



De Nederlandse

financiert vastgoed

Acceptatiegids

Inhoud

1. Over ons.....	5
1) Welkom bij De Nederlandse.....	5
2) Onze beoordeling	5
3) Recht van hypotheek.....	5
4) BCMGlobal.....	5
5) Privacy	5
6) Fraude.....	5
7) Klachten.....	5
2. Het proces.....	6
1) Renteaanbod en definitieve overeenkomst.....	6
2) Customer Due Diligence	6
3) Een overrule bij De Nederlandse.....	6
4) Financieringskosten.....	6
5) Opnieuw aanvragen van een nog niet-geaccepteerd renteaanbod	6
6) Opnieuw aanvragen van een geaccepteerd renteaanbod	7
7) Acceptatietermijn renteaanbod	7
8) Geldigheidsduur renteaanbod	7
9) Verlengen geldigheidsduur	7
10) Kosten bij verlenging	7
11) Kosten bij annulering.....	7
12) Rente bij passeren	7
3. Productkenmerken van een hypotheek bij De Nederlandse.....	8
1) Doel van de financiering.....	8
2) Lening en lening delen.....	8
3) Rentevast periodes.....	8
4) Aflosvormen	8
5) Aflossingsvrij.....	8
6) Boetevrij aflossen	9
7) Maximale verstrekking op basis van het onderpand	9
8) Bankgarantie.....	9
9) Controles kredietwaardigheid	9
10) Disagio	9

11) Rentebedenktijd	9
4. Aanvrager.....	10
1) Wie is onze aanvrager?	10
2) Natuurlijk persoon als aanvrager	10
3) Kwalificatie aanvrager als zakelijk belegger	10
4) Zakelijke entiteit als aanvrager.....	11
5) UBO van de zakelijke entiteit	11
6) Aanvrager of UBO woonachtig in het buitenland	11
7) Hoofdelijk schuldenaar.....	11
8) Nationaliteit.....	12
9) Belastingplichtig in het buitenland.....	12
10) Echtscheiding of beëindiging geregistreerd partnerschap.....	12
5. Betaalbaarheid	13
1) Interest Coverage Ratio	13
2) Debt Service Coverage Ratio	13
3) Inkomen.....	14
4) Inkomen uit verhuur.....	14
5) Inkomen uit vermogen	14
6) Huurpenningen.....	14
7) Toetsrente	14
8) Buitenlandse nationaliteit	14
9) In te brengen eigen middelen	15
10) Eigen middelen uit een lening van de onderneming.....	15
11) Eigen middelen uit een lening bij familie	15
6. Onderpand.....	16
1) Eisen aan het onderpand.....	16
2) Eisen aan het taxatierapport	16
3) Foto's van het onderpand	17
4) Onderverhuur van de woning	17
5) Verhuur aan arbeidsmigranten	17
6) Verhuur in combinatie met zorg	18
7) Onderhoudstoestand	18
8) Bouwkundig rapport.....	19
9) Bepaling marktwaarde in verhuurde staat.....	19

10)	Bepaling marktwaarde in verhuurde staat met verbouwing	19
11)	Vereniging van Eigenaren.....	20
12)	Het bouwdepot	21
13)	Erfpacht	22
14)	A-B-C of A-B-B-A constructie of doorverkoop binnen 12 maanden.....	22
15)	Onderpand bestemd voor kamerverhuur	22
16)	Beperkt acceptabele onderpanden.....	22
17)	Uitgesloten woningen	23
7.	Oversluitpropositie.....	24
8.	Combinatiepand, pand met deels zakelijke bestemming	25
9.	Stukkenlijst.....	28
1)	Welke stukken willen we altijd hebben?.....	28
2)	Verhuur van de woning	28
3)	Inkomen uit verhuur.....	28
4)	Inkomen uit vermogen	28
5)	Financiering door een natuurlijk persoon	29
6)	Financiering door een zakelijke entiteit	29
7)	Een aankoop van een onderpand.....	29
8)	Een oversluiting van de hypotheek	29
9)	Sprake van een echtscheiding ten tijde van de aanvraag	30
10)	Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap ten tijde van de aanvraag.....	30
11)	De inbreng van eigen middelen.....	30
12)	De inbreng van eigen middelen via een lening uit de eigen onderneming.....	30
13)	De inbreng van eigen middelen via een lening van familie.....	30
10.	De Nederlandse in beheer	31
1)	Omzetten van de rente	31
2)	Einde rentevast periode	31
3)	Vergoeding bij vervroegde aflossing in het eerste jaar.....	31
4)	Vergoeding bij vervroegde aflossing na het eerste jaar.....	31
5)	Vergoeding bij vervroegde aflossing bij een kwartaalvariabele rente.....	31
6)	Gedeeltelijk royement.....	32
7)	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	32
8)	Wijzigen afloswijze	32

1. Over ons

1) Welkom bij De Nederlandse

Voor u ligt de Acceptatiegids van DNL 1 B.V. (hierna: **De Nederlandse**). Deze gids is geschreven voor de intermediairs en serviceproviders met wie De Nederlandse samenwerkt. De Nederlandse verstrekt hypotheekleningen op woningen die bedoeld zijn voor de verhuur aan derden. We verstrekken deze hypotheekleningen uitsluitend aan zakelijke beleggers, niet zijnde consumenten, voor zowel de aankoop van het eerste beleggingspand als voor de aankoop of herfinanciering van een portefeuille van beleggingspanden.

2) Onze beoordeling

Deze Acceptatiegids bevat de uitgangspunten die wij hanteren bij het verstrekken van een hypotheek. De gids is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid geschreven. Zijn er desondanks onduidelijkheden, neem dan contact met ons op. We leggen u graag uit waarom we iets doen. Bovendien geeft ons dit de kans om aanpassingen te doen om zo deze Acceptatiegids verder te verbeteren.

Mocht er toch een situatie zijn die niet volledig of eenduidig is beschreven in de acceptatiegids, dan beslist de directie van De Nederlandse.

3) Recht van hypotheek

De Nederlandse verstrekt leningen waarbij er een recht van eerste hypotheek wordt gevestigd op onderpanden die niet zijn bestemd voor eigen gebruik. De huurpenningen uit de huurovereenkomst van deze panden moeten worden verpand aan De Nederlandse.

4) BCMGlobal

De toetsing en het beheer van de hypotheekleningen van De Nederlandse vindt plaats in de systemen van BCMGlobal.

5) Privacy

Om u en de klant zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, gebruiken we persoonsgegevens. We verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Hoe we dat doen is beschreven in een privacyverklaring. Deze is terug te vinden op onze website www.de-nederlandse.nl.

6) Fraude

Het komt helaas voor dat er fraude wordt gepleegd bij het afsluiten van een hypotheek. Om dit op te sporen en te voorkomen voert De Nederlandse een actief fraudebeleid. Hebt u een vermoeden van fraude, meld dit dan meteen bij ons. Dit kan via e-mailadres veiligheidszaken@de-nederlandse.nl of telefonisch: 030 – 30 70 550.

7) Klachten

Bij De Nederlandse vinden we het belangrijk dat u tevreden bent over onze dienstverlening. Bent u toch niet tevreden en hebt u een klacht over onze dienstverlening, laat het ons dan weten. Mail uw klacht naar info@de-nederlandse.nl ter attentie van de 'Directie'. Wij nemen dan zo spoedig mogelijk contact met u op om samen tot een goede oplossing te komen.

2. Het proces

1) Renteaanbod en definitieve overeenkomst

Na de ontvangst en positieve toetsing van een hypotheekaanvraag volgt een renteaanbod. De hypotheekaanvraag dient een correcte weergave van de actuele situatie van de aanvrager te zijn en kan worden ingediend via onze website www.de-nederlandse.nl. Het renteaanbod vermeldt welke stukken moeten worden aangeleverd om tot een definitieve overeenkomst te komen. Afhankelijk van de aangeleverde stukken kan De Nederlandse nog aanvullende documenten opvragen die eerder niet in de stukkenlijst werden vermeld.

Na beoordeling en goedkeuring van de stukken brengt De Nederlandse een definitieve overeenkomst uit. Na ontvangst van de door de aanvrager getekende definitieve overeenkomst verstuurt De Nederlandse de stukken naar de notaris. Deze kan vervolgens de hypotheekakte passeren.

Als er na het uitbrengen van de definitieve overeenkomst nog aanvullende informatie naar boven komt die normaal gesproken het uitbrengen van de definitieve overeenkomst in de weg had gestaan, heeft De Nederlandse het recht te beslissen om de definitieve overeenkomst alsnog in te trekken.

2) Customer Due Diligence

De Nederlandse toetst al haar aanvragen in de registers van het BKR, VIS, SFH (Stichting Frauderegister Hypotheken), Kamer van Koophandel, Graydon en het insolventieregister. Daarnaast zullen er nog toetsingen plaatsvinden in registers van nationale en internationale (sanctie)lijsten.

3) Een overrule bij De Nederlandse

Als een aanvraag niet voldoet aan de acceptatienormen van De Nederlandse, dan is het mogelijk om de aanvraag voor te leggen. Dit noemen we een overrule. De overrule moet gemotiveerd aan ons worden voorgelegd op het e-mailadres overrule@de-nederlandse.nl. In sommige gevallen zullen we aanvullende informatie opvragen ter ondersteuning van de overrule-aanvraag.

De Nederlandse zal de beslissing ten aanzien van de overrule-aanvraag gemotiveerd terugkoppelen. Waar nodig kunnen we ook aanvullende voorwaarden aan een overrule stellen.

Als aanvullende informatie daar aanleiding toe geeft, kunnen we beslissen om de eerder afgegeven overrule in te trekken. Er kunnen dus nooit rechten worden ontleend aan een eerder afgegeven overrule.

4) Financieringskosten

De kosten die de aanvrager moet maken voor het aangaan van de financiering komen voor rekening van de aanvrager. Denk hierbij aan kosten voor de taxatie, notaris en advieskosten.

De aanvrager en adviseur/bemiddelaar maken in onderling overleg transparante en duidelijke beloningsafspraken. Hierbij geldt dat de beloning passend moet zijn. Dat wil zeggen in verhouding met de verrichte werkzaamheden. Als De Nederlandse van mening is dat de beloning van de adviseur niet passend is, behouden we ons het recht voor om hier nadere vragen over te stellen. De hoogte van de advieskosten is onderdeel van de aan te leveren financieringsopzet.

5) Opnieuw aanvragen van een nog niet-geaccepteerd renteaanbod

Als een renteaanbod nog niet door de aanvrager is geaccepteerd, kan opnieuw een renteaanbod worden aangevraagd tegen de condities en voorwaarden van dat moment. De aanvraag zal op basis van de wijzigingen opnieuw worden getoetst en beoordeeld. Bij een positieve toetsing wordt er een nieuw renteaanbod uitgebracht. Het eerder uitgebrachte renteaanbod vervalt hiermee.

6) Opnieuw aanvragen van een geaccepteerd renteaanbod

Een renteaanbod dat door de aanvrager is geaccepteerd, mag **niet** opnieuw worden aangevraagd tegen de condities en voorwaarden van dat moment. Een nieuw renteaanbod kan pas worden uitgebracht na het verstrijken van de geldigheidstermijn van het al geaccepteerde renteaanbod.

7) Acceptatietermijn renteaanbod

Het renteaanbod heeft een acceptatietermijn van drie weken. Binnen die drie weken moet het door de aanvrager getekende renteaanbod zijn ontvangen door De Nederlandse.

8) Geldigheidsduur renteaanbod

Als De Nederlandse binnen drie weken een door de aanvrager ondertekend renteaanbod heeft ontvangen, blijft dat aanbod drie maanden geldig, gerekend vanaf de aanvraagdatum. Alle in het renteaanbod genoemde stukken moeten minimaal tien werkdagen voor het einde van de geldigheidsduur bij De Nederlandse binnen zijn. Als we de in het renteaanbod genoemde stukken niet binnen deze termijn hebben ontvangen, behoudt De Nederlandse zich het recht voor om het afgeven van een definitief hypotheekaanbod uit te stellen. Het is dus belangrijk dat wij zo snel mogelijk in het bezit worden gesteld van de gevraagde documenten.

Het annuleren van de hypotheekaanvraag voordat de definitieve overeenkomst door De Nederlandse getekend retour is ontvangen, brengt geen kosten met zich.

9) Verlengen geldigheidsduur

Het is mogelijk de geldigheidsduur van een renteaanbod met drie maanden te verlengen. Het verlengingsvoorstel is onderdeel van de definitieve overeenkomst. Als de aanvragers willen verlengen, dan moet men dit verlengingsvoorstel ondertekenen en terugsturen. Na ontvangst van het getekende verlengingsvoorstel wordt de geldigheidsduur verlengd.

10) Kosten bij verlenging

Het verlengen van de geldigheidsduur van een renteaanbod kan kosten met zich brengen. Dit noemen we bereidstellingsprovisie. De bereidstellingsprovisie wordt in rekening gebracht als de rente voor soortgelijke leningen van De Nederlandse op de passeerdatum hoger is dan de rente uit de definitieve overeenkomst. Als er sprake is van het betalen van bereidstellingsprovisie, brengen wij dit eenmalige bedrag in rekening bij het passeren van de hypotheekakte.

De bereidstellingsprovisie is 0,25% per maand, waarbij een gedeelte van een maand als een volledige maand geldt.

Voorbeeld:

Als het renteaanbod met 2 maanden en 10 dagen moet worden verlengd dan worden er drie maanden aan bereidstellingsprovisie in rekening gebracht.

11) Kosten bij annulering

Als er een getekende definitieve overeenkomst aanwezig is en de hypotheek wordt alsnog niet afgenomen, dan moet de aanvrager aan De Nederlandse een annuleringsvergoeding betalen van 1% van het hypotheekbedrag. De Nederlandse zal een factuur sturen voor de verschuldigde annuleringsvergoeding.

12) Rente bij passeren

De rente bij passeren is gelijk aan de rente uit de bindende overeenkomst.

3. Productkenmerken van een hypotheek bij De Nederlandse

1) Doel van de financiering

De aanvrager kan de lening gebruiken voor:

- ✓ De aankoop van een bestaande woning, bedoeld voor verhuur;
- ✓ De verbouwing van een bestaande woning, bedoeld voor verhuur;
- ✓ Herfinanciering van een hypothecaire lening voor een bestaande woning, bedoeld voor verhuur;
- ✓ Het opnemen van overwaarde via een herfinanciering van een hypothecaire lening op een bestaande woning, bedoeld voor verhuur.

2) Lening en lening delen

- ✓ De minimale hoofdsom van een hypotheek bedraagt € 100.000, -;
- ✓ De maximale hoofdsom van een hypotheek bedraagt € 4.000.000, -;
- ✓ De maximale totale lening per aanvrager bedraagt € 7.500.000, -;
- ✓ De minimale looptijd is 5 jaar.
- ✓ De maximale looptijd is 30 jaar;

De maximale totale lening per aanvrager kan onder voorbehoud van overruling worden verruimd naar € 20.000.000,-. Neem contact op met De Nederlandse om hier meer informatie over te krijgen.

3) Rentevast periodes

De Nederlandse kent verschillende rentevast periodes: 1, 2, 3, 5, 7 en 10 jaar vast. Daarnaast kent De Nederlandse een kwartaalvariabele rente. Na afloop van de rentevast periode wordt de lening altijd voortgezet tegen de dan geldende kwartaalvariabele rente.

4) Aflosvormen

Een hypotheek bij De Nederlandse kan uitsluitend annuïtair worden afgelost. De looptijd mag maximaal 30 jaar zijn.

5) Aflossingsvrij

Als er bij aanvang sprake is van een lening die kleiner is dan 80% van de marktwaarde, biedt De Nederlandse de mogelijkheid om volledig aflossingsvrij te financieren.

Als er bij aanvang sprake is van een hypotheek die groter is dan 80% van de marktwaarde, kan er ook worden gestart met een aflossingsvrij deel. De maximale aflossingsvrije lening is dan 30% van de hoofdsom, het restant moet annuïtair worden afgelost over een maximale duur van 30 jaar.

2 voorbeelden:

Voorbeeld 1.

Bij een marktwaarde van € 250.000, - wenst de klant € 212.500, - (85% LTV) te financieren. Van die €212.500,- mag 30%, zijnde € 63.750, - aflossingsvrij worden gefinancierd. Het restant van € 148.750, - moet annuïtair worden afgelost over een maximale duur van 30 jaar.

Voorbeeld 2.

Bij een marktwaarde van € 250.000, - wenst de klant € 200.000, - (80% LTV) te financieren. Deze lening mag volledig aflossingsvrij worden opgenomen.

Op het moment dat de hypotheeklening door aflossing onder de 80% marktwaarde terechtkomt, kan de klant een verzoek aan De Nederlandse doen om de resterende lening om te zetten naar een aflossingsvrije hypotheek.

6) Boetevrij aflossen

Er kan per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost.

Daarnaast mag de hypotheek volledig boetevrij worden afgelost bij:

- ✓ Verkoop van het onderpand nadat de lening 12 maanden heeft gelopen;
- ✓ Het overlijden van de schuldenaar (in dat geval dient dit binnen 12 maanden na het overlijden te zijn gedaan);
- ✓ Het einde van de rentevast periode (met uitzondering van een lening die vanaf de begindatum een kwartaalvariabele rente heeft);
- ✓ Het tenietgaan van het onderpand.

Besluit de aanvrager om meer dan 10% per kalenderjaar af te lossen, dan kan het zijn dat De Nederlandse daarvoor een vergoeding in rekening brengt. Wilt u weten hoe hoog de vergoeding bij vervroegde aflossing is, kijk dan verderop in het hoofdstuk De Nederlandse in beheer of vraag een aflosnota op bij BCMGlobal.

7) Maximale verstrekking op basis van het onderpand

De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt 85% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij hypotheeken groter dan € 1.500.000, - bedraagt de maximale loan-to-value 80%

8) Bankgarantie

De Nederlandse verstrekt geen bankgaranties.

9) Controles kredietwaardigheid

De Nederlandse verstrekt geen hypotheeklening als er sprake is van:

- ✓ Een achterstandscodering bij het BKR;
- ✓ Een lopende of geregistreerde schuldregeling;
- ✓ Een faillissement of surséance van betaling op naam van de aanvrager;
- ✓ Een onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) actuele schuldsaneringsregeling.

Als er sprake is van een A- of een A1-registratie die is hersteld of waarvan het krediet is ingelost, of als er sprake is van een registratie doordat er finale kwijting door NHG is afgegeven, kan de aanvraag op basis van overruling door De Nederlandse worden goedgekeurd.

10) Disagio

Het is bij De Nederlandse mogelijk om door het betalen van afsluitprovisie een rentekorting aan te kopen, we noemen dit disagio. Klanten kunnen kiezen voor het betalen van 1%, 2% of 3% afsluitprovisie. Hoe hoger de afsluitprovisie, hoe hoger de rentekorting. Raadpleeg de website van De Nederlandse voor een actueel overzicht van de kortingen.

11) Rentebedenktijd

De Nederlandse biedt de optie van een 1 jaars rentebedenktijd. Binnen het eerste jaar kan er dan gekozen worden voor een andere, op dat moment aangeboden, rentevastperiode van De Nederlandse. Er kan niet opnieuw worden gekozen voor nieuwe een 1 jaars periode met rentebedenktijd. Indien er binnen het eerste jaar geen keuze wordt gemaakt wordt de lening omgezet naar een 5 jaars vaste rentevastperiode tegen de dan geldende rente.

4. Aanvrager

Dit hoofdstuk gaat over de aanvrager van een hypotheeklening bij De Nederlandse: wie is onze aanvrager is en waaraan moet hij voldoen?

Waar 'aanvrager' staat, kan ook 'aanvragers' worden gelezen.

1) Wie is onze aanvrager?

De aanvrager van een hypotheek bij De Nederlandse kan een natuurlijk persoon of een zakelijke entiteit zijn. Een aanvraag voor een lening kan door maximaal vijf aanvragers worden gedaan. De Nederlandse financiert geen aanvragers die nog nooit eigenaar zijn geweest van onroerend goed.

Het financieren van een eerste beleggingspand is wel mogelijk, mits er eigenaarschap van overig onroerend goed kan worden aangetoond, onder het voorbehoud dat de aanvrager voornemens is op termijn meerdere panden aan te kopen met de bedoeling om deze te verhuren. Het aankopen en verhuren van een onderpand als pensioenvoorziening is niet toegestaan.

De aanvrager van een hypotheek bij De Nederlandse is minimaal 18 jaar. Op de einddatum van de hypotheek mag de (oudste) aanvrager niet ouder zijn dan 95 jaar.

2) Natuurlijk persoon als aanvrager

Voor natuurlijke personen als aanvrager geldt dat hij of zij woonachtig moet zijn in Nederland of als hij de Nederlandse nationaliteit heeft en in België of Duitsland woont is het ook mogelijk een hypotheek aan te vragen bij De Nederlandse, zie de voorwaarden hiervoor bij het kopje 'Aanvrager of UBO woonachtig in het buitenland'.

Ten minste één van de aanvragers moet een inkomen hebben. Alle fiscale box 1, 2 en 3 inkomens zijn toegestaan met uitzondering van een aanvrager die werkloos is en een werkloosheidsuitkering ontvangt op het moment van het aanvragen van de hypotheek. Box 3 huurinkomsten zijn alleen aanvaardbaar als de aanvrager voldoende bewijs van dit inkomen heeft.

3) Kwalificatie aanvrager als zakelijk belegger

De aanvrager zal zich moeten kwalificeren als een zakelijk belegger, niet zijnde een consument, om in aanmerking te komen voor een financiering bij De Nederlandse.

In de volgende situaties kwalificeert De Nederlandse een natuurlijk persoon als zakelijke belegger:

Een natuurlijk persoon/aanvrager:

- 1) Heeft drie of meer woningen bestemd voor de verhuur; of
- 2) Heeft minimaal € 30.000, - huurinkomsten uit de panden die al in bezit zijn of de totale marktwaarde in verhuurde staat van de portefeuille is meer dan € 1.000.000, - en er is daarnaast inkomen (een uitkering telt hier niet als inkomen); of
- 3) Toont met het formulier zakelijk belegger en ambitieverklaring, waarin hij ook moet aantonen dat er voldoende eigen middelen zijn om door te groeien naar minimaal drie panden, aan dat hij een zakelijke belegger gaat worden.

Een getekende ambitieverklaring wordt het volgende bevestigd:

- ✓ De aanvrager is voornemens om in de aankomende drie jaar zijn portefeuille te laten groeien naar drie onderpanden;
- ✓ De aanvrager is in staat om minimaal € 45.000, - per nog aan te kopen onderpand aan te tonen of te genereren binnen de gestelde periode;
- ✓ De aanvrager heeft een duidelijk plan met betrekking tot het onderhoud, de verhuur en de financiële administratie van de onderpanden;

Het model van de ambitieverklaring wordt beschikbaar gesteld door De Nederlandse.

4) Zakelijke entiteit als aanvrager

De zakelijke entiteit moet in de registers van de Kamer van Koophandel zijn ingeschreven als BV, NV, Eenmanszaak, V.O.F., Maatschap, Stichting of CV. Het doel van de zakelijke entiteit moet het aankopen en verhuren van onroerend goed zijn. Verder moet de zakelijke entiteit gevestigd zijn in Nederland en dus gehouden zijn aan de Nederlandse wetgeving.

De Nederlandse sluit een aantal branches van zakelijke entiteiten op voorhand uit. Dit zijn in ieder geval de volgende branches:

- ✓ Druggerelateerd;
- ✓ Seks gerelateerd;
- ✓ Wapenhandel;
- ✓ Gokindustrie;
- ✓ Valuta en geldtransacties.

5) UBO van de zakelijke entiteit

De betrokken natuurlijke bestuurders en (indirecte) aandeelhouders van de onderneming worden gekenmerkt als UBO (Ultimate Beneficial Owner). Naast de bestuurder(s) moet minimaal 80% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigd zijn als UBO. Deze UBO's geven een persoonlijke garantie af in de vorm van een akte van borgstelling. Dit document wordt beschikbaar gesteld door De Nederlandse.

De UBO is minimaal 18 jaar en moet woonachtig zijn in Nederland of als hij de Nederlandse nationaliteit heeft en in België of Duitsland woont is het ook mogelijk een hypotheek aan te vragen bij De Nederlandse, Zie de voorwaarden hiervoor bij het kopje 'Aanvrager of UBO woonachtig in het buitenland'. Tevens wordt de UBO getoetst in alle registers waarin ook natuurlijke personen worden getoetst.

6) Aanvrager of UBO woonachtig in het buitenland

De Nederlandse accepteert natuurlijke personen en UBO's van een in Nederland gevestigd bedrijf, die de Nederlandse nationaliteit hebben en woonachtig zijn in België of Duitsland.

Hiervoor dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan.

De aanvrager of UBO:

- Heeft de Nederlandse nationaliteit;
- Heeft een inkomen van minimaal € 40.000, - en is belastingplichtig in Nederland (er dient dus inkomstenbelasting te worden gedaan in Nederland);
- Heeft een Nederlandse bankrekening waarvan de hypotheekbetalingen worden betaald en waarop de huur wordt ontvangen;
- Positieve uitkomst Customer Due Diligence checks, inclusief de BKR-toetsing in het land waar de aanvrager of UBO woonachtig is;
- Moet ten minste twee of koopt het tweede verhuurpand aan in Nederland, of heeft minimaal € 30.000, - huurinkomsten uit verhuurde panden in Nederland;
- Zal moeten aantonen hoe het pand wordt/zal worden beheerd en onderhouden.

De maximale lening voor Nederlanders die in België of Duitsland wonen is 75% LTV.

De maximale omvang van de lening is €2.000.000,-.

7) Hoofdelijk schuldenaar

Iedere eigenaar van het onderpand wordt hoofdelijk schuldenaar van de hypotheeklening.

8) Nationaliteit

De aanvrager die natuurlijk persoon is, heeft:

- ✓ De Nederlandse nationaliteit; of
- ✓ De nationaliteit van een andere lidstaat van de EU; of
- ✓ De nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- ✓ Een andere nationaliteit dan hierboven genoemd waarbij er een door de Immigratie en Naturalisatie Dienst (IND) afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker aanwezig is waaruit blijkt dat:
 - Er een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland is; of
 - Er een EU-verblijfsvergunning is voor langdurig ingezetenen; of
 - Er een document is 'duurzaam verblijf in de Unie'; of
 - Er een verblijfsvergunning is voor bepaalde tijd (regulier). Deze is niet van tijdelijke aard in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

9) Belastingplichtig in het buitenland

De Nederlandse verstrekt geen hypotheek als de aanvrager niet belastingplichtig is in Nederland. Er moet altijd door de aanvrager of UBO worden aangetoond dat er inkomstenbelasting wordt gedaan in Nederland via de meest recente aangifte inkomstenbelasting.

10) Echtscheiding of beëindiging geregistreerd partnerschap

Als de aanvrager op het moment van de aanvraag in een echtscheidingsprocedure of een procedure voor het beëindigen van het geregistreerd partnerschap zit, kan er pas een definitieve overeenkomst worden verstrekt nadat de echtscheiding of de beëindiging van het geregistreerd partnerschap is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand. Heeft de ex-partner van de aanvrager de te financieren woning(en) nog op naam staan, dan moet worden aangetoond dat onze aanvrager uiterlijk op het moment van het passeren van de hypotheekakte enig eigenaar wordt van de te financieren woning(en).

5. Betaalbaarheid

Dit hoofdstuk maakt duidelijk hoe De Nederlandse de betaalbaarheid van de hypotheek beoordeelt. De betaalbaarheid van de hypotheek vloeit voort uit de bepaling van de Interest Cover Ratio (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR). Daarnaast kan inkomen uit verhuur of vermogen van de aanvrager ook een rol spelen bij het bepalen van de maximale hypotheek bij De Nederlandse. Zowel de ICR als de DSCR moet een positieve uitkomst vertonen om financiering mogelijk te maken.

1) Interest Coverage Ratio

De minimale ICR op basis van de huur van het te financieren onderpand is afhankelijk van de loan-to-value verhouding.

Voor leningen groter dan 80% LTV dient de minimale ICR 135% te bedragen. Leningen kleiner of gelijk aan 80% LTV vereisen een minimale ICR van 125%.

In geval van een combinatiepand moet de minimale ICR 125% bedragen. Combinatiepanden worden tot maximaal 75% LTV gefinancierd.

De te hanteren huurwaarde is het laagste van de getaxeerde huurwaarde en de werkelijke huuropbrengst van de woning volgens de huurovereenkomst.

In sommige gevallen is het mogelijk om hiervan af te wijken en te rekenen met de werkelijke huuropbrengst. Dit kan in de volgende gevallen;

- de werkelijke huuropbrengst mag niet hoger zijn dan 20% van de getaxeerde huurwaarde;
- het huurcontract moet zijn aangegaan voor onbepaalde tijd of nog een resterende duur van minimaal 12 maanden hebben;
- er moet een plausibele verklaring zijn voor de afwijking van de werkelijke huuropbrengst ten opzichte van de getaxeerde huurwaarde.

Als er sprake is van een financiering in combinatie met een bouwdepot, dan moet de ICR haalbaar zijn op basis van de huurinkomsten en rentelasten na verbouwing.

De ICR wordt vastgesteld door:

De vastgestelde huurwaarde per jaar te delen door de te betalen hypotheekrente per jaar voor de betreffende rentevast periode.

2) Debt Service Coverage Ratio

De minimale DSCR bedraagt 110%. De te hanteren huurwaarde is het laagste van de getaxeerde huurwaarde en de daadwerkelijke huuropbrengst van de woning volgens de huurovereenkomst.

In sommige gevallen is het mogelijk om hiervan af te wijken en te rekenen met de werkelijke huuropbrengst. Dit kan in de volgende gevallen;

- de werkelijke huuropbrengst mag niet hoger zijn dan 20% van de getaxeerde huurwaarde;
- het huurcontract moet zijn aangegaan voor onbepaalde tijd of nog een resterende duur van minimaal 12 maanden hebben;
- er moet een plausibele verklaring zijn voor de afwijking van de werkelijke huuropbrengst ten opzichte van de getaxeerde huurwaarde.

Als er sprake is van een financiering in combinatie met een bouwdepot, dan moet de DSCR haalbaar zijn op basis van de huurinkomsten en hypotheeklasten na verbouwing.

De DSCR wordt vastgesteld door:

De vastgestelde huurwaarde per jaar te delen door de te betalen hypotheeklasten per jaar (rente en aflossing) voor de betreffende rentevast periode.

3) Inkomen

In sommige gevallen kan het inkomen van de aanvrager een rol spelen in de beslissing of De Nederlandse over wil gaan tot financiering. In dergelijke gevallen wordt uitsluitend gerekend met inkomen uit verhuur van andere panden of inkomen uit vermogen.

4) Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur van andere panden kan worden meegenomen. De huurinkomsten worden als volgt bepaald:

Bruto huurontvangsten – 10% exploitatiekosten – financieringslasten

De bruto huurontvangsten moeten worden aangetoond op basis van aangeleverde huurcontracten en recente bijschrijving van de huur.

De financieringslasten moeten worden aangetoond op basis van een overeenkomst waaruit de hypotheek blijkt en de recente afschrijving van de financieringslast.

5) Inkomen uit vermogen

Er kan een inkomen worden toegekend aan vrij besteedbaar eigen vermogen. De hoogte van het inkomen is 3% van het vrij besteedbare eigen vermogen. Er moet worden aangetoond dat het vermogen op naam staat van de aanvrager en direct aan te wenden is.

6) Huurpenningen

De huurpenningen uit de woningen die verbonden worden aan De Nederlandse moeten worden verpand aan De Nederlandse. De huurpenningen moeten per bank worden overgemaakt aan de verhuurder op een betaalrekening bij een Nederlandse bank. Contante betalingen van huurpenningen zijn niet toegestaan.

7) Toetsrente

Er wordt getoetst met de 5-jaarsrente, zoals deze geldt op het moment van het uitbrengen van het renteaanbod. Als de gekozen rentevast periode langer is dan 5 jaar, dan mag er met de werkelijke rente worden getoetst. Indien er een kortere rentevast periode dan 5 jaar wordt gekozen en deze rente is hoger dan het 5 jaar tarief dan geldt deze rente als toetsrente.

8) Buitenlandse nationaliteit

Als een aanvrager de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit heeft, of geboren is en of woonachtig is geweest op/in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet er een aanvullende toets uit het desbetreffende land worden uitgevoerd.

Hierbij gaat het om de volgende toetsingen:

- ✓ SCHUFA voor Duitsers of inwoners van Duitsland;
- ✓ KSV voor Oostenrijkers of inwoners van Oostenrijk;
- ✓ CRIF voor Italianen of inwoners van Italië;
- ✓ NBB voor Belgen of inwoners van België.

De toetsing kan bij De Nederlandse per e-mail worden aangevraagd via: overrule@de-nederlandse.nl.

9) In te brengen eigen middelen

De herkomst van de in te brengen eigen middelen moeten inzichtelijk worden gemaakt voor De Nederlandse. De eigen middelen zijn afkomstig uit bijvoorbeeld spaartegoeden of uit de verkoop of herfinanciering van al in bezit zijnde onroerend goed. Daarnaast zijn onder voorwaarden leningen van familie of leningen uit de eigen onderneming aan te merken als eigen middelen. Hieronder geven we daarover meer informatie.

10) Eigen middelen uit een lening van de onderneming

Het is mogelijk om een lening van de eigen onderneming aan te merken als eigen middelen. Hiervoor moet de lening voldoen aan de fiscale regels die gelden bij een lening uit de onderneming. Deze criteria zijn onder andere:

- ✓ De lening is schriftelijk vastgelegd in een leningsovereenkomst;
- ✓ Er zijn afspraken gemaakt over het terugbetalen van de lening;
- ✓ Er worden voldoende zekerheden aan de onderneming geboden;
- ✓ Er is een zakelijke rente afgesproken;
- ✓ Ook na het verstrekken van de lening kan de onderneming aan haar verplichtingen blijven voldoen;

Voor het verstrekken van een aflossingsvrije lening gelden aanvullende voorwaarden. Een actueel overzicht van de fiscale voorwaarden die gelden bij het verstrekken van een lening door de onderneming zijn te vinden op de website van de Belastingdienst.

Er zal aan De Nederlandse een door de geldgever en geldnemer getekende lening overeenkomst aangeleverd moeten worden welke voldoet aan de fiscale regels. Ook zal De Nederlandse aan de hand van de meest recente jaarcijfers inschatten of de onderneming in staat is om de lening te verstrekken en een inschatting maken van de solvabiliteit van de onderneming na het verstrekken van de lening.

11) Eigen middelen uit een lening bij familie

Het is mogelijk om een lening bij familie aan te merken als eigen middelen. Dit is niet mogelijk bij een allereerste aankoop van een onderpand bedoeld voor de verhuur. Er moet sprake zijn van een leningsovereenkomst waarbij de rente en/of aflossing door de geldgever belastingvrij wordt terug geschonken aan de geldnemer.

6. Onderpand

1) Eisen aan het onderpand

Bij De Nederlandse moet het onderpand van de aanvrager minimaal voldoen aan de volgende eisen:

- ✓ Het onderpand is gelegen in Nederland en moet worden verhuurd;
- ✓ Als er geen lopende huurovereenkomst aanwezig is, dan moet deze binnen 3 maanden na het passeren alsnog bij De Nederlandse worden aangeleverd;
- ✓ Eigen bewoning van het onderpand door de aanvrager is niet toegestaan;
- ✓ Het onderpand moet, uiterlijk op de datum van het passeren van de hypotheekakte, economisch en juridisch in eigendom zijn van de aanvrager;
- ✓ Het onderpand mag een gedeeltelijke zakelijke bestemming hebben, maar minimaal 50% van de waarde van het onderpand moet geschikt zijn als woonbestemming;
- ✓ Het onderpand behoort in eigendom toe aan de aanvrager.

2) Eisen aan het taxatierapport

Bij De Nederlandse is in alle gevallen een volledig taxatierapport vereist. Dit betekent een volledige fysieke inspectie ter plaatse van het onroerend goed, inclusief recente foto's.

De taxatie dient te worden uitgevoerd door een taxateur, die door De Nederlandse wordt aangesteld, en door De Nederlandse wordt geïnstrueerd.

Het taxatierapport moet een bedrijfsmatig taxatierapport zijn. Ook moet de taxateur minimaal bij een van onderstaande organisaties aangesloten zijn;

- RICS;
- VastgoedPRO;
- Vastgoedcert;
- NRVt.

Een overzicht van toegestane taxateurs is terug te vinden op www.de-nederlandse.nl

Het taxatierapport bevat:

- De opiniewaarde, en
- De marktwaarde (al dan niet na verbouwing) van het onderpand in verhuurde staat.

De verstrekking mag nooit hoger zijn dan 100% van de opiniewaarde. Als de hoofdsom groter is dan 90% van de opiniewaarde moet de aanvraag ter overrule worden voorgelegd bij De Nederlandse.

Aanvullend bevat het taxatierapport een voorblad waaruit het bruto aanvangsrendement (BAR) en het netto aanvangsrendement (NAR) blijkt.

De taxateur mag op geen enkele wijze zijn betrokken bij de koop, de koper, de verkoop, de verkoper, de financiering of de geldnemer/geldgever van de financiering.

Het aangeleverde taxatierapport blijft in bezit van De Nederlandse.

Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van de bindende overeenkomst niet ouder zijn dan 6 maanden.

3) Foto's van het onderpand

Recente foto's zijn nodig om drie doelstellingen te valideren:

1. De taxateur heeft een interne inspectie uitgevoerd van het onderpand. In het geval van meerdere (zelfstandige) wooneenheden moeten de foto's ondersteunen dat de taxateur alle wooneenheden intern heeft geïnspecteerd;
2. De foto's ondersteunen de huidige gebruikssituatie zoals opgenomen in het taxatierapport; en
3. De foto's ondersteunen dat het onderhoud in overeenstemming is met de beschrijving in het taxatierapport.

Het is niet nodig om foto's van elke kamer, keuken, toilet, woonkamer, etc., te verkrijgen, zolang er maar voldoende foto's beschikbaar zijn om aan de drie eerdergenoemde doelstellingen te voldoen.

Als een object meerdere zelfstandige wooneenheden bevat, dienen foto's te worden gemaakt van de voorzieningen zoals badkamer en keuken van ten minste 50% van de wooneenheden.

Als minimum moeten er altijd foto's van de buitenkant van het object en van de straat in het taxatierapport worden opgenomen (externe inspectie) en voldoende foto's van de binnenkant van het onderpand om de drie bovenstaande doelstellingen te kunnen vaststellen.

Er zijn twee uitzonderingen. In het geval van de twee onderstaande uitzonderingen zijn foto's vereist van ten minste de keuken en de badkamer in het taxatierapport van alle zelfstandige wooneenheden:

1. De woning is leeg;
2. De woning is slecht tot matig onderhouden.

4) Onderverhuur van de woning

Constructies waarbij verhuurde woningen door bemiddelaars of uitzendbureaus worden gehuurd en vervolgens door hen worden onderverhuurd, moeten worden goedgekeurd door De Nederlandse met een voorafgaande schriftelijke toestemming.

Onderverhuur door particulieren is niet toegestaan.

5) Verhuur aan arbeidsmigranten

Bij de verhuur van het onderpand aan arbeidsmigranten onderscheiden we drie scenario's voor het bepalen van de markthuur voor de berekening van de betaalbaarheid. Voor alle drie de scenario's geldt dat er altijd (uit het taxatierapport) moet blijken of verhuur aan arbeidsmigranten volgens het bestemmingsplan is toegestaan of dat hiervoor een vergunning aanwezig is.

We onderscheiden de volgende drie scenario's voor het bepalen van de markthuur:

- Het onderpand wordt onderverhuurd door een bemiddelaar of uitzendbureau met een SNF-certificaat, in dat geval rekenen we met de werkelijke huurprijs per kamer per migrant. Deze is gemaximeerd op € 500,- per kamer per migrant.
- Het onderpand wordt onderverhuurd door een bemiddelaar of uitzendbureau zonder SNF-certificaat, in dat geval rekenen we met de werkelijke huurprijs per kamer per migrant, gemaximeerd op € 500,- per kamer per migrant onder de voorwaarde dat uit het taxatierapport blijkt dat er geen sprake is van overbewoning, de onderhoudsstatus minimaal redelijk is en er geen negatieve recensies online staan over de bemiddelaar of het uitzendbureau.
- Het onderpand wordt rechtstreeks aan de migrant verhuurd, in dat geval wordt de huurprijs per kamer bepaald op de laagste van de WWS-punten of de werkelijke huurprijs;

In alle gevallen staat De Nederlandse niet toe dat meerdere arbeidsmigranten worden gehuisvest dan is toegestaan.

6) Verhuur in combinatie met zorg

Een onderpand waarbij wonen gecombineerd wordt met zorg is bij De Nederlandse onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Hierbij maken we onderscheid in zorg die noodzakelijk is of ondersteunende zorg. Objecten waarbij zorg noodzakelijk is, zoals een ziekenhuis of verpleeghuis kunnen we niet financieren. Daarentegen zijn begeleid wonen of een verzorgingshuis wel mogelijk, waarbij de zorg ondersteunend is.

De panden die gefinancierd kunnen worden kunnen de volgende bestemmingen hebben: 'wonen', 'gemengd', 'zorg' of 'maatschappelijk'.

Voorwaarden voor de objecten en contracten:

Huurovereenkomst

- De huurder moet een bedrijf of gemeente zijn en minimaal een staat van dienst hebben van 1 jaar;
- Huidige huurovereenkomst(en) of nieuwe huurovereenkomst(en) moeten een resterende looptijd hebben van minimaal 1 jaar;
- Er mogen geen belemmerende voorwaarden in het huurcontract staan.

Object

- Het pand moet grotendeels residentieel zijn. Het is dus niet geschikt voor panden waarin klinieken, ziekenhuizen, verpleeghuizen of zware zorg zijn gevestigd; >80% van het object (in m2) moet worden gebruikt voor wonen. In de overige m2 mogen ondersteunende zorgfuncties worden aangeboden;
- Objecten met zelfstandige of onzelfstandige eenheden moeten 24 uur per dag bewoond kunnen worden, bijvoorbeeld ouderen die in het object verblijven en de mogelijkheid hebben voor zorgondersteuning;
- Onzelfstandige eenheden mogen niet materieel aangepast hoeven te worden om als reguliere wooneenheid gebruikt te kunnen worden;
- Als de bestemming 'zorg' of 'maatschappelijk' is, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - o Maximale financiering is 75% LTV;
 - o Renteopslag van 0,20%;
 - o De totale ICR moet 150% zijn.
- De taxatie moet specifiek worden uitgevoerd door een taxateur die bekend is met panden die op deze basis worden verhuurd, zodat de juiste markthuur kan worden bepaald. Dit kan op basis van WWS-punten of een bepaalde markthuur in de hoedanigheid als zorginstelling;

Verder zijn de reguliere voorwaarden uit de acceptatiegids van toepassing op bouwdepot, de groene vastgoedhypotheek en betaalbaarheid met uitzondering van bovenstaande extra punten voor de bestemmingen 'zorg' en 'maatschappelijk'.

7) Onderhoudstoestand

De Nederlandse stelt eisen aan de onderhoudstoestand van het te financieren onderpand. De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen minimaal de kwalificatie 'redelijk' hebben. Geen enkel punt mag met 'matig' of 'slecht' beoordeeld zijn.

Als er sprake is van een verbouwing en als gevolg daarvan wordt de onderhoudstoestand na verbouwing minimaal als 'redelijk' beoordeeld, dan moet het bedrag van de verbouwing in bouwdepot gehouden worden.

8) Bouwkundig rapport

Als er uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud, is in sommige gevallen een bouwkundig rapport verplicht. Dit is het geval als:

- ✓ De taxateur een bouwkundig onderzoek aanbeveelt; en/of
- ✓ De kosten van achterstallig onderhoud groter zijn dan 10% van de marktwaarde van het onderpand.

De kosten voor direct noodzakelijk herstel in het bouwkundig rapport moeten gebaseerd zijn op de uitvoering van werkzaamheden door derden, ook als dit in eigen beheer gebeurt. De volledige kosten voor direct noodzakelijk herstel worden in bouwdepot geplaatst.

Het bouwkundig rapport mag op het moment van het uitbrengen van de definitieve overeenkomst niet ouder zijn dan 6 maanden.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door een bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, bijvoorbeeld een architectenbureau of een bouwkundig adviesbureau. In het bouwkundig rapport moeten zowel de directe als de op termijn noodzakelijke kosten voor achterstallig onderhoud staan vermeld.

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.

9) Bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Voor de bepaling van de maximale financiering gaat De Nederlandse in principe uit van het laagste van de actuele marktwaarde in verhuurde staat of de koopsom van het onderpand.

In het geval dat de koopsom bij aankoop lager is dan de huidige marktwaarde in verhuurde staat, kan er in sommige gevallen toch besloten worden om de financiering te baseren op de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van het onderpand. Dit wordt per aanvraag beoordeeld door De Nederlandse.

Bij deze beoordeling houden wij rekening met het volgende:

- De maximale verstrekking kan niet hoger zijn dan 75% van de getaxeerde marktwaarde;
- De gevraagde financiering kan nooit hoger zijn dan de koopsom.

In geval dat de klant het onderpand korter dan 6 maanden geleden heeft aangekocht en het ondertussen uit eigen middelen heeft verbouwd of aangepast, dan kan besloten worden om de financiering te baseren op de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van het onderpand. Dit is ter beoordeling van De Nederlandse.

Bij een herfinanciering van het onderpand moet het onderpand minimaal 6 maanden in eigendom van de aanvrager zijn om de marktwaarde uit het taxatierapport te kunnen hanteren.

10) Bepaling marktwaarde in verhuurde staat met verbouwing

Als er sprake is van een verbouwing, bepaalt De Nederlandse de marktwaarde als de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing.

11) Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, is het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) verplicht. Daarnaast stelt De Nederlandse bepaalde eisen aan het onderhoudsfonds van de VvE.

Het is wettelijk verplicht om een VvE in te schrijven in de Kamer van Koophandel (KvK) bij oprichting. Een vereniging van eigenaren die niet ingeschreven is bij de KvK is dan ook niet akkoord tenzij de VvE in oprichting is in verband met een splitsing in appartementsrechten of de appartementen voor 1972 al gesplitst zijn. In dat geval moet er een splitsingsakte worden overlegd waaruit blijkt dat de VvE opgericht wordt of splitsing voor 1972 heeft plaats gevonden.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de eventuele vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn. Daarnaast stelt De Nederlandse bepaalde eisen aan het onderhoudsfonds van de VvE, deze zijn afhankelijk van het aantal deelnemers in de VvE.

Als alle appartementsrechten binnen een VvE van één eigenaar zijn, stelt De Nederlandse in de beoordeling dit gelijk aan het volledig eigendom van een perceel en wordt het onderhoud uitgevoerd wanneer nodig.

Als er sprake is van een VvE met maximaal 5 deelnemers, dan stelt De Nederlandse daar de volgende eisen aan:

- ✓ De staat van onderhoud van het gebouw moet minimaal redelijk zijn; OF
- ✓ De staat van onderhoud van het gebouw is matig of slecht beoordeeld, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én er is een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) en een bouwkundig rapport aangeleverd; OF
- ✓ De staat van onderhoud van het gebouw is matig of slecht beoordeeld en de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende. Dan dient er een bouwkundig rapport aanwezig te zijn inclusief een verbouwingsplan voor de direct noodzakelijke kosten. De kosten hiervoor dienen uit eigen middelen te kunnen worden voldaan.

Als er sprake is van een VvE met meer dan 5 deelnemers, dan stelt De Nederlandse daar de volgende eisen aan:

- ✓ De staat van onderhoud van het gebouw is minimaal redelijk; EN
- ✓ De stand van het onderhoudsfonds is minimaal voldoende. Dit kan via een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) of een minimale reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.; OF
- ✓ De stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) of bouwkundig rapport aangeleverd.
- ✓ De staat van onderhoud van het gebouw is matig of slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én er zijn een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) en een bouwkundig rapport aangeleverd.

Als de Vereniging van Eigenaren niet voldoet aan bovenstaande vereisten dan kan er een overrule bij De Nederlandse worden aangevraagd.

12) Het bouwdepot

Als er sprake is van een verbouwing kan er een bouwdepot worden aangehouden. Een bouwdepot is verplicht als:

- ✓ De waarde na verbouw nodig is om de gevraagde financiering mogelijk te maken;
- ✓ De waarde voor verbouw wel toereikend is voor de gevraagde financiering, maar de onderhoudstoestand van de woning als 'slecht' wordt aangeduid;
- ✓ De taxateur aangeeft dat er sprake is van meer dan 10% aan achterstallig onderhoud.

Het maximale bedrag dat aan verbouwing in het bouwdepot mag worden geplaatst is 20% van het laagste van de koopsom of de waarde voor verbouwing. Hierbij bedraagt het maximale bedrag € 100.000, --. Bij een financiering waarbij meerdere onderpanden zijn betrokken mogen de waardes bij elkaar op worden geteld.

Het volledige bedrag dat bedoeld is voor de verbouwing plus het bedrag dat aan liquiditeit wordt gecreëerd op basis van de waarde na verbouw wordt in het bouwdepot geplaatst. De uitbetaling van de gelden op het moment van passeren van de akte bij de notaris kan nooit hoger zijn dan 85% van de koopsom/marktwaarde in verhuurde staat voor renovatie (welke van de twee het laagst is). Als de aankoop prijs lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat, is er een mogelijkheid om de marktwaarde te gebruiken, zie de voorwaarden onder het kopje 'bepaling marktwaarde in verhuurde staat'.

De rente voor de duur van de lening wordt gebaseerd op basis van de LTV-verhouding voordat de verbouwing heeft plaatsgevonden. Daarnaast mag de LTV-verhouding na verbouw nooit hoger zijn dan de LTV-verhouding voor verbouw. Mocht dat toch het geval zijn dan kan De Nederlandse beslissen om een lager bedrag in bouwdepot aan te houden.

Het bedrag in het bouwdepot wordt uitbetaald zodra er een bevestiging van de taxateur komt dat de verbouwing is uitgevoerd en dat de in het taxatierapport aangegeven waardes na verbouw zijn behaald. Hierbij dient de taxateur ook aan te geven dat alle eventueel benodigde vergunningen voor de verbouwing zijn verleend. Daarnaast moeten ook eventueel missende huurcontracten allemaal zijn aangeleverd. Als de taxateur aangeeft dat de in het taxatierapport aangegeven waardes na verbouw niet behaald zijn of de huurcontracten van het onderpand zijn nog niet aangeleverd, dan behoudt De Nederlandse zich het recht voor om het bouwdepot niet volledig uit te betalen. Een eventueel resterend bedrag in het bouwdepot wordt afgelost op de hypotheek.

Als door het aanhouden van het bouwdepot het uit te betalen bedrag bij de notaris lager is dan € 100.000, - dan kan er bij De Nederlandse een overrule worden aangevraagd voor het overschrijden van de norm van de minimale hoofdsom van € 100.000, -.

De Nederlandse houdt zich het recht voor om tijdens of na de verbouwing een controle uit te voeren op de uitgevoerde werkzaamheden.

De duur van het bouwdepot is maximaal 6 maanden. Dit kan niet worden verlengd. Er is geen rentevergoeding over het bedrag in het bouwdepot. Gedurende de verbouwing wordt er wel rente in rekening gebracht over de hoogte van het bouwdepot.

Gedurende de looptijd van het bouwdepot worden er kosten in rekening gebracht. Deze kosten bedragen € 50,- per maand en worden altijd als volledige maand in rekening gebracht, ook als er slechts voor een deel van de maand gebruik wordt gemaakt van het bouwdepot.

13) Erfpacht

De Nederlandse staat geen particuliere erfpacht toe. Een eventueel recht van erfpacht moet zijn uitgegeven door de gemeente, provincie of woningbouwvereniging.

Uit de erfpachtovereenkomst moet de resterende duur van het recht van erfpacht blijken. De resterende duur moet nog minimaal 10 jaar zijn en ook minimaal gelijk zijn aan de einddatum van het lening deel met de langste duur.

De Nederlandse stelt een eeuwigdurend afgekocht recht van erfpacht in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

14) A-B-C of A-B-B-A constructie of doorverkoop binnen 12 maanden

Als er sprake is van een A-B-C-, een A-B-B-A-constructie of een doorverkoop van het onderpand binnen 12 maanden, moet op een plausibele wijze duidelijk worden gemaakt hoe een eventuele waardevermeerdering van het onderpand tot stand is gekomen. De Nederlandse houdt zich het recht voor om hier nadere vragen over te stellen of aanvullende bescheiden voor op te vragen.

15) Onderpand bestemd voor kamerverhuur

Een onderpand met meerdere wooneenheden die bestemd zijn voor kamerverhuur is toegestaan. Hierbij dient een eventueel benodigde vergunning te worden aangetoond.

16) Beperkt acceptabele onderpanden

De Nederlandse sluit met uitzondering van het aardbevingsgebied geen regio's uit. Wel zijn er regio's die op basis van een overrule door De Nederlandse beoordeeld moeten worden. Het gaat daarbij om onderpanden in de volgende regio's:

- ✓ Noordoost-Friesland;
- ✓ Het Hogeland;
- ✓ Eemsdelta;
- ✓ Oost-Groningen;
- ✓ Achterhoek;
- ✓ Zeeuws-Vlaanderen;
- ✓ Westelijke-Mijnstreek;
- ✓ Parkstad-Limburg;
- ✓ Maastricht-Mergelland waarbij de stad Maastricht zonder overrule is toegestaan;
- ✓ Waddeneilanden;
- ✓ Sociale huurwoningen: onderpanden die niet voldoen aan de huurliberalisatiegrens of aan het minimaal vereiste aantal punten met betrekking tot verhuur in de vrije sector. Aanvragen met dergelijke onderpanden dienen vooraf ter beoordeling voorgelegd worden bij De Nederlandse waarbij het taxatierapport wordt overgelegd. Na positieve beoordeling wordt behandeling op normale wijze gecontinueerd.

17) Uitgesloten woningen

De Nederlandse accepteert niet alle soorten onderpanden. Hier volgt de lijst van de onderpanden die wij niet accepteren:

- ✓ Een onderpand dat door de eigenaar of familie* van de eigenaar wordt bewoond;
- ✓ Een onderpand waarbij er sprake is van onderverhuur met uitzondering van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Nederlandse;
- ✓ Een onderpand gelegen in het aardbevingsgebied van Nederland;
- ✓ Een onderpand enkel bestemd voor de commerciële verhuur aan expats;
- ✓ Een onderpand dat wordt gebruikt als coffeeshop of bar, of wordt gebruikt voor gokactiviteiten of prostitutie;
- ✓ Een woonboerderij op/omgeven door perceel met agrarische bestemming;
- ✓ Een onderpand binnen een coöperatie;
- ✓ Een onderpand waarop de MGE/MVE-regeling van toepassing is;
- ✓ Een onderpand met een recreatiebestemming;
- ✓ Een onderpand waarbij sprake is van verkoop belemmerende bepalingen;
- ✓ Een onderpand waarbij sprake is van particuliere erfpacht;
- ✓ Een onderpand waarop (executoriaal) beslag is gelegd;
- ✓ Een woonwagen of caravan;
- ✓ Een woonboot;
- ✓ Een onderpand in gebruik als bejaardenhuis;
- ✓ Een onderpand in gebruik als vakantiewoning;
- ✓ Een onderpand dat is bedoeld voor kortstondige verhuur, bijvoorbeeld verhuur via Airbnb;
- ✓ Een onderpand waarbij sprake is van een voorkeursrecht bij verkoop;
- ✓ Een onderpand met zelfstandige units kleiner dan 30 m² (dit geldt niet voor studentenwoningen);**
- ✓ Een onderpand in gebruik als bed & breakfast, tenzij dit onderdeel is van het commerciële gedeelte van het onderpand;
- ✓ Onbebouwde grond;
- ✓ Een onderpand gelegen op een bedrijventerrein;
- ✓ Bedrijfswoningen, verbonden aan een bedrijfspand;
- ✓ Een woning door de gemeente aangeschreven met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- ✓ Een garage of garagebox;

*definitie familie;

- Een ouder, broer, zus, kind, kleinkind of grootouder van de aanvrager;
- Echtgenoot, echtgenote of geregistreerd partner van de aanvrager;
- Een persoon waarmee de aanvrager samenwoont alsof er sprake is van een huwelijk of geregistreerd partnerschap.

**uitzondering minimale objectgrootte

De minimale objectgrootte is 30 m², maar De Nederlandse kan overwegen objecten te accepteren die kleiner zijn dan 30 m² met een overrule.

Bij deze beoordeling houden wij rekening met het volgende:

- De zelfstandige units die kleiner zijn dan 30 m² moeten onderdeel zijn van een aanvraag met meerdere zelfstandige units, waarbij de andere zelfstandige units groter zijn dan 30 m²;
- Er geen negatieve opmerkingen van de taxateur zijn ten aanzien van de locatie, verhuurbaarheid of staat van het object (minimale kwalificatie goed);
- Er vraag is naar deze zelfstandige units bij huurders bijv. studenten/alleenstaanden; en
- De zelfstandige unit niet kleiner is dan 25 m².

7. Oversluitpropositie

De Nederlandse heeft een oversluitpropositie ontwikkeld waarin het mogelijk is om bestaande leningen over te sluiten zonder dat de huurovereenkomst en de bijschrijving van de huur aangetoond hoeven worden. Dit is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- ✓ De gevraagde hypotheek is niet groter dan 75% LTV;
- ✓ Het onderpand moet volledig verhuurd zijn, onverhuurde gedeeltes zijn niet toegestaan;
- ✓ Er mag geen sprake zijn van een negatieve BKR-registratie in de afgelopen vijf jaar;
- ✓ Bouwdepot is niet toegestaan;
- ✓ De aanvrager heeft op het moment van het afsluiten van de lening minimaal drie verhuurde onderpanden in bezit
- ✓ De nieuwe lasten zijn lager dan de huidige lasten.

De betaalbaarheid van de lening wordt getoetst tegen de geldende voorwaarden voor ICR en DSCR.

8. Combinatiepand, pand met deels zakelijke bestemming

Bij De Nederlandse is het mogelijk om een object met een deels zakelijke bestemming te financieren, hiervoor hebben wij een aantal voorwaarden opgesteld welke zijn verdeeld in drie proposities.

Algemeen, voor alle combinatiepanden.

Het commercieel gebruik dat is toegestaan is kantoor, horeca of detailhandel. De Nederlandse sluit een aantal commerciële sectoren uit. Dit zijn in ieder geval de volgende branches: druggerelateerd; seks gerelateerd; wapen gerelateerd; gokindustrie; valuta- en geldtransacties.

Als het zakelijke gedeelte van het combinatiepand kantoor betreft dient het Energieprestatiecertificaat (EPC) ofwel het energielabel een A, B of C te zijn. Als het kantoor een EPC waarde D heeft, kan dit met een overrule worden voorgelegd bij De Nederlandse. Bij deze beoordeling houden wij rekening met de eisen die gesteld zijn door de overheid of het kantoorgedeelte verplicht is minimaal een energielabel C te hebben.

Als er sprake is van een verbouwing waardoor het pand na verbouw aan het EPC-criterium voldoet, is een bouwdepot vereist. Als de werkzaamheden niet zijn voltooid of als na de renovatie niet aan het EPC-criterium wordt voldaan, wordt het bouwdepot niet uitbetaald.

Eigen gebruik van het commerciële gedeelte is toegestaan, op de voorwaarde dat het huurcontract op naam van een entiteit (B.V.) staat en ten tijde van de aanvraag al minimaal zes maanden loopt.

De Nederlandse financiert niet-gesplitste en gesplitste combinatiepanden. Hierbij is het belangrijk op te merken dat bij een gesplitst pand alle appartementsrechten in eigendom moeten zijn van de aanvrager en dat deze allemaal onderdeel moeten zijn van de financiering. Het pand moet als 1 pand worden ingediend bij de aanvraag.

Het commerciële gedeelte is minder dan 20% van de totale marktwaarde in verhuurde staat.

Als het commerciële deel minder is dan 20% van de taxatiewaarde in verhuurde staat van het onderpand is, beoordelen we dit vastgoed in lijn met onze standaard buy-to-let panden.

De maximale financiering is 85% LTV van de totale taxatiewaarde in verhuurde staat, en tot een maximum van 80% LTV kan deze volledig aflossingsvrij zijn. Voor de betaalbaarheid is de huurwaarde die wordt gebruikt de laagste van de getaxeerde huurwaarde en de werkelijke huuropbrengst van alleen het woongedeelte.

Het commerciële gedeelte ligt tussen 20% en 50% van de totale marktwaarde in verhuurde staat.

Als het commerciële gedeelte tussen 20% en 50% van de getaxeerde waarde in verhuurde staat van het combinatiepand ligt, verwachten we dat de investeerder bepaalde ervaring heeft met verhuurd onroerend goed.

Hoe kan deze ervaring worden aangetoond?

Als investeerder moet je aan een van de drie onderstaande voorwaarden voldoen.

- Als het te financieren combinatiepand wordt aangekocht, moet je ten minste twee andere verhuurde panden bezitten, waarvan ten minste één een combinatie of volledig commercieel pand is.
- Herfinanciering van een lopende financiering voor het combinatiepand is mogelijk op voorwaarde dat het onderpand volledig is verhuurd, anders moet de investeerder ten minste nog twee andere objecten voor de verhuur bezitten. (buy-to-let, combinatiepand of commercieel).
- Ben je nog niet in het bezit van een combinatie pand, dan verwachten we dat je minimaal één verhuurd object bezit. Dit onderpand moet dan wel door een professionele derde partij worden beheerd. De kosten van het beheer worden ook meegenomen in de ICR berekening. De maximale financiering bedraagt 75% LTV.

Als de financiering op basis van de huurinkomsten uit alleen het woongedeelte betaalbaar is, gelden er verder geen aanvullende voorwaarden. De maximale financiering bedraagt 85% LTV van de totale getaxeerde waarde in verhuurde staat en tot maximaal 80% LTV kan dit geheel aflossingsvrij.

Voor de betaalbaarheid wordt als huurwaarde gehanteerd de laagste van de markthuur en de werkelijke huuropbrengsten van uitsluitend het woongedeelte.

Meenemen van commerciële huurinkomsten bij een combinatiepand

Indien het commerciële deel maximaal 50% bedraagt van de getaxeerde waarde in verhuurde staat van het combinatiepand, kan 50% van de commerciële huur worden meegenomen voor de berekening van de betaalbaarheid van de lening. Hiervoor dienen de investeerder, het pand en de financiering aan onderstaande voorwaarden te voldoen.

We verwachten dat de investeerder bepaalde ervaring heeft met verhuurde onroerend goed. Hoe kan deze ervaring worden aangetoond? Als investeerder moet je aan een van de drie onderstaande voorwaarden voldoen.

- Als het te financieren combinatiepand wordt aangekocht, moet je ten minste twee andere verhuurde panden bezitten, waarvan ten minste één een combinatie of volledig commercieel pand is.
- Herfinanciering van een lopende financiering voor het combinatiepand is mogelijk op voorwaarde dat het onderpand volledig is verhuurd, anders moet de investeerder ten minste nog twee andere objecten voor de verhuur bezitten. (buy-to-let, combinatiepand of commercieel).
- Ben je nog niet in het bezit van een combinatie pand, dan verwachten we dat je minimaal één verhuurd object bezit. Dit onderpand moet dan wel door een professionele derde partij worden beheerd. De kosten van het beheer worden ook meegenomen in de ICR berekening. De maximale financiering bedraagt 75% LTV.

In sommige gevallen kan er tot maximaal 75% van de commerciële huur worden meegenomen in de berekening van de betaalbaarheid van de lening. Hiervoor moet de investeerder aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Naast het te financieren onderpand is de investeerder in bezit van nog minimaal 2 andere commerciële of combinatiepanden; of
- Naast het te financieren onderpand, is de investeerder minimaal 5 jaar in het bezit van 1 ander commercieel of combinatiepand; of
- De investeerder is minimaal 5 jaar in het bezit van het te financieren onderpand en is daarnaast in het bezit van minimaal 2 andere investerings-onderpanden voor een periode van minimaal 5 jaar.

Huurovereenkomst commerciële ruimte

Om een deel van de huurinkomsten uit het commerciële deel mee te nemen, moet de huurovereenkomst nog minimaal zes maanden van kracht zijn vanaf de datum van het bindend aanbod. Indien de huurperiode korter is dan één jaar moet er aangetoond worden dat de huidige huurder het voornemen heeft om het contract te verlengen, of moet de verhuurder aantonen dat hij over een Intentieverklaring van een nieuwe huurder beschikt. Een situatie waarbij het commerciële gedeelte niet verhuurd is, is niet toegestaan.

De te gebruiken huurwaarde is de laagste van de werkelijke huurinkomsten of de markthuur.

Taxatierapport

Liquiditeit – het commerciële gedeelte moet binnen een periode van 5 maanden verhuurd kunnen worden, het residentiële gedeelte moet binnen 3 maanden verhuurd kunnen worden. Verkoop van de woning dient binnen 6 maanden gerealiseerd te kunnen worden.

Financiering/betaalbaarheid

- Minimale hoofdsom EUR 100.000, -.
- Maximale hoofdsom EUR 2.500.000, -, op basis van overrule te verhogen naar EUR 4.000.000,-.
- Maximaal 75% LTV;
- Aflossingsvrij tot 70% LTV.

- Renteopslag van 0,20% bij het meenemen tot 35% van de commerciële huur en een renteopslag van 0,30% bij het meenemen tot 75% van de commerciële huur.
- Minimale ICR van 125% en DSCR van 110%.

9. Stukkenlijst

Het hypotheekdossier bestaat uit een aantal aan te leveren standaardstukken. Er zijn stukken die altijd aangeleverd moeten worden, maar ook stukken die alleen worden opgevraagd in bepaalde situaties. Hieronder treft u een overzicht van deze stukken aan.

1) Welke stukken willen we altijd hebben?

- ✓ Het volledig ingevulde en ondertekende renteaanbod;
- ✓ De volledig ingevulde en ondertekende definitieve overeenkomst;
- ✓ Het e-mailadres en (mobiele) telefoonnummers zijn verplicht in het dossier aanwezig. Als er geen e-mailadres beschikbaar is, is een verklaring van de aanvrager voldoende. Het e-mailadres dat in dit geval kan worden gebruikt is info@de-nederlandse.nl;
- ✓ Een ingevulde en getekende SEPA-machtiging inclusief een bankafschrift van de rekening waarvan de automatische incasso plaatsvindt. Hierop moet de tenaamstelling duidelijk zichtbaar zijn;
- ✓ Een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers en UBO's (zijnde een paspoort of identiteitskaart) en indien van toepassing een door De Nederlandse geaccepteerde verblijfsvergunning. De kopie bevat de naam van de adviseur (indien van toepassing), de datum, de tekst 'origineel gezien' en de handtekening of paraaf van de bemiddelaar/adviseur, zodat vaststaat dat hij het origineel heeft gezien;
- ✓ Een financieringsopzet. Hierin moeten alle kosten die met de aankoop en de financiering samenhangen worden vermeld, ook als dat deze kosten niet door de hypothecaire lening worden gefinancierd maar uit eigen middelen worden betaald. In het geval dat deze kosten uit eigen middelen worden voldaan, moet dat worden aangetoond.

2) Verhuur van de woning

- ✓ Een door huurder en verhuurder getekend huurcontract. Voor elke wooneenheid in het onderpand moet een separaat huurcontract worden aangeleverd. Uit de overeenkomst moet minimaal de duur en de hoogte van de huur blijken. Ook moet duidelijk zijn vermeld of de huurprijs in- of exclusief huurderslasten is (gas-water-licht-servicekosten);
- ✓ Als er sprake is van een oversluiting een bankafschrift met bijschrijvingen van de huur van de afgelopen twee maanden;
- ✓ Een ingevulde en ondertekende pandlijst. Hieruit blijkt welke panden aan wie verhuurd worden. Dit document wordt beschikbaar gesteld door De Nederlandse;
- ✓ Als de woning in de eerste drie maanden niet verhuurd is moet de aanvrager een bewijs van eigen middelen ter grootte van drie maandtermijnen overleggen. Is dit in combinatie met een financiering inclusief bouwdepot dan moet de aanvrager een bewijs van eigen middelen ter grootte van 6 maandtermijnen overleggen

3) Inkomen uit verhuur

- ✓ Huurcontract. Voor elke wooneenheid in het onderpand moet een separaat huurcontract worden aangeleverd;
- ✓ De meest recente afschrijving van de maandlast van de financiering op het onderpand;
- ✓ De meest recente bijschrijving van de huur.

4) Inkomen uit vermogen

- ✓ Een recente opgave, niet ouder dan 1 maand, van het direct vrij besteedbare vermogen van de aanvrager;

5) Financiering door een natuurlijk persoon

- ✓ De meest recente aangifte IB van de aanvrager, inclusief uitstel als deze is toegekend;
- ✓ Een ingevuld en ondertekend integriteitsformulier bij aanvragers die drie of meer verhuurde onderpanden in bezit hebben of minimaal 30.000euro aan huurinkomsten hebben of waarde van het verhuurd onroerend goed meer dan 1 miljoen is op het moment van het aanvragen van de hypotheek;
- ✓ Het ingevulde en ondertekende formulier zakelijk belegger inclusief een getekende ambitieverklaring met de onderbouwing van de eigen middelen bij aanvragers die minder dan drie onderpanden voor de verhuur in bezit hebben op het moment van het aanvragen van de hypotheek. Deze documenten worden beschikbaar gesteld door De Nederlandse.

6) Financiering door een zakelijke entiteit

- ✓ Een organogram waarin duidelijk staat aangegeven wie de bestuurders en de aandeelhouders van de zakelijke entiteit zijn. Hierbij moet ook duidelijk zijn welk percentage aandelen in bezit is van elke aandeelhouder. Dit moet altijd terug te voeren zijn tot een natuurlijk persoon;
- ✓ Een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel van de zakelijke entiteit;
- ✓ De meest recente aangifte IB van alle UBO's;
- ✓ Een ingevuld en ondertekend integriteitsformulier;
- ✓ Akte van borgstelling, afgegeven door minimaal 80% van alle UBO's van de onderneming.

7) Een aankoop van een onderpand

- ✓ Een door alle partijen getekende en per pagina geparafeerde koopovereenkomst;
- ✓ Een taxatierapport van het desbetreffende onderpand;
- ✓ Een verbouwingsspecificatie als er sprake is van een verbouwing. Deze moet overeenkomen met de in het taxatierapport genoemde werkzaamheden. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als 'overige', 'diverse' of 'stelpost' bevatten;
- ✓ Een notariële erfpachtovereenkomst als er sprake is van erfpacht. Deze maakt deel uit van het taxatierapport. Als de duur van de erfpacht korter is dan de duur van de hypotheek, moet er worden aangetoond wat er met de erfpacht gebeurt zodra deze afloopt;
- ✓ Een bouwkundig rapport als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door een bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, bijvoorbeeld een architectenbureau of een bouwkundig adviesbureau. In het bouwkundig rapport moeten de directe en de op termijn noodzakelijke kosten voor achterstallig onderhoud staan vermeld;

8) Een oversluiting van de hypotheek

- ✓ Een taxatierapport van het desbetreffende onderpand;
- ✓ Een eigendomsbewijs of akte van verdeling. Deze maakt deel uit van het taxatierapport;
- ✓ Een verbouwingsspecificatie als er sprake is van een verbouwing. Deze moet overeenkomen met de in het taxatierapport genoemde werkzaamheden. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als 'overige', 'diverse' of 'stelpost' bevatten en;
- ✓ Een notariële erfpachtovereenkomst als er sprake is van erfpacht. Deze maakt deel uit van het taxatierapport. Als de duur van de erfpacht korter is dan de duur van de hypotheek, moet er worden aangetoond wat er met de erfpacht gebeurt zodra deze afloopt;
- ✓ Een bouwkundig rapport als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door een bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, bijvoorbeeld een architectenbureau of een bouwkundig adviesbureau. In het bouwkundig rapport moeten de directe en op termijn noodzakelijke kosten voor achterstallig onderhoud staan vermeld.

9) Sprake van een echtscheiding ten tijde van de aanvraag

- ✓ Het echtscheidingsconvenant;
- ✓ Het vonnis van de echtscheiding;
- ✓ De inschrijving in de burgerlijke stand van de echtscheiding;
- ✓ Een kopie van de akte van verdeling, indien van toepassing;
- ✓ Een bevestiging van het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, indien van toepassing.

10) Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap ten tijde van de aanvraag

- ✓ Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring 'beëindiging geregistreerd partnerschap';
- ✓ De beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap;
- ✓ Een kopie van de akte van verdeling, indien van toepassing;
- ✓ Een bevestiging van het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, indien van toepassing.

11) De inbreng van eigen middelen

- ✓ Een bewijs van eigen middelen;
- ✓ De herkomst van de eigen middelen. Dit kan door het overleggen van bijvoorbeeld de volgende documenten:
 - 3 maanden historie van een spaar- en of beleggingsrekening;
 - Een getekende schenkingsakte;
 - De verkoopakte en schuldrestopgave van een andere woning;

12) De inbreng van eigen middelen via een lening uit de eigen onderneming

- ✓ Een door de geldnemer en geldgever ondertekende leningsovereenkomst die voldoet aan de fiscale regels voor het lenen uit de onderneming;
- ✓ Kopie van het meest recente jaarverslag van de onderneming;

13) De inbreng van eigen middelen via een lening van familie

- ✓ Een door de geldnemer en geldgever ondertekende leningsovereenkomst waaruit blijkt dat de rente en/of aflossing wordt geschonken;

10. De Nederlandse in beheer

Tijdens de looptijd van de hypotheek kunnen er wijzigingen van de hypotheek plaatsvinden. Sommige wijzigingen zijn op verzoek van de hypotheekgever, verder klant te noemen. Andere wijzigingen worden in gang gezet door De Nederlandse.

1) Omzetten van de rente

Het omzetten van de rente binnen de bestaande rentevast periode is niet mogelijk.

2) Einde rentevast periode

Drie maanden voor het einde van de eerste rentevast periode ontvangt de klant een bericht met betrekking tot het naderen van het einde van de eerste rentevast periode. Hierin wordt aangegeven dat er verlengd kan worden tegen de kwartaalvariabele rente van dat moment.

In de maand na het verstrijken van de eerste rentevast periode ontvangt de klant een opgave met daarin de kwartaalvariabele rente die op dat moment van toepassing is.

3) Vergoeding bij vervroegde aflossing in het eerste jaar

Bij een aflossing door verkoop of oversluiting van het onderpand in het eerste jaar is er een vergoeding van 5% van het openstaande bedrag verschuldigd.

4) Vergoeding bij vervroegde aflossing na het eerste jaar

Als er sprake is van een vervroegde aflossing die groter is dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom, kan het zijn dat de klant hiervoor een vergoeding dient te betalen aan De Nederlandse. Deze vergoeding wordt berekend op basis van de 'netto contante waarde methode'. Deze is gebaseerd op de duur van de resterende rentevast periode, de geldende rente voor een vergelijkbare hypotheek (vergelijkingsrente) bij De Nederlandse en de contractrente.

De vergelijkingsrente is het tarief dat hoort bij de eerste kortere rentevast periode in vergelijking met de nog resterende rentevast periode (als er nog 6 jaar resteert, dan wordt er vergeleken met het huidige 5-jaarstarief). Een opgave van de vergoedingsrente kan worden opgevraagd bij BCMGlobal.

De vergoeding is het hoogste bedrag dat volgt uit bovenstaande berekening of 1,5% van het uitstaande bedrag, verminderd met de vergoedingsvrije voet, zijnde 10% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag.

Voorbeeld:

Op basis van de netto contante waarde methode bedraagt de vergoeding € 3.000, - en op basis van de berekening op basis van de resterende hoofdsom bedraagt de vergoeding € 2.500, -. Er wordt dan een vergoeding van € 3.000, - in rekening gebracht.

5) Vergoeding bij vervroegde aflossing bij een kwartaalvariabele rente

Als er vanaf de begindatum sprake is van een kwartaalvariabele rente, geldt dat er een vergoeding verschuldigd is als de aflossing groter is dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening. Deze vergoeding is in staffels opgebouwd en ziet er als volgt uit:

- ✓ 5% van het aflossingsbedrag bij een aflossing in het eerste jaar;
- ✓ 2% van het aflossingsbedrag bij een aflossing in het tweede jaar; en
- ✓ 1,5% van het aflossingsbedrag bij een aflossing in het derde jaar.

Voorbeeld:

Bij een lening op variabele rente met een hoofdsom van € 200.000, - vindt in het eerste jaar een aflossing plaats van € 50.000, -. Er is dan een boetevrije voet van € 20.000, - (10% van de oorspronkelijke hoofdsom). Er resteert dan een boete van € 1500,- (5% over € 30.000, -).

6) Gedeeltelijk royement

Als de klant een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen, moet dit gedeelte uit het hypothecaire verband worden ontslagen. Er moet worden beoordeeld of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de LTV en de ICR en DSCR van dat moment.

De LTV van de overblijvende panden mag niet hoger zijn dan de LTV op het moment van het afsluiten van de hypotheek. De ICR en de DSCR moeten minimaal gelijk zijn aan het moment van het verstrekken van de hypotheek.

7) Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Als een klant ontslagen wil worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan hij hiervoor een verzoek doen bij De Nederlandse. Er moet worden beoordeeld of het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid mogelijk is op basis van de LTV en de ICR en DSCR van dat moment.

De LTV van de panden mag niet hoger zijn dan de LTV op het moment van het afsluiten van de hypotheek. De ICR en de DSCR moeten minimaal gelijk zijn aan het moment van het verstrekken van de hypotheek.

Op basis van de aanvraag en de aan te leveren documenten beoordeelt De Nederlandse of één van de klanten de hypotheek voort kan zetten. Als dat het geval is, dan wordt de verlatende klant ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Voorwaarde is dat de verlatende klant geen eigenaar meer is van het onderpand.

8) Wijzigen afloswijze

Op het moment dat de hypotheeklening onder de 80% marktwaarde terecht is gekomen, kan de klant een verzoek indienen bij De Nederlandse om de lening om te zetten naar een aflossingsvrije lening.

Bij het aanhouden van een bouwdepot kan het voorkomen dat de LTV voor verbouw hoger is dan 80% van de marktwaarde en na verbouw lager is dan 80% marktwaarde. In die gevallen start de lening op basis van de normen voor een hypotheek boven de 80% marktwaarde en kan de lening na bevestiging van de waarde door de taxateur alsnog worden omgezet naar een volledig aflossingsvrije lening.