



De Nederlandse

financiert vastgoed

Acceptatiegids De Nederlandse

Versie 19 juni 2021

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 leningdelen.....	8
3) Rentevastperiodes.....	8
4) Aflosvormen.....	8
5) Aflossingsvrij.....	8
6) Boetevrij aflossen.....	8
7) Maximale verstrekking op basis van het onderpand.....	9
8) Hogere hypothecaire inschrijving.....	9

9)	Bankgarantie.....	9
10)	Controles kredietwaardigheid	9
4.	Aanvrager.....	10
1)	Wie is onze aanvrager?	10
2)	Natuurlijk persoon als aanvrager	10
3)	Zakelijke entiteit als aanvrager.....	10
4)	UBO van de zakelijke entiteit	11
5)	Hoofdelijk schuldenaar.....	11
6)	Nationaliteit.....	11
7)	Belastingplichtig in het buitenland.....	11
8)	Echtscheiding of beëindiging geregistreerd partnerschap.....	11
5.	Betaalbaarheid	12
1)	Interest Coverage Ratio	12
2)	Debt Service Coverage Ratio	12
3)	Inkomen.....	12
4)	Inkomen uit verhuur.....	12
5)	Inkomen uit vermogen	13
6)	Huurpenningen.....	13
7)	Toetsrente	13
8)	Buitenlandse nationaliteit	13
9)	In te brengen eigen middelen	13
10)	Eigen middelen uit een lening van de onderneming.....	13
11)	Eigen middelen uit een lening bij familie	14
6.	Onderpand.....	15
1)	Eisen aan het onderpand.....	15
2)	Eisen aan het taxatierapport	15
3)	Onderverhuur van de woning	15
4)	Onderhoudstoestand	15
5)	Bouwkundig rapport.....	16
6)	Bepaling marktwaarde in verhuurde staat.....	16
7)	Bepaling marktwaarde in verhuurde staat met verbouwing	16
8)	Vereniging van Eigenaren.....	17
9)	Het bouwdepot	17
10)	Erfpacht	18

11)	A-B-C of A-B-B-A constructie of doorverkoop binnen 12 maanden.....	18
12)	Onderpand bestemd voor kamerverhuur	18
13)	Beperkt acceptabele onderpanden.....	19
14)	Uitgesloten woningen	20
7.	Oversluitpropositie.....	21
8.	Stukkenlijst.....	22
1)	Welke stukken willen we altijd hebben?.....	22
2)	Verhuur van de woning	22
3)	Inkomen uit verhuur.....	22
4)	Inkomen uit vermogen	22
5)	Financiering door een natuurlijk persoon	23
6)	Vaststelling zakelijk belegger bij minder dan 3 onderpanden	23
7)	Financiering door een zakelijke entiteit	23
8)	Een aankoop van een onderpand.....	23
9)	Een oversluiting van de hypotheek	23
10)	Een echtscheiding.....	24
11)	Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap	24
12)	De inbreng van eigen middelen.....	24
13)	De inbreng van eigen middelen middels een lening uit de onderneming	24
14)	De inbreng van eigen middelen middels een lening van familie	24
9.	De Nederlandse in beheer	25
1)	Omzetten van de rente	25
2)	Einde rentevastperiode	25
3)	Vergoeding bij vervroegde aflossing in het eerste jaar.....	25
4)	Vergoeding bij vervroegde aflossing na het eerste jaar.....	25
5)	Vergoeding bij vervroegde aflossing bij een variabel tarief.....	26
6)	Gedeeltelijk royement.....	26
7)	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	26
8)	Wijzigen afloswijze	26

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 aanvankelijk 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 reeds 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 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 het renteaanbod. De offerterente is dus de akterente.

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 middels een herfinanciering van een hypothecaire lening op een bestaande woning, bedoeld voor verhuur.

2) Lening en leningdelen

- ✓ de minimale hoofdsom van een hypotheek bedraagt € 100.000,-;
- ✓ de maximale hoofdsom van een hypotheek bedraagt € 2.000.000,-;
- ✓ de maximale totale lening per aanvrager bedraagt € 5.000.000,-;
- ✓ de minimale looptijd is 5 jaar.
- ✓ de maximale looptijd is 35 jaar;

3) Rentevastperiodes

De Nederlandse kent verschillende rentevastperiodes: kwartaalvariabel, 1, 2, 3, 5, 7 en 10 jaar vast.

4) Aflosvormen

Een hypotheek bij De Nederlandse kan uitsluitend annuïtair worden afgelost. De looptijd mag maximaal 35 jaar zijn.

5) Aflossingsvrij

Als er bij aanvang sprake is van een lening die kleiner is dan 75% 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 75% 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 35 jaar.

2 voorbeelden:

Voorbeeld 1.

Bij een marktwaarde van € 250.000,- wenst de klant € 200.000,- (80% LTV) te financieren. Van die € 200.000,- mag 30%, zijnde € 60.000,- aflossingsvrij worden gefinancierd. Het restant van € 140.000,- moet annuïtair worden afgelost over een maximale duur van 35 jaar.

Voorbeeld 2.

Bij een marktwaarde van € 250.000,- wenst de klant € 187.500,- (75% LTV) te financieren. Deze lening mag volledig aflossingsvrij worden opgenomen.

Op het moment dat de hypotheeklening door aflossing onder de 75% 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 rentevastperiode;
- ✓ 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 BCM Global.

7) Maximale verstrekking op basis van het onderpand

De maximale verstrekking op een onderpand met een volledige woonbestemming bedraagt 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.

De maximale verstrekking op een onderpand met een deels zakelijke bestemming bedraagt 75% van de marktwaarde in verhuurde staat. Bij een dergelijk onderpand moet het woongedeelte minimaal 80% van de waarde representeren. Als het zakelijke deel groter is dan 20% maar niet groter dan 50% van de waarde van het onderpand moet de financiering gebaseerd worden enkel en alleen op de waarde van het woongedeelte van het onderpand. De huurinkomsten uit het commerciële gedeelte mogen niet worden meegenomen in een ICR- en/of DSCR-berekening (zie verderop het hoofdstuk Betaalbaarheid). De commerciële bestemming mag uitsluitend kantoor, horeca of retail zijn.

Bij hypotheke groter dan € 1.500.000,- bedraagt de maximale financiering 70% van de marktwaarde in verhuurde staat.

8) Hogere hypothecaire inschrijving

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving op te nemen.

9) Bankgarantie

De Nederlandse verstrekt geen bankgaranties.

10) 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.

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. In dit hoofdstuk wordt duidelijk.

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

Als de aanvrager een natuurlijk persoon is, moet hij permanent gevestigd zijn in Nederland. Een aanvrager die permanent gevestigd is in het buitenland, is niet toegestaan.

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. Heeft een natuurlijk persoon 3 of meer onderpanden in bezit dan voldoet hij aan de kwalificatie als zakelijk belegger. Heeft een aanvrager minder dan 3 of nog geen onderpanden in zijn bezit dan wil De Nederlandse een ambitieverklaring ontvangen waarin in ieder geval het volgende bevestigd wordt;

- ✓ de aanvrager is voornemens om in de aankomende 3 jaar zijn portefeuille te laten groeien naar 3 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.

3) 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:

- ✓ drugsgerelateerd;
- ✓ seksgerelateerd;
- ✓ wapenhandel;
- ✓ gokindustrie;
- ✓ valuta en geldtransacties.

4) 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 een permanente bewoner zijn van een land dat staat vermeld in de lijst van toegestane landen. Tevens wordt de UBO getoetst in alle registers waarin ook natuurlijke personen worden getoetst.

5) Hoofdelijk schuldenaar

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

6) 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.

7) Belastingplichtig in het buitenland

De Nederlandse verstrekt geen hypotheek als de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland.

8) Echtscheiding of beëindiging geregistreerd partnerschap

Als de aanvrager op het moment van de aanvraag in een echtscheidingsprocedure of een procedure omtrent 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 bedraagt 150%, waarbij er minimaal 125% ICR moet worden gegenereerd uit het te financieren onderpand. Als de ICR uit het te financieren onderpand onder de 150% uit komt, dan moet er aanvullend inkomen uit verhuur of vermogen worden aangetoond. De te hanteren huurwaarde is het laagste van de getaxeerde huurwaarde en de werkelijke huuropbrengst van de woning volgens de huurovereenkomst.

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:

$$\frac{\text{de vastgestelde huurwaarde per jaar}}{\text{de te betalen hypotheekrente per jaar voor de betreffende rentevastperiode}}^{*1}$$

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.

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:

$$\frac{\text{de vastgestelde huurwaarde per jaar}}{\text{de te betalen hypotheeklasten per jaar (rente en aflossing) voor de betreffende rentevastperiode}}^{*1}$$

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:

$$\text{Huurinkomsten} : \text{bruto ontvangsten}^* - \text{financieringslasten} - 10\% \text{ exploitatiekosten}$$

*De bruto ontvangsten moeten worden aangetoond op basis van aangeleverde huurcontracten en recente bijschrijvingen van de huur.

¹ * Hiermee wordt bedoeld: gedeeld door.

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 rentevastperiode langer is dan 5 jaar, dan mag er met de werkelijke rente worden getoetst. Indien er een kortere rentevastperiode dan 5 jaar wordt gekozen en deze rente is hoger dan het 5 jaars 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 Curaçao, Sint Maarten, Bonaire, België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet er een aanvullende toets uit het desbetreffende land worden uitgevoerd.

Hierbij gaat het om de volgende toetsingen:

- ✓ CCB voor bewoners van Curaçao, Sint Maarten en Bonaire;
- ✓ 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 bij een aankoop van een onderpand moeten inzichtelijk worden gemaakt voor De Nederlandse. De eigen middelen zijn afkomstig uit bijvoorbeeld spaartegoeden of uit de verkoop of herfinanciering van reeds in bezit zijnde onroerend goed. Daarnaast zijn onder voorwaarden leningen van familie of leningen uit de 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 verklaring aangeleverd moeten worden dat de lening voldoet aan de fiscale regels. Tevens zal De Nederlandse aan de hand van de meest recente jaarcijfers en aangifte 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 gebruik en/of bewoning van het onderpand door de aanvrager is niet toegestaan;
- ✓ het onderpand moet uiterlijk op de datum van het passeren van de hypotheekakte betreffende de lening economisch en juridisch eigendom van de aanvrager zijn;
- ✓ het onderpand mag een gedeeltelijke zakelijke bestemming hebben, maar minimaal 80% 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 moet zijn opgemaakt door een door De Nederlandse goedgekeurde taxateur. Het taxatierapport moet een bedrijfsmatig taxatierapport zijn. Tevens 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. Indien 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) Onderverhuur van de woning

Constructies waarbij verhypothekerde woningen door bemiddelaars of uitzendbureaus worden gehuurd en vervolgens door hen worden onderverhuurd, moeten worden goedgekeurd door De Nederlandse middels een voorafgaande schriftelijke toestemming. Onderverhuur door particulieren is niet toegestaan. Als er in het onderpand meerdere wooneenheden zijn, dan dient er voor elke huurder een separaat huurcontract te worden aangeleverd.

4) 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 'voldoende' beoordeeld, dan moet het bedrag van de verbouwing in bouwdepot gehouden worden.

5) 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.

6) Bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

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.

7) 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.

8) 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.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn.

Als er sprake is van een actieve VvE, dan moet:

- ✓ de staat van onderhoud van het gebouw moet minimaal goed of redelijk goed zijn; en
- ✓ de stand van het onderhoudsfonds moet minimaal voldoende zijn; OF
- ✓ de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjaren onderhoudsplan (MOP) of bouwkundig rapport aangeleverd; OF
- ✓ de staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende of goed én er zijn een meerjaren onderhoudsplan (MOP) en bouwkundig rapport aangeleverd.

Een inactieve VvE is in principe niet akkoord, tenzij de VvE opnieuw wordt geactiveerd of de VvE in oprichting is in verband met een splitsing in appartementsrechten. In dat geval moet er een splitsingsakte worden overlegd. De VvE moet dan aan de volgende eisen voldoen:

- ✓ de staat van onderhoud van het appartement is voldoende of goed; OF
- ✓ er zijn minder dan 3 appartementen binnen de VvE. In dat geval is een meerjaren onderhoudsplan (MOP) of bouwkundig rapport wel verplicht.

Als er sprake is van een inactieve VvE dan moeten ook de volgende documenten worden aangeleverd:

- ✓ een aanvullende verklaring van de aanvrager waarin hij verklaart zich in te gaan zetten om de VvE weer actief te maken. Uit de verklaring moet blijken uit hoeveel leden de VvE bestaat en welk maandbedrag er gereserveerd wordt voor het reservefonds. De minimale jaarlijkse reservering dient conform de Wet Verbetering functioneren Verenigingen van Eigenaars te zijn.
- ✓ een kopie opstalverzekering waaruit de herbouwwaarde blijkt.

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

9) 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 15% van het laagste van de koopsom of de waarde voor verbouwing. Hierbij bedraagt het maximale bedrag € 50.000,-. 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 bij het passeren van de hypotheek kan nooit groter zijn dan 80% van de marktwaarde voor verbouwing. 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.

10) 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 leningdeel met de langste duur.

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

11) 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.

12) Onderpand bestemd voor kamerverhuur

Een onderpand met meerdere wooneenheden die bestemd zijn voor kamerverhuur is toegestaan. Hiervoor geldt dat de minimale ICR 150% moet bedragen.

13) 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.

14) 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 behoudens 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 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 verkoopbelemmerende 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.

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;
- ✓ bouwdepots zijn niet toegestaan;
- ✓ de aanvrager heeft op het moment van het afsluiten van de lening minimaal drie 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. De te hanteren huurwaarde is het laagste van de getaxeerde huurwaarde en de werkelijke huuropbrengst van de woning volgens het taxatierapport. De genoemde huur op de pandlijst kan afwijken maar mag nooit lager zijn dan de werkelijke huuropbrengst van de woning zoals opgenomen in het taxatierapport.

8. 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;
- ✓ een ingevulde en ondertekende pandlijst. Hieruit blijkt welke panden aan wie verhuurd worden. Dit document wordt beschikbaar gesteld door De Nederlandse;
- ✓ 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 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, 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;
- ✓ als er sprake is van een afwijking ten opzichte van de in de Acceptatiegids aangegeven voorwaarden, moet er een overrule in het dossier zijn opgenomen.

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 resterende duur en de hoogte van de huur blijken. Tevens 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;
- ✓ 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 vrij besteedbare inkomen van de aanvrager;

5) Financiering door een natuurlijk persoon

- ✓ de meest recente aangifte IB van de aanvrager;
- ✓ een ingevuld en ondertekend integriteitsformulier bij aanvragers die 3 of meer onderpanden in bezit hebben.

6) Vaststelling zakelijk belegger bij minder dan 3 onderpanden

- ✓ het ingevulde en ondertekende formulier zakelijk belegger. Dit document wordt beschikbaar gesteld door De Nederlandse;
- ✓ een door de aanvrager(s) getekende ambitieverklaring.

7) 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 uittreksel van de Kamer van Koophandel van de zakelijke entiteit;
- ✓ de meest recente aangifte IB van alle UBO's;
- ✓ een ingevuld en ondertekend integriteitsformulier bij aanvragers die 3 of meer onderpanden in bezit hebben;
- ✓ akte van borgstelling, afgegeven door minimaal 80% van alle UBO's van de onderneming.

8) 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 maakt deel uit van het taxatierapport. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als 'overige', 'diverse' of 'stelpost' bevatten en moet overeenkomen met de in het taxatierapport genoemde werkzaamheden;
- ✓ een notariële erfpachtovereenkomst als er sprake is van erfpacht. Deze maakt deel uit van het taxatierapport;
- ✓ 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;

9) Een oversluiting van de hypotheek

- ✓ een eigendomsbewijs of akte van verdeling. Deze maakt deel uit van het taxatierapport;
- ✓ een taxatierapport;
- ✓ een verbouwingsspecificatie als er sprake is van een verbouwing. Deze maakt deel uit van het taxatierapport. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als 'overige', 'diverse' of 'stelpost' bevatten en moet overeenkomen met de in het taxatierapport genoemde werkzaamheden;
- ✓ 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.

10) Een echtscheiding

- ✓ 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.

11) Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap

- ✓ 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.

12) 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;

13) De inbreng van eigen middelen middels een lening uit de onderneming

- ✓ een door de geldnemer en geldgever ondertekende leningsovereenkomst;
- ✓ een door de geldnemer en geldgever ondertekende verklaring dat de lening voldoet aan de fiscale regels omtrent het lenen uit de onderneming;
- ✓ kopie van het meest recente jaarverslag van de onderneming;
- ✓ kopie van de bijbehorende fiscale aangifte.

14) De inbreng van eigen middelen middels een lening van familie

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

9. 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. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het verlengen van de rentevastperiode.

1) Omzetten van de rente

Het omzetten van de rente binnen de bestaande rentevastperiode is niet mogelijk.

2) Einde rentevastperiode

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

In de maand na het verstrijken van de eerste rentevastperiode 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 rentevastperiode, 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 rentevastperiode in vergelijking met de nog resterende rentevastperiode (als er nog 6 jaar resteert, dan wordt er vergeleken met het huidige 5-jaarstarief). Een opgave van de vergoedingsrente kan worden opgevraagd bij bu Asset Services.

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 variabel tarief

Ook als er sprake is van een variabel tarief, 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 75% 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 75% van de marktwaarde en na verbouw lager is dan 75% marktwaarde. In die gevallen start de lening op basis van de normen voor een hypotheek boven de 75% marktwaarde en kan de lening na bevestiging van de waarde door de taxateur alsnog worden omgezet naar een volledig aflossingsvrije lening.