

A man and a woman are dancing in a kitchen. The man is wearing a blue button-down shirt over a green t-shirt and jeans. The woman is wearing a blue denim jacket over a purple top and light-colored pants. They are both smiling and looking at each other. The background shows a kitchen with a window, a clock on the wall, and various kitchen items on the counter.

Speciaal voor
onze hypotheekadviseurs!

#begrijpelijk #betrokken #betrouwbaar

Kredietgids

Juli 2023

Inhoud

Welkom bij Venn Hypotheken	3
Wie is Venn Hypotheken?	4
Wijzigingen	6
1. Algemeen	12
2. Lening	17
3. Kredieten en andere financiële verplichtingen	39
4. Aanvrager	44
5. Verzekeringen	47
6. Het onderpand	49
7. Inkomen	57
Bijlage 1: Checklist aan te leveren stukken	74
Bijlage 2: NHG-afwijkingenkaart juli 2023	78
Bijlage 3: Afwijkingen i.v.m. Covid-19	83

Welkom bij Venn Hypotheken

Voor u ligt de vernieuwde kredietgids juli 2023 van Venn Hypotheken. De kredietgids is geschreven voor alle hypotheekadviseurs waarmee we samenwerken. Wij leggen de keuzes die we maken duidelijk uit, we denken graag mee, zorgen voor een snelle verwerking en zijn bereikbaar!



Er is aan deze kredietgids een addendum toegevoegd met een wijziging i.v.m. COVID-19. Deze staat beschreven in [Bijlage 3](#).

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.

Alle [wijzigingen](#) vindt u terug vooraan in de kredietgids (pagina 6 t/m 9).

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.

Wie is Venn Hypotheken?

Venn Hypotheken is een hypotheekaanbieder. Als **betrokken** partij staat Venn Hypotheken voor een persoonlijke aanpak, ondersteunen we jou en jouw klant met het verduurzamen van zijn woning en werken we samen aan een groenere wereld. Een **begrijpelijke**, betaalbare hypotheek met een aantrekkelijke rente en snel duidelijkheid over de financiële mogelijkheden voor jouw klant. Met uitstekende, heldere voorwaarden zijn wij een **betrouwbare** erkende hypotheekverstrekker. Meer informatie: www.vennhypotheken.nl.



Belangrijkste kenmerken van een Venn Hypotheek:

Kredietvoorstel kenmerken	Toelichting
Geldigheid	4 maanden
Verlengen	2 maanden
Rente	Offerterente = passeerrente.
Automatische rentedaling	Rente-opslag vervalt automatisch bij aflossen (regulier en/of middels extra aflossing). Aanpassing vindt maandelijks achteraf plaats.
Rentevaste perioden	Niet-NHG: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar. NHG: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 20 en 30 jaar.
Aflossingsvorm	Annuïtair, lineair en aflossingsvrij.

Tariefklasse	t/m 60% marktwaarde t/m 70% marktwaarde t/m 80% marktwaarde t/m 90% marktwaarde t/m 95% marktwaarde t/m 100% marktwaarde NHG
Energiebesparende maatregelen	Tot maximaal € 9.000,00 kan buiten beschouwing worden gelaten voor vaststellen financieringslast. Bij NulopdeMeter-woningen mag dit tot € 25.000,00 zijn. Voor een energie neutrale woning geldt een bedrag van € 15.000,00. Dit kan ook in combinatie met een Gemakkelijk Groen® lening tot een bedrag van € 9.000,00.
Boetevrij aflossen	15% per kalenderjaar van de oorspronkelijke hoofdsom.
Looptijd	Minimaal 3 jaar, maximaal 30 jaar.
Overbruggingskrediet	Mogelijk. Op verkochte en niet verkochte woning. Looptijd maximaal 2 jaar.
Aflossen AK uit hypotheek	Mogelijk.
Box 3	Mogelijk. Toetsing op basis financieringstabel 'Rente niet fiscaal aftrekbaar'. Consumptieve verstrekking niet toegestaan.



Wijzigingen

Versie	Wijzigingen	
Juli 2023	Inleiding	Kenmerken Venn Hypotheek: Toegevoegd Gemakkelijk Groen® .
	1.7	Mijn hypotheekonline: Toegevoegd mogelijkheid voor de klant om een hypotheekcheck te doen dat inzicht geeft in de lening en de toekomstige betaalbaarheid van de lening. Er wordt altijd verwezen naar u als adviseur en de klant kan daarom dan ook hierover contact met u opnemen voor nader financieel advies.
	2.1	Aangepast koopsom lager dan de marktwaarde: Als de koopsom lager is dan de marktwaarde dan kunnen bepaalde kosten zoals vermeld in het tekstblok erbij worden opgeteld tot een maximaal bedrag van 100% marktwaarde.
	2.4.5	Energielabel: Tekst toegevoegd. Op de website https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ kan opgezocht worden of de woning een geldig energielabel heeft.
	2.5	Gemakkelijk Groen: In oktober 2022 is Gemakkelijk Groen® leningdeel geïntroduceerd. Verhoogde inschrijving van € 9.000.
	2.6.1	Meetellen tweede inkomen: 100% meetellen (conform Trhk).
	2.6.2	Toetsinkomen alleenstaand: Toetsinkomen hoger dan € 26.000 en lager dan € 31.000, wordt maximaal 3%punten op het financieringslastpercentage opgeteld.
	2.9	Overdrachtsbelasting starter: Tekstblok verwijderd.
	2.9.2	Overbruggingskrediet Woning nog niet verkocht: Aantonen dubbele lasten. Gecommuniceerd in januari 2023. Aantonen dubbele lasten voor 6 maanden bruto maandlasten huidige hypotheek. Nieuw: Een overschot op de annuïtaire toetslast mag in mindering worden gebracht op de bruto maandlast van de huidige hypotheek waardoor het aan te tonen bedrag aan eigen middelen lager wordt.voor 6 maanden bruto maandlasten huidige hypotheek.

2.10	Opschortende voorwaarden NHG: Venn Hypotheken kan de lening opeisen als niet wordt voldaan aan de opschortende voorwaarden NHG als de woning niet is verkocht.
2.10.1	Woning nog niet verkocht: Aantonen dubbele lasten Gecommuniceerd in januari 2023. • Aantonen dubbele lasten voor 6 maanden bruto maandlasten huidige hypotheek. • Nieuw: Een overschot op de annuïtaire toetslast mag in mindering worden gebracht op de bruto maandlast van de huidige hypotheek waardoor het aan te tonen bedrag aan eigen middelen lager wordt.
2.11	Aantonen eigen middelen: Toegevoegd kader. Aantonen eigen middelen: • Afschrift spaarrekening en/of betaalrekening. • Indien afkomstig van beleggingsrekening: 80% van het saldo als beschikbaar eigen middelen. • Eigen middelen dienen op een Nederlandse rekening en in euro's te worden aangetoond. • Eigen middelen in buitenlandse valuta en/of cryptovaluta worden niet geaccepteerd. Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor om nadere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen. Is de acceptant van mening dat de herkomst van de eigen middelen moet worden aangetoond, dan kan hiervoor een aanvullende verklaring en/of stukken worden opgevraagd.
2.12	Administratiekosten: Bij een verhuisregeling, hoofdelijk ontslag, toevoegen schuldenaar, omzetting en een verhoging zijn administratiekosten van € 300,00 verschuldigd. De kosten hiervan zijn opgenomen in het kredietvoorstel en het kredietaanbod.
2.12.2	Aanleveren WOZ beschikking: Vanaf 1 juli 2022 (voor leningen in beheer) is het niet meer toegestaan om een WOZ beschikking aan te leveren voor het verzoek van een renteaanpassing op de lening. Dit heeft te maken dat vanaf dat moment geen gebruik meer kan worden gemaakt van een modeltaxatie.

2.12.3	Notificatie verhuisregeling: - Om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling dient dit vooraf te worden genotificeerd. Dit is ook opgenomen in de aflosnota. - Tekstueel: Verduidelijking van de verhuisregeling.
3.2	Wijziging registratie SR (schuldregeling): SR registratie in het BKR is vervangen door SH (schuldhulpverlening) en SK (saneringskrediet). Lening niet mogelijk indien er sprake is van SH en/of SK. Toegevoegde tekst: Ter verduidelijking. Aanleveren van verklaring voor achterstandscodering door geldnemer.
3.4	Schenkingsovereenkomst: Aanleveren van aflosschema indien er sprake is van een aflossing.
4.2	Verblijfsvergunning onbepaalde tijd: Toegevoegd type IV, onbepaalde tijd asiel.
4.2.1	Verblijfsvergunning bepaalde tijd voor niet-tijdelijk doel: Gecommuniceerd in januari 2023. Onder de volgende voorwaarden is een lening mogelijk: - Minimaal 36 maanden woon-en werkachtig in Nederland. - Vast dienstverband. - Inkomen uit zelfstandige onderneming wordt niet meegenomen. - Maximaal 80% LMTV.
5.1	Overlijdensrisicoverzekering: Kan niet meer worden verpand. Er kan boetevrij worden afgelost als er een uitkering is uit een overlijdensrisicoverzekering.
6.2.1	Verwijderd tekstblok: Verplichting badkamer, keuken en toilet. Staat van onderhoud van de gehele woning: Minimaal 'redelijk'.
6.2.3	Aangepast tabel voor VVE: Controle op onderhoudstoestand.
6.3	Uitgesloten woning: Toegevoegd woning waarvoor een huisvestingsvergunning benodigd is. Anti speculatiebeding: Blijkt uit de koopakte en/of taxatierapport een anti speculatiebeding dan wordt deze op voorlegbasis beoordeeld.

		Monumentale woning: Toegevoegd op voorlegbasis. Dubbele bewoning: Niet meer van toepassing voor niet acceptabele woning.
	7.0	Tekst toegevoegd voor keuzebudget: Indien er sprake is van een zogenaamd keuzebudget dan is het toegestaan om de inkomensbestanddelen genoemd in hoofdstuk 7 van de kredietgids mee te nemen.
	7.1	Dienstverband > 40 uur: Wordt meegenomen. Ook als er sprake is van meer dan 1 dienstverband. Tekstblok naast loondienstverband en inschrijving KvK, aanleveren jaarrekening: Vervallen, niet meer van toepassing als inkomen uit zelfstandige onderneming niet benodigd is.
	7.1.2/7.4	Uitgesloten bedrijfssector en activiteiten: Toegevoegd uitgesloten: a. handelaren in antiek, kunst, goud, diamanten en edelmetalen. b. handelaren in cryptovaluta. c. Incassobureaus (tenzij aangesloten bij NVI).
	7.1.3	Dienstverband < 6 maanden: Arbeidscontract hoeft niet meer te worden aangeleverd. Aanleveren van salarisbijschijving (zie hiervoor 7.1) blijft ongewijzigd.
	Bijlage 3	Invullen coronavragenlijst: Voor afgifte van een inkomensverklaring door de rekenmeester is het invullen van de corona vragenlijst nog steeds actueel. De antwoorden op de vragenlijst worden meegenomen in de beoordeling.
April 2022	2.1	Maximale financiering: Aanvraag voor verhoging binnen 6 maanden is toegestaan.
	2.2.2	Hypotheekrenteaf trek: Horizon 10 jaar en 6 maanden.
	2.3	Aanvraagtraject: Indien er na ontvangst van de aanvraag geen kredietvoorstel kan worden uitgebracht heeft u maximaal 5 werkdagen de tijd om aanvullende informatie aan te leveren. Hierna kunt u geen gebruik meer maken van de rente die van toepassing was op het moment van ontvangst van de aanvraag.
	2.3.3	Offtererente: Rente zoals vermeld in het kredietvoorstel is passeerrente.

2.8.1/2.8.2	Overbruggingskrediet: Indien de kosten verkrijging in eigendom lager zijn dan de te (verwachte) overwaarde kunnen wij besluiten om geen lening te verstrekken.
2.10	Schenking: Niet meer van toepassing aanleveren van bankafschrift.
3.1	Toetslast OA: Per 1 april 2022 gaat de BKR de volledige leasesom registreren. Dat betekent dat de financieringslast bepaald gaat worden aan de hand van het geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd van het krediet.
3.5	Meerdere onderpanden: Dient altijd te worden voorgelegd.
4.2	Verblijfsvergunning: Ongewijzigd: Acceptatie o.b.v. • Verblijfsvergunning in de EU voor onbepaalde tijd → type II. • Verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen van de EU → type V. Toegevoegd: Voor alle overige soorten verblijfsvergunningen wordt op voorlegbasis bekeken of het inkomen kan worden meegenomen.
6	Waarde onderpand: Minimale waarde van het onderpand is € 175.000,00. (NHG en niet-NHG).
6.2.2	Restant bouwdepot: Indien het restant bouwdepot wordt afgelost op de lening, kan dit bedrag in mindering worden gebracht op de gehanteerde marktwaarde van de woning na verbouwing indien van toepassing. De tariefklasse van de lening kan op dat moment opnieuw worden vastgesteld.
6.4	Toegevoegd: Alleen erfpacht uitgegeven door de overheid of semi-overheid is toegestaan.
7.5.2	Seniorenregeling: Mogelijk voor aankoop (voor NHG en niet-NHG). Ook mogelijk voor niet-NHG in geval van oversluiten.
7.6	WAO en WAZ: Uitkering is altijd blijvend en kunnen daarom worden meegenomen als inkomen.

1. Algemeen

1.1	Financieringsdoel	12
1.2	Risicobeoordeling.....	12
1.3	Fraudetoetsing.....	12
1.4	BKR-toetsing.....	12
1.5	Betrokken partijen	13
1.6	Elektronische handtekening	13
1.7	MijnHypotheekOnline	13

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.
- Afskoop van de erfpachtcanon.

1.2 Risicobeoordeling

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

1.3 Fraudetoetsing

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

1.4 BKR-toetsing

Voor elke aanvrager wordt een automatische BKR-toetsing uitgevoerd. Lasten die voortvloeien uit lopende financiële verplichtingen worden hierin meegenomen. Tevens vindt er een beoordeling plaats op grond van het leengedrag. (Zie [3. Kredieten en andere financiële verplichtingen](#) voor verdere informatie.)

1.5 Betrokken partijen

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

1.6 Elektronische handtekening

Een digitale handtekening is toegestaan. Echter, is het niet toegestaan dat voor het kredietaanbod een in 'Paint' gemaakte handtekening wordt gebruikt. Authentieke akten worden voorzien van een originele handtekening van de geldnemer(s). Het Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) ondersteunt de mogelijkheid om de hypotheekakte op afstand te passeren, waarbij ook de identificatie van de geldnemer(s) plaatsvindt. Het is aan het notariskantoor welke methode (fysieke aanwezigheid of op afstand) wordt gebruikt.

1.7 MijnHypotheekOnline

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

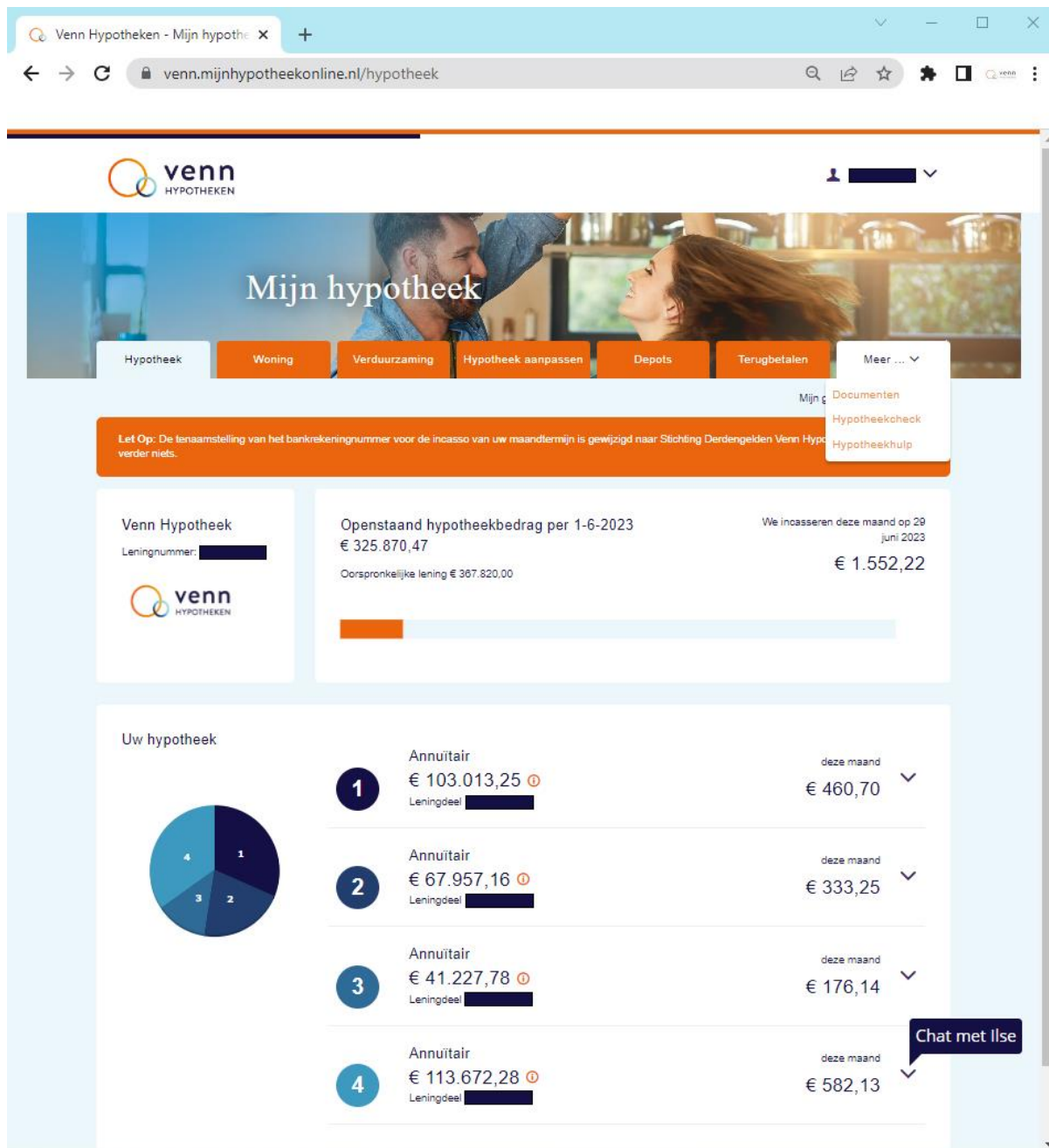
Er kan op een gemakkelijke manier inzicht worden verkregen in:

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

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

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

- **Hypotheekcheck/Aflossingsvrije analyse:** Een tool waarbij de klant inzicht krijgt in zijn/haar hypotheeksituatie en de toekomstige betaalbaarheid van de lening. De klant kan hierop actie ondernemen door bijvoorbeeld extra af te lossen of voor nader financieel advies contact opnemen met u als adviseur.



2. Lening

2.1	Maximale financiering.....	17
2.2	Box 3 binnen lening.....	18
2.2.1	Box 3.....	18
2.2.2	Hypotheekrente aftrek binnen 10 jaar	19
2.2.3	Aflossen AK uit hypotheek	19
2.3	Aanvraagtraject.....	20
2.3.1	Wijzigen aanvraag in acceptatietraject.....	20
2.3.2	Geldigheidstermijn.....	21
2.3.3	Offerterente	21
2.4	Energiezuinige woning	22
2.4.1	NulopdeMeter-woning	22
2.4.2	Energie Neutrale Woning.....	23
2.4.3	Energiebesparende voorzieningen (EBV).....	23
2.4.4	Energiebespaarbudget (EBB)	24
2.4.5	Energielabel.....	24
2.5	Gemakkelijk Groen.....	24
2.5.1	Nieuw leningdeel	24
2.5.2	Verhoogde inschrijving	25
2.6	Maximale financieringslast	25
2.6.1	Tweeverdieners.....	25
2.6.2	Alleenstaand	25
2.7	Toetsrente.....	25
2.8	Aflossingswijze	26
2.9	Overbruggingskrediet	26
2.9.1	Overbruggingskrediet: woning verkocht	27
2.9.2	Overbruggingskrediet: woning (nog) niet verkocht.....	28
2.10	Woning nog niet verkocht.....	29
2.10.1	Woning nog niet verkocht: dubbele lasten.....	30
2.11	Aantonen eigen middelen.....	30
2.12	Krediet Technische Mutaties	31
2.12.1	Verhoging	31

2.12.2	Renteaanpassing	32
2.12.3	Verhuisregeling	33
2.12.4	Omzetting.....	34
2.12.5	Hoofdelijk ontslag	35
2.12.6	Toevoegen schuldenaar	36
2.12.7	Aflossen.....	36
2.12.8	Gedeeltelijk royement	36

2. Lening

2.1 Maximale financiering

- De maximale financiering op een onderpand is 100% van de laagste waarde van de koopsom plus verbouwingskosten en financieringskosten (zie toelichting in kader) of de marktwaarde na verbouw (conform wettelijke norm volgens Thrk).
- De maximale financiering op een onderpand is 100% van de marktwaarde.
- Bij het oversluiten van de lening wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwingskosten + eventueel af te lossen aflopend krediet (met een maximum van 100% marktwaarde).
- De minimale hypotheeksom van een eerste hypotheek bedraagt € 75.000,00.(ook bij NHG)
- De minimale marktwaarde voor verbouw bedraagt € 175.000,00.(ook bij NHG)
- Minimaal bedrag van het bouwdepot is € 5.000,00.
- Minimaal bedrag per leningdeel is € 5.000,00.
- Minimaal bedrag tweede hypotheek/onderhandse verhoging is € 10.000,00.(ook bij NHG)
- 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 en eventuele latere verhogingen).
- Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk.
- Voor het bepalen van de maximale hoofdsom worden in de koopsom opgenomen roerende goederen niet meegenomen.

Koopsom < marktwaarde

Als de koopsom lager is dan de marktwaarde dan wordt de maximale hypotheek op de koopsom gebaseerd. Bij de koopsom kunnen de volgende kosten worden opgeteld:

- Makelaarskosten.
- Advies/bemiddelingskosten t.b.v. lening.
- Kosten taxatierapport.
- Overdrachtsbelasting.
- Kosten leveringsakte.
- Kosten hypotheekakte.
- Verbouwingskosten.
- EBV/EBB.

Tot een maximale verstrekking van 100% marktwaarde (voor- of na verbouw).

De tariefklassebepaling gaat op basis van de marktwaarde (voor- of na verbouw) zoals vastgesteld in het taxatierapport.

Voorbeeld:

Koopsom woning:	€ 300.000,00
Verbouwingskosten:	€ 15.000,00
Financieringskosten:	€ 10.000,00
Totale kosten:	€ 325.000,00

Marktwaarde voor verbouw:	€ 310.000,00
Marktwaarde na verbouw:	€ 330.000,00

Maximale verstrekking o.b.v. koopsom en kosten: € 325.000,00.

2.2 Box 3 binnen lening

2.2.1 Box 3

Het is mogelijk om een leningdeel aan te merken als box 3. Dit kan bijvoorbeeld een bestaand box 3 leningdeel zijn dat voortkomt uit de oude hypotheek of een box 3 leningdeel dat te maken heeft met het financieren van kosten. Ook kan het zijn dat een **eigenwoningreserve** niet wordt ingebracht. Ook is het mogelijk om een aflopend krediet af te lossen uit hypotheekgelden. (Zie ook [2.2.3 Aflossen AK uit hypotheek.](#))

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

Venn verstrekt geen aanvullende lening om de overwaarde uit de woning te financieren. Een consumptieve besteding is niet toegestaan (behoudens voor de doeleinden zoals hierboven genoemd).

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

2.2.2 Hypotheekrente aftrek binnen 10 jaar

Sinds de invoering van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 is er voor een duur van maximaal 30 jaar recht op hypotheekrenteaftrek.

Vanaf 2031 kunnen de geldnemers te maken krijgen met het vervallen van de hypotheekrenteaftrek. Indien er binnen de horizon van 10 jaar en 6 maanden geen hypotheekrenteaftrek meer is, wordt hiermee rekening gehouden in de bepaling van de financieringslast. Hierdoor wordt de betaalbaarheid vanaf het moment van het vervallen van de hypotheekrenteaftrek gewaarborgd.

2.2.3 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 Thrk geldt voor het box 3 deel een andere, lagere woonquote, conform financieringstabel *'Rente niet fiscaal aftrekbaar'*. De registratiedatum van het aflopend krediet (eerste aflossingsdatum) bij het BKR dient **vóór** de aanvraagdatum van de hypotheek aanvraag te liggen.

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

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

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

In de beoordeling van de kredietwaardigheid en de mogelijkheid van het aflossen van het aflopend krediet worden het leengedrag, de hoogte van de kredieten en het aantal geregistreerde kredieten meegenomen, (zie ook [3.2 Kredietwaardigheid](#)).

LET OP: De registratiedatum van het aflopend krediet (eerste aflossingsdatum) bij het BKR dient **vóór** de aanvraagdatum van de hypotheek aanvraag te liggen.

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. Indien er na ontvangst van de aanvraag geen kredietvoorstel kan worden uitgebracht heeft u maximaal 5 werkdagen de tijd om aanvullende informatie aan te leveren. Hierna kunt u geen gebruik meer maken van de rente die van toepassing was op het moment van ontvangst van de aanvraag.

In het aanvraagproces wordt eerst een indicatief kredietvoorstel uitgebracht.

Het indicatief kredietvoorstel hoeft **niet** te worden ondertekend. Nadat alle documenten, zoals vermeld in het kredietvoorstel zijn ontvangen, worden deze beoordeeld. Als 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 notaris kantoor.

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

2.3.1 Wijzigen aanvraag in acceptatietraject

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

- Verhoging: Vanaf € 5.000,00 in een apart leningdeel. Conditie (o.a. rente) en voorwaarden geldend op de datum van de aanvraag van de wijziging.
- Wijzigen rentevastperiode: Tegen het rentetarief dat geldt op de datum van ontvangst van de wijziging.
- Wijzigen van niet-NHG naar NHG (of vice versa): Conditie (o.a. rente) en voorwaarden geldend op de datum van ontvangst van de aanvraag van de wijziging.

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

Dit geldt ook als het kredietvoorstel is verlengd (zie ook [2.3.2 Geldigheidstermijn](#)).

2.3.2 Geldigheidstermijn

Vanaf de datum uitbrengen van het indicatief kredietvoorstel is deze 4 maanden geldig (123 dagen). Dat betekent dat uiterlijk 4 maanden na datum uitbrengen van het kredietvoorstel de hypotheekakte dient te zijn gepasseerd. De geldigheidsdatum wordt vermeld in het indicatief kredietvoorstel.

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

Verlengen geldigheidstermijn:

Het is mogelijk om de geldigheidstermijn van het kredietvoorstel met 2 maanden te verlengen.

De werking:

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

Het is **niet** toegestaan om een nieuwe hypotheekaanvraag in te dienen voor hetzelfde onderpand en aanvrager(s) wanneer er een indicatief kredietvoorstel en/of kredietaanbod is uitgebracht.

Dit geldt ook als het kredietvoorstel is verlengd.

2.3.3 Offertrente

De datum van ontvangst van de aanvraag is bepalend voor het vaststellen van de rente. Deze rente is opgenomen in het indicatief kredietvoorstel. Dit is tevens de passeerrente. Aanvragers ontvangen binnen één maand na passeren een schriftelijke bevestiging met de belangrijkste kenmerken (waaronder de rente) van de lening.

Op het moment dat het rentetarief wordt bepaald (datum ontvangst aanvraag of datum ontvangst van tussentijdse wijziging (zie hiervoor [2.3.1 Wijzigen aanvraag in acceptatietraject](#)) 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. Er kan sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen). In ons [rentearchief](#) staat een overzicht van alle rentetabellen.

2.4 Energiezuinige woning

Een financiering tot en met 100% 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 ná 1 januari 2021 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven vóór 1 januari 2021.
- Een NulopdeMeter-woning waarvoor een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een externe 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++) afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven vóór 1 januari 2021, of een geldig energielabel (tenminste A+++ afgegeven ná 1 januari 2021.

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

Zie ook de artikelen hiervoor zoals omschreven in de Trhk 2023 (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet).

2.4.1 NulopdeMeter-woning

NulopdeMeter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden 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 dient te worden aangeleverd en afgegeven voor een periode van tenminste 10 jaar.

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

2.4.2 Energie Neutrale Woning

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

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

Het energielabel en de energie garantieprestatie dienen te worden aangeleverd.

2.4.3 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan (artikel 1 van Trhk):

- Gevelisolatie.
- Dakisolatie.
- Vloerisolatie.
- Leidingisolatie.
- HR beglazing (ten minste HR ++).
- Energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze worden getroffen in combinatie met HR beglazing (ten minste HR ++).
- Douche-warmtewinningssysteem.
- Energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen.
- Warmtepompen.
- Zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.
- Verstrekking is mogelijk tot 100% van de marktwaarde **na verbouw**.

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

2.4.4 Energiebespaarbudget (EBB)

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 100% 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.

2.4.5 Energielabel

Vanaf 1 januari 2021 geldt er een nieuw energielabel voor gebouwen. Dit label geeft een beter inzicht in de energiezuinigheid van een gebouw. De systematiek van de energieletter aanduiding blijft ongewijzigd, maar de methodiek om het energielabel te bepalen is veranderd. Het is verplicht om als verkopende partij een energielabel te hebben.

Op de website <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/> kan opgezocht worden of de woning een geldig energielabel heeft.

Verdere informatie wordt uit het taxatierapport gehaald, waar ook altijd staat vermeld of er een energielabel aanwezig is.

2.5 Gemakkelijk Groen

2.5.1 Nieuw leningdeel

Verduurzaming is een belangrijk thema in de maatschappij. Daarom heeft Venn Hypotheken in oktober 2022 de **Gemakkelijk Groen®** lening geïntroduceerd.

Deze lening tot maximaal € 9.000,00 kan bij de aanvraag voor de lening worden toegevoegd.

Dit leningdeel telt niet mee in de bepaling van de tariefklasse.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Tot een bedrag van € 9.000,00 telt niet mee in de inkomenstoets.
- Deskundig advies aan huis en (indien gewenst) installatie van de gewenste energiebesparende voorzieningen door De Energiebespaarders.
- Een nieuw energielabel zodra de installatie is voltooid.

- Kan in combinatie met overige energiebesparende voorzieningen (EBV) of energiebespaarbudget (EBB).
- Eenmalige kosten: € 330,00.

2.5.2 Verhoogde inschrijving

Bij een nieuwe aanvraag wordt standaard een extra verhoogde inschrijving van € 9.000,00 opgeteld. Tot maximaal dit bedrag kan de geldnemer na passeren zonder tussenkomst van de notaris een lening aanvragen voor **Gemakkelijk Groen®** om de woning te verduurzamen.

De geldnemer kan deze via [MijnHypotheekOnline](#) zelf activeren en de lening aanvragen.

Meer informatie is terug te vinden op vennhypotheeken.nl/gemakkelijkgroen.

2.6 Maximale financieringslast

Als basis voor de woonquoteberekening wordt de toetsmethodiek volgens GHF toegepast. Deze wordt 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.

2.6.1 Tweeverdieners

Het bijbehorende maximale financieringslast percentage wordt bepaald op basis van het hoogste inkomen + 100% van het tweede inkomen (norm per 2023).

2.6.2 Alleenstaand

Het financieringslast percentage wordt met maximaal 3%punt verhoogd in het volgende geval: Een alleenstaande aanvrager waarvan het inkomen hoger is dan € 26.000,00 en lager dan € 31.000,00. Hierbij geldt dat het berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,00. (norm Thrk 2023).

2.7 Toetsrente

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

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

Als er sprake is van meerdere leningdelen met verschillende rentevast perioden 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.

2.8 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 polis (leven/spaar) is niet mogelijk.

Om aan te tonen dat er sprake is van overgangsrecht wordt bij het uitbrengen van het kredietvoorstel hiervoor het stuk "aantonen eigen woningschuld per 31 december 2012" opgevraagd. Dit kan blijken uit de meest recente aangifte IB of jaaropgave 2012. Indien aanvrager is gescheiden dient uit te worden gegaan van de helft van het bedrag dat blijkt uit de aangifte.

2.9 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. Daarnaast is het toegestaan om een AK (aflopend krediet) middels het overbruggingskrediet af te lossen. De notaris dient voor de aflossing van het krediet zorg te dragen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:

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

2.9.1 Overbruggingskrediet: woning verkocht

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

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De woning waarvoor de overbrugging is benodigd, is verkocht **EN**
- De ontbindende voorwaarden zijn verstreken.
- **De maximale overbrugging:** verschil tussen de verkoopprijs en de restschuld.
- De nieuwe hypotheek + overbrugging mag maximaal de kosten verkrijging in eigendom bedragen. De kosten verkrijging in eigendom bestaan uit: koopsom, verbouwingskosten, EBV/EBB en kosten (bijv. borgtochtprovisie NHG, overdrachtsbelasting, notariskosten en makelaarskosten) en een af te lossen AK (aflopend krediet).
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel de aan te kopen als de te verkopen woning.
- Indien de kosten verkrijging in eigendom lager zijn dan de te (verwachte) overwaarde kunnen wij besluiten om geen lening te verstrekken.
- Bij een overbrugging dient het onderpand te voldoen aan de criteria zoals genoemd onder [hoofdstuk 6 Het onderpand](#).
- Looptijd is maximaal 2 jaar met een speciaal tarief voor overbruggingskredieten (zie hiervoor de [actuele rentelijst](#)).
- Aan te leveren documenten:
 - Verkoopakte.
 - Verklaring makelaar ontbindende voorwaarden verlopen.
 - Schuldrestopgave huidige hypotheek.

Voorbeeld voor maximale berekening overbrugging Woning onvoorwaardelijk verkocht

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

Het volgende document wordt opgevraagd:

- Getekende verkoopopdracht huidige woning (niet nodig als woning zichtbaar op woningsite staat vermeld).

Zowel bij aankoop van bestaande woning alsook de aankoop van een nieuwbouwwoning.

Voorbeeld maximale kosten verkrijging in eigendom:

Nieuwe hypotheek	€ 340.000,00
Overbrugging	€ 55.000,00
Totaal	€ 395.000,00

Koopsom	€ 365.000,00
Verbouwing	€ 12.000,00
EBV	€ 9.000,00
Kosten	€ 9.000,00
Verkrijgingskosten	€ 395.000,00



Nieuwe hypotheek + overbrugging ≤ kosten verkrijgen in eigendom.

2.9.2 Overbruggingskrediet: woning (nog) niet verkocht

Een overbruggingskrediet is mogelijk, 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 (verkoopopdracht) -/- restant hypotheek = Overwaarde.
- De nieuwe hypotheek + overbrugging mag maximaal de kosten verkrijging in eigendom bedragen. De kosten verkrijging in eigendom bestaan uit: koopsom, verbouwingskosten, EBV/EBB en kosten (bijv. borgtochtprovisie NHG, overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten) en een af te lossen AK (aflopend krediet).
- Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel de aan te kopen als de te verkopen woning.

- Indien de kosten verkrijging in eigendom lager zijn dan de te (verwachte) overwaarde kunnen wij besluiten om geen lening te verstrekken.
- Bij een overbrugging dient het onderpand te voldoen aan criteria zoals genoemd onder hoofdstuk 6 Onderpand.
- Looptijd is maximaal 2 jaar met een speciaal tarief voor overbruggingskredieten (zie hiervoor de [actuele rentelijst](#)).
- **Aantonen dubbele lasten:** 6 x bruto maandlasten huidige hypotheek (rente, aflossing en eventuele premie voor de levensverzekering). Dit bedrag dient als eigen middelen te worden aangetoond.

Aan te leveren documenten:

- Woning verkocht onder voorbehoud:
- Verkoopakte
- Schuldrestopgave huidige hypotheek.
- Woning niet verkocht:
- Getekende verkoopopdracht huidige woning.
- Schuldrestopgave huidige hypotheek.
- Bewijs eigen middelen (afschrift) i.v.m. dubbele lasten aan te tonen middels bankafschrift (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).

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

2.10 Woning nog niet verkocht

Het kan zijn dat de huidige woning nog niet is verkocht. Het is wel noodzakelijk dat de woning wordt verkocht.

In geval van NHG waarbij de woning nog niet is verkocht, is er sprake van opschortende voorwaarden. De huidige woning dient echter wel te worden verkocht. Controle vindt hierop plaats.

Indien niet wordt voldaan aan een opschortende voorwaarde, is er geen NHG van toepassing op de lening. Dit heeft gevolgen voor de leningcondities.

Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor om dat de lening op te eisen zodat de lening wordt afgelost.

Is er sprake van een overbruggingskrediet? Zie ook [2.9 Overbruggingskrediet](#).

2.10.1 Woning nog niet verkocht: dubbele lasten

Als de huidige woning nog niet is verkocht dienen er eigen middelen te worden aangetoond om de dubbele lasten te kunnen betalen. Dit is voor een periode van 6 maanden bruto maandlasten van de huidige hypotheek. Een overschot op de annuïtaire toetslast mag in mindering worden gebracht op de bruto maandlast van de huidige hypotheek waardoor het aan te tonen bedrag aan eigen middelen lager wordt. (Zie [2.11 Aantonen eigen middelen](#)).

Als de woning nog niet is verkocht (met/zonder overbruggingskrediet) dient er voor een periode van 6 maanden dubbele lasten huidige hypotheek te worden aangetoond. Hiervoor wordt een bankafschrift opgevraagd waarop de hypotheeklasten van de huidige hypotheek zichtbaar zijn.

2.11 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.

Als de woning nog niet is verkocht (met/zonder overbruggingskrediet) dienen altijd voor 6 maanden bruto hypotheeklasten de eigen middelen te worden aangetoond. Zie hiervoor [hoofdstuk 2.10.1 Woning nog niet verkocht: dubbele lasten](#).

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.

Aantonen eigen middelen:

- Afschrift spaarrekening en/of betaalrekening.
- Indien afkomstig van beleggingsrekening: 80% van het saldo als beschikbaar eigen middelen.
- Eigen middelen dienen op een Nederlandse rekening en in euro's te worden aangetoond.
- Eigen middelen in buitenlandse valuta en/of cryptovaluta worden niet geaccepteerd.
- Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor om nadere vragen te stellen over de herkomst van de eigen middelen. Is de acceptant van mening dat de herkomst van de eigen middelen moet worden aangetoond, dan kan hiervoor een aanvullende verklaring en/of stukken worden opgevraagd.

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 [3.1 Kredieten uit de BKR.](#))

Eigen middelen onttrokken van zakelijke rekening

Dit is toegestaan, mits opgenomen in de inkomensverklaring of een aanvullende verklaring van de onttrekking opgesteld door de rekenexpert.

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 de BKR.](#))

Schenking

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

- Een schenkingsovereenkomst.

2.12 Krediet Technische Mutaties

2.12.1 Verhoging

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

Er wordt met het volgende rekening gehouden:

- Minimumbedrag € 10.000,00.
- 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.
- De betalingshistorie op de hypotheek wordt meegenomen in de beoordeling. Er mag in ieder geval in de afgelopen 6 maanden voorafgaand aan de aanvraagdatum van de verhoging geen betalingsachterstand op de hypotheek zijn geweest. Waarbij:
 - a. Een storno wordt gezien als een betalingsachterstand.
 - b. Onder storno wordt verstaan: Het terugdraaien van een automatische incasso.
Bijvoorbeeld bij onvoldoende saldo, blokkade of het terugdraaien van de incasso.
- Aflossingsvorm: annuïtair en/of lineair, aflossingsvrij (maximaal 50% marktwaarde en toetsing o.b.v. box 3).
- Verhoging mag voor een nieuwe duur van maximaal 30 jaar.
- Lening onder NHG: Verhoging dient dan ook onder NHG te worden gesloten (mits dit wordt toegestaan volgens de NHG voorwaarden).
- Lening niet-NHG: Verhoging ook onder niet-NHG.
- Het is niet mogelijk om te verhogen wanneer er nog een lopend bouwdepot is.

Voor een verhoging worden administratiekosten van € 300,00 in rekening gebracht. De kosten zoals vermeld staan in het kredietvoorstel en het kredietaanbod zijn leidend.

2.12.2 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. I.v.m. de EBA guidelines is het vanaf 1 juli 2022 niet meer mogelijk om uit te gaan van een WOZ beschikking.

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

Deze rentetabel is van toepassing gedurende de gekozen rentevastperiode. Er kan sprake zijn van verschillende foto's (en dus verschillende rentetabellen). Ook de onderliggende tariefklassen als opgenomen in het renteblad blijven van toepassing.

2.12.3 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:

- De oude woning is verkocht en geleverd via de notaris en hiermee de bestaande Venn hypotheek is afgelost*
- Er binnen 6 maanden na volledige aflossing van de bestaande Venn hypotheek een kredietaanbod is uitgebracht voor de nieuwe woning.
- Notificatie door de geldnemer. Om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling dient deze genotificeerd te worden door de geldnemer. Deze notificatie dient, *schriftelijk*, voorafgaand aan de aflossing van de lening te worden gedaan bij Venn en kan worden verstuurd naar info@vennhypotheken.nl. In de aflosnota die wordt opgesteld staat hiervoor een passage opgenomen om geldnemer hierop te wijzen. Deze informatie is ook terug te vinden op de website van Venn Hypotheken op www.vennhypotheken.nl.

**De notariële verkoop van de bestaande woning en de notariële aankoop van de nieuwe woning kan, indien gewenst op dezelfde dag, na elkaar, plaatsvinden.*

De rentecondities van de bestaande Venn hypotheek kunnen worden meegenomen voor het restant van de rentevastperiode, waarbij (eventueel) de rente wordt aangepast rekening houdend met de tariefklasse van de nieuwe aanvraag.

Wij behandelen een aanvraag voor de verhuisregeling als een nieuwe hypotheekaanvraag die door Venn wordt beoordeeld aan de hand van de dan geldende acceptatiecriteria en voorwaarden.

Additioneel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De betalingshistorie op de hypotheek wordt meegenomen in de beoordeling. Er mag in ieder geval in de afgelopen 6 maanden voorafgaand aan de aflossing van de bestaande hypotheek geen betalingsachterstand op de hypotheek zijn geweest. Waarbij:
 - a. Een storno wordt gezien als een betalingsachterstand.
 - b. Onder storno wordt verstaan: Het terugdraaien van een automatische incasso.
Bijvoorbeeld bij onvoldoende saldo, blokkade of het terugdraaien van de incasso.
- 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.

- Het is **niet** toegestaan om een mee te nemen annuïtair en/of lineair leningdeel om te zetten naar een aflossingsvrij leningdeel of het mee te nemen leningdeel aflossingsvrij te verhogen. Een eventuele verhoging kan wel in een aflossingsvrij nieuw leningdeel (maximaal 50% marktwaarde).
- 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. Hiervoor dient een afstandsverklaring te worden ondertekend.

Voor een verhuisregeling worden administratiekosten van € 300,00 in rekening gebracht. De kosten zoals vermeld staan in het kredietvoorstel en het kredietaanbod zijn leidend.

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

2.12.4 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 administratiekosten van € 300,00 in rekening gebracht. De kosten zoals vermeld staan in het kredietvoorstel en het kredietaanbod zijn leidend.

Nieuwe rentevastperiode:

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

Een tussentijdse wijziging van de rentevastperiode is mogelijk na een minimum verloop van 24 maanden na ingangsdatum van de lening, verhoging of meegenomen leningdeel.

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.

2.12.5 Hoofdelijk ontslag

Een aanvraag voor een ontslag uit de hoofdelijk aansprakelijkheid voor één van de geldnemers wordt ingediend bij Stater. Hiervoor is een speciaal aanvraagformulier ontwikkeld en kan worden aangeleverd via de uploadfunctionaliteit via <https://www.e-servicing.com/nl/e-adviseur/>

Ook is het mogelijk alle benodigde documenten te uploaden via E-adviseur als hiervoor een account is aangemaakt. Heeft u nog geen account, dan kan dat op de volgende manier:

https://www.e-servicing.com/nl/e-adviseur/aanvragen_account.html

De aanvraag met de daarbij behorende documenten (waaronder echtscheidingsconvenant, akte van scheiding en deling) wordt door team Venn bij Stater beoordeeld. Er wordt getoetst op basis van de financieringstabel conform Trhk of de achterblijvende geldnemer de hypotheek kan dragen.

De partner die wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid mag geen eigenaar meer zijn van de woning en moet ook de woning hebben verlaten.

Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (met of zonder verhoging) is onder voorwaarden mogelijk onder beheerscriteria. Dit is altijd op voorlegbasis. Dit geldt zowel voor NHG als Niet-NHG.

Aanvullende voorwaarde is dat er een ingevuld en ondertekend NIBUD-formulier wordt aangeleverd. De informatie die hierop is ingevuld dient te passen bij de (persoonlijke) situatie en gezinssamenstelling en dient te blijken uit bewijsstukken zoals bankafschrift etc. Aanvullende documenten kunnen hiervoor ter duiding worden opgevraagd. Daarnaast dient er een motivatie te worden aangeleverd van u als adviseur voor de toetsing op basis van beheerscriteria.

Het te financieren bedrag voor de uitkoop van de ex-partner mag alleen betrekking hebben op de overwaarde van de woning.

Additioneel is het volgende van toepassing:

- De betalingshistorie op de hypotheek wordt meegenomen in de beoordeling. Er mag in ieder geval in de afgelopen 6 maanden voorafgaand aan de aflossing van de bestaande hypotheek geen betalingsachterstand op de hypotheek zijn geweest. Waarbij:
 - a. Een storno wordt gezien als een betalingsachterstand.
 - b. Onder storno wordt verstaan: Het terugdraaien van een automatische incasso.
Bijvoorbeeld bij onvoldoende saldo, blokkade of het terugdraaien van de incasso.

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

Voor het hoofdelijk ontslag worden administratiekosten van € 300,00 in rekening gebracht. De kosten zoals vermeld staan in het kredietvoorstel en het kredietaanbod zijn leidend.

Looptijd bestaande leningdelen

De looptijd van de bestaande leningdelen kan niet worden verlengd. Een eventuele verhoging (nieuw leningdeel) kan wel tegen een nieuwe looptijd van maximaal 30 jaar.

2.12.6 Toevoegen schuldenaar

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

Voor het toevoegen van een schuldenaar worden administratiekosten van € 300,00 in rekening gebracht.

2.12.7 Aflossen

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

2.12.8 Gedeeltelijk royement

Als een geldnemer een gedeelte van het onderpand wil verkopen, heeft dit gevolgen voor de hypothecaire inschrijving. Hierbij is dan sprake van gedeeltelijk royement (gedeeltelijke doorhaling van de ingeschreven hypotheek) 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

3.1	Kredieten uit de BKR	39
3.1.1	Registratie zakelijke kredieten	40
3.2	Kredietwaardigheid.....	40
3.3	DUO-lening.....	41
3.4	Overige financiële verplichtingen	41
3.5	Meerdere onderpanden	42

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

Indien de aanvrager

- België: NBB-toetsing
- Duitsland: Schufa-toetsing
- Oostenrijk: KSV-toetsing
- Italië: CRIF-toetsing

Het toetsresultaat wordt meegenomen in de beoordeling.

3.1 Kredieten uit de BKR

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

Per 1 april 2022 heeft de BKR de registratie van de OA kredieten aangepast. Het volledige bedrag van de leaseovereenkomst staat nu vermeld. De lasten van een OA krediet worden berekend aan de hand van de kredietsom (het geregistreerd bedrag in de BKR) gedeeld door de looptijd van het krediet (de geregistreerde looptijd in de BKR).

De lasten van een aflopend krediet (AK) worden berekend aan de hand van de kredietsom (het geregistreerd bedrag in de BKR) gedeeld door de looptijd van het krediet (de geregistreerde looptijd in de BKR).

De SR (schuldregeling) registratie is in het BKR vervangen door SH (schuldhulpverlening) en SK (saneringskrediet). In beide gevallen kan geen Venn lening worden verstrekt. Zie ook [3.2 Kredietwaardigheid](#).

Indien er sprake is van een zakelijk krediet, dan 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.

RK als box 1 lening

Op voorlegbasis wordt beoordeeld of een RK krediet dat is aangemerkt als een box 1 lening uit hypotheekgelden kan worden afgelost en opgeheven. Dit dient in ieder geval expliciet te blijken uit de meest recente aangifte IB.

3.1.1 Registratie zakelijke kredieten

Zakelijke kredieten worden ook geregistreerd bij het BKR.

Dit betreft:

- ZK: Zakelijk krediet. Hieronder valt o.a. zakelijk financial lease, zakelijk hypothecair krediet, zakelijk rekening courant.
- ZO: Zakelijk overige financiële verplichting. Hieronder valt o.a. zakelijke operational lease, borgstelling MKB-kredieten. Dit is een negatieve registratie.
- HO: Hypothecair krediet overige onroerende zaken: hypothecair krediet met intentie verhuur, vakantiewoningen en pied-à-terre.

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

3.2 Kredietwaardigheid

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

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

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er sprake is van slechts één A-codering (zonder registratie) met een herstelcode of dat het krediet met de A-codering inmiddels volledig is afgelost en er geen achterstanden meer bekend zijn*.

Deze uitzondering geldt niet indien er sprake is van een HY, RO, SH, SK, RH of RN.

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

**Hiervoor dient wel een verklaring van de geldnemer voor de achterstandscodering te worden aangeleverd.*

3.3 DUO-lening

In de TRHK wordt vanaf 1 januari 2021 een nieuwe wegingsmethodiek van toepassing. De wegingsfactor voor studieleningen wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel.

De wegingsfactor is daarbij gebaseerd op het rentepercentage en de looptijd van de studielening.

Rente op studieleningen over laatste 5 jaar	Wegingsfactor bij aflosperiode van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij aflosperiode van 35 jaar (in %)
< 1	0,65	0,35
1 - < 1,5	0,70	0,40
1,5 - < 2	0,75	0,45
2 - < 2,5	0,80	0,50
2,5 - < 3	0,85	0,55
3 - < 3,5	0,85	0,60
3,5 - < 4	0,90	0,65
4 - < 4,5	0,95	0,70
4,5 – 5	1,00	0,75

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 de werkelijke last.

Onder overige financiële verplichtingen wordt onder andere verstaan:

- Lening van de werkgever (bv een fietsplan).
- Onderhandse lening (bijvoorbeeld verstrekt door familie).
- Lasten blijkend uit schenkingsovereenkomst.
- Leasecontracten (ook voor bijvoorbeeld een huurketel, warmtepomplease en/of zonnepanelen-lease).

- Alimentatieverplichtingen (zie ook [7. Inkomen](#)).

Lening met een schenking

Bij een lening waarbij de lasten geheel worden terug geschonken, wordt deze last niet mee genomen in de bepaling van de maximale financieringslast. In dat geval dient zowel een leningovereenkomst als een schenkingsovereenkomst te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de lasten van de lening worden geschonken. Blijkt uit de leningovereenkomst dat er sprake is van een aflossingsvrije lening, dan wordt er op basis van een annuïtaire last getoetst. Het toetsresultaat dient positief te zijn. Het aflosschema dient door de adviseur hiervan te worden aangeleverd.

Leasecontract voor huurketel, warmtepomp of zonnepanelen

Deze leasecontracten tellen mee als financiële verplichting. Er wordt getoetst op basis van de werkelijke betalingsverplichting. Onderhoudskosten kunnen buiten beschouwing worden gelaten (mits deze inzichtelijk zijn).

3.5 Meerdere onderpanden

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

Indien er sprake is van een extra woning dient dit altijd voorgelegd te worden.

4. Aanvrager

4.1	Identificatie	44
4.2	Verblijfstatus	44
4.2.1	Verblijfsvergunning bepaalde tijd	45
4.2.2	Expats en diplomaten	45
4.2.3	30% regeling	45
4.3	Borgstelling	45

4. Aanvrager

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

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

Iedere aanvrager dient minimaal 18 jaar te zijn en handelingsbekwaam. Een aanvrager die onder curatele en/of onder (vrijwillig) bewind staat, wordt niet geaccepteerd. Er kan slechts sprake zijn van maximaal van 2 schuldenaren.

4.1 Identificatie

Elke aanvrager met de Nederlandse nationaliteit dient een kopie van een geldig paspoort of een kopie van een geldige identiteitskaart te overleggen (een kopie van het rijbewijs volstaat niet). Tevens is identificatie op afstand toegestaan, mits er ook verificatie van de identiteit plaatsvindt.

4.2 Verblijfstatus

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit, waarvan het inkomen noodzakelijk is voor de lening, gelden de volgende voorwaarden:

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

Als toevoeging hierop:

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

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

4.2.1 Verblijfsvergunning bepaalde tijd

Voor elke aanvrager waarvoor het inkomen noodzakelijk is en er sprake is van een verblijfsvergunning bepaalde tijd voor een niet-tijdelijk doel is een lening mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Minimaal 36 maanden woon-en werkchtig in Nederland.
- Vast dienstverband.
- Inkomen uit zelfstandige onderneming wordt niet meegenomen.
- Maximaal 80% LMTV.

Voor alle overige verblijfsvergunningen voor bepaalde tijd is het niet mogelijk om een lening te verstrekken. Dit gaat om:

Type I: Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voor tijdelijk doel regulier

Type III: Verblijfsvergunning bepaalde tijd asiel.

4.2.2 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.

4.2.3 30% regeling

Een aanvrager die een 30% regeling heeft, wordt geaccepteerd, mits de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in dit hoofdstuk (o.a. verblijfsvergunning).

4.3 Borgstelling

Borgstelling door derden is **niet** toegestaan.

5. Verzekeringen

5.1	Overlijdensrisicoverzekering	47
5.2	Opstalverzekering	47

5. Verzekeringen

5.1 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht, ook niet meer voor het deel van de hoofdsom dat hoger is dan 80% van de marktwaarde. Om deze reden is het niet meer mogelijk om de polis te verpanden. Het staat de aanvrager vrij om toch een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. 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. Het onderpand

6.1	Waardebepaling.....	49
6.2	Taxatierapport	49
6.2.1	Staat van onderhoud.....	50
6.2.2	Bouwdepot.....	51
6.2.3	Vereniging van Eigenaren	52
6.3	Uitgesloten woningen	53
6.4	Erfpacht.....	54
6.5	Nieuwbouw	54
6.5.1	Nieuwbouw projectmatig	55

6. Het 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 € 175.000,00.
- Het betreft een opstal (grond én woning), een appartementsrecht en/of recht van erfpacht.
- Er dient sprake te zijn van een woonbestemming.
- Bij een woonboerderij behoudt Venn Hypotheken zich het recht voor om deze niet te accepteren.

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

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

6.2 Taxatierapport

Een gevalideerd taxatierapport mag op datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. Vanaf 1 juli 2021 heeft de Europese Bankautoriteit (EBA) bepaald dat er geen gebruik meer mag worden gemaakt van modeltaxaties bij nieuw te verstrekken leningen. Het is daarom niet meer mogelijk om een WOZ beschikking aan te leveren voor de waardebepaling van de woning. Een zogenaamde bureautaxatie of desktoptaxatie wordt **niet** geaccepteerd (geldt ook bij een NHG aanvraag).

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).
- Het onderpand bevindt zich in Nederland met uitzondering van de overzeese gebieden.
- Voor het overige geldt een maximale afstand tussen taxateur en het te taxeren onderpand van 20 kilometer. (norm validatie instituut)
- 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 verkooptermijn zoals vermeld staat in het model taxatierapport onder onderdeel L, *Onderbouwing van de waarde van de woning*, vraag 2 'Hoe gewild en verkoopbaar is de woning', mag maximaal 12 maanden bedragen.
- Bij een waardevermeerdering van $\geq 100\%$ kan aanvullende informatie worden opgevraagd bij de taxateur.
- Verbouwingskosten worden altijd in depot gehouden. Zelfwerkzaamheid is toegestaan, **uitgezonderd** voor constructieve werkzaamheden. Deze werkzaamheden moeten door derden worden uitgevoerd. Dit dient ook te zijn opgenomen in het taxatierapport.

Constructieve werkzaamheden

Hieronder wordt verstaan:

- Volume vergrotende werkzaamheden zoals een aanbouw, opbouw of uitbouw van de woning.
- Funderingswerkzaamheden.
- Breekwerkzaamheden.

6.2.1 Staat van onderhoud

Venn Hypotheken stelt voorwaarden aan het onderpand:

- De bouwkundige toestand van de hele woning, zoals vermeld in onderdeel I, van het modeltaxatierapport is **minimaal 'redelijk'**.

- Als de geschatte kosten voor reparatie $\geq 10\%$ van de marktwaarde (voor verbouw) bedragen, is een lening niet mogelijk. De reparatiekosten staan vermeld in het onderdeel I, *Het onderhoud van de woning*, van het modeltaxatierapport. Het gaat dan om de optelsom van de directe kosten en de kosten binnen 1 tot 5 jaar.

Een **bouwkundig rapport** dient te worden aangeleverd indien de taxateur aangeeft dat nader bouwkundig onderzoek nodig is. In het modeltaxatierapport is dit de vraag bij hoofdstuk I *Het onderhoud van de woning*.

Dit rapport moet zijn opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, gemeente of Vereniging Eigen Huis. De kosten voor herstel blijken uit dit rapport worden in depot gehouden. Indien er sprake is van $\geq 10\%$ (uitgaande van de marktwaarde voor verbouw) 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.

Bouwkundig rapport aanwezig?

Is er een bouwkundig rapport aanwezig in het taxatierapport?, *de vraag in het taxatierapport dat er minder dan 1 jaar geleden een bouwkundige keuring heeft plaatsgevonden is met Ja beantwoord*, en de kosten voor herstel bedragen $\geq 10\%$ (uitgaande van de marktwaarde voor verbouw), dan is een financiering niet mogelijk.

Bijzonderheden taxatierapport

Blijkt uit het taxatierapport dat er sprake is van funderingsproblematiek (de vraag over fundering in het taxatierapport is met *ja* beantwoord), asbest en/of betonrot dan dient het taxatierapport bij Venn met toelichting te worden voorgelegd.

6.2.2 Bouwdepot

Een bouwdepot wordt aangehouden voor zowel bestaande bouw als voor nieuwbouw. Zie ook de voorwaarden bij [6.2.1 Staat van onderhoud](#).

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De minimale hoogte van het bouwdepot bedraagt **€ 5.000,00**. Over het openstaande saldo van het bouwdepot wordt een rentevergoeding gegeven gelijk aan de (gemiddelde) rente op de lening -1 (één) procentpunt. Als er sprake is van meerdere leningdelen wordt voor de berekening van de rentevergoeding uitgegaan van het gewogen gemiddelde van de rentepercentages van de afzonderlijke leningdelen verminderd met 1 (één) procentpunt. 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. Indien het restant bouwdepot wordt afgelost op de lening, kan dit bedrag in mindering worden gebracht op de gehanteerde marktwaarde van de woning na verbouwing, indien van toepassing. De tariefklasse van de lening kan op dat moment opnieuw worden vastgesteld. En kan daarmee ook gevolgen hebben voor de rentebepaling.
- 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 staan de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie, de reserves en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de VvE vermeld.

De volgende situaties worden geaccepteerd:

Zowel voor NHG als niet-NHG.

Staat van onderhoud goed of redelijk	Stand onderhoudsfonds is voldoende	Uitkomst
Ja	Nee	Akkoord
Nee	Ja	Akkoord

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

- Het een VvE in oprichting betreft (bij nieuwbouw of splitsing).
- Als blijkt dat er minimaal 0,5% van de herbouwwaarde jaarlijks gereserveerd wordt.

6.3 Uitgesloten woningen

Een financiering is alleen mogelijk als de woning bestemd is voor permanente bewoning en door de aanvrager(s) gebruikt wordt als eigen woning. Hierbij wordt in ogenschouw genomen de courantheid, ligging en bruikbaarheid van het onderpand. Incourante (verkooptermijn > 12 maanden en/of aard) onderpand) woning worden niet geaccepteerd.

Tevens geldt dat het bedrijfsgedeelte en/of de externe bergruimte niet groter mag zijn dan 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.
- Woning waarvoor een huisvestigingsvergunning nodig is.

Niet acceptabele woningen:

- Woonboot.
- Woonwagen of woonwagenstandplaats.
- Caravan.
- Woning in het buitenland.
- Vakantie-of recreatiewoning.
- Woon/winkelpand (combinatie).

- Woning waarbij de bedrijfsruimte en/of externe bergruimte groter is dan 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.
- 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.
- Woning op vakantiepark/ kunststof (chalet) woning.

Voor een monumentale woning behouden wij ons recht voor om deze niet te accepteren en wordt op voorlegbasis beoordeeld. 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.

Blijkt uit de koopakte en/of taxatierapport dat er sprake is van een anti speculatiebeding dan wordt deze op voorlegbasis beoordeeld..

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.

Alleen erfpacht van de overheid of semi-overheid is toegestaan.

6.5 Nieuwbouw

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

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

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

De woning moet inclusief badkamer en keuken te worden opgeleverd. Dit kan onder andere blijken uit de koop-aanneemovereenkomst, de website van het project of bijvoorbeeld de technische omschrijving van de aan te kopen woning.

6.5.1 Nieuwbouw projectmatig

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

De stichtingskosten worden gelijkgesteld aan de marktwaarde.

Stichtingskosten worden als volgt bepaald:

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

Het renteverlies wordt berekend over de koopaanneemsom + grondkosten.

7. Inkomen

7.1	Inkomen uit loondienst volgens werkgeversverklaring	58
7.1.1	Werkgeversverklaring	59
7.1.2	Uitgesloten risicogroepen en activiteiten	60
7.1.3	Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd	60
7.1.4	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met intentie	61
7.1.5	Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie	61
7.2	Inkomen uit loondienst volgens Inkomensbepaling loondienst (IBL)	61
7.2.1	Werkwijze Inkomensbepaling Loondienst	62
7.2.2	Werking Inkomensbepaling Loondienst	63
7.3	Inkomen uit het buitenland	63
7.4	Inkomen uit zelfstandige onderneming	63
7.4.1	Inkomensverklaring zelfstandigen	65
7.4.2	IB-ondernemer	66
7.4.3	Toetskader	67
7.4.4	DGA	68
7.5	Inkomen uit pensioen	69
7.5.1	Tijdelijk tekort bij naderend pensioen	70
7.5.2	Seniorenregeling	70
7.5.3	Pensioeninkomen uit stamrecht BV	72
7.6	Inkomen uit een uitkering	72
7.7	Inkomen uit alimentatie	73

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 geldend percentage voor de bepaling van de maximale financieringslast.

- Bruto jaarsalaris.
- Vakantietoeslag of vakantiebonnen.
- Vaste 13e maand of vaste eindejaarsuitkering.
- Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk van de afgelopen 12 maanden.
- 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. (zie hiervoor ook kopje 'keuzebudget').
- Onregelmatigheidstoeslag (ort), provisie en/of overwerk wordt bij de vaststelling van het toetsinkomen beperkt tot maximaal 25% van de som van het bruto jaarsalaris + vakantietoeslag + vaste 13^e maand/eindejaarsuitkering.

Voorbeeld voor berekening:

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

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

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

Keuzebudget:

Indien er sprake is van een zogenaamd keuzebudget dan is het toegestaan om de inkomensbestanddelen genoemd in hoofdstuk 7 van de kredietgids mee te nemen. Als de werkgeversverklaring niet voldoende duidelijk is waar het keuzebudget uit bestaat, kan gevraagd worden om een specificatie (opgesteld door de werkgever) aan te leveren van de verschillende componenten van het keuzebudget in combinatie met de bedragen.

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 uitdraai UWV verzekeringsbericht van de afgelopen 3 jaar dat er sprake is van een bestendige gedragslijn en het inkomen in verhouding is ten opzichte van de functie.

7.1 Inkomen uit loondienst volgens werkgeversverklaring

Indien er sprake is van een loondienstverband dient er een geldige werkgeversverklaring te worden aangeleverd. Het is ook mogelijk om uit te gaan van SV loon onder bepaalde condities. Zie hiervoor [7.2 Inkomensbepaling loondienst](#).

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.

7.1.1 Werkgeversverklaring

Per 1 januari 2021 is een nieuw model werkgeversverklaring ontwikkeld. Dit model is in samenspraak met NHG, NVB en het Verbond van Verzekeraars vastgesteld.

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Vraag m.b.t. reorganisatie of voornemens beëindiging dienstverband.
- Vraag m.b.t. voortzetting dienstverband.

Beleid bij reorganisatie/beëindiging dienstverband: NHG als niet-NHG

1. Dienstverband wordt beëindigd:
 - a. Lening niet mogelijk. Tenzij een nieuw dienstverband wordt aangetoond (toekomstig dienstverband). (Zie ook [7.1.3 Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd.](#))
2. Reorganisatie of maatregel die het dienstverband kunnen beïnvloeden:
 - a. Toelichting op de werkgeversverklaring moet zijn ingevuld.
 - b. Inkomenssituatie moet voldoende perspectief hebben voor betaalbaarheid van de lening.
 - c. Overrule noodzakelijk.

Beleid bij verlenging: NHG als niet-NHG

Er zijn drie mogelijke antwoorden:

1. **Dienstverband verlengd voor bepaalde tijd:** Beoordelen op basis van 'flex' dienstverband: het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaar met een maximum van het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring. (Zie ook [7.1.4 Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd.](#))
2. **Dienstverband verlengd voor onbepaalde tijd:** Beoordelen op basis van inkomen volgens werkgeversverklaring. (Zie ook [7.1.3 Inkomen uit dienstverband voor onbepaalde tijd](#))
3. **Dienstverband wordt niet verlengd:** Beoordelen op basis van 'flex' dienstverband: het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaar met een maximum van het huidige inkomen volgens de werkgeversverklaring. (Zie ook [7.1.5 Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie.](#))

7.1.2 Uitgesloten risicogroepen en activiteiten

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

Het gaat onder andere om de volgende bedrijfssectoren:

- Seksindustrie.
- Drugshandel en drugsverkoop.
- Gokindustrie.(waaronder casino en online gokindustrie).

Activiteiten:

- Witwassen van geld.
- (Financiering) van terrorisme.
- Wapenhandel.
- Illegale handel in ivoor en bedreigde diersoorten.
- Mensenhandel.
- Handel in cryptovaluta
- Handelaren in antiek, kunst, diamanten, goud en edelstenen.
- Veilingmeester.
- Incassodiensten (tenzij aangesloten bij NVI (Nederlandse Vereniging van gecertificeerde incasso-ondernemingen)).

(Zie ook [7.4 Uitgesloten bedrijfssector bij ondernemer](#).)

7.1.3 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.

7.1.4 Inkomen uit dienstverband voor bepaalde tijd met intentie

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

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

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.

Zie ook [7.1.1 Nieuw model werkgeversverklaring](#) waar het beleid is omschreven.

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

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

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

Het toetsinkomen kan voor 100% worden meegenomen.

7.2 Inkomen uit loondienst volgens Inkomensbepaling loondienst (IBL)

Naast de werkgeversverklaring is ook de inkomensbepaling loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het UWV verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstroom en de speciale rekentool van Handig! voor de inkomensbepaling loondienst. Wij volgen voor de IBL de rekenregels voor zowel NHG als Niet-NHG aanvragen.

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

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

7.2.1 Werkwijze Inkomensbepaling Loondienst

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

Duaal beleid

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

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

Een IBL is toegestaan bij de volgende aanvragen:

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

7.2.2 Werking Inkomensbepaling Loondienst

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

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

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

Ook wordt rekening gehouden met eventueel ouderschapsverlof (uit de salarisstroom) en/of bijzonderheden uit het UWV bericht en de salarisstroom (bijvoorbeeld faillissement).

Ouderdom UWV verzekeringsbericht en salarisstroom

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

7.3 Inkomen uit het buitenland

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

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

Lening wordt getoetst aan de financieringslasttabel conform niet fiscaal aftrekbare rente, tenzij:

- Blijkt uit een belastingverdrag dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland; **OF**
- Eén van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

7.4 Inkomen uit zelfstandige onderneming

① Bekijk [bijlage 3](#) voor tijdelijke afwijkingen

Inkomen uit een zelfstandige onderneming kan worden meegenomen als toetsinkomen.

Het toetsinkomen is het laagste van:

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

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

Hierbij geldt het volgende:

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

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 [7.4.2 IB-ondernemer](#).

Uitgesloten bedrijfssectoren:

- Gokindustrie. (waaronder casino's, online gokactiviteiten)
- Agrarische bedrijven.
- Seksindustrie.
- Wapenindustrie.
- Beluizen.
- Smartshops/Shishalounges
- Nagelstudio's.
- Massagesalons.
- Drugshandel.
- Bonthandel, pelsfokkerij.
- Handel in (gebruikte) motorvoertuigen.
- Sportclubs.
- Taxibedrijf.

- Horeca.
- Moneytransferkantoor.
- Afvalverwerking.
- Schuldhulpinstellingen en inkomensbeheerders die niet zijn aangesloten bij de NVVK (Vereniging voor schuldbemiddeling en sociaal bankieren) of PBI (branchevereniging Professionele Bewindvoerders en Inkomensbeheerders).
- Avondwinkel.
- Onderneming in cryptovaluta
- Incassobedrijven
- Antiek en kunst
- Veilingdiensten
- Onderneming handelend in diamanten, goud en edelstenen
- Verkoop van luxe boten en jachten

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

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

7.4.1 Inkomensverklaring zelfstandigen

① Bekijk [bijlage 3](#) voor tijdelijke afwijkingen

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

Wij werken samen met de volgende rekenexperts:

Niet-NHG

Raadhuys: www.raadhuys.eu

ViiZ: www.viiz.nl

Overviewz: www.overviewz.nl

Zakelijk inkomen: www.zakelijkinkomen.nl

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

Raadhuys: www.raadhuys.eu

Overviewz: www.overviewz.nl

Pentrax: www.pentrax.nl

Zakelijk inkomen: www.zakelijkinkomen.nl

De inkomensverklaring mag op datum van het kredietaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden.

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

Aanvrager is vrij in de keuze van de rekenmeester.

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

7.4.2 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 (1/2/3 methode), 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 01/08 van het lopend boekjaar voorlopige Verlies en Winstrekening. Extrapolatie naar heel jaar van het tussentijds resultaat. Dit dient minimaal gelijk te zijn aan het resultaat van het voorgaande jaar.
- 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.

Op verzoek is het toegestaan om het behaalde tussentijds resultaat in de plaats te stellen ('te vervangen') voor het resultaat van het lopend jaar.

Hiervoor gelden de volgende condities:

- Toegestaan vanaf 01/08 (augustus) van het lopend jaar.
- Extrapolatie is niet toegestaan,
- Het toetsinkomen van het lopend jaar mag niet hoger zijn dan het inkomen/resultaat van het voorgaande jaar.
- De volgende documenten dienen te worden aangeleverd (bij de rekenmeester):
 - Tussentijdse Verlies-en Winstrekening.
 - Tussentijdse balans (geen kolommenbalans).
- Aangifte omzetbelasting over de reeds verstreken kwartalen of maanden.

7.4.3 Toetskader

Samenvatting toetskader:

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

7.4.4 DGA

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

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

Bepalen van het inkomen DGA:

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

Aanvullend toetskader: (Zie ook [7.4.3 Toetskader](#).)

Uitgekeerd dividend	Gemiddelde bruto dividend van de laatste 3 jaar met een maximum van het laatste jaar.
Overwinst (nog niet uitgekeerde winstreserve)	$\geq 50\%$ van de gemiddelde brutowinst (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.

Het is op verzoek toegestaan om het behaalde tussentijds resultaat in de plaats te stellen ('te vervangen') voor het resultaat van het lopend jaar.

Hiervoor gelden de volgende condities:

- Toegestaan vanaf 01/08 (augustus) van het lopend jaar.
- Extrapolatie is niet toegestaan,
- Het toetsinkomen van het lopend jaar mag niet hoger zijn dan het inkomen/resultaat van het voorgaande jaar.
- De volgende documenten dienen te worden aangeleverd (bij de rekenmeester):
- Tussentijdse Verlies-en Winstrekening.

- Tussentijdse balans (geen kolommenbalans).
- Aangifte omzetbelasting over de reeds verstreken kwartalen of maanden.

7.5 Inkomen uit pensioen

De AOW-leeftijd kan in verband met nieuwe regelgeving per aanvrager verschillend zijn. In de berekening van het toetsinkomen dient rekening gehouden te worden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde (AOW-) leeftijd.

Hiermee dient rekening te worden gehouden **indien de aanvrager binnen 10 jaar en 6 maanden**, te rekenen vanaf datum geldigheidstermijn van het kredietvoorstel, de AOW-leeftijd bereikt.

Naast de huidige inkomensstukken moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

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

Ouderdom 'mijnpensioenoverzicht'

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

Pensioen binnen 6 maanden

Uitgegaan mag worden van een vooruitzicht gesteld pensioeninkomen als het pensioeninkomen binnen 6 maanden vanaf datum kredietaanbod ingaat.

AOW gat?

Wijkt de ingangsdatum van de AOW af van de ingangsdatum van het pensioen? (vaak staat deze op 68 jaar)?

Dan mag het pensioeninkomen worden teruggerekend naar de AOW leeftijd. Het terugrekenen van het pensioen kan worden opgevraagd bij de pensioenuitvoerder of middels een berekening die is opgesteld door u als adviseur.

Voor uitgestelde lijfrente gelden de volgende voorwaarden:

- De uitkerende verzekeraar dient in Nederland gevestigd te zijn en dient lid te zijn van het verbond van verzekeraars.
- De verzekeringsmaatschappij dient te voldoen aan de vergunning zoals vastgesteld in de Wft en waarvoor ook een lijst is samengesteld.

- Bij een uitkering die levenslang is, kan de uitkering worden meegenomen in het toetsinkomen. De hoogte en duur dient te blijken uit de offerte van de verzekeraar. Deze dient ook getekend te zijn door de aanvrager.

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

- Uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl.

7.5.1 Tijdelijk tekort bij naderend pensioen

Als er twee aanvragers zijn met een leeftijdsverschil waarbij de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW gerechtigde leeftijd bereikt, dan kan er een *tijdelijk* inkomenstekort zijn. Er is dan sprake van een zogenaamd 'AOW gat'. Als één van de aanvragers op de datum van het kredietvoorstel de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt ('senior'), dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van werkelijke lastentoets. Vanaf pensioendatum van de oudste aanvrager vindt er een annuïtaire lastentoets plaats die positief moet zijn.

Voorwaarden:

1. De financieringslast moet op de gebruikelijke wijze worden vastgesteld in de periode:
 - a. Voordat de oudste aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt. en
 - b. Nadat de jongste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt.
2. Er mag maximaal 120 maanden getoetst worden op werkelijke lasten.
3. De werkelijke maandlast is gelijk of lager dan de toegestane maandlast.
4. De rentevast periode moet **minimaal 10 jaar** zijn en duurt minimaal tot de jongste de AOW-leeftijd heeft bereikt. Hierop zijn 2 uitzonderingen:
 - a. De rentevastperiode mag ook korter zijn, als het leningdeel aan het eind van de rentevast periode helemaal is afgelost.
 - b. De lening aan het einde van de rentevastperiode < 50% van de waarde van de woning bedraagt.
5. Wordt vastgelegd in indicatief kredietvoorstel en kredietaanbod dat er sprake is van 'tijdelijk tekort'.

7.5.2 Seniorenregeling

De seniorenregeling is mogelijk voor zowel 'aankoop' als bij 'oversluiten'. Deze worden hieronder apart omschreven.

Wat is een senior?

Een senior is een aanvrager die op de datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd (met pensioen) heeft bereikt OF de AOW binnen 10 jaar bereikt (naderend pensioen).

Sprake van 2 aanvragers? Dan bepaalt de leeftijd van de oudste aanvrager wat van toepassing is.

Seniorenregeling: Aankoop woning bij pensioen

De senior heeft op datum van kredietaanbod de AOW leeftijd bereikt. Onder de volgende voorwaarden mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW leeftijd op werkelijke lasten worden getoetst in plaats van annuïtaire lasten.

Voorwaarden:

1. Aanvrager heeft op datum bindend aanbod al een woning in eigendom en verhuist naar een andere woning.
2. De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke last.
3. De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane maandlast. (bepalen van de financieringslast op basis van Trhk).
4. Vanaf AOW leeftijd mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van bereiken van de AOW leeftijd op basis van werkelijke lasten in plaats van de annuïtaire last.
5. De rentevastperiode is *minimaal* 20 jaar.
6. Een kortere rentevastperiode is toegestaan, met een minimum van **10 jaar vast**, indien:
 - a. De leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is; OF
 - b. De lening aan het einde van de rentevastperiode < 50% van de waarde van de woning bedraagt.

Seniorenregeling: Aankoop woning bij naderend pensioen

De senior heeft op datum van het bindend aanbod nog niet de AOW leeftijd bereikt, maar bereikt deze wel binnen 10 jaar. Tot aan de AOW leeftijd vindt de annuïtaire lastentoets plaats. Vanaf pensioendatum kan dan een toetsing plaatsvinden op basis van werkelijke lasten.

Aanvullende voorwaarden:

- Het reeds opgebouwde pensioen wordt als pensioeninkomen gehanteerd. Dit betekent dat dit niet wordt doorgetrokken naar de AOW leeftijd.
- Toekomstige lijfrente wordt niet meegenomen als pensioeninkomen.

Seniorenregeling: Oversluiten

In geval van oversluiten is het mogelijk om onder de volgende voorwaarden de seniorenregeling toe te passen.

Aanvullende voorwaarden:

- 1) Maximale verstrekking t/m 80% van de marktwaarde.
- 2) De nieuwe lening is niet hoger dan het bedrag van de huidige hypotheek vermeerderd met de kosten voor EBV/EBB, kosten afsluiten van de hypotheek (advies- en bemiddelingskosten), taxatiekosten, vergoedingsrente en notariskosten.
- 3) Minimale rentevastperiode 20 jaar.
- 4) Rentevastperiode < 20 jaar: Alleen annuïtair en/of lineair toegestaan.
- 5) Een kortere rentevastperiode is toegestaan, minimaal **10 jaar vast**, indien:
 - a. De leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is; OF
 - b. De lening aan het einde van de rentevastperiode < 50% van de waarde van de woning bedraagt.

7.5.3 Pensioeninkomen uit stamrecht BV

Het is mogelijk om uit te gaan van een pensioeninkomen uit een stamrecht- of een pensioen bv.

1. Met pensioen:
 - a. Pensioeninkomen kan worden meegenomen voor de duur van het pensioen.
 - b. Het bedrag aan liquiditeiten in de stamrecht bv moet minimaal gelijk zijn aan het bedrag van de onttrekkingen voor de restant duur van de looptijd van het pensioen.
2. Toekomstig pensioen:
 - a. Pensioeninkomen kan worden meegenomen voor de duur van het pensioen.
 - b. Het bedrag aan liquiditeiten in de stamrecht bv moet minimaal gelijk zijn aan het totaal bedrag van de onttrekkingen voor de duur van het pensioen.

De volgende documenten dienen te worden aangeleverd:

- Meest recente jaarrekening.
- IB aangifte (indien pensioen reeds is ingegaan).
- Berekening van accountant/administratiekantoor waaruit onttrekking blijkt (periode, bedrag en duur). Dit kan ook met een actuariële pensioenbrief.

7.6 Inkomen uit een uitkering

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

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

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

WIA

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

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

WAO en WAZ (Wet Arbeidsongeschiktheidsverzekering Zelfstandigen)

WAO en WAZ mogen als blijvende uitkering worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

Wajong

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

7.7 Inkomen uit alimentatie

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

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

Bijlage 1: Checklist aan te leveren stukken

Algemene gegevens

- Getekend kredietaanbod inclusief getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de aanvragers en eventueel ondertekende pandakte.
- Kopie van een geldig identiteitsdocument van de aanvrager(s) (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 bij NHG) en bij overbruggingslening bij niet verkochte woning i.v.m. dubbele lasten voor 6 maanden).
- Aantonen dubbele lasten voor een periode van 6 maanden bij een niet verkochte woning en/of overbruggingskrediet (woning wel/niet verkocht).

Inkomen uit loondienst

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

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

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

Inkomen uit pensioen

- Uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl.
- Berekening van pensioenuitvoerder of adviseur (bij 'AOW gat').

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:
- 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, niet apart aanleveren, staat in het taxatierapport).
- Bouwkundig rapport (indien noodzakelijk uit taxatierapport).
- Specificatie verbouwingskosten (niet apart aanleveren, staat in taxatierapport).
- Getekende verkoopopdracht makelaar (indien huidige woning nog niet verkocht).
- Getekende verkoopakte huidige woning (indien huidige woning verkocht).
- Recent opgave restant saldo huidige hypotheek (indien woning nog niet verkocht).

- Energielabel (i.g.v nul op de meter woning en energie neutrale woning).

Echtscheiding

- Concept akte van verdeling (indien de hypotheek verkregen wordt voor verkrijging van de woning).
- Echtscheidingsconvenant (indien echtscheiding > 12 jaar is dit document niet meer benodigd).
- Echtscheidingsbeschikking of -vonnis (indien echtscheiding > 12 jaar is dit document niet meer benodigd).
- Inschrijvingsbewijs echtscheiding in de burgerlijke stand.
- Meest recente belastingaangifte (> 12 jaar geleden gescheiden, i.v.m. mogelijke alimentatieverplichting).
- Saldo opgave huidige hypotheek (bij uitkoop partner).

Overbrugging/ meerdere onroerende goederen op naam

- Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire lening(en).
- Getekende verkoopovereenkomst (indien verkocht).
- Verklaring van de makelaar waaruit blijkt dat de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (indien verkocht).
- Getekende verkoopopdracht (niet noodzakelijk als woning op woningsite staat vermeld).

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.
- Bij familielening: opgave restant schuld + meest recente aangifte IB.
- Bij aflossen/opheffen box 1 lening: meest recente aangifte IB.
- Verklaring achterstandscodering (indien herstelde A-codering of afgeloste lening met A- codering).
- Aflosnota AK (indien aflossen AK uit hypotheek).

Schenking of eigen geld

- Bankafschrift i.v.m. aantonen eigen middelen (op datum kredietaanbod niet ouder dan 3 maanden).
- Schenkingsovereenkomst.

- Aflosschema (indien er sprake is van een lening met een aflossingsverplichting).

Verblijfsvergunning

- Kopie verblijfsvergunning.

Aflossingsvrij leningdeel

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

Ontruimingsverklaring

- Ontruimingsverklaring.

Bijlage 2: NHG-afwijkingenkaart juli 2023

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

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

Onderwerp	Norm	Afwijking NHG-regels:
Hoofdelijke aansprakelijkheid zonder relatiebeëindiging	Artikel B1 lid 5	Niet toegestaan.
Identiteitsbewijs	1.4.2	Een verblijfsvergunning in de EU voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Wordt per situatie bekeken en dient te worden voorgelegd.
Verblijfsvergunning	1.4.3	Elke aanvrager waarvan het inkomen is benodigd, dient een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te hebben. Zie ook 1.4.2.
Taxatierapport	1.7.1	Zie hoofdstuk 6.2.1 van de kredietgids voor voorwaarden ten aanzien van de staat van onderhoud van het onderpand.
Erfpachtovereenkomst	1.11.1	Alleen erfpacht uitgegeven door de overheid of semi-overheid is toegestaan.
Opschortende voorwaarden	1.12.1	Opschortende voorwaarden voor lid d (chtscheiding) en lid e (samenvoeging woning) worden niet geaccepteerd. De huidige woning dient te worden verkocht. Controle vindt hierop plaats. Indien niet wordt voldaan aan een opschortende voorwaarde, is er geen NHG van toepassing op de lening en zal de lening worden omgezet, hetgeen gevolgen heeft voor de leningcondities.
	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), ook

		bij RN3, (restschuld met finale kwijting) en een RO niet geaccepteerd. Ook een HY melding wordt niet geaccepteerd. Dit geldt ook voor schone lei i.c.m. WSNP.
BKR-codering(en)	1.13.4 1.13.5 1.13.6	Alleen een herstelde of afgeloste A-codering is akkoord. Overige (herstelde) coderingen zijn niet toegestaan (A1 etc.). Dit is niet toegestaan bij een negatieve registraties zoals een HY, SK, SH, RO en/of ZO(ook al zijn deze afgelost en/of hersteld).
Frequent leengedrag		Er vindt controle en beoordeling plaats op het aantal geregistreerde kredieten.
Aankoop woning	2.1	Uitgesloten woningen: • Middels koopconstructie (bijvoorbeeld Koopgarant, Starterslening, Koopsubsidie, MVE en MGE). Opsomming is niet limitatief. Betreft alle varianten voor een koopconstructie. • Een "Groningerakte" is <u>niet</u> toegestaan. (i.g.v. nieuwbouw kan dit worden voorgelegd). • Woonwagen (standplaats) • Niet projectmatige nieuwbouw (CPO, bouw in eigen beheer, zelfbouw), norm artikel 2.4. • Waarop een aanschrijving rust. Zie hoofdstuk 6.3 van de kredietgids voor totaaloverzicht met uitgesloten woningen.
	2.5/2.6	Een lening voor een woonwagen en/of woonwagenstandplaats is niet mogelijk.
Oversluiten van NHG naar NHG	3.1	Aanleveren van inkomensgegevens en taxatierapport. Toetsing en beoordeling van de documenten.
	3.1.4	Valt de oversluiting niet onder norm 3.1.4 (verbeteren klantsituatie) dan geldt er een minimaal bouwdepot van € 5.000,00.

		Bij het oversluiten van de lening (eventueel met kwaliteitsverbetering) wordt uitgegaan van een maximale lening gelijk aan de restant hoofdsom van de hypotheek + financieringskosten + eventuele verbouwkosten.
Oversluiten van niet-NHG naar NHG	3.2.1	De adviseur dient 'verbeteren klantsituatie' in de HDN aanvraag aan te merken. Er wordt verondersteld dat er voldoende onderbouwing aanwezig is.
Hoofdelijk ontslag met uitkoop	3.3.7	Uitsluitend indien hoofdelijk ontslag volgens artikel B1 wordt uitgevoerd in combinatie met een aanvullende lening, is het toegestaan om de gehele lening te toetsen volgens artikel C3 (toegestane financieringslast, beheercriteria), mits: a. Financiering op basis van norm 7.1.4 niet mogelijk is b. Naar oordeel van Venn Hypotheken dit verantwoord is. Hiervoor zal een NIBUD-formulier moeten worden ingevuld. Deze wordt individueel beoordeeld door Venn Hypotheken.
Restschuldfinanciering	4.0	Een restschuldfinanciering is niet mogelijk.
Toetsinkomen uit vaste arbeidsrelatie	6.1	Meenemen ORT, provisie en overwerk: NHG volgend. Geen onderdeel van het inkomen: • Keuzebudget, behalve zoals genoemd in hoofdstuk 7 (NHG volgend) • Inkomensbestanddelen die geen onderdeel uitmaken van het inkomen zoals genoemd in hoofdstuk 7 van de kredietgids.
Inkomensbepaling loondienst	6.2.2	Ja.

Toetsinkomen uit flexibele arbeidsrelatie	6.3	Aanvullend wordt gemaximeerd op inkomen conform de werkgeversverklaring.
Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie	6.3.5	Een perspectiefverklaring is niet mogelijk.
Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	6.4	Bepalen van het toetsinkomen door geaccrediteerde rekenmeester. Op dit moment Raadhuys, Pentrax, Overviewz en Zakelijk Inkomen. Tijdelijk dient voor alle aanvragen voor inkomensverklaring een 'Coronavragenlijst' te worden beantwoord. Wordt meegenomen in de overweging voor opstellen inkomensverklaring. Als blijkt dat de onderneming nadelige gevolgen heeft ondervonden van de coronacrisis, moet de inkomensverklaring ter goedkeuring worden voorgelegd. Venn Hypotheken behoudt zich het recht voor om af te wijken van het NHG toetskader en de aanvraag niet te accepteren. Duur onderneming minimaal 12 maanden. Zie hoofdstuk 7.4 van de kredietgids voor uitgesloten sectoren. Er is geen financiering mogelijk voor onderneming waarbij de branche en/of bron van het inkomen onvoldoende kan worden beoordeeld. Inkomen wordt bepaald aan de hand van vastgesteld toetskader door NHG.
Inkomen uit (sociale) uitkering	6.5	Wordt niet meegenomen in de beoordeling tenzij dit een vaste uitkering is.
Kredietlast	7.3.1	NHG volgend. 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	Mogelijk.

Overige opmerkingen:

Venn beleid afwijkend/aanvullend

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

Aanvragen voor expats en diplomaten worden niet geaccepteerd.

Borgstelling door derden is niet toegestaan.

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

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

Een **overbrugging** is mogelijk (zowel op wel en niet verkochte woning).

Zie voor de maximale overbrugging [hoofdstuk 2.9 Overbruggingskrediet](#).

- Opschortende voorwaarde. Woning dient te worden verkocht. Controle vindt hier achteraf op plaats. Als hieraan niet wordt voldaan dan behoudt Venn Hypotheken zich het recht voor om de lening af te eisen middels aflossen van de lening.

VvE

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

De volgende situaties worden geaccepteerd:

Staat van onderhoud goed of redelijk	Stand onderhoudsfonds is voldoende	Uitkomst
Ja	Nee	Akkoord
Nee	Ja	Akkoord

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

- Het een VvE in oprichting betreft (bij nieuwbouw of splitsing).
- Als blijkt dat er minimaal 0,5% van de herbouwwaarde jaarlijks gereserveerd wordt.

Bijlage 3: Afwijkingen i.v.m. Covid-19

Ingangsdatum: donderdag 2 april 2020

Juli 2023: Nog steeds actueel. Invullen coronavragenlijst. In de beoordeling en eventuele afgifte van de inkomensverklaring wordt rekening gehouden met de antwoorden op de vragenlijst.

Hoofdstuk 7.4 Inkomen uit zelfstandige onderneming

Het inkomen wordt vastgesteld door een rekenmeester. Voor het opstellen van de inkomensverklaring kijkt de rekenexpert niet alleen naar de jaarcijfers van de afgelopen jaren, maar zal ook rekening houden met de prognose voor de komende periode (bijvoorbeeld op basis van de orderportefeuille). Hiervoor is een zogenaamde Coronavragenlijst opgesteld die door de geldnemer beantwoord moet worden. Het kan zijn dat hiervoor aanvullende documenten voor worden opgevraagd.