



Denken in kansen



RNHB Financieringsgids

Denken in kansen.
Dat doen wij bij RNHB!

Uitgiftedatum: april 2023

De vastgoedfinancier die kijkt naar wat wél mogelijk is

Deze financieringsgids is met zorg samengesteld om u als adviseur inzicht te geven in de mogelijkheden die RNHB uw klant kan aanbieden.

RNHB Financieringsgids

Let op!

De informatie in deze gids kan na verloop van tijd door wijzigingen verouderd zijn. Ga voor de meest actuele versie altijd naar ons intermediairportaal.





In deze financieringsgids leest u de criteria waar financieringsaanvragen t/m €2.500.000 aan dienen te voldoen. Voor aanvragen boven €2.500.000 bieden wij maatwerkoplossingen.



Voor aanvragen boven de €2,5 miljoen verwijzen wij u naar Andrea Hulshof, relatiemanager large business.

06 30 43 94 62
ahulshof@rnhb.nl

In het kort

RNHB is er voor iedereen met een financieringsbehoefte voor een investering in woningen, winkels, kantoren en/of bedrijfsruimtes – en combinaties daarvan – bestemd voor de verhuur. Met de focus op het financieren van vastgoed voor de verhuur, heeft RNHB een enorme expertise opgebouwd in de Nederlandse vastgoedmarkt. We financieren óók panden die net even anders zijn, zowel binnen als buiten de Randstad.



Onze meerwaarde

Honderd procent focus op vastgoed

Omdat we alleen vastgoed financieren voor beleggingsdoeleinden, is onze kennis van deze markt uniek. Wij financieren residentieel vastgoed, bedrijfspanden en gecombineerd vastgoed, binnen en buiten de Randstad. Ziet u mogelijkheden, dan kijken wij graag of we een financiering kunnen aanbieden.

Wij zien waarde in wat er nog niet is

Ook als het gaat om een pand waar nog waarde gecreëerd moet worden. Een bedrijfsruimte transformeren naar een woonruimte? Uw beleggingspand verduurzamen? Een kleine verbouwing? Bij RNHB kunt u dit gewoon meefinancieren.

Financier ook panden die net even anders zijn

Een studentenwoning, heel appartementencomplex, wijk-winkelcentrum of supermarkt beneden en woonruimte boven? Met een financiering van RNHB is meer mogelijk. Wij financieren de meest uiteenlopende beleggingspanden.

Wie wij financieren

Consument*	Professional	Professional
Financiering t/m €2,5 miljoen	Financiering t/m €2,5 miljoen	Financiering > €2,5 miljoen
Die financiering zoekt voor	Die financiering zoekt voor	Die financiering zoekt voor
<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel, commercieel en mixed vastgoed • Kleine verbouwingen • Aankoop, herfinanciering en financiering van onbelast vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel, commercieel en mixed vastgoed • Verbouwingen en renovaties • Aankoop, herfinanciering en financiering van onbelast vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • Groot residentieel vastgoed • Commercieel vastgoed • Verbouwingen en renovaties
Onze service		
<ul style="list-style-type: none"> • Gestandaardiseerd proces voor financieringsaanvragen tot €1 miljoen • Vrijwel direct een indicatieve offerte 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestandaardiseerd proces voor financieringsaanvragen tot €1 miljoen • Vrijwel direct een indicatieve offerte • Maatwerkbenadering voor financiering tussen de €1 en €2.5 miljoen 	<ul style="list-style-type: none"> • Volledige maatwerk aanpak • Eigen vastgoed specialist en relatie manager

* Een consument is een natuurlijk persoon die in het kader van de financiering niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf. Er is meestal sprake van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit als de inkomsten uit vastgoedinvesteringen (inclusief de (verwachte) inkomsten uit het bij RNHB te financieren vastgoed) van uw klant, meer bedragen dan 30% van het totale inkomen en/of de inkomsten uit vastgoedinvesteringen per jaar meer bedragen dan €35.000 bruto exclusief BTW en servicekosten. De kwalificatie van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit hangt af van de specifieke omstandigheden. RNHB behoudt zich het recht voor om op basis van de specifieke omstandigheden en aangeleverde informatie een aanvraag alsnog te classificeren als consumentenaanvraag. De hiervoor benoemde factoren zijn hiervoor indicatief, maar niet altijd doorslaggevend.

Productaanbod

Beleggingsfinanciering basis

	Verhuurhypotheek voor consumenten	Vastgoedhypotheek voor professionals	Maatwerkfinanciering
	Financiering t/m €2,5 miljoen	Financiering t/m €2,5 miljoen	Financiering > €2,5 miljoen
Doelgroep	Voor consumenten	Voor professionals of bedrijven	Voor professionals of bedrijven
Type financiering	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggingsfinanciering • Bouwdepot 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggingsfinanciering • Bouwdepot 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggingsfinanciering • Bouwdepot
Type vastgoed*	<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel • Mixed • Commercieel 	<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel • Mixed • Commercieel 	<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel • Mixed • Commercieel
Rentevast periode	<p>Residentieel: 2, 3, 5, 7 of 10 jaar Juridische looptijd = 30 jaar</p> <p>Mixed: 1, 2, 3, 5, 7 of 10 jaar Juridische looptijd = rentevast periode</p> <p>Commercieel: 1, 3 of 5 jaar Juridische looptijd = rentevast periode</p>	<p>Residentieel: 1, 2, 3, 5, 7 of 10 jaar Juridische looptijd = rentevast periode</p> <p>Mixed: 1, 2, 3, 5, 7 of 10 jaar Juridische looptijd = rentevast periode</p> <p>Commercieel: 1, 3 of 5 jaar Juridische looptijd = rentevast periode</p>	Maatwerk
Maximale Loan To Value (LTV)	<p>Lineaire aflossing Resi: max 80% Mixed: max 75%** CRE: max 70%**</p> <p>Aflossingsvrij Resi: max 70% Mixed: max 60%**</p>	<p>Lineaire aflossing Resi: max 80% Mixed: max 75%** CRE: max 70%**</p> <p>Aflossingsvrij Resi: max 70% Mixed: max 60%**</p>	Maatwerk

	Verhuurhypotheek voor consumenten	Vastgoedhypotheek voor professionals	Maatwerkfinanciering
	Financiering t/m €2,5 miljoen	Financiering t/m €2,5 miljoen	Financiering > €2,5 miljoen
Minimale aflossing per jaar	Residentieel 0,0% bij LTV ≤ 70% Voor het leningdeel boven 70% geldt een minimale aflossing van 4%	Residentieel 0,0% bij LTV ≤ 70% Voor het leningdeel boven 70% geldt een minimale aflossing van 4% Mixed 0,0% bij LTV ≤ 60% Voor het leningdeel boven 60% geldt een minimale aflossing van 10% Commercieel 2,0%	Maatwerk
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR Lineaire aflossing ≥ 1.05x	DSCR Residentieel – lineaire aflossing ≥ 1.05x Mixed ≥ 1.10x Voor de aflossingsvrije leningdelen van een mixed object wordt gerekend met een fictieve aflossing van 2% Commercieel ≥ 1.25x	Maatwerk
Interest Coverage Ratio (ICR)	ICR Residentieel ≥ 1.25x	ICR Residentieel ≥ 1.25x	
Gebied	Heel Nederland	Heel Nederland	Heel Nederland
Taxatie	Door klant geselecteerde taxateur uit RNHB taxatielijst	Door klant geselecteerde taxateur uit RNHB taxatielijst	Door RNHB geselecteerde taxateur

* t/m ** Zie pagina 10.

Productaanbod

Beleggingsfinanciering specials

	RNHB Simpl.	RNHB Mixed Light	Vastgoedhypotheek CRE Plus
	Financiering t/m € 2,5 miljoen	Financiering t/m 10 miljoen	Financieringen vanaf € 50.000 t/m € 2,5 mln
Doelgroep	Voor professionals, woonachtig of gevestigd in Nederland	Voor consumenten en professionals, woonachtig of gevestigd in Nederland	Voor consumenten en professionals
Type financiering	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggingsfinanciering • Bouwdepot 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggingsfinanciering • Bouwdepot 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleggingsfinanciering • Bouwdepot
Type vastgoed**	<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel <p>Voor zelfstandige woonruimte in (rand)stedelijk gebied, verhuurd voor zelfstandig gebruik.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mixed <p>Voor mixed vastgoed met maximaal 35% bruto huurinkomsten exclusief BTW en servicekosten uit het bedrijfsmatige gedeelte ten opzichte van de totale huurinkomsten (zie pag.12).</p>	<p>Commercieel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren • Horecapanden • Industriële panden • Logistieke panden • Winkelpanden
Rentevast periode	1, 2, 3, 5, 7 of 10 jaar Juridische looptijd = rentevast periode	1, 2, 3, 5, 7 of 10 jaar Juridische looptijd = rentevast periode Voor financieringen vanaf €2,5 miljoen is de rentevaste periode maximaal 5 jaar.	1, 3 of 5 jaar Juridische looptijd = rentevaste periode

	RNHB Simpl.	RNHB Mixed Light	Vastgoed hypotheek CRE Plus
	Financiering t/m € 2,5 miljoen	Financiering t/m 10 miljoen	Financieringen vanaf € 50.000 t/m € 2,5 mln
Maximale Loan To Value (LTV)	Lineaire aflossing Resi: max 80% Aflossingsvrij Resi: max 70%	Lineaire aflossing Mixed: max 75%** Aflossingsvrij Mixed: max 60%**	Lineaire aflossing Commercieel: max 70%**
Minimale aflossing per jaar	Residentieel 0,0% bij LTV ≤ 70% Voor het leningdeel boven 70% geldt een minimale aflossing van 4%	Mixed 0,0% bij LTV ≤ 60% Voor het leningdeel boven 60% geldt een minimale aflossing van 10%	Commercieel 2,0%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR Lineaire aflossing ≥ 1.05x	DSCR Mixed ≥ 1.10x Voor de aflossingsvrije leningdelen van een mixed object wordt gerekend met een fictieve aflossing van 2%	DSCR Commercieel ≥ 1.25x
Interest Coverage Ratio (ICR)	ICR Residentieel ≥ 1.25x		
Gebied	(Rand)stedelijk gebied	(Rand)stedelijk gebied	Heel Nederland
Taxatie	Door de klant geselecteerde taxateur uit RNHB taxatielijst	Door RNHB geselecteerde taxateurs voor leningen boven de €2,5 miljoen	Door de klant geselecteerde taxateur uit RNHB taxatielijst

* t/m ** Zie pagina 10.

- * De volgende objecten zijn uitgesloten van financiering:
- (Zakelijk) eigen gebruik
 - Recreatiewoningen
 - Woonboten en datacentra
 - Auto showrooms en garages
 - Tankstations
 - Grondpercelen
 - Objecten waarin activiteiten worden geëxploiteerd gerelateerd aan rode horeca, zoals bordelen, raamprostitutie en parenclubs
 - Objecten waarin activiteiten worden geëxploiteerd gerelateerd aan groene horeca, zoals coffeeshops, growshops, hennepkwekerijen en Shisha lounges
- ** De maximale LTV voor de Vastgoedhypotheek CRE Plus wordt met 10 procentpunt verlaagd als er sprake is van een liquiditeitsverstrekking. Deze liquiditeitsafslag geldt ook bij de Vastgoedhypotheek Combinatiepanden en RNHB Mixed Light als de bruto huurinkomsten exclusief BTW en servicekosten uit het residentiële gedeelte < 50% van het totaal bedragen.



Extra informatie

RNHB Simpl. financiering

RNHB Simpl. is een voordelige vastgoedfinanciering speciaal voor professionele investeerders die willen investeren in (rand)stedelijk gebied.

RNHB Simpl. voorwaarden

- Alleen voor professionele vastgoedinvesteerders, woonachtig en/of gevestigd in Nederland.
- Ruim financieren, van €50.000 t/m € 2,5 miljoen.
- Voor zelfstandige woonruimte in (rand)stedelijk gebied, verhuurd voor zelfstandig gebruik.
- RNHB Simpl. is mogelijk in nagenoeg de hele Randstad en alle G32 steden. Kijk voor een uitgebreide lijst met postcodes naar rnhb.nl/financiering/simpl.
- Bij een aanvraag met meerdere panden moet minimaal 50% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille waar de financieringsaanvraag betrekking op heeft, komen van panden liggend in de G32 en/of de Randstad.
- Verbouwen mogelijk; verbouwingkosten maximaal 25% van de hoofdsom.
- Tot 80% LTV verzilveren van de overwaarde.
- Onderverhuur en transformaties zijn uitgesloten.

RNHB Simpl. gebieden

Randstad

RNHB Simpl. is mogelijk in nagenoeg de gehele randstad.

Stedelijk gebied

Grotere steden buiten de randstad zoals: Alkmaar, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, 's Hertogenbosch, Hoorn, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, Tilburg, Venlo, Zoetermeer en Zwolle.



Bekijk hier de volledige lijst

rnhb.nl/financiering/residentieel/simpl →

'RNHB Simpl.
is mogelijk in
nagenoeg de gehele
randstad'

Extra informatie

RNHB Mixed Light

RNHB wil iedereen die in een combinatiepand in de Randstad of in één van de G32 steden investeert tegemoetkomen als blijkt dat het pand voor het overgrote deel uit woonruimte bestaat. Dat wil zeggen: we bieden beleggers een light variant van onze reguliere vastgoedhypothek voor combinatiepanden, tegen een lager rentetarief en gunstigere voorwaarden.

'We bieden beleggers een light variant van onze reguliere vastgoedhypothek voor combinatiepanden'

RNHB Financieringsgids

RNHB
mixed light

RNHB Mixed Light voorwaarden

- Beleggingsfinanciering voor combinatiepanden die grotendeels uit woonruimte bestaan.
- De (verwachte) huurinkomsten uit het CRE gedeelte zijn gemaximaliseerd op 35%. Als het pand (deels) nog niet is verhuurd, hanteert RNHB de huurwaarde van het niet verhuurde gedeelte op basis van het taxatierapport om te bepalen of er wordt voldaan aan de productvoorwaarden.
- Voor financieringen vanaf €50.000 t/m €10 miljoen.
- Beschikbaar voor zowel consumenten als professionals.
- RNHB Mixed Light is mogelijk in nagenoeg de hele Randstad en alle G32 steden. Kijk voor een uitgebreide lijst met postcodes naar rnhb.nl/financiering/mixed-light.
- Bij een aanvraag met meerdere panden moet minimaal 50% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille waar de financieringsaanvraag betrekking op heeft, komen van panden liggend in de G32 en/of de Randstad.
- Het aanvragen van een bouwdepot $\leq 25\%$ van het leningbedrag is mogelijk. Dit depot mag alleen worden ingezet voor verbouwingen.

Berekening maximale lening

- Liquiditeitsverstrekking is mogelijk. Er geldt een 10% afslag op de maximale LTV als de bruto huurinkomsten excl. BTW en servicekosten uit het residentiële gedeelte minder dan 50% van het totaal bedragen.
- Voor de berekening van de maximale lening op basis van de DSCR wordt er rekening gehouden met de daadwerkelijke huurinkomsten van het pand. Als het residentiële gedeelte van het pand nog niet verhuurd is, wordt de huurwaarde van het residentiële gedeelte meegenomen in de maximale lening berekening. Huurinkomsten afkomstig van (één van) de kredietnemer(s) of van het bedrijf dat hij/zij vertegenwoordigt, worden niet meegenomen in de berekening.

Extra informatie

RNHB CRE Plus

Financieringen voor commercieel vastgoed door heel Nederland

RNHB CRE Plus voorwaarden

- Voor financieringsaanvragen vanaf € 50.000 t/m € 2,5 mln voor consumenten en professionele vastgoedinvesteerders
- Ook mogelijk als het pand binnen 6 maanden na het passeren van de hypotheekakte verhuurd is. Het huurcontract moet al zijn getekend voor het passeren van de hypotheekakte en de getekende huurovereenkomst is onderdeel van de aanvraag
- Een liquiditeitsverstrekking is mogelijk bij een RNHB CRE Plus financiering. Er geldt dan een 10% LTV afslag op de maximale LTV van 70% en een minimale aflossing van 2,0%
- Bij RNHB CRE Plus is het aanvragen van een bouwdepot mogelijk
- De maximale lening is mede afhankelijk van de DSCR. De minimale DSCR norm is 1.25. Voor de berekening van de maximale lening op basis van de DSCR wordt alleen rekening gehouden met de daadwerkelijke huurinkomsten van het pand. Huurinkomsten afkomstig van (één van) de kredietnemer(s) of van het bedrijf dat hij/zij vertegenwoordigt, worden niet meegenomen in de berekening
- RNHB CRE Plus kan ook van toepassing zijn bij het (gedeeltelijk) herfinancieren van een portefeuille, waarbij aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan

RNHB Financieringsgids

RNHB CRE Plus

RNHB CRE Plus is een aantrekkelijke financiering voor commerciële vastgoedpanden in heel Nederland met minimaal een redelijke verhuurbaarheid en verkoopbaarheid. Of het nu gaat om kantoren, retail- en horecapanden, industrieel en logistiek vastgoed: bij RNHB zit u goed.

Ook als u een portefeuille wilt laten groeien of (een gedeelte van) de portefeuille wilt laten herfinancieren.

‘Voor iedereen die in
commercieel vastgoed belegt,
zowel vanuit privé als vanuit
een bedrijf’


RNHB
CRE plus

Handelsfinanciering

	Handelsfinanciering
	Financiering t/m €2,5 miljoen**
Doelgroep	Voor consumenten en professionals
Type financiering	<ul style="list-style-type: none">• Handelsfinanciering• Bouwdepot
Type vastgoed	<ul style="list-style-type: none">• Residentieel• Mixed
Rentevast periode	Handelsfinanciering: 1 jaar Juridische looptijd = rentevast periode Bouwdepot: 1 jaar
Maximale Loan To Value (LTV)	Resi: max 80% Mixed: max 75%* Geen aflossing bij Handelsfinanciering
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR RESI >1.10x Mixed >1.10x Voor Handelsfinancieringen wordt gerekend met een fictieve aflossing van 2,0% per jaar op leningniveau
Gebied	Door heel Nederland
Taxatie	Door klant geselecteerde taxateur uit RNHB taxatielijst

* Een handelsfinanciering voor een mixed pand is alleen mogelijk als het pand verhuurd is. De maximale LTV voor mixed panden wordt met 5 procentpunten verlaagd als de residentiële huurinkomsten (exclusief de huur voor kortstondig verblijf) < 50% van de totale bruto huurinkomsten bedragen.

** De minimale leensom is € 50.000 op leningniveau. Het bedrag van één leningdeel kan lager zijn.

Het is niet mogelijk om een financiering met meerdere leningdelen aan te vragen bij handelsfinancieringen.

Liquiditeitsverstrekking

Als uw klant behoefte heeft aan liquiditeit, kunnen wij daarin voorzien. Bij het verstrekken van liquiditeit wordt gekeken naar de aanwezige overwaarde in het vastgoed. Met die overwaarde kunnen er middelen worden vrijgemaakt voor nieuwe investeringen. Mede daardoor kan uw klant de groei realiseren die hij of zij voor ogen heeft. Uw klant wordt altijd gevraagd om toe te lichten waar de liquiditeit voor gebruikt gaat worden.

- U kunt bij aanvragen voor residentiële panden maximaal 80% financieren.
- U kunt bij aanvragen van combinatiepanden (mixed) maximaal 75% financieren als de residentiële huurinkomsten \geq 50% van de totale huurinkomsten. Als de residentiële huurinkomsten < 50% van de totale huurinkomsten bedragen, is de maximale LTV 60%.
- U kunt bij aanvragen voor commerciële vastgoedpanden met liquiditeitsverstrekking maximaal 60% financieren.

‘Bij het verstrekken van liquiditeit wordt gekeken naar de aanwezige overwaarde in het vastgoed’

Rentetarieven, uitbetaling en kosten

Onze rentetarieven

Wij hanteren aparte rentetarieven voor consumenten die residentieel vastgoed kopen. Wanneer komt uw klant in aanmerking voor dit tarief?

- Uw klant investeert als natuurlijk persoon, niet vanuit een Eenmanszaak, BV, NV, Stichting, CV, VOF of Maatschap.
- Uw klant koopt een woning of appartement of wil zijn woning of appartement (her)financieren.
- Uw klant verdient niet meer dan 30% van zijn totale jaarkomen met vastgoedinvesteringen (waaronder verhuuropbrengsten en/of verkoopwinsten).
- De inkomsten uit vastgoedinvesteringen voor uw klant bedragen minder dan €35.000 per jaar bruto excl. BTW en servicekosten.

Of uw aanvraag definitief als een consumentenaanvraag in behandeling wordt genomen of dat u wordt aangemerkt als een niet-consument hangt af van uw specifieke omstandigheden. RNHB behoudt zich het recht voor om op basis van de specifieke omstandigheden en aangeleverde informatie een aanvraag als een consumentenaanvraag te classificeren. De in het aanvraagproces uitgevraagde factoren zijn hiervoor indicatief maar niet doorslaggevend.

Voldoet uw klant niet aan deze voorwaarden, of wil uw klant een bedrijfsruimte of combinatiepand financieren? Dan gelden onze tarieven voor professionals.



Bekijk onze actuele rentetarieven voor consumenten en professionals op rnhb.nl/rentetarieven →



Uitbetaling en kosten

Wij horen graag zo snel mogelijk wanneer de gewenste passeerdatum is bij de notaris, zodat wij het bedrag voor de uitbetaling van de lening aan uw klant op tijd beschikbaar hebben. Wij vragen u deze datum aan ons te bevestigen.

Binnen 2 maanden na het aanbieden van de kredietovereenkomst dient het hypotheekrecht op het/de onderpand(en) en het/de pandrecht(en) gevestigd te worden via de door uw klant opgegeven notaris. Na het vestigen van de hypotheek- en pandrechten, wordt de hoofdsom minus de kosten aan uw klanten uitbetaald.



Het aanvraag- proces voor financierings- aanvragen t/m €2,5 miljoen



Belangrijk om te weten: Om in te loggen in ons portaal heeft u eHerkenning nodig. Als u nog geen eHerkenning heeft, vindt u hier meer informatie over het gebruik ervan: rnhb.nl/intermediairs/eherkenning —>

- 1 U dient een aanvraag in via het intermediairportaal.
- 2 U ontvangt vrijwel direct een indicatieve offerte die u kunt overleggen aan en bespreken met uw klant.
- 3 U levert alle documenten van uw klant aan die nodig zijn voor het beoordelen van de door u begeleide financieringsaanvraag. De documenten levert u aan via het intermediairportaal.
- 4 RNHB doet een kredietbeoordeling.
- 5 Wanneer alle documenten akkoord zijn en de kredietbeoordeling positief, sturen wij een kredietovereenkomst toe. De overeenkomst is al door ons ondertekend.
- 6 Na ondertekening van de kredietovereenkomst door uw klant, nemen wij contact op met de notaris. De notaris krijgt de opdracht tot het opmaken van een hypotheekakte.
- 7 Na het vestigen van het hypotheekrecht op het/de onderpand(en), wordt de hoofdsom minus de kosten en eventuele overige inhoudingen aan uw klant uitbetaald. De notaris zal de uitbetaling aan de klant verzorgen.

Taxatie

RNHB besteedt het taxatieproces volledig uit aan externe, onafhankelijke taxateurs die aan de kwalificatievereisten van RNHB voldoen. U geeft de opdracht voor de taxatie en uw klant betaalt de gemaakte kosten direct aan de taxateur. Het taxatierapport dient te voldoen aan de verplichte inhoud en richtlijnen conform de NRVT en/of RICS en de peildatum van de waardering mag niet ouder zijn dan 3 maanden.



Bekijk de lijst met de bij ons
aangesloten taxateurs op
rnhb.nl/taxateurs →

Benodigde informatie voor kredietbeoordeling

Voor het beoordelen van uw financieringsaanvraag, hebben wij nadere informatie en documenten nodig van uw klant. Zo doen wij conform geldende wetgeving een onderzoek naar de integriteit en de herkomst van middelen van uw klant. Ook beoordelen wij de kredietwaardigheid (inkomens- en vermogenspositie) van de kredietnemer(s) en van de borgsteller(s) en beoordelen wij de onderpanden die als zekerheid zullen dienen.



Ga voor een uitleg van de meest
opgevraagde bewijsstukken naar
het intermediairportaal.

Kredietovereenkomst

Als het onderzoek naar de kredietnemer(s), bestuurder(s)/UBO(s) en borgsteller(s) naar behoren is afgerond en de beoordeling van kredietwaardigheid en onderpand(en) en andere documenten naar tevredenheid van RNHB is gedaan, zal uw aanvraag worden geaccordeerd. U ontvangt dan een kredietovereenkomst.

Indien aanvullende informatie nodig is, kan de beoordeling van uw aanvraag meer tijd in beslag nemen. Dit kan, evenals een tussentijdse rentewijziging, tot gevolg hebben dat de condities in de kredietovereenkomst afwijken van de condities weergegeven in de indicatieve offerte.

‘Uw klant krijgt 14 dagen de tijd om de kredietovereenkomst te accepteren door deze digitaal te ondertekenen’

De kredietovereenkomst betreft het bindend aanbod vanuit RNHB. Bij professionals kunnen er voorbehouden (voorwaarden voor opname lening) in de kredietovereenkomst staan. Uw klant krijgt 14 dagen de tijd om de kredietovereenkomst te accepteren door deze digitaal te ondertekenen. Wij kunnen u op verzoek onze algemene voorwaarden toesturen. De algemene voorwaarden zijn ook beschikbaar op onze website.



Om rekening mee te houden

Uitgangspunten maximale financiering

- De maximale financiering is afhankelijk van de markt waarde en courantheid van het/de onderpand(en), het type onderpand (residentieel, mixed of commercieel) en van het financieringsproduct. De gevraagde financiering moet onder de maximale Loan to Value (LTV) ratio blijven.
- Daarnaast moeten de leninglasten (rente en aflossing) verantwoord en betaalbaar zijn voor de kredietnemer. Dat wordt onder meer bepaald aan de hand van de Debt Service Coverage Ratio, de DSCR. De DSCR wordt berekend door de betaalcapaciteit af te zetten tegen de financiële verplichtingen. De DSCR moet bij de gevraagde financiering boven het vastgestelde minimum blijven.

De betaalcapaciteit van een klant wordt berekend op basis van de (verwachte) netto huurinkomsten. Bij commercieel en mixed vastgoed moeten er op het moment van de aanvraag, geldige huurcontracten zijn voor het CRE gedeelte van het vastgoed.

De financiële verplichtingen bestaan onder andere uit verschuldigde rente en periodieke aflossingen. Indien er sprake is van een rentevaste periode ≤ 5 jaar vast, geldt de hoogste van het werkelijke klanttarief inclusief eenmalige

rentekortingen en de toepasselijke rente voor een 5 jarige financiering exclusief rentekortingen.

Indien de rentevaste periode > 5 jaar vast, dan geldt het werkelijke klanttarief inclusief eenmalige rentekortingen.

Bij de berekening van het aflossingsbedrag wordt er bij residentiële beleggingsfinancieringen gerekend met de werkelijke aflossing op de lening. Bij de berekening van het aflossingsbedrag wordt voor mixed beleggingsfinancieringen en handelsfinancieringen een minimaal aangenomen aflossings-tempo van 2% per jaar gebruikt, ook als de financiering een lager aflossingspercentage heeft of aflossingsvrij wordt verstrekt. Als het werkelijke aflossingspercentage hoger is dan 2% per jaar, wordt er gerekend met het werkelijke aflossingspercentage per jaar. Dit aflossingspercentage wordt per leningdeel toegepast in de maximale lening berekening. Voor financieringen van commercieel vastgoed is een aflossingsvrije financiering niet toegestaan. Bij financieringen van commercieel vastgoed wordt minimaal gerekend met een aflossing van 2% per jaar per leningdeel.

- Heeft u een klant die in Nederland woonachtig is, maar zonder Nederlandse nationaliteit of juist andersom? Voor de financiering is het van belang dat er een economische binding met Nederland is. Deze binding wordt verondersteld als er een Nederlandse belastingplicht geldt die verder reikt dan heffing op vastgoed. De economische binding met Nederland is een voorwaarde voor de financiering.

Inkomen in vreemde valuta

Voor consumentenaanvragen geldt het volgende: Indien (een gedeelte van) uw eigen inbreng en/of uw inkomen in vreemde valuta is uitgedrukt wordt deze niet meegewogen bij de kredietrisico beoordeling. Wordt uw inkomen of eigen inbreng in het geheel in vreemde valuta uitgedrukt, kan er dus op basis daarvan geen lening worden verstrekt. Indien u inkomen uit het buitenland verkrijgt waar een ander betaalmiddel dan Euro geldt maar uw inkomen is wel uitgedrukt in Euro, dan dient het wisselkoersrisico bij uw werkgever te liggen.

Erfpachtbeperkingen

RNHB financiert geen gebouwen op erfpachtgrond als de grond door een niet-openbaar lichaam of door een particulier is uitgegeven. Is de erfpacht uitgegeven door een gemeente of openbaar lichaam? Dan is de duur van de uitgegeven erfpacht van belang. Eindigt de erfpacht binnenkort? Dan dient er een aanbod voor de verlenging aanwezig te zijn van de gemeente of het openbaar lichaam. Eindigt de erfpacht binnen 30 jaar? Dan dient hier rekening mee te worden gehouden in de taxatie. Ook zullen de erfpachtvoorwaarden worden beoordeeld.

(Gebiedsgerichte) opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten via de Huisvestingswet 2014 de (gebiedsgerichte) opkoopbescherming invoeren voor bestaande woningen. Het is niet mogelijk een financiering af te sluiten voor woningen die vallen onder de (gebiedsgerichte) opkoopbescherming, ook niet als hierop een ontheffing van toepassing is vanwege verhuur aan familie of vanwege een tijdelijke verhuursituatie.

Doelomschrijving bij bedrijven

Als de kredietnemer in de financieringsaanvraag een bedrijf is, dient uit de doelomschrijving van het bedrijf in de oprichtingsakte en/of statuten o.a. te blijken dat het doel van de vennootschap is: het ontwikkelen, verwerven en beheren van onroerende zaken en de bemiddeling in transacties van onroerend goed, het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheer van- en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen.



Onze garanties aan intermediairs

- Als u voor uw klant een beleggingsfinanciering aanvraagt, dan betaalt uw klant geen afsluitkosten aan RNHB.
- U stemt zelf een vergoeding met uw klant af.

Vragen? Wij lichten ze graag persoonlijk toe.

Bereik onze intermediairdesk via **030 799 5801** of neem contact op met uw accountmanager.



Begrips- bepalingen

LTV

LTV is de Loan-to-Value, het leenbedrag gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed x 100%.

Bruto huurinkomsten

Jaarlijkse huur die de huidige huurders van een onroerend goed verschuldigd zijn. Wij gaan altijd uit van de bruto huur exclusief BTW en servicekosten.

Netto huurinkomsten

Bruto huurinkomsten minus de OPEX van het onroerend goed.

Markthuurprijs

Het geschatte jaarlijkse bedrag waarvoor – uitgaande van een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder, passende huurvoorwaarden en een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij beide partijen goed geïnformeerd, verstandig en zonder dwang handelen – een belang in onroerend goed op de taxatiedatum verhuurd zou moeten worden.

Theoretische huurinkomsten

De bruto huurinkomsten plus de markthuurgprijs van een verhuurbare leegstaande (kadastraal gesplitste) woonruimte.

OPEX

Exploitatiekosten. Kosten van een onroerend goed, zoals belastingen, onderhoudskosten, verzekering, niet-verhaalbare servicekosten. Er wordt standaard uitgegaan van wat er in de taxatie opgenomen is. Als er geen taxatie is, dan gaan we uit van 15%.

DSCR

DSCR is een leninglastendekkingsratio (Debt Service Coverage Ratio). Dit is de netto huurinkomsten gedeeld door het rentebedrag + aflossing. Bij de berekening wordt voor de rente en voor de aflossing met bepaalde minima gewerkt.

ICR

ICR is een rentedekkingsratio (Interest Coverage Ratio). Dit is de netto huurinkomsten gedeeld door het rentebedrag. Bij de berekening wordt voor de rente met bepaalde minima gewerkt.

Verbouwing

Verbouwing is de verbetering van een bestaand onroerend goed, om dit te moderniseren of om uitgesteld/achterstallig onderhoud te plegen. Het doel kan ook zijn om onroerend goed geschikt te maken voor verhuur aan één of meerdere huurders (bijv. studentenhuizen). Bij dergelijke renovaties betreft de verbetering of wijziging doorgaans de binnenkant van het gebouw en niet de constructie daarvan.

‘Verbouwing is de verbetering van een bestaand onroerend goed, om dit te moderniseren of om uitgesteld/achterstallig onderhoud te plegen’

**Bezoekadres**

WTC Utrecht
Stadsplateau 10
3521 AZ Utrecht

Postadres

Postbus 24049
3502 MA Utrecht

(030) 799 66 66
info@rnhb.nl
www.rnhb.nl

Disclaimer

De informatie in dit document behelst op geen enkele manier een aanbod, advies of financiële dienst. De ontvanger is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor gemaakte keuzes, interpretatie en gebruik van de informatie in dit document. De informatie mag niet worden gekopieerd, gedownload, overgedragen, verveelvoudigd, bewerkt of verspreid, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RNHB. Afdrukken en/of downloaden van informatie voor eigen gebruik mag wel. De ontvanger is verplicht om de uitleg van RNHB op te volgen over het gebruik van de informatie. RNHB behoudt de rechten over alle via dit document aangeboden informatie, zoals auteursrechten (ook die in artikel 15 van de Auteurswet), domeinnamen, merkrechten, octrooien en andere intellectuele eigendomsrechten.

Aan de informatie in dit document kunnen geen rechten worden ontleend. RNHB en (eventuele) andere leveranciers accepteren geen aansprakelijkheid voor de inhoud van dit document en/of de informatie welke via dit document wordt verstrekt. Ga voor de meest actuele versie van deze financieringsgids altijd naar ons intermediairportaal via rnhb.nl/inloggen.

Meer weten? www.rnhb.nl

Dé vastgoedfinancier van Nederland