ViiZ: [www.viiz.nl](http://www.viiz.nl)

Vanaf 1 januari van het nieuwe jaar dienen de cijfers te worden aangeleverd van het voorgaande jaar. Vanaf 1 april dient dan ook de aangifte IB te worden aangeleverd.

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

Raadhuys: [www.raadhuys.eu](http://www.raadhuys.eu)

Overviewz: [www.overviewz.nl](http://www.overviewz.nl)

Pentrax: [www.pentrax.nl](http://www.pentrax.nl)

Zakelijke inkomen: [www.zakelijkinkomen.nl](http://www.zakelijkinkomen.nl)

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

Aanvrager is vrij in de keuze van de rekenmeester.

Voor een **NHG lening** volgen wij het toetskader NHG zelfstandig ondernemer met als uitzondering maximaal één onderneming, met uitzondering van een b.v. waarbij sprake is van één holding met één werkmaatschappij. Verhuurd OG wordt niet meegenomen als inkomen en er vindt uitsluiting plaats op bedrijfssectoren zoals hiervoor beschreven in *hoofdstuk 7.3*.

### 7.3.2 IB-ondernemer

Een aanvrager is ondernemer voor de inkomstenbelasting als:

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

Het toetsinkomen is het laagste van:

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

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

De volgende documenten dienen te worden aangeleverd bij de rekenmeester:

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

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

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

### Samenvatting Toetskader:

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

#### 7.3.3 DGA

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

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

#### Bepalen van het inkomen DGA:

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

**Aanvullend toetskader:** Zie ook hoofdstuk 7.3.2

Uitgekeerd dividend	Gemiddelde bruto dividend van de laatste 3 jaar met een maximum van het laatste jaar.
Overwinst (nog niet uitgekeerde winstreserve)	≥50% van de gemiddelde bruto winst (na correcties -/- uitgekeerd dividend van de laatste 3 jaar) -Maximum het laatste jaar. -Mits minimaal laatste twee kalenderjaren winst (na correcties) is behaald. -Mits duur onderneming ≥ 36 maanden

De volgende documenten dienen te worden aangeleverd bij de rekenmeester:

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

#### 7.4 Inkomen uit pensioen

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

Jaar AOW in	Leeftijd waarop AOW ingaat
2020	66 jaar + 4 maanden
2021	66 jaar + 4 maanden
2022	66 jaar + 7 maanden
2023	66 jaar + 10 maanden
2024	67 jaar

Naast de huidige inkomensstukken moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Meest recente UPO of samenvatting [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl)
- Overzicht toekomstige AOW-uitkering op te vragen via mijn SVB of op [www.svb.nl](http://www.svb.nl).
- Uitgestelde lijfrente (verwachte uitkering).

Voor uitgestelde lijfrente gelden de volgende voorwaarden:

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

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

- Toekenningsbesluit uitkering (via sociale verzekeringsbank of het UWV)
- Toekenningsbesluit pensioenfonds (aanvullend pensioen)
- Bankafschrift met bijschrijving pensioen

## 7.5 Inkomen uit een uitkering

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

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

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

### **WIA:**

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

Een IVA-uitkering kan worden meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen. Om de bestendigheid van deze uitkering aan te tonen dient hiervoor een bewijs van uitkering van de verzekeraar te worden 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.



## 7.6 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)
- 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 kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Financieringsopzet (berekening van eventuele boete bij afkoop dient hierin te zijn opgenomen, i.g.v. oversluiten lening).
- Uittreksel kadastraal bericht eigendom (hoeft niet te worden aangeleverd, toetsing vindt door geldverstrekker plaats).
- Akte van huwelijkse voorwaarden (alleen als partner niet de lening aangaat en geen eigenaar is).
- Ontruimingsverklaring (indien geen eigenaar en ook geen hypotheekgever).
- Hoogte EWS per 31/12/2012 (indien overgangsregeling).
- Bewijs eigen middelen, aan te tonen middels bankafschrift (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden => Alleen vanaf € 15.000,00 (**niet NHG**)).

### Inkomen uit loondienst

- Originele werkgeversverklaring, uitgegeven na het verstrijken van de proeftijd, volgens het meest recente NHG-model, verwerkt op één bladzijde:
  - in kleur aangeleverd;
  - door dezelfde persoon ingevuld en ondertekend;
  - zonder aangebrachte wijzigingen;
  - recent opgemaakt (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Salarisstrook (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Bij Flexwerker: jaargaven van de laatste 3 kalenderjaren.
- Opgave onregelmatigheidstoeslag (van afgelopen 12 maanden op datum kredietaanbod, wordt alleen opgevraagd als dit niet herleidbaar is uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook).
- Opgave overwerk (van afgelopen 12 maanden op datum kredietaanbod, wordt alleen alleen opgevraagd als dit niet herleidbaar is uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook).
- Opgave provisie (van afgelopen 12 maanden op datum kredietaanbod, wordt alleen opgevraagd als dit niet herleidbaar is uit de werkgeversverklaring en/of salarisstrook).
- Intentieverklaring werkgever (bij arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, geen flexwerker).
- Arbeidsovereenkomst (indien korter dan 6 maanden in dienst gerekend vanaf datum kredietaanbod en bij toekomstig dienstverband en keuzebudget).

### Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

- Inkomensverklaring zelfstandigen
- Aanleveren van de benodigde documenten gaat via de rekenexpert.

### Inkomen uit pensioen

- Opgave van het pensioen die de pensioen uitkerende instantie jaarlijks verstrekt (UPO) of een uitdraai van [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl).
- Inkomen uit toekomstig pensioen: meest recente pensioenopgave én opgave AOW-uitkering of een uitdraai [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Toekenningsbesluit uitkering.
- Bankafschrift met storting pensioen (indien gepensioneerd).

### Inkomen uit lijfrente, uitkering of alimentatie

- Inkomen uit lijfrente:
  - afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden) 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 kredietaanbod 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 kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden) én
  - echtscheidingspapieren waaruit de hoogte van de alimentatie blijkt.

### Onderpand

- Kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop)
- Eigendomsbewijs (bij oversluiten). (niet apart aanleveren, staat in taxatierapport)
- Kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst + garantiecertificaat. (bij nieuwbouw)
- Opgave meerwerk (bij nieuwbouw)
- Compleet gevalideerd taxatierapport (bij bestaande bouw), inclusief alle bijlagen (bij verbouw inclusief waarde na verbouw en specificatie van de verbouw), op datum uitbrengen kredietaanbod niet ouder dan 6 maanden.
- Erfpachtovereenkomst (indien niet eeuwigdurend).
- Bouwkundig rapport (indien noodzakelijk uit taxatierapport).
- Specificatie verbouwingskosten. (niet apart aanleveren, staat in taxatierapport)

- Uitdraai woningsite dat woning in de verkoop staat (indien huidige woning nog niet verkocht).
- Verkoopopdracht makelaar (indien huidige woning nog niet verkocht).
- Verkoopakte huidige woning (indien huidige woning verkocht).
- Recent opgave restant saldo huidige hypotheek (indien woning nog niet verkocht).
- Energielabel (i.g.v nul op de meter woning en energie neutrale woning)

### Echtscheiding

- Definitieve akte van verdeling of echtscheidingsconvenant.
- Echtscheidingsbeschikking of -vonnis.
- Inschrijvingsbewijs burgerlijke stand.
- Saldo opgave huidige hypotheek (bij uitkoop partner)

### Overlijdensdekking

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

### Overbrugging/ meerdere onroerende goederen op naam

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

### Financiële verplichtingen

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

### Schenking of eigen geld

- Saldo-opgave (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Schenkingsovereenkomst en een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de schenker(s).
- Bankafschrift met hierop het bedrag van de schenking (op datum kredietaanbod niet ouder dan 1 maand).
- Bankafschrift schenkers met voldoende saldo (als schenking nog niet is gestort, op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden)

### Verblijfsvergunning

- Kopie verblijfsvergunning.

### Aflossingsvrij leningdeel

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

### Ontruimingsverklaring

- Ontruimingsverklaring.

## Bijlage 2: Productspecificaties

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

Minimumbedrag vervolghypothec (mits ook eerste hypothec)	€ 10.000,00.
Tariefklassen	t/m 90% marktwaarde t/m 95% marktwaarde t/m 100 marktwaarde t/m 106% marktwaarde (bij EBV/EBB)
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. NHG: 10 + 12 jaar.
Variabele rente	Niet mogelijk.
Doorgeef-hypothec	Niet mogelijk.
Verhuisregeling	Mogelijk, kredietaanbod voor de nieuwe woning dient uiterlijk 6 maanden te zijn gedaan na aflossing van de hypothec op de oude woning.
Overbrugging	<p><b>Woning verkocht:</b> Mogelijk indien de huidige woning verkocht is en opschortende voorwaarden zijn verlopen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal bedrag is Verkoopprijs -/- uitstaande schuld -/- minus de kosten (forfaitair 1,75%).</li> <li>• Maximum looptijd 24 maanden.</li> <li>• Hypothec op beide panden.</li> <li>• Rente variabel 1 maand.</li> </ul> <p><b>Woning (nog) niet verkocht:</b> Mogelijk indien de huidige woning nog niet is verkocht of wel is verkocht onder voorbehoud.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal bedrag is 80% van de overwaarde.</li> <li>• Maximum looptijd 24 maanden.</li> <li>• Hypothec op beide panden.</li> <li>• Rente variabel 1 maand.</li> </ul>

	<p><b>Voorbeeld:</b></p> <p>Vraagprijs € 350.000,00  Restant hypotheek € 300.000,00</p> <hr/> <p>Overwaarde € 50.000,00</p> <p><b>Maximale overbrugging:</b>  80% van € 50.000,00= € 40.000,00</p>
ORV	Niet meer verplicht. Kan vrijwillig worden meeverbonden aan de lening.
Bouwdepot	Bestaande bouw: Maximaal 12 maanden. Nieuwbouw: Maximaal 18 maanden.
Minimaal bedrag bouwdepot	€ 5.000,00.
Afwikkeling bouwdepot	Na volledige uitvoering van de werkzaamheden of verstrijken van de looptijd van het bouwdepot wordt er een bedrag < € 5.000,00 uitbetaald aan de klant. Bij > € 5.000,00 wordt dit bedrag afgelost op de lening. Bij NHG wordt er altijd afgelost op de lening.
Rentevergoeding op bouwdepot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde contractrente minus 1% gedurende eerste 12 maanden (bestaande bouw) of 18 maanden (nieuwbouw).</li> <li>• Bij verlenging 0%.</li> </ul>
Bankgarantie	Niet mogelijk.
<b>Onderpand</b>	
Minimale marktwaarde	€ 100.000,00.
Ligging	Nederland (geen overzees gebied)
Uitgesloten woningen	<p>Uitgesloten onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boerderij met agrarische bestemming;</li> <li>• Woonboot;</li> <li>• Vakantie- of recreatiewoning.</li> <li>• Woonwagen.</li> <li>• Woonhuis met een bedrijfsgedeelte dat &gt; 25% van de marktwaarde is en/of het aantal m2 van het bedrijfsgedeelte &gt;30% van het woonoppervlakte van het woongedeelte is.</li> <li>• ABA-constructie.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ABC onstructie dient altijd te worden voorgelegd en Venn behoudt zich het recht dit niet te accepteren.</li> </ul>
<b>Indicatief kredietvoorstel/Kredietaanbod</b>	
Geldigheid	4 maanden.  <u>Voorbeeld:</u> Datum indicatief kredietvoorstel: 1 maart Geldigheid: Tot 1 juli.
Verlenging van voorstel	Niet mogelijk.
Acceptatietermijn indicatief kredietvoorstel	21 dagen.  <u>Voorbeeld:</u> Datum indicatief kredietvoorstel: 1 september Acceptatietermijn: Tot 22 september.
Rente	Laagste van datum aanvraag en de rente die geldt op moment van passeren.
Annuleringskosten	Geen.
Bedenktime bij kredietaanbod	14 dagen.
<b>Aflossing</b>	
Boetevrij aflossen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % van het oorspronkelijke leningsbedrag per kalenderjaar.</li> <li>• Boetevrij aflossen tot de op dat moment geldende marktwaarde.</li> <li>• Uitkering van een levensverzekering of ORV bij overlijden (bij verpande polissen).</li> <li>• Noodzakelijke extra aflossing voor verlenen van hoofdelijk ontslag.</li> <li>• Verplichte extra aflossing indien restant bouwdepot &gt; € 5.000,00 bedraagt.</li> <li>• Tenietgaan van onderpand, bij uitkering van de schadepenningen.</li> </ul>
Berekening van het boetevrij deel	Op lening niveau.
Minimumbedrag per aflossing	€ 1.500,00.
Boeteberekening	Conform AFM leidraad.
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.

<b>Rente</b>	
Contractrente	Laagste van datum ontvangst aanvraag en de rente die geldt op moment van passeren.
Contractrente bij verlenging op einde rentevastperiode	Laagste van tarief geldig op datum verleningsaanbod en tarief op moment van verlengen.
Aanbod verlengingsrente op einde rentevastperiode	3 maanden voor einde rentevastperiode.
Eenvormig rentebeleid	Ja.
Wegnemen topopslag bij waardeinstijging onderpnd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatisch op einde rentevastperiode op basis van geïndexeerde LTMV;</li> <li>• Tussentijds op verzoek van de klant, o.v.v. een recent taxatierapport (max. 6 maanden oud vanaf datum ontvangst verzoek).</li> </ul>
Wegnemen topopslag bij contractuele en/of extra aflossing	Automatisch op basis van LTMV en uitstaande schuld.
Kan de topopslag opnieuw aangerekend worden?	Uitsluitend op einde rentevastperiode op basis van geïndexeerde LTMV.
<b>Debiteur - inkomenstoets</b>	
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"> <li>• Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd;</li> <li>• Interim, flexwerk en seizoensarbeid.</li> </ul>
Toetsinkomen voor debiteuren met Tijdelijk Inkomen	<p><u>Geen</u> intentieverklaring/interim, flexwerk, seizoensarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het uit de jaaropgave van het dienstverband en/of jaaropgave loonvervangende uitkering gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 jaar.</li> <li>• Het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.</li> <li>• Het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring.</li> </ul> <p>Toetsinkomen wordt voor 100% meegenomen.</p>

	<p><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          Inkomen werkgeversverklaring: € 47.500,00</p> <p>Uitgaan van de laagste:          € 40.000,00 (= toetsinkomen)</p>
Toetsinkomen bij loondienst	<p>Zie uitgebreide omschrijving in Kredietgids Hoofdstuk 7 Inkomen</p> <p>Meegenomen wordt onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto jaarloon</li> <li>• Vakantietoeslag</li> <li>• Vaste 13<sup>e</sup> maand</li> <li>• Pensioen</li> <li>• Provisies (indien structureel)</li> <li>• Overwerk (indien structureel)</li> <li>• Onregelmatigheidstoeslag</li> <li>• Alimentatie t.g.v. aanvrager</li> <li>• Sociale uitkering (indien blijvend)</li> <li>• Provisies, overwerk en onregelmatigheidstoeslag worden in totaal voor maximaal 25% van het bruto jaarloon meegerekend.</li> <li>• Keuzebudget: onderdeel uitbetalen vrije dagen.</li> <li>• Definitie bruto jaarloon = 12 x maandloon, vakantietoeslag.</li> </ul> <p><u>Voorbeeld:</u>          Bruto jaarloon: € 35.000,00          Provisies: € 10.000,00          Maximaal kan worden meegenomen:          25% van € 35.000,00 = € 8.750,00.          Inkomen wordt dan:          € 35.000,00 + € 8.750,00 = € 42.500,00.</p>
Toetsinkomen zelfstandigen	<p>Inkomensverklaring zelfstandigen afgegeven door Raadhuis of ViiZ</p>

	<p>Het toetsinkomen is het laagste van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gewogen gemiddelde van de saldo fiscale winst afgelopen 3 jaar (waarbij het laatste jaar het grootste gewicht krijgt).</li> <li>• Saldo fiscale winst van het laatste jaar. (1/2/3)</li> </ul> <p>DGA (<math>\geq 5\%</math> van de aandelen) : Gewogen gemiddelde IB inkomen (Box I) uit de onderneming van de afgelopen 3 kalenderjaren (1/2/3). Waarbij het laatste jaar de zwaarste weging krijgt. (1/2/3)</p>
BKR	<p>Zie uitgebreide omschrijving in kredietgids paragraaf 3.2 Kredietwaardigheid.</p> <p>Geen verstrekking bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• loonbeslag bij geldnemer(s)</li> <li>• A-registratie (1 t/m 5)</li> <li>• HY, SR en RO-melding</li> <li>• RH en RN</li> </ul> <p><u>Uitzondering:</u> 1 A-codering met een herstel melding 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 blijken.
Lasten uit schenkingsovereenkomst	De werkelijke lasten kunnen worden meegenomen. Dit dient te blijken uit de schenkingsovereenkomst.
Meenemen verplichtingen krediet	<p>Voor AK, RK, VK, OA: minimaal 2% van kredietlimiet.</p> <p>Studiefinanciering DUO-lening: Lening tot 1 september 2015: 0,75% Vanaf 1 september 2015: 0,45%</p>

## Bijlage 3 : Afwijkingenkaart NHG

# Afwijkingenkaart NHG | September 2019

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

Keuze rentevastperiode: 10 en 12 jaar.

Een combinatie is mogelijk.

Onderwerp	Norm	Afwijking NHG-regels:
Hoofdelijke aansprakelijkheid zonder relatiebeëindiging	Artikel B1 lid 5	Niet toegestaan.
Overname borgtocht door nieuwe geldverstrekker	Artikel B4	Niet mogelijk. Betaling van 0,9% borgtochtprovisie voor nieuwe borgstelling.
Identiteitsbewijs	1.4.2	Een verblijfsvergunning in de EU voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit wordt <b>niet</b> geaccepteerd.
Verblijfsvergunning	1.4.3	Voor elke aanvrager waarvan het inkomen is benodigd dient een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te hebben. Zie ook norm 1.4.2.
Taxatierapport	1.7.1	Zie hoofdstuk 6.2.1 van de kredietgids voor voorwaarden ten aanzien van het onderpand.
Erfpachtovereenkomst	1.11.1	Private erfpacht is niet toegestaan.
Opschortende voorwaarden	1.12.1	Opschortende voorwaarden voor d (chtscheiding) en e (samenvoeging woning) worden <b>niet</b> geaccepteerd.  De huidige woning dient te worden verkocht. Controle vindt hier op plaats. Indien niet wordt voldaan aan een opschortende voorwaarde, is er geen NHG van toepassing op de lening en zal de lening worden omgezet, hetgeen gevolgen heeft voor de leningcondities.
	1.12.1.c	Is niet van toepassing bij Venn aangezien er geen spaarhypotheken, levenpolis en/of beleggingsverzekering kunnen worden mee verbonden.
BKR-toets	1.13.3	Aanvullend wordt een RH (restschuld hypotheek), een RN (restschuld NHG) en een RO <b>niet</b> geaccepteerd.

BKR-codering(en)	1.13.4 1.13.5 1.13.6	Alleen een herstelde A-codering is akkoord. Overige (herstelde) coderingen zijn niet toegestaan (A1 etc.)
Frequent leengedrag		Er vindt controle en beoordeling plaats op het aantal geregistreerde kredieten.
Aankoop woning	2.0	<p>Uitgesloten woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Middels koopconstructie (bijvoorbeeld Koopgarant, Starterslening, Koopsubsidie, MVE en MGE). Opsomming is niet limitatief. Betreft alle varianten voor een koopconstructie.</li> <li>• Een "Groningerakte" is <b>niet</b> toegestaan. (igv nieuwbouw kan dit worden voorgelegd).</li> <li>• Woonwagen (standplaats)</li> <li>• Niet projectmatige nieuwbouw (CPO, bouw in eigen beheer, zelfbouw)</li> <li>• Verbouwingskosten <math>\geq</math> 30% van de koopsom.</li> <li>• Waarop een aanschrijving rust.</li> </ul> <p>Zie hoofdstuk 6.3 van de kredietgids voor totaal overzicht met uitgesloten woningen.</p>
Oversluiting	3.7	Valt de oversluiting niet onder norm 3.7 (verbeteren klantsituatie) dan geldt er een minimaal bouwdepot van € 5.000,00.
Restschuldfinanciering	4.0	Een restschuldfinanciering is niet mogelijk.
Toetsinkomen uit vaste arbeidsrelatie	6.1	<p>Meenemen ORT, provisie en overwerk: NHG volgend.</p> <p>Geen onderdeel van het inkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuzebudget</li> <li>• Inkomensbestanddelen die geen onderdeel uitmaken van het inkomen zoals genoemd in hoofdstuk 7 van de kredietgids 2019.</li> </ul>
Inkomensbepaling loondienst	6.2.2	Wordt niet ondersteund. Werkgeversverklaring blijft van toepassing.
Toetsinkomen uit flexibele arbeidsrelatie	6.2.3	Aanvullend wordt gemaximeerd op inkomen conform de werkgeversverklaring.
Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie	6.2.5	Een perspectiefverklaring is niet mogelijk.
Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	6.3.1	Bepalen van het toetsinkomen door geaccrediteerde rekenmeester. Op dit moment Raadhuys, Pentrax, Overviewz en Zakelijk Inkomen.

		<p>Duur onderneming minimaal 12 maanden.</p> <p>Zie hoofdstuk 7.2 van de kredietgids voor uitgesloten sectoren.</p> <p>Aanvullend hierop:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxibedrijven</li> <li>• Moneytransferkantoren</li> <li>• Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NNVK of PBI.</li> </ul> <p>Er is geen financiering mogelijk voor onderneming waarbij de branche en/of bron van het inkomen onvoldoende kan worden beoordeeld.</p> <p>Inkomen wordt bepaald op basis van NHG-norm 6.3.1.</p>
Inkomen van DGA	6.3.2	<p>Duur onderneming minimaal 12 maanden.</p> <p>Bij toetsing wordt uitgegaan van het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 jaar, tot een maximum van het inkomen uit arbeid van het laatste kalenderjaar.</p> <p>Er is sprake van maximaal 2 bv's: één holding en één werkmaatschappij.</p> <p>Zie hoofdstuk 7.2 van de kredietgids voor uitgesloten sectoren.</p> <p>Aanvullend hierop:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxibedrijven</li> <li>• Moneytransferkantoren</li> <li>• Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NNVK of PBI.</li> </ul> <p>Er is geen financiering mogelijk voor onderneming waarbij de branche en/of bron van het inkomen onvoldoende kan worden beoordeeld.</p> <p>Inkomen wordt bepaald op basis van NHG-norm 6.3.2.</p>
Flexibele arbeidsrelatie	6.3	NHG volgend.

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	6.4	NHG volgend, uitgezonderd dat huurinkomsten og niet worden meegenomen + uitsluiting op bedrijfssector (zie hoofdstuk 7.3 van kredietgids).
Inkomen uit (sociale) uitkering	6.5	Wordt niet meegenomen in de beoordeling.
Kredietlast	7.3.1	De last van een doorlopend krediet, winkelpas en creditcard wordt getoetst op 2% van het bij het BKR geregistreerde kredietlimiet. De last van een aflopend krediet wordt berekend op minimaal 2% van de oorspronkelijke kredietom (het geregistreerde bedrag). Dit geldt ook voor een operational autolease.  Duo lening: 7.3.1 lid b is van toepassing.  Zie verder omschrijving in de kredietgids hoofdstuk 3.3.
Subsidiebijdrage	7.5	Wordt niet meegenomen in de beoordeling.
Seniorenpropositie	8	Niet mogelijk.

### Overige opmerkingen:

<b>Venn beleid afwijkend/aanvullend</b>
Het overzicht van de aan te tonen eigen middelen mag maximaal 3 maanden maand oud zijn ten opzichte van datum uitbrengen kredietaanbod.
Aanvragen voor expats en diplomaten worden niet geaccepteerd.
Borgstelling door derden is niet toegestaan.
Ontruimingsverklaring in geval van medebewoner, niet-zijnde schuldenaar (kinderen uitgesloten).
De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom + verbouwingskosten of de marktwaarde na verbouw.
Bij het oversluiten van de lening (eventueel met kwaliteitsverbetering) wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwingskosten (met een maximum van 100% markwaarde).
Alle aanvragers zijn eigenaar van onderpand en de woning dient voor zelfbewoning. Het is bijvoorbeeld toegestaan dat 1 van de aanvragers 1% eigenaar is/wordt.
Een <b>overbrugging</b> is vanaf september 2019 wel mogelijk (zowel op wel en niet verkochte woning). Zie voor de maximale overbrugging <i>hoofdstuk 2.7 Overbruggingskrediet</i> .
<b>ORV</b> is conform de NHG-normen, <b>niet</b> nodig.



## VVE

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

De volgende situaties worden geaccepteerd:

Staat van onderhoud goed of voldoende	Stand onderhoudsfonds is voldoende	MJOP aanwezig	Bouwkundig rapport beschikbaar
OK	OK		
OK	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, 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, 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 blijken:

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