



Algemene informatie

Alles wat u moet weten over een Venn hypotheek.

Inhoudsopgave

Een Venn Hypotheek	3
Wat is een hypotheek?	3
Wat betekent een hypotheek van Venn Hypotheken voor u?	3
1 Lening	5
1.1 Hoe kan ik van Venn Hypotheken geld lenen?.....	5
1.2 Hoeveel geld kunt u lenen?	5
2 Terugbetalen.....	6
2.1 Hoe kunt u het geleende geldbedrag terugbetalen?	6
2.2 Aflossingsvormen.....	6
2.2.1 Annuïteiten Hypotheek	7
2.2.2 Lineaire Hypotheek.....	8
2.2.3 Aflossingsvrije Hypotheek	9
3 Rente.....	11
3.1 Welke rente moet u betalen en waarom?	11
3.2 De berekening van de rente	11
3.3 Verandering van het rentepercentage	11
3.4 Moet u een lange of juist een korte rentevastperiode kiezen?	12
3.5 Actuele nominale en effectieve rentepercentages.....	12
4 Verzekeren	13
5 Overige belangrijke informatie.....	15
5.1 Belastingdienst	15
5.2 NHG.....	15
5.3 Wijze van aflossing.....	16
5.4 Taxatie	17
5.5 Bureau Krediet Registratie.....	17
5.6 Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)	17
5.7 Belangrijkste overheidsregelingen	17
5.8 Vindplaats algemene voorwaarden en deze informatiebrochure	18
6 Vragen.....	18

Een Venn Hypotheek

U bent op zoek naar een hypotheek, omdat u een woning wilt kopen of uw woning wilt verbouwen. Een Venn Hypotheek biedt voor u wellicht dé uitkomst!

In deze brochure informeren wij u over onze hypotheek en leggen we uit welke keuzes u kunt maken.

Wat is een hypotheek?

Het recht van hypotheek is een zekerheidsrecht dat op een registergoed wordt gevestigd, zoals een woning. Dit recht van hypotheek wordt gekoppeld aan een lening. Indien u een lening bij ons wilt afsluiten stellen wij aan u de voorwaarde dat u een recht van hypotheek vestigt op uw woning. Dit betekent dat wij de zekerheid krijgen dat u de lening aan ons terugbetaalt. Als u de lening niet terugbetaalt, kunnen wij in het uiterste geval de woning verkopen.

Wij zijn als geldgever de hypotheekhouder, waarmee wij een eerste recht van verkoop krijgen. U, als eigenaar van de woning, noemen we de hypotheekgever.

Wat betekent een hypotheek van Venn Hypotheken voor u?

Indien u besluit een Venn hypotheek te nemen betekent dit dat u geld van ons leent. Om het makkelijk te houden kunt u bij ons kiezen uit één soort geldlening. Venn Hypotheken is geen bank, waardoor wij geen beleggingshypotheek of bankspaarhypotheek aanbieden. Gelet op de risico's die hiermee gepaard (kunnen) gaan vinden wij het ook niet in het belang van de klant om dit soort hypotheken aan te bieden.

Op het moment dat u besluit een hypotheek bij ons te nemen, dient u in ieder geval rekening te houden met de volgende drie belangrijke punten:

- U betaalt de lening terug. Venn Hypotheken biedt u in beginsel de mogelijkheid om te kiezen uit drie verschillende manieren waarop u de lening terugbetaalt.
- U betaalt rente over uw lening. U kunt bij ons alleen kiezen uit een vaste rente, waardoor u op voorhand weet waar u aan toe bent.
- Wij sluiten geen verzekeringen af. In sommige gevallen moet u toch een verzekering afsluiten. Met een verzekering kunt u zich beschermen, bijvoorbeeld tegen de financiële gevolgen van arbeidsongeschiktheid of overlijden

Wij lichten in deze brochure ieder onderdeel kort voor u toe.

Let op

Venn Hypotheken vindt het belangrijk dat u een goede keuze maakt bij uw zoektocht naar een hypotheek. Lees deze brochure daarom goed door en zorg ervoor dat u een hypotheek kiest die écht bij u past. Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met uw hypotheekadviseur.

Om te voorkomen dat u een hypotheek kiest die niet goed bij u past, raden wij u aan om samen met uw hypotheekadviseur uw wensen te bespreken. Twijfelt u, neem dan uw tijd. Een second opinion bij een andere hypotheekadviseur is altijd een mogelijkheid om de twijfel bij u weg te nemen. Een hypotheek afsluiten is immers één van de belangrijkste financiële besluiten die u in uw leven maakt.

U moet eerst goed nadenken over hoeveel u wilt lenen. U moet immers alles terugbetalen, ook als uw situatie later verandert. U kunt hierbij denken aan situaties die u op voorhand niet kunt voorspellen zoals een echtscheiding, verlies van uw baan of een overlijden.

U moet erop bedacht zijn wat er kan gebeuren als u uw lening niet kunt terugbetalen of als u de rente niet kunt betalen. Wij kunnen dan genoodzaakt zijn uw woning te verkopen. U moet dan uw woning uit en misschien is de opbrengst van de woning bij gedwongen verkoop niet genoeg om de lening terug te betalen en ontstaat er voor u een restschuld. In dat geval moet u nog steeds een deel van de lening (plus rente) terugbetalen. Wij willen u hiervoor waarschuwen, zorg er daarom voor dat dit soort vervelende situaties u bespaart blijven.

1 Lening

1.1 Hoe kan ik van Venn Hypotheken geld lenen?

U kunt bij een hypotheekadviseur die bij Venn Hypotheken is aangesloten vragen om geld van ons te lenen. Een hypotheekadviseur bij u in de buurt vindt u op onze website door uw postcode in te voeren onder het kopje 'vind adviseur' via <http://www.vennhypotheken.nl/vind-adviseur/>.

Samen met uw hypotheekadviseur bespreekt u uw wensen en mogelijkheden voor een Venn Hypotheek. Vervolgens dient uw hypotheekadviseur een hypotheekaanvraag in. Om te kunnen beoordelen of wij u het gewenste geldbedrag kunnen lenen en tegen welke voorwaarden, moet u inzicht geven in uw financiële situatie. Als alles positief door ons is beoordeeld, zal de laatste stap bestaan uit het ondertekenen en passeren van uw hypotheekakte bij de notaris.

Wilt u meer weten over de procedure? Kijk dan op onze website voor een heldere uitleg in ons beknopte stappenplan <http://www.vennhypotheken.nl/stappenplan>. Ook uw hypotheekadviseur kan u een toelichting geven over de procedure van het aanvragen en verkrijgen van een Venn hypotheek.

1.2 Hoeveel geld kunt u lenen?

Wij kunnen u op voorhand niet vertellen of en hoeveel geld u van ons kunt lenen. Dit is afhankelijk van uw situatie, waarbij u onder andere moet denken aan de hoogte van uw inkomen, uw woonsituatie, eventuele schulden en uw leeftijd. Wij willen u wel graag een indicatie geven. U kunt met de rekentool op onze website een indicatie krijgen hoeveel geld u van ons kunt lenen. Dit kan via de link <http://www.vennhypotheken.nl/bereken>.

Let op

Wij zijn niet verplicht om uw hypotheekaanvraag in behandeling te nemen. Ook zijn wij niet verplicht om u geld te lenen of om u zoveel geld te lenen als u wilt. De rekentool op onze website is indicatief. U kunt dan ook geen rechten ontlenen aan de indicatieve uitkomst van de door u ingevoerde gegevens.

2 Terugbetalen

2.1 Hoe kunt u het geleende geldbedrag terugbetalen?

Wij bieden u een aantal manieren aan om het door u geleende geldbedrag terug te betalen. Dit is wel afhankelijk van uw situatie en in sommige gevallen kunt u niet kiezen. Al die manieren noemen wij aflossingsvormen. In deze brochure worden de aflossingsvormen uitgelegd. Ook staat bij iedere aflossingsvorm wat belangrijke voor- en nadelen zijn. Lees deze informatie goed door en kijk welke aflossingsvorm uw voorkeur heeft. U kunt hierover ook vragen stellen aan uw hypotheekadviseur. Hij beantwoordt uw vragen graag. U kunt ook onze website raadplegen voor een heldere toelichting <http://www.vennhypotheken.nl/hypotheekvormen/>

2.2 Aflossingsvormen

Er zijn twee grote verschillen in aflossingsvormen. Wij willen u dan ook op voorhand goed informeren over deze verschillen en de gevolgen.

Hieronder ziet u een overzicht van onze aflossingsvormen:

Aflossingsvormen met zekerheid	Aflossingsvorm zonder zekerheid
Annuïteiten Hypotheek Lineaire Hypotheek	Aflossingsvrije Hypotheek

Hieronder ziet u een overzicht van onze aflossingsvormen met het moment van terugbetalen:

Meteen beginnen met terugbetalen	Aan het eind alles terugbetalen
Annuïteiten Hypotheek Lineaire Hypotheek	Aflossingsvrije Hypotheek

Hierna geven we per aflossingsvorm een toelichting met de belangrijke voor- en nadelen. Deze voor- en nadelen kunt u met uw hypotheekadviseur bespreken, zodat u zeker weet welke aflossingsvorm u het best past en welke risico's u mogelijk loopt.

Venn Hypotheken kent de volgende aflossingsvormen:

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek

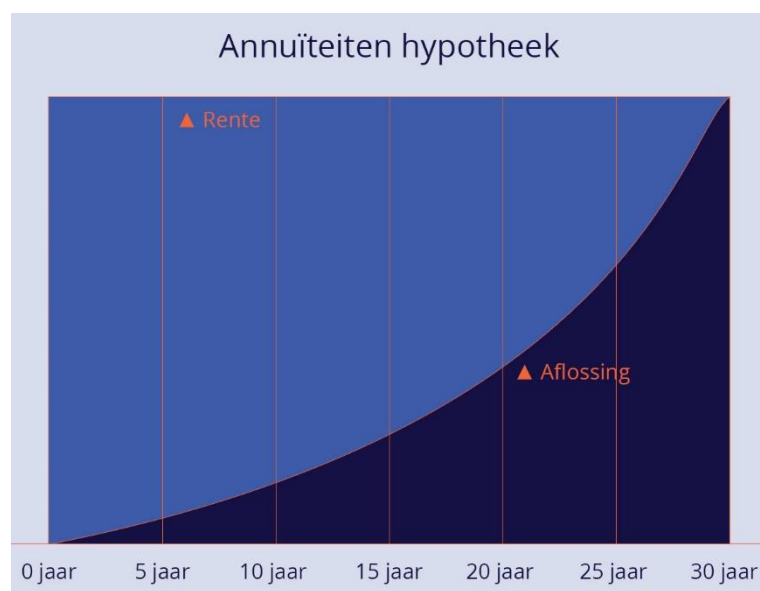
2.2.1 Annuïteiten Hypotheek

De kenmerken

- U betaalt een vast brutobedrag per maand bij gelijkblijvende rente;
- U betaalt elke maand een stukje van uw hypotheekschuld terug. Uw uitstaande hypotheekschuld wordt dus elke maand kleiner;
- Uw hypotheekrente verlaagt automatisch zodra u door uw maandelijkse aflossingen in een lagere tariefklasse komt. (Opgelet: alleen bij niet-NHG leningen van toepassing);
- In het begin betaalt u lagere netto lasten dankzij de hypotheekrenteaf trek; uw netto lasten nemen steeds iets toe omdat u minder rente betaald en daardoor minder hypotheekrenteaf trek hebt;
- Uw lening is volledig afgelost aan het einde van de looptijd.

Wat gaat u doen?

U betaalt elke maand aan ons hetzelfde brutobedrag. Een bedrag noemen wij een brutobedrag als wij geen rekening houden met het belastingvoordeel. Het bedrag dat u moet betalen bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de rente die u over het geleende bedrag betaalt. Het tweede deel is het stukje lening dat u aan ons terugbetaalt. Door de terugbetaling verandert iedere maand de onderlinge verhouding tussen de rente en de aflossing. In het begin betaalt u veel rente en betaalt u weinig aflossing. Tegen het einde van de looptijd betaalt u weinig rente en veel aflossing. Het totale brutobedrag dat u betaalt blijft hetzelfde.



De voordelen

- Uw schuld wordt iedere maand kleiner. De kans op een restschuld wordt dus ook kleiner. Een restschuld noemen wij het bedrag dat u aan ons moet betalen als de verkoop van uw woning niet genoeg is om de hele lening terug te betalen.

- U betaalt elke maand minder rente. De rente wordt berekend over het totale bedrag dat u hebt geleend. Als het totale leenbedrag kleiner wordt, betaalt u dus minder rente. 3% over € 100 is minder dan 3% over € 200.

De nadelen

- U betaalt naar mate de tijd vordert minder rente, waardoor u minder geld van de Belastingdienst terugkrijgt, oftewel uw hypotheekrenteaf trek wordt kleiner.
- Uw netto maandlasten zullen gaan stijgen, omdat u gedurende de looptijd minder hypotheekrenteaf trek hebt, waardoor u de stijgende netto lasten in de toekomst moet kunnen dragen.

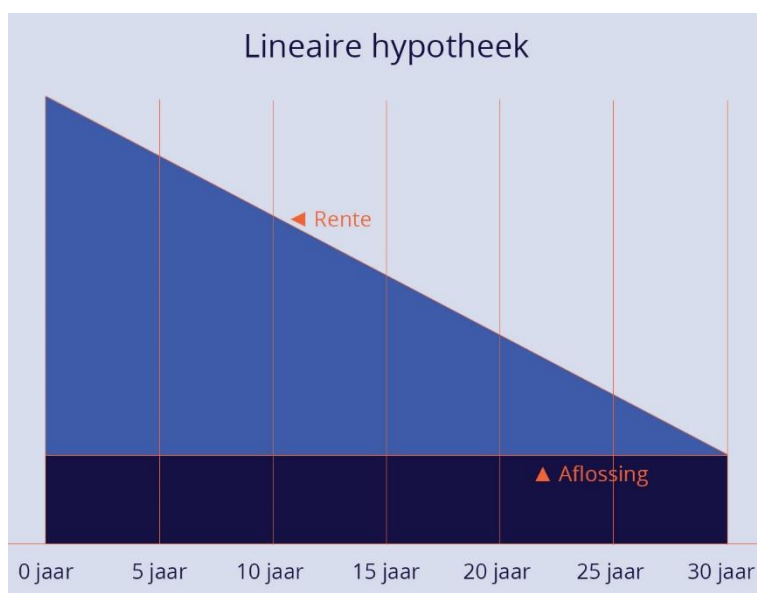
2.2.2 Lineaire Hypotheek

De kenmerken

- U begint met hoge bruto maandlasten, welke gedurende de looptijd elke maand afnemen;
- U betaalt elke maand minder rentelasten, omdat het uitstaande hypotheekbedrag gelijkmatig afneemt door de aflossingen;
- U betaalt elke maand een stukje van uw hypotheekschuld terug. Uw uitstaande hypotheekschuld wordt dus elke maand kleiner;
- Uw hypotheekrente verlaagt automatisch zodra u door uw maandelijkse aflossingen in een lagere tariefklasse komt. (Opgelet: alleen bij niet-NHG leningen van toepassing en indien een lagere tariefklasse voor u beschikbaar is);
- Uw lening is volledig afgelost aan het einde van de looptijd.

Wat gaat u doen?

Om de lening aan ons terug te betalen betaalt u maandelijks één vast bedrag. Dit vaste bedrag wordt berekend op basis van de hoogte en looptijd van uw lening, zodat u aan het eind van de looptijd de gehele lening aan ons hebt terugbetaald. Naast dit bedrag betaalt u aan ons rente. De hoogte van de rente hangt af van het rentepercentage en de nog openstaande schuld. Uw totale maandlasten nemen elke maand af.



De voordelen

- Iedere maand wordt het bedrag dat u moet terugbetalen kleiner. De kans op een restschuld wordt dus ook kleiner.
- U betaalt elke maand minder rente. De rente wordt berekend over het totale bedrag dat u hebt geleend. Als het totale leenbedrag kleiner wordt, betaalt u dus minder rente. 3% over € 100 is minder dan 3% over € 200.

De nadelen

- Gedurende de looptijd van uw lening ontvangt u steeds minder hypotheekrenteaftrek, omdat u steeds minder rente betaalt.
- Aan het begin van de looptijd van de lening hebt u hogere maandlasten dan aan het eind.

2.2.3 Aflossingsvrije Hypotheek

De kenmerken

- U betaalt alleen rente.
- Bij Venn Hypotheken kunt u maximaal 50% van de marktwaarde van uw huis in deze vorm afsluiten.
- Rente is niet (meer) fiscaal aftrekbaar, behalve voor 'doorstromers' die een aflossingsvrije hypotheek van vóór 1 januari 2013 wensen over te sluiten.
- Omdat u maandelijks alleen rente betaalt, blijft uw hypotheekschuld volledig open staan.
- Aan het einde van de looptijd moet u de volledige hypotheekschuld terugbetalen. Hiervoor moet u het volledige hypotheekbedrag gespaard hebben of uw huis verkopen aan het einde van de looptijd om uw hypotheekschuld terug te betalen.

Wat gaat u doen?

U betaalt over het aflossingsvrije gedeelte van de lening tot aan het einde van de looptijd alleen rente. U betaalt over het aflossingsvrije gedeelte dus niets terug. Het bedrag dat u moet terugbetalen blijft altijd even groot. U moet aan het eind van de looptijd het hele bedrag terugbetalen. U moet er dus rekening mee houden dat u zelf geld spaart, zodat u het aflossingsvrije gedeelte kunt terugbetalen. Het is ook mogelijk om tussentijds een gedeelte van de hypotheek af te lossen. Hierdoor nemen de maandlasten af. Meer hierover leest u in het volgende hoofdstuk.

Als u geen geld spaart en u hebt daarnaast ook geen ander geld, dan moet u er rekening mee houden dat de kans aanwezig is dat u de woning moet verkopen om de lening terug te betalen. U loopt dan het risico dat de verkoopopbrengst niet genoeg is om de lening terug te betalen, waardoor er een restschuld ontstaat.



De voordelen

- Lagere maandlasten dan bij de annuïtaire en lineaire aflossingsvormen. U betaalt over het aflossingsvrije gedeelte van de lening immers alleen rente.
- T.o.v. de andere aflosvormen krijgt u meer geld van de Belastingdienst terug. Omdat u niets aflost is uw fiscale voordeel hoger dan bij de andere aflossingsvormen.

De nadelen

- U betaalt de lening pas aan het eind van de looptijd terug. Het bedrag dat u moet terugbetalen blijft tot het eind even groot.
- U moet er rekening mee houden dat u aan het eind van de looptijd van de lening voldoende eigen geld hebt gespaard om de lening terug te betalen.
- Het risico op een restschuld is hoger dan bij andere aflossingsvormen.

3 Rente

3.1 Welke rente moet u betalen en waarom?

Bij elke aflossingsvorm moet u aan ons een maandelijkse vergoeding betalen in de vorm van rente. Deze vergoeding betaalt u, omdat wij kosten maken voor het uitlenen van het geld. De hoogte van de rente is afhankelijk van het geldende rentepercentage. Wij bieden alleen vaste rente aan. U kunt bij ons kiezen uit verschillende rentevastperioden die variëren in looptijd van 1 tot 30 jaar.

3.2 De berekening van de rente

De rente die u aan ons moet betalen wordt berekend over het bedrag dat u aan ons moet terugbetalen. We geven u een helder voorbeeld.

U leent een bedrag van € 300.000. Het rentepercentage bedraagt 2,5 %. Dit betekent dat u elk jaar € 7.500 aan rente aan ons betaalt in maandelijkse bedragen van € 625 ($€ 7.500 \div 12 = € 625$).

3.3 Verandering van het rentepercentage

Het rentepercentage dat u betaalt, bepalen wij aan de hand van de hoogte van uw hypotheek en de waarde van uw woning. Indien u aflost kan dat in bepaalde gevallen extra worden beloond. Als u kiest voor een annuïteiten- of lineaire hypotheek zal u elke maand aflossen. Hierdoor wordt uw hypotheekschuld iedere maand een beetje kleiner. Dit betekent voor ons minder risico, waardoor u, na verloop van tijd, in een lagere tariefklasse terecht kunt komen indien deze voor u beschikbaar is.

Indien u voldoende hebt afgelost en er voor u een lagere risicoklasse beschikbaar is, verlagen wij uw hypotheekrente automatisch, waardoor u vanaf de volgende maand minder rente betaalt.

Ook in geval u besluit om extra af te lossen wordt dat beloond. Ieder jaar kunt u tot 15% van het initiële hypotheekbedrag boetevrij aflossen. Ook als u extra aflost komt u mogelijk in een lagere risicoklasse terecht. Hierdoor rekenen wij de volgende maand een lagere rente aan.

Als uw woning in waarde is gestegen kan uw rentepercentage mogelijk ook veranderen. Dit hangt af van uw uitstaande schuld ten opzichte van de marktwaarde van uw woning. Als uw woning - aantoonbaar middels een taxatierapport- sterk in waarde is gestegen, kan uw rentepercentage veranderen indien u in een lagere risicoklasse terecht komt.

Het rentepercentage kan daarnaast aan het eind van een door u gekozen rentevastperiode veranderen. Deze periode kiest u zelf. Wij raden u aan om dit met uw hypotheekadviseur te bespreken. De kortste rentevastperiode die u bij ons kunt kiezen is 1 jaar en de langste rentevastperiode is dertig jaar. Het rentepercentage kan gedurende deze periode -buiten voornoemde gevallen van aflossing en/of stijging van de marktwaarde van uw woning- niet veranderen. Wees er dan ook op voorhand zeker van dat u het maandelijks aan ons te betalen bedrag voor de duur van de rentevastperiode kunt missen.

Loopt de rentevastperiode van uw Venn hypotheek bijna af? Dan sturen wij u ten minste drie maanden voor het einde van de rentevastperiode, een renteherzieningsvoorstel.

Dit is een voorstel voor een nieuwe rentevastperiode en gaat uit van het op dat moment geldende tarief voor soortgelijke leningen die wij aanbieden. Dit tarief geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe klanten.

Wij raden u aan om op dat moment samen met uw hypotheekadviseur te kijken of de door u gekozen hypotheekvorm nog bij uw situatie past, zodat u niet voor verrassingen komt te staan.

3.4 Moet u een lange of juist een korte rentevastperiode kiezen?

Het rentepercentage van een lange rentevastperiode is vaak hoger dan het rentepercentage van een korte rentevastperiode. Dit heeft te maken met het feit dat u zekerheid wilt hebben, hetgeen geld kost. Hoe langer de door u gekozen rentevastperiode, hoe hoger het rentepercentage is dat u moet betalen. Het grote voordeel is dat u voor een langere periode zekerheid hebt over de hoogte van de te betalen rente. Het nadeel is dat daar een hoger prijskaartje aanhangt in de vorm van een hoger rentepercentage.

Indien u kiest voor een korte rentevastperiode, krijgt u voor een korte periode zekerheid. Het grote voordeel is dat u een lager rentepercentage van ons krijgt en u meer flexibel bent in tijden dat de rente daalt. Indien de rente stijgt, ondervindt u meer nadeel, omdat na het einde van de rentevastperiode, een nieuwe rentevastperiode moet kiezen, waarbij u meer rente gaat betalen.

3.5 Actuele nominale en effectieve rentepercentages

Een overzicht van de actuele nominale rentepercentages die wij aanbieden kunt u terugvinden via onze website: <http://www.vennhypotheken.nl/rente/actuele-hypothekrente/>.

Na uw hypotheekaanvraag ontvangt u van ons een indicatief kredietvoorstel, waarin wij u informatie geven over de door u gewenste lening. Daarnaast geven wij u in het indicatief kredietvoorstel informatie over het totale door u gewenste bedrag dat wordt geleend, de leningdelen, het totale maandelijks te betalen bedrag per leningdeel, de wijze van aflossing, de looptijd, de rentevastperiode, de kosten van een eventuele bouwfinanciering (bouwdepot).

In het indicatief kredietvoorstel vindt u ook de effectieve rente in de vorm van het zogenaamde Jaarlijks kostenpercentage, het 'JKP'. In dit percentage worden alle kosten ter verkrijging van de hypotheek uitgedrukt. In het JKP zijn de totale kosten opgenomen voor het hypothecaire krediet. Het gaat om de kosten die bij Venn Hypotheken redelijkerwijs bekend zijn en die noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van uw hypotheek. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten voor het afnemen van een verplichte overlijdensrisicoverzekering en de advieskosten van de door u ingeschakelde onafhankelijk adviseur.

4 Verzekeren

Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u niet alleen op dit moment aan uw betalingsverplichtingen moet voldoen, maar ook in de toekomst. U en wij weten uiteraard niet hoe uw toekomst er uitziet. En we hopen het natuurlijk niet, maar wees erop bedacht dat uw leven een andere wending kan krijgen. U kunt bijvoorbeeld werkloos of arbeidsongeschikt raken of erger; u of uw partner kan ernstig ziek worden of komen te overlijden.

Het is belangrijk dat u rekening houdt met veranderingen waar u niet altijd invloed op hebt. Deze veranderingen hebben namelijk grote financiële gevolgen. Bijvoorbeeld u verliest uw baan en daarmee uw inkomen, waardoor u bent aangewezen op een uitkering die doorgaans lager is dan uw inkomen uit werk. U moet er in deze nieuwe situatie rekening mee houden dat u uw financiële verplichtingen aan ons moet blijven voldoen.

Wij raden u aan geld te sparen voor situaties waarin u een financiële tegenvaller oploopt. U kunt dan met uw spaargeld deze tegenslagen opvangen, en aan uw betalingsverplichtingen aan ons blijven voldoen. Als u geen spaargeld of ander geld tot uw beschikking hebt, waardoor u de lening en/of rente niet meer aan ons kunt (terug)betalen kunnen wij overgaan tot verkoop van uw woning. Dit risico kunt u afdekken door het afsluiten van een verzekering.

U moet denken aan een verzekering die u geld geeft als het financieel tegenzit. Geld waardoor u de maandlasten aan ons kunt blijven voldoen en u dus in de woning kunt blijven wonen.

Wij kunnen niet alle risico's opnoemen en doen dat dan ook niet. U kunt zich ook niet verzekeren tegen alle risico's die het leven met zich meebrengt.

Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van risico's en veranderende omstandigheden die van (negatieve) invloed zijn op uw financiële situatie.

Familiaire omstandigheden

U moet rekening houden met risico's ten gevolge van veranderende omstandigheden in uw familiale kring. Denk bijvoorbeeld aan financiële risico's van trouwen, kinderen of een echtscheiding. U kunt zich niet verzekeren tegen dit soort risico's, omdat er geen verzekering voor bestaat. Wat wij u willen aanraden is dat u met uw hypotheekadviseur in overleg treedt om eventueel minder geld te lenen, zodat u een onverwachte financiële tegenvaller ten gevolge van bijvoorbeeld een echtscheiding kunt opvangen.

Stoppen met werken

U en uw eventuele partner stoppen in beginsel met werken als de pensioengerechtigde leeftijd is bereikt. Op dat moment stopt u met werken en ontvangt u een pensioen in plaats van uw salaris. U moet er rekening mee houden dat uw pensioen (vaak) lager is dan uw laatstverdiende inkomen uit werk.

Daarnaast gaan er vanaf uw pensioen andere fiscale regels gelden waarmee u rekening moet houden. Zo krijgt u bijvoorbeeld minder geld terug van de Belastingdienst en/of minder hypotheekrenteaftrek, waardoor u maandelijks minder te besteden hebt.

U moet uw financiële situatie dus goed schetsen. Dit betekent in ieder geval voor de duur van de lening die u bij ons afneemt. U moet zich op voorhand afvragen of u de lening elk moment kunt terugbetalen, dus ook als u stopt met werken. Wij wijzen u erop dat de lening vaak een lange looptijd heeft van 15 of 20 jaar.

Als u de pensioengerechtigde leeftijd hebt bereikt en u uw lening nog niet hebt terugbetaald, moet u goed nadenken of u in de woning wilt -en financieel gezien kunt- blijven wonen. Wij adviseren u om, als dat in u geval van toepassing is, dit vooraf met uw hypotheekadviseur te bespreken, zodat hij kan uitrekenen of uw wensen overeenkomen met uw financiële mogelijkheden.

U verliest uw baan

Als u of uw partner uw baan en daarmee uw inkomen verliest, kunt u in financiële problemen raken. U zult hoogstwaarschijnlijk een uitkering ontvangen, maar heeft dan wel een lager inkomen, waardoor de kans aanwezig is dat u uw maandlasten niet meer kunt betalen. U moet dan wellicht de woning noodgedwongen verkopen.

Wat kunt u tegen de verkoop van uw woning doen? Zoals eerder vermeld raden wij u aan geld te sparen waarmee u de maandlasten kan blijven voldoen in geval u onverhoopt te maken krijgt met een financiële tegenvaller. Als u uw eigen spaargeld hier niet voor wilt aanwenden, kunt u zich tegen het risico van baanverlies verzekeren. Dit soort verzekeringen worden vaak woonlastenverzekeringen genoemd. Venn Hypotheken sluit geen verzekeringen af. Wij raden u aan om in overleg met uw hypotheekadviseur te bekijken en te berekenen of en welke verzekeringen voor u interessant zijn.

Arbeidsongeschiktheid

Indien u of uw partner arbeidsongeschikt raakt, ontvangt u minder salaris. U moet rekening houden met de situatie dat u hierin kunt belanden. Wij kunnen u niet adviseren welke verzekering(en) u moet afsluiten. Elke situatie is anders, bespreek uw situatie met uw hypotheekadviseur. Het kan ook zo zijn dat uw werkgever voor u al een arbeidsongeschiktheidsverzekering heeft afgesloten, waardoor u zich daarvoor niet dubbel hoeft te verzekeren.

Overlijden

Het leven gaat gepaard met risico's en zit vol onverwachte wendingen. Eén ding in het leven is zeker, en dat is dat elk mens komt te overlijden. Het kan zijn dat u of uw partner komt te overlijden voordat u de lening aan ons hebt terugbetaald. Voor u of uw partner is het dan prettig om te weten of de woning kan worden verkocht of juist dat u erin kunt blijven wonen.

Dit is afhankelijk van uw financiële situatie, met name of u voldoende spaargeld of ander vermogen hebt om de maandlasten te kunnen blijven voldoen.

U kunt zich tegen het risico van de financiële gevolgen van een overlijden van u of uw partner beschermen door een verzekering af te sluiten. Deze verzekering keert een geldbedrag uit op het moment dat u of uw partner komt te overlijden. U kunt met deze uitkering de lening helemaal of voor een deel terugbetalen. Bespreek dit met uw hypotheekadviseur en bekijk wat uw financiële situatie wordt als u of uw partner komt te overlijden. U weet dan hoeveel geld u nodig hebt om aan de maandelijkse verplichtingen te blijven voldoen.

5 Overige belangrijke informatie

5.1 Belastingdienst

Ieder natuurlijk persoon die bij ons een hypotheek afsluit, krijgt te maken met fiscale regels. Die fiscale regels, waaronder de hypotheekrenteaftrek, kunnen per aflossingsvorm verschillen. De hypotheekrenteaftrek geldt voor elke hypotheek met uitzondering van het deel van de lening dat aflossingsvrij is. De Belastingdienst geeft u een gedeelte van de rente die u aan ons betaalt terug. Het verschil in de bruto en netto maandlasten vloeit uit deze fiscale regel voort. Met bruto lasten bedoelen we het bedrag aan rente dat u maandelijks aan ons betaalt. Met netto lasten bedoelen we het brutobedrag min het bedrag dat u van De Belastingdienst terugkrijgt.

Wij willen u er uitdrukkelijk op wijzen dat De Belastingdienst u niet altijd een deel van de rente teruggeeft, met name bij een aflossingsvrij gedeelte van uw lening. Wij raden u wederom aan om uw hypotheekadviseur hierover te raadplegen. Uw hypotheekadviseur zal u er ook op wijzen dat de huidige belastingregels er wellicht over 5 jaar niet meer zijn of sterk zijn veranderd ten nadele van u. U moet hier denken aan een besluit van De Belastingdienst om de hypotheekrenteaftrek volledig af te schaffen. Wij reden u aan hier uitgebreid over te praten met uw hypotheekadviseur, zodat u in de toekomst niet ineens wordt geconfronteerd met een voor u financieel nadelige wetswijziging. U moet uw maandlasten ook in de toekomst kunnen blijven betalen, ook als de hypotheekrenteaftrek niet meer fiscaal aftrekbaar is.

5.2 NHG

NHG is de garantie die kan worden verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen in geval u een lening afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. De Stichting hanteert een aantal standaard normen waaraan u moet voldoen. Zo is de NHG alleen van toepassing op leningen met een maximale kostengrens. Als u gebruik wilt maken van de NHG, dan betaalt u voor deze garantie een geldbedrag. Ondanks deze extra kosten zijn uw maandlasten door het afsluiten van een hypotheek met NHG vaak lager. Dit komt omdat u bij het afsluiten van een hypotheek met NHG een korting krijgt op uw hypotheekrente.

De NHG is er in het bijzonder om het risico af te dekken voor de situaties waarin u de lening niet meer kan terugbetalen. U moet uw woning daardoor (noodgedwongen) verkopen. Door een

snelle verkoop waarbij u onder druk staat, kan de situatie ontstaan dat u de woning verkoopt voor een bedrag dat lager is dan de lening. Er ontstaat een restschuld. U kunt de lening daardoor nog steeds niet volledig aan ons terugbetalen, terwijl dit wel moet. De garantie die NHG biedt, is dat zij deze restschuld aan ons betalen. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden. Deze voorwaarden en meer informatie over de NHG vindt u op www.nhg.nl.

5.3 Wijze van aflossing

U bent bij ons verplicht om maandelijks een vast bedrag aan aflossing te betalen. Wij bieden u de mogelijkheid om extra of vervroegd af te lossen zonder dat u hiervoor een vergoeding aan hoeft te betalen. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden.

Bent u voornemens om een vervroegd te gaan aflossen, controleer dan zelf of via uw hypotheekadviseur of u een vergoeding verschuldigd bent aan ons.

Bij een algehele vervroegde aflossing bent u verplicht hiervan ten minste één maand voordat de lening geheel vervroegd wordt afgelost melding te maken. U bent bij een gehele vervroegde aflossing van de lening een vergoeding aan ons verschuldigd. Deze vergoeding is gelijk aan het financieel nadeel dat wij lijden door de vervroegde aflossing.

De vergoeding die u aan ons moet betalen is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de contractrente van de lening en de rente die op de datum van de vervroegde aflossing voor een soortgelijke lening over de periode tot de einddatum van de rentevastperiode van de betreffende lening of leningdeel door ons wordt aangeboden.

Indien u een vergoeding moet betalen zullen wij bij de berekening handelen conform de uitgangspunten als opgenomen in de AFM-leidraad '*Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek*'. Deze leidraad kunt u vinden op de website van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) via: www.afm.nl.

U hoeft geen boete te betalen indien u in een kalenderjaar niet meer dan 15 procent van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening extra aflost. Een gedeeltelijke (incidentele) vervroegde aflossing is uitsluitend toegestaan vanaf een minimumbedrag welke u in de algemene voorwaarden kunt terugvinden.

Indien u het bedrag van de automatische incasso structureel wenst te verhogen, is de gewenste verhoging slechts eenmaal mogelijk voor de duur van de (resterende) looptijd van de kredietovereenkomst. Er dient sprake te zijn van een minimale verhoging van het bedrag van de automatische incasso per maand. Deze kunt u terugvinden in de algemene voorwaarden.

Daarnaast zijn er nog een aantal voorwaarden en andere situaties waarin u vervroegd kunt aflossen. Wij verwijzen u voor een volledige uitleg naar onze algemene voorwaarden die u op onze website kunt raadplegen: <http://www.vennhypotheken.nl/algemene-voorwaarden/>.

Wij raden u aan de mogelijke gevolgen van vervroegd aflossen altijd eerst met uw hypotheekadviseur te bespreken.

5.4 Taxatie

Wij willen u op voorhand ook duidelijkheid geven over de situaties die voor u wellicht minder prettig zijn. U kunt hierbij denken aan de verplichting tot het meewerken aan een taxatie van uw woning. Wij zullen dit alleen doen in geval wij daar een goede reden voor hebben. Dit zal bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als wij het vermoeden hebben dat uw woning sterk in waarde is gedaald, en daarmee onze zekerheid van terugbetaling van de lening vervalst.

5.5 Bureau Krediet Registratie

Wij wijzen u erop dat wij de mogelijkheid hebben om uw hypothecaire financiering bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel (BKR) aan te melden. Daarnaast rust op ons als hypotheekverstrekker de plicht om betalingsachterstanden te melden bij het BKR.

5.6 Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)

Venn Hypotheken onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, deze gedragscode kunt u raadplegen via de website van de overheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2011/03/21/gedragscode-hypothecaire-financiering>

5.7 Belangrijkste overheidsregelingen

De overheid heeft een aantal regelingen op het gebied van het aankopen van een eigen woning opgesteld. De overheid wil hiermee het aankopen van een eigen woning door consumenten stimuleren. De belangrijkste en meeste gebruikte regelingen lichten wij u kort toe:

- De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zoals eerder in dit hoofdstuk weergegeven.
- Daarnaast heeft de overheid een regeling voor starters opgesteld. De starterslening, welke is bedoeld voor mensen die hun eerste koophuis willen aanschaffen. Met deze starterslening kunt u, met behulp van een extra lening via de gemeente waar de woning is gesitueerd, het prijsverschil overbruggen. Hierbij is de hoogte van de koopsom van de woning en het maximale leenbedrag van belang. Wij wijzen u erop dat niet alle gemeenten in Nederland hieraan meewerken en adviseren u dit met uw hypotheekadviseur te bespreken en te onderzoeken. Meer informatie over deze starterslening regeling kunt u vinden op de website www.svn.nl.
- Tot slot heeft de overheid een duurzaamheidsregeling opgesteld. Hiermee kunt u in uw gemeente (extra) geld lenen om energiebesparende maatregelen te treffen. U kunt hierbij denken aan gevel-, dak-, vloerisolatie en HR++ glas. U kunt niet volstaan met het vervangen van uw toiletraampje.
 - Via de website www.svn.nl kunt u meer informatie inwinnen over deze regeling.

5.8 Vindplaats algemene voorwaarden en deze informatiebrochure

Onze algemene voorwaarden die van toepassing zijn op onze leningen en deze informatiebrochure kunt u downloaden op onze website via <http://www.vennhypotheke.nl>.

6 Vragen

Voor meer informatie en/of andere vragen verwijzen wij u eveneens naar onze website www.vennhypotheke.nl en uw hypotheekadviseur. Indien u nog geen hypotheekadviseur hebt, kunt u een via onze website een onafhankelijke hypotheekadviseur bij u in de buurt vinden.