



Richtlijnen

Verhuurhypothek voor adviseurs

Versie 2.0 – November 2023

Inhoud

1.0	Algemene informatie	3
2.0	Het proces	4
3.0	Aanvrager	5
3.1	Leeftijd	5
3.2	Nationaliteit van aanvragers	5
3.3	Aanvrager is een onderneming	6
3.4	Instemming echtgenoot	6
3.5	BKR	6
4.0	Onderpand	7
4.1	Combinatiepand	7
4.2	Erfpacht	8
4.3	Eigen gebruik/ Eigen bewoning	8
4.4	Verhuur	8
5.0	Taxatierapport	9
6.0	De lening	10
6.1	Hoogte van de leensom	10
6.2	Wettelijke looptijd	10
6.3	Rente en aflossing	10
6.4	Up-front free	11
6.5	Zekerheden	12
6.6	Bouwdepot	12
7.0	Berekeningen	13
7.1	Loan to Value (LTV)	13
7.2	Intrest Coverage Ratio (ICR) en Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	13
8.0	Aan te leveren stukken	14



1.0

Algemene informatie

Welkom bij DCMF

Welkom bij DCMF, voor u liggen de richtlijnen van de Verhuurhypotheek van DCMF.

Binnen de Verhuurhypotheek verstrekt DCMF uitsluitend hypothecaire leningen op woningen of combinatiepanden bestemd voor verhuur aan derden. Wij verstrekken deze leningen uitsluitend aan professionele beleggers (anders dan consumenten).

Financier

Pontifex Bridge Financing BV handelend onder de naam DCMF.

Product

DCMF Verhuurhypotheek.

BCM Global

Het beheer van de leningen van DCMF is uitbesteed aan BCM Global.

Let op!

Deze richtlijnen betreffen een indicatie. Hoewel DCMF alles in het werk heeft gesteld om er voor zorg te dragen dat de informatie hierin juist, accuraat en volledig is, kunnen feitelijke onjuistheden en onvolkomenheden niet worden uitgesloten. Wij behouden ons alle rechten voor.



2.0

Het proces

DCMF streeft er naar het aanvraagtraject zo eenvoudig mogelijk te houden. Wij werken met een online portal waarin de aanvragen worden ingediend. Voor het gebruik van deze portal is eveneens een handleiding beschikbaar.

Nadat u een aanvraag heeft ingediend, ontvangt u een ontvangstbevestiging. Vervolgens kunt u de eventueel benodigde stukken uploaden in FAST; het systeem van BCM Global. Hierin komen ook de Indicatieve Offerte en de Definitieve Offerte te staan. Wanneer er een document is afgekeurd of er een offerte voor u is klaargezet in FAST, ontvangt u een mail ter notificatie. U kunt dan inloggen in FAST en het document ophalen.

Van aanvraag tot lening

- U dient een aanvraag in via onze Portal ([zie handleiding Portal](#)).
- De aanvraag wordt geadministreerd in FAST.
- Indien de aanvraag passend is ontvangt u een mail dat er een Indicatieve Offerte is uitgebracht welke u terug kunt vinden in FAST.
- U dient de gevraagde documenten te uploaden in FAST.
- Nadat alle documenten zijn aangeleverd worden deze beoordeeld.
- Indien het dossier niet akkoord is en/of er aanvullende informatie benodigd is ontvangt u hierover bericht.
- Indien het dossier akkoord is ontvangt u een mail dat er een Definitieve Offerte is uitgebracht welke u terug kunt vinden in FAST.
- Zodra de Definitieve Offerte getekend retour is, wordt het passeerproces gestart.

NB: let op de geldigheidstermijnen van de Indicatieve Offerte en de Definitieve Offerte.



3.0

Aanvrager

De aanvrager moet kwalificeren als professionele belegger (anders dan een consument) om in aanmerking te komen voor een lening van DCMF.

Indien een natuurlijk persoon al dan niet via zijn onderneming 3 of meer vastgoed objecten (bestemd voor verhuur) bezit, voldoet hij/zij aan de kwalificatie van een professionele belegger. Indien dit niet het geval is, toetst DCMF de professionaliteit van de aanvrager o.a. middels het formulier 'Formulier Zakelijk Belegger'.

Let op! DCMF verstrekt geen leningen aan aanvragers die nooit in het bezit zijn geweest van onroerend goed.

Naast hetgeen hierboven genoemd dient de aanvrager aan onderstaande kwalificaties te voldoen.

3.1 Leeftijd

- De minimum leeftijd van een aanvrager is 18 jaar.
- De maximale leeftijd van een aanvrager is 75 jaar.

3.2 Nationaliteit van aanvragers

DCMF financiert:

- Aanvragers die de Nederlandse nationaliteit hebben.
- Aanvragers die in Nederland wonen, maar niet beschikken over de Nederlandse nationaliteit. Deze aanvragers dienen dan de nationaliteit te hebben van een ander EU-lidstaat, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein. Zij dienen ook ingeschreven te zijn op een adres in Nederland conform de Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP).

Aanvragers die een andere nationaliteiten hebben dan hierboven genoemd, zijn toegestaan mits zij in Nederland woonachtig zijn en o.a. beschikken over een van de volgende vreemdelingendocumenten:

- Een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.
- Een EU verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen.
- Een document "duurzaam verblijf in de Unie".

Aanvragers die (ook) belastingplichtig zijn in het buitenland kunnen gefinancierd worden mits er een gevestigde economische relatie is met Nederland.

Aanvragers die (ook) belastingplichtig zijn in Amerika, worden niet door DCMF gefinancierd.

3.3 Aanvrager is een onderneming

Indien de aanvrager een onderneming is gelden de volgende uitgangspunten:

- De onderneming dient gevestigd te zijn in Nederland.
- Het statutaire doel dient (o.a.) het aankopen en verhuren van onroerend goed te zijn.
- De onderneming moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel als:
 - BV
 - Eenmanszaak
 - VOF
 - Maatschap
- Aanvragers die op wat voor manier dan ook actief zijn in of gelinkt zijn aan de volgende branches zijn uitgesloten van financiering door DCMF:
 - Drugs
 - Seks
 - Wapenhandel
 - Kansspelen en gokindustrie
 - Gerelateerd aan valuta- en of geldtransacties

Bij een onderneming dienen alle UBO's hoofdelijk mee verbonden te worden als schuldenaar.

3.4 Instemming echtgenoot

Indien de aanvrager/UBO gehuwd is (ongeacht huwelijksvermogensregime) of er sprake is van een geregistreerd partnerschap zal de echtgenoot/partner toestemming moeten verlenen conform artikel 1.88 van het burgerlijk wetboek. Dit gebeurt middels het invullen van de toestemmingsverklaring waarvoor wij verwijzen naar de website van DCMF.

→ [Documentatie Verhuurhypotheek DCMF](#)

3.5 BKR

DCMF verstrekt geen leningen aan aanvragers met een negatieve BKR registratie. Echter, indien er sprake is van een van onderstaande registraties kan de aanvraag ter beoordeling worden voorgelegd.

- AK (Aflopend Krediet)
- RK (Revolverend Krediet)
- OA (Operationele Autolease)





4.0

Onderpand

Objecten die DCMF financiert dienen in Nederland gelegen te zijn en een residentiele of gemengde (residentieel en commercieel gebruik) bestemming te hebben.

De onderstaande objecten worden niet door DCMF gefinancierd:

- Objecten die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt.
- Objecten in gebruik als coffeeshop, growshop, shishalounge, smartshop, voor prostitutie, speelautomaten, (sport)weddenschappen, etc.
- Stacaravans, caravans en woonboten.
- Objecten gelegen op verontreinigde grond.
- Objecten op een bedrijventerrein.
- Objecten waarop een aanschrijving rust.
- Objecten in eigendom van een Coöperatieve flatexploitatievereniging.
- Objecten bezwaard met hypotheek ten gunste van derden.
- Objecten met beperkende rechten voor de hypotheekhouder.
- Objecten met een bezwarend kettingbeding.
- Objecten belast met recht van vruchtgebruik, of recht van gebruik en bewoning.
- Objecten waarop beslag rust.

4.1 Combinatiepand

Indien het onderpand een combinatiepand betreft dient het residentiele deel minimaal 40% van de totale marktwaarde in verhuurde staat te vertegenwoordigen. Het commerciële gedeelte mag gebruikt worden voor:

- Detailhandel
- Kantoor
- Horeca (inhoudelijk te beoordelen door DCMF)

Hierbij geldt als uitzondering de in 4.0 genoemde onderpanden welke niet gefinancierd kunnen worden.

DCMF neemt de huur van de commerciële ruimte volledig mee in de berekening van de ICR en DSCR. Bij leegstand van het commerciële deel wordt de getaxeerde markthuur niet meegenomen in de berekeningen.

4.2 Erfpacht

Wanneer er sprake is van erfpacht zijn onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Erfpacht uitgegeven door de overheid (landelijk, provincie, gemeente of waterschappen) is toegestaan.
- Particuliere erfpacht is niet toegestaan.
- De resterende looptijd van de erfpacht dient nog minimaal 10 jaar te bedragen. De looptijd van het erfpachtcontract dient minimaal 5 jaar langer te zijn dan de aangeboden looptijd van de lening. U dient de looptijd van de lening hierop aan te passen.
- Bij eeuwigdurend erfpacht dient de resterende looptijd van de canon nog minimaal 10 jaar te bedragen. De looptijd van de canon dient minimaal 5 jaar langer te zijn dan de aangeboden looptijd van de lening. U dient de looptijd van de lening hierop aan te passen.

De erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de huurinkomsten voor de bepaling van de ICR/ DSCR.

4.3 Eigen gebruik/ Eigen bewoning

Het eigen gebruik en/of eigen bewoning door aanvragers is niet toegestaan als het om een residentieel object gaat. Ook verhuur aan familie is niet toegestaan.

Verhuur van commerciële ruimtes (bij combinatiepanden) aan een eigen BV (of andere tot de groep van dezelfde UBO behorende rechtspersoon) is in beginsel niet toegestaan, tenzij de huurder (rechtspersoon) voldoet aan de kwalificatie van een 'gewone' huurder inclusief eigen huurcontract en marktconforme maandlasten.

Let op: Hierbij dient de betaling en bijschrijving van de huur over het afgelopen jaar aangetoond te worden.

4.4 Verhuur

Het onderpand mag verhuurd worden aan particulieren en rechtspersonen. De huursituatie moet in alle gevallen passen binnen het bestemmingsplan en indien van toepassing toegestaan zijn conform de splitsingsakte. Hiernaast dient de huurovereenkomst aangegaan te worden voor minimaal 12 maanden.

- Kamerverhuur is toegestaan mits de benodigde vergunningen aanwezig zijn. Hiernaast is het aan de taxateur te beoordelen of het gebruik conform gemeentelijk beleid is.
- Onderverhuur is in beginsel niet toegestaan.

5.0

Taxatierapport

Voor iedere financiering die door DCMF wordt verstrekt is een volledig taxatierapport vereist.

Het is in alle gevallen benodigd om een volledig taxatierapport aan te leveren. Het taxatierapport dient te voldoen aan de door DCMF gestelde eisen aan dit rapport. Deze staan uitgeschreven in onze taxatierichtlijnen. Deze staan op onze website.

→ [Documentatie Verhuurhypotheek DCMF](#)

Belangrijk is dat het rapport niet ouder mag zijn dan 6 maanden. (Op het moment dat de bindende offerte wordt uitgebracht, uitgaande van de waardepeildatum). Hiernaast dient het rapport bij voorkeur in Flux of Kate format te zijn.

De taxateur dient aangesloten te zijn bij een van de volgende beroepsverenigingen en te werken conform de in de betreffende beroepsvereniging voorgeschreven richtlijnen.

- RICS;
- VastgoedPRO;
- REV;
- NRVt.

Let op: NWWI rapporten zijn niet toegestaan.



6.0

De lening

DCMF verstrekt financieringen met als doel:

- het aankopen of herfinancieren van panden bestemd voor de verhuur;
- het onttrekken van liquiditeiten;
- verbouwing / renovatie;
- een combinatie van voorgaande.

Voor het berekenen van de maximale financiering gaat DCMF uit van de laagste waarde van de marktwaarde in verhuurde staat en de koopprijs van het onderpand. Wanneer het een herfinanciering betreft en het onroerend goed minimaal 3 maanden in bezit is wordt er gerekend met de huidige marktwaarde.

6.1 Hoogte van de leensom

- De minimale leensom is EUR 75.000,-
- De maximale leensom is EUR 3.000.000,-
- Het maximale obligo per aanvrager is EUR 10.000.000,-

6.2 Wettelijke looptijd

- De minimale looptijd bedraagt 60 maanden.
- De maximale looptijd bedraagt 360 maanden.

6.3 Rente en aflossing

DCMF biedt de mogelijkheid om de lening aflossingsvrij, annuïtair of lineair af te sluiten. Het rentetarief wordt vastgesteld op basis van de gekozen rentevast periode en de LTV. Dit rentetarief geldt voor aflossingsvrije, annuïtaire en lineaire hypotheeken, zonder renteopslagen.

- De maximale LTV bedraagt 85% waarvan maximaal 75% aflossingsvrij mag zijn.
- In specifieke gevallen wordt afgeweken van de maximale LTV, onder andere bij recreatiewoningen (max 60% LTV), bij kamerverhuur (max 75% LTV) bij combinatiepanden (max 80% LTV).
- DCMF hanteert rentevast periodes van 1, 3, 5, 7 en 10 jaar.

- De rentes zijn opgedeeld in de volgende 7 LTV buckets.
 - < 50% LTV
 - > 50% LTV - < 60% LTV
 - > 60% LTV - < 65% LTV
 - > 65% LTV - < 70% LTV
 - > 70% LTV - < 75% LTV
 - > 75% LTV - < 80% LTV
 - > 80% LTV - < 85% LTV
- In bepaalde situaties wordt een renteopslag in rekening gebracht, zie onderstaand overzicht voor de meest voorkomende opslagen die DCMF hanteert.

Type aanvraag	Rente opslag
Regulier	0,00%
Mixed-use object	0,20%
Recreatiewoningen	0,50%
Aanvrager woonachting en belastingplichtig in het buitenland	0,10%

6.4 Up-front fee

DCMF biedt aanvragers de mogelijkheid een Up front fee te betalen waarmee zij een rentekorting krijgen. Het gebruik van de Up-front fee heeft een positief effect op de ICR en de hoogte van de financiering. Deze rentekorting kan uitsluitend worden toegepast op de 5-jaars rente. DCMF biedt de volgende mogelijkheden:

Up-front fee	Rente korting
2% van de leensom	0,40%
3% van de leensom	0,60%
4% van de leensom	0,80%

De actuele rentes voor onze verhuurhypotheek zijn te vinden op de website of via onderstaande link:



[Rente - DCMF Verhuurhypotheeken](#)

De voorwaarden die van toepassing zijn bij het gebruik van de Up-front fee zijn:

- De financiering mag bestaan uit slechts één leningdeel;
- De financiering dient volledig aflossingsvrij te zijn;
- De maximale LTV is 75%.

De Up-front fee wordt als initiële kosten in mindering gebracht op de uit te betalen leensom.

Let op: De rentekorting kan wijzigen bij andere rentestanden, indien dit van toepassing is zal dit bij elke rentewijziging worden doorgegeven.

6.5 Zekerheden

Bij verstrekking van de lening worden de volgende zekerheden gesteld:

- Recht van eerste hypotheek;
- Hoofdelijk aansprakelijkheid van de schuldenaar;
- Pandrecht op de huurpenningen;
- Pandrecht op de verzekeringspenningen;
- Pandrecht op het bouwdepot (indien van toepassing).

6.6 Bouwdepot

Wanneer het onderpand nog verbouwd moet worden is het mogelijk om een bouwdepot aan te houden en de hoogte van de financiering te baseren op de waarde ná afronding van deze verbouwing. Het maximale bouwdepot is 20% van de koopsom of de marktwaaarde in huidige staat (laagste van de 2) met een maximum van EUR 100.000,-.

Het bouwdepot wordt pas uitgekeerd zodra er een bevestiging is van de taxateur dat (i) alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en (ii) de getaxeerde waarde na verbouwing is gerealiseerd. De taxateur dient in zijn rapport de waarde voor verbouwing en na verbouwing aan te geven.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op het bouwdepot:

- Minimale bedrag in bouwdepot bedraagt EUR 10.000,-
- Maximale bedrag in bouwdepot bedraagt EUR 100.000,-
- De looptijd van het bouwdepot bedraagt maximaal 6 maanden

In de volgende situaties is een bouwdepot verplicht:

- Indien de waarde na verbouw noodzakelijk is om de gevraagde financiering te kunnen behalen.
- Indien de taxateur constateert dat er meer dan 10% (van de waarde in huidige staat) achterstallig onderhoud is.
- Indien de staat van onderhoud wordt aangeduid als “matig” of “slecht”.

7.0

Berekeningen

In dit hoofdstuk lichten wij toe hoe DCMF de Loan to Value (LTV), de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) berekent. De LTV bepaalt het rentepercentage van de te betalen rente. Met de ICR/DSCR stellen wij de betaalbaarheid van de lening vast.

7.1 Loan to Value (LTV)

De maximale LTV bij DCMF is 85% (afhankelijk van het type onderpand). Voor de berekening van de LTV wordt er uitgegaan van de laagste waarde van koopsom en marktwaarde in verhuurde staat. De koopsom wordt uitsluitend gehanteerd wanneer de koop minder dan 3 maanden voor de aanvraag heeft plaatsgevonden.

7.2 Interest Coverage Ratio (ICR) en Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De Interest Coverage Ratio (ICR) is minimaal 125%. De voor de ICR- berekening gebruikte huurwaarde is de laagste van de getaxeerde huurwaarde en de werkelijke huurinkomsten van het onderpand, verminderd met eventuele erfpachtcanon.

Bij woningen die onder de WWS-puntentelling vallen kan er een aanzienlijk verschil zijn tussen de maximaal redelijke huur (markthuurwaarde) en de huuropbrengst. Let hier op bij de invoer.

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is minimaal 110%.

8.0

Aan te leveren stukken

Op het moment dat u het renteaanbod ontvangt zullen de benodigde documenten worden opgevraagd. U treft de opsomming van deze stukken in het betreffende dossier in FAST. Hieronder vindt u een overzicht van de meest voorkomende en minimaal verplicht aan te leveren documenten met daarop een korte toelichting.

Altijd benodigd:

Een ons conveniërend Taxatierapport

- Taxatierapport conform de DCMF taxatierichtlijnen.

Meest recente IB-aangifte

- Benodigd wanneer aanvrager een natuurlijk persoon betreft.
- Tot 1 september van ieder jaar is de aangifte van het voorlaatste jaar acceptabel. (voorbeeld: tot 1 september 2023 werken wij met de aangifte over het jaar 2021).
- Een verklaring dat de aangifte is ingediend (Indien door accountant).
- Indien deze niet beschikbaar is, dient aangetoond te worden dat de Belastingdienst uitstel heeft verleend.
- Aangifte in privé.
Bewijs van uitstel dient aangetoond te worden doormiddel van een uitdraai uit mijn belastingdienst.
- Aangifte via een accountant.
Een verklaring dat het uitstel is aangevraagd en verleend.

Kopie geldig paspoort of identiteitsbewijs

- Document dient nog geldig te zijn.
- Document dient geverifieerd te zijn met naam en handtekening van de adviseur.
Datum van verificatie moet op het document staan.

Sluitende Financieringsopzet

- Gebruik hier het format welke terug te vinden is op de website van DCMF onder ["documenten"](#).
- De financieringsopzet moet overeenkomen met de daadwerkelijke situatie conform aanvraag.

Bankafschrift van de rekening waarvan de automatische incasso gaat plaatsvinden

- Dit document mag niet ouder zijn dan 3 maanden.
- De NAW gegevens van de schuldenaar dienen op het afschrift te staan.

Integriteitsformulier

- Indien de aanvraag wordt ingediend voor een natuurlijk persoon dient vraag 1 t/m 9 ingevuld te worden.
- Indien de aanvraag wordt ingediend voor een rechtspersoon dient vraag 1 t/m 13 ingevuld te worden.
- Let op dat alle verzochte toelichtingen volledig worden ingevuld.

Getekende Definitieve Offerte

- Alle pagina's dienen geparafeerd te zijn door alle aanvragers.
- Alle aanvragers moeten de definitieve offerte ondertekenen inclusief datum.
- Notarisgegevens moeten ingevuld zijn.
- SEPA machtiging moet volledig ingevuld en ondertekend zijn.

Indien van toepassing:

Volledige huurovereenkomsten

- Alle door partijen getekende huurovereenkomsten met betrekking tot het onderpand.
- BSN en eventuele legitimatiebewijzen van de huurders dienen niet zichtbaar / onleesbaar te worden gemaakt.

Bankafschrift met bijschrijving van de huur van de afgelopen 2 maanden

- Bankafschriften waaruit de bijschrijving van de huur van de afgelopen 2 maanden blijkt.

Formulier zakelijk belegger

- Alle velden dienen volledig ingevuld te zijn.
- Document dient ondertekend te zijn en voorzien van datum.

Kopie saldo biljet (huidige financiering)

- Aflosnota van de huidige financiering, waaruit de restant schuld bij de huidige financierer blijkt, inclusief eventueel aanvullende kosten.
- Aflosnota dient recent te zijn en voorzien te zijn van datum.

Bankafschrift waaruit de benodigde eigen middelen blijken

- Het bankafschrift waaruit de in te brengen eigen middelen blijken.

Formulier herkomst eigen middelen

- Aantonen middels volledige invulling van het Formulier herkomst eigen middelen.

Meest recente en complete jaarrekening

- Benodigd wanneer de aanvrager een rechtspersoon betreft.
- Tot 1 september van ieder jaar zijn de jaarcijfers van het voorlaatste jaar acceptabel (voorbeeld: tot 1 september 2023 werken wij met de cijfers over het jaar 2021).
- Indien deze niet beschikbaar zijn, dient aangetoond te worden dat er uitstel is verleend.

Organogram getekend door de bestuurder(s)

- Organogram van de Schuldenaar tot aan de UBO(s) inclusief aandeelverhoudingen.
- Organogram moet voorzien zijn van datum en ondertekening door de bestuurder.

Oprichtingsakte van de vennootschap

- Kopie van de notarieel verleden Oprichtingsakte van de vennootschap.

Statuten van de vennootschap

- Kopie van de notarieel verleden statuten van de vennootschap, dan wel de meest recente wijziging daarop.

Aandeelhoudersregister

- Kopie van het meest recente aandeelhoudersregister.

Toestemmingsverklaring partner

- Formulier dient volledig ingevuld en ondertekend te zijn inclusief datum.

Erfpachtovereenkomst

- Erfpacht dient uitgegeven zijn door de overheid.
- Particuliere erfpacht is niet toegestaan.
- Tijdelijke erfpacht met een looptijd korter dan 10 jaar is niet toegestaan. Tijdelijke erfpacht met een looptijd langer dan 10 jaar dient ter goedkeuring voorgelegd te worden.

Vergunning kamerverhuur

- De vergunning dient in overeenstemming te zijn met de feitelijke situatie en bevestigd te zijn in het taxatierapport.

**DCMF**

Herikerbergweg 282
1101 CT Amsterdam

020 719 7197
info@dcmf.nl

DISCLAIMER

Alle rechten voorbehouden. Dit document of delen daarvan mogen op geen enkele wijze worden gereproduceerd of verzonden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DCMF. Hoewel DCMF alles in het werk heeft gesteld om er voor zorg te dragen dat de informatie hierin juist en accuraat is, kunnen feitelijke onjuistheden niet worden uitgesloten. DCMF sluit dan ook elke aansprakelijkheid uit die mogelijk voortvloeit uit het gebruik van de in dit document opgenomen informatie. Mocht u enige onjuistheid constateren, dan zouden wij het op prijs stellen als wij hiervan op de hoogte worden gesteld zodat wij deze onjuistheden kunnen corrigeren.