

DYNAM/C  
VERHUURHYPOTHEKEN

Acceptatiehandleiding  
Maart 2019



# Inhoudsopgave

Begrippenlijst .....	5
1. Algemeen.....	7
1.1. Dynamic Credit Financieringen B.V.....	7
1.2. Quion .....	7
1.3. Contact .....	8
2. De Dynamic Verhuurhypotheek .....	8
2.1. Proces.....	8
2.1.1. Hypotheekaanvraag .....	8
2.1.1.1. Wijzigen van je hypotheekaanvraag.....	8
2.1.2. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling).....	9
2.2. Doeleinden .....	9
2.3. Rente.....	10
2.4. Aflossing.....	10
2.5. Offertes.....	10
2.5.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring).....	10
2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte).....	11
2.5.3. Verlenging.....	11
2.5.4. Annulering.....	11
2.5.5. Rentewijzigingen.....	11
3. Aanvrager(s).....	12
3.1. Vereisten aanvrager(s).....	12
3.2. Identificatie .....	13
3.2.1. Nederlandse nationaliteit .....	13
3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit.....	13
3.3. Financiële verplichtingen.....	14
3.3.1. Woonlasten.....	14
3.3.2. Bureau Krediet Registratie (BKR) .....	15
3.3.2.1. BKR coderingen.....	15
3.3.2.2. BKR Buitenland .....	15
3.3.3. Studielening (DUO).....	15
3.3.4. Andere leningen.....	15

4.	Inkomen.....	16
4.1.	Dienstverband.....	16
4.1.1.	Beoordeling van het inkomen.....	16
4.1.1.1.	Dienstverband bij familie.....	16
4.1.1.2.	Kasbetaling.....	16
4.1.1.3.	Inkomensbestanddelen .....	17
4.1.1.4.	Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.....	17
4.1.1.5.	Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring / flexibele arbeidsrelatie....	17
4.1.1.5.1.	Uitzendbureaus .....	18
4.1.2.	Toekomstig inkomen.....	18
4.1.2.1.	Toekomstig dienstverband.....	18
4.1.2.2.	Toekomstige inkomensstijging.....	18
4.2.	Pensioen .....	18
4.2.1.	Toekomstig pensioen.....	18
4.2.2.	Huidig pensioen .....	19
4.3.	Zelfstandig inkomen.....	19
4.3.1.	Voorwaarden zakelijk inkomen .....	20
4.4.	Inkomen uit vermogen .....	22
4.5.	Sociale uitkering.....	22
4.5.1.	Acceptabele uitkeringen.....	22
4.5.2.	Onacceptabele uitkeringen.....	22
4.6.	Alimentatie.....	23
4.7.	Huurinkomsten.....	23
4.7.1.	Te financieren woning .....	23
4.7.2.	Overige woningen.....	24
5.	Onderpand .....	24
5.1.	Waardebepaling.....	24
5.1.1.	Taxatierapport .....	25
5.1.1.1.	Verplichte onderdelen taxatierapport.....	25
5.1.2.	Bouwkundig rapport .....	26
5.2.	Vereniging van eigenaren (VvE).....	26
5.2.1.	Uitzonderingen vereniging van eigenaren.....	27



5.3.	Erfpacht.....	27
5.4.	Bouwdepot.....	27
5.5.	Type onderpanden.....	28
5.5.1.	Acceptabele onderpanden.....	28
5.5.2.	Niet-acceptabele onderpanden.....	28
5.6.	Koopconstructies.....	29
5.6.1.	Acceptabele koopconstructies.....	29
5.6.2.	Nader te beoordelen koopconstructies.....	29
5.6.3.	Niet-acceptabele koopconstructies.....	29
5.7.	Huurcontract.....	30
6.	Financiering.....	30
6.1.	Toetsing.....	30
6.2.	Eigen middelen.....	31
7.	Verzekeringen.....	31
7.1.	Opstalverzekeringen.....	31
7.2.	Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV).....	31
8.	Beheersituaties.....	32
8.1.	Wijzigingen risicoklasse.....	32
8.2.	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA).....	32
9.	Documenten.....	33

## Begrippenlijst

Je bent begonnen met het lezen van de Acceptatiehandleiding voor de Dynamic Verhuurhypotheek. Sommige begrippen die in dit document staan zullen niet voor iedereen meteen duidelijk zijn. Daarom hebben we een overzicht gemaakt van de begrippen waar we vaker vragen over krijgen en hebben deze zo helder mogelijk uitgelegd.

*Deze lijst is niet uitputtend en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.*

Begrip	Omschrijving
Acceptatieletermijn	De tijd die je hebt om de garantieverklaring of het bindend kredietaanbod te ondertekenen.
BKR-codering	Een Bureau Krediet Registratie (BKR)-codering is een aantekening op jouw BKR-registratie. Dit kan bijvoorbeeld ontstaan door niet (op tijd) betalen, een betalingsregeling of een kwijtschelding.
BKR-registratie	Het BKR registreert iedereen die een krediet heeft. Denk hierbij aan een lening, creditcard, privé leaseauto of de financiering van jouw mobiele telefoon. Na het aflossen of beëindigen van je krediet blijven deze nog 5 jaar zichtbaar.
Box 3	Box 3 is de belastingbox voor inkomen uit sparen en beleggen. Als je woning(financiering) in deze box valt, kom je niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.
Finale beoordeling	De beoordeling die wordt gedaan door de tweede hypotheekacceptant wanneer jouw hypotheekaanvraag volledig is behandeld en goedgekeurd door de eerste hypotheekacceptant. We noemen dit ook wel het ‘vier-ogen-principe’.
Financieringslast	Het bedrag dat je maandelijks aan rente en aflossing betaalt voor je hypotheek op basis van een annuïteit over de looptijd, eventueel vermeerderd met het bedrag van de erfpachtcanon.
Financieringslasttabel	De tabel die wij gebruiken om te berekenen of jij jouw gewenste hypotheek kan betalen. Deze tabel is opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) en is vastgesteld op basis van de Nibud-normen.  <i>Let op! De financieringslasttabel kan soms afwijken afhankelijk van je situatie. Hierbij kan je denken aan of je de pensioenleeftijd hebt bereikt of als je inkomen uit het buitenland hebt.</i>
Financieringslastpercentage	Het percentage van je inkomen dat jij (maandelijks) maximaal mag uitgeven aan je lening. Wij gebruiken dit voor het berekenen van je maximale hypotheeklasten. Dit wordt ook wel de ‘woonquote’ genoemd.  Wij berekenen eerst je “woonquote inkomen”, dat is de som van 100% van het hoogste en 70% van de lagere inkomens. Dat inkomen wordt tegen het rentepercentage op je offerte afgezet in een financieringslasttabel. Hieruit volgt het financieringslastpercentage.
Flexibele arbeidsrelatie	Als je geen vast dienstverband hebt of niet in aanmerking komt voor een onvoorwaardelijke intentieverklaring dan wordt jouw dienstverband gezien als een flexibele arbeidsrelatie. Voorbeelden hiervan zijn: Een 0-uren contract, een Min-Max contract en een contract als uitzendkracht.
Geldigheidstermijn	De termijn waarbinnen je recht hebt op de door ons afgegeven rente.

<b>Groninger Akte</b>	Een constructie waarbij het passeren bij de notaris (wanneer je eigenaar wordt van de woning en de daarbij behorende leveringsakte tekent) plaatsvindt voordat je het koopbedrag voldoet. Je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald. Dit leg je vast in een Groninger Akte.
<b>HDN (Hypotheek Data Netwerk)</b>	Het berichtensysteem dat ervoor zorgt dat de documenten die aangeleverd worden op een veilige manier bij ons terecht komen. De adviseur kan dit gebruiken via zijn adviessoftware. Als je bij ons je hypotheek online aanvraagt dan gebruik je jouw Dynamic account voor het aanleveren van documenten.
<b>Hypotheek</b>	Een hypothecaire lening is een geldlening met als onderpand een onroerende zaak, zoals een huis. De hypotheek is het zekerheidsrecht dat de geldnemer (jij) geeft aan de geldgever (in dit geval Dynamic) als onderpand voor de lening. De term hypotheek wordt in de volksmond gebruikt wanneer gesproken wordt over de geldlening in combinatie met de zekerheden die worden gegeven voor de terugbetaling ervan. Op die manier gebruikt Dynamic de term 'hypotheek' ook in de algemene voorwaarden en in deze handleiding.
<b>Leningdeel / Leningdelen</b>	Je kunt ervoor kiezen om je hypotheek te splitsen in verschillende leningdelen. Gebruikelijke redenen om dit te doen zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Combineren van verschillende aflosvormen (annuïteit, lineair of aflosvrij)</li> <li>• Combineren van verschillende looptijden (bijvoorbeeld vanwege een naderend pensioen)</li> </ul>
<b>Liquiditeiten</b>	Geld dat je direct tot je beschikking hebt.
<b>Looptijd</b>	De looptijd van je hypotheek is minimaal 10 jaar en maximaal 30 jaar.
<b>Renteblad</b>	Een overzicht van de rentes bij verschillende schuld-marktwaardeverhoudingen (ook wel bekend als Loan-to-Value (LTV)), voor verschillende rentevastperiodes en verschillende aflossingsvormen. Elke keer dat de rente wordt aangepast maken wij een nieuw renteblad. Wanneer jij een hypotheek aanvraagt dan is jouw rente gebaseerd op het dan geldende renteblad.
<b>Renteherzieningsdatum</b>	De datum waarop jouw rentevastperiode afloopt.
<b>Taxatierapport</b>	Een taxatierapport is een document waarin een erkend taxateur de waarde van een woning vaststelt, onder andere op basis van de onderhoudsstaat. Het taxatierapport wordt opgemaakt op basis van het document "Taxatie Dynamic Verhuurhypotheek". Dit document vindt je op onze website. Een taxatierapport dat je gebruikt voor een Dynamic Verhuurhypotheek mag nooit ouder zijn dan 6 maanden.
<b>Toetsinkomen</b>	De som van de inkomens (alleen de inkomensbestanddelen die wij meenemen), beide inkomens worden voor 100% meegenomen voor het berekenen van de maximale financieringslast.
<b>Verzekerde</b>	De persoon wiens leven met de overlijdensrisicoverzekering (ORV) is verzekerd. Als deze persoon tijdens de looptijd van de verzekering komt te overlijden dan zal in beginsel het verzekerde bedrag uitgekeerd worden.
<b>Verzekeringnemer</b>	De eigenaar van de verzekering. Deze persoon sluit ook vaak de verzekering af.



## 1. Algemeen

Deze acceptatiehandleiding is geschreven om de consument te helpen te begrijpen welke eisen wij (Dynamic) stellen aan een hypotheekaanvraag. Deze handleiding is bedoeld voor jou en je adviseur. Wanneer jij een adviseur in de hand hebt genomen zullen wij tijdens de aanvraag altijd met je adviseur communiceren.

Deze acceptatiehandleiding is een leidraad voor het acceptatiebeleid van de Dynamic Verhuurhypotheek. Acceptatiecriteria zijn niet beperkt tot wat er in deze handleiding staat. We behouden ons het recht voor om aanvullende informatie of documenten op te vragen en nadere voorwaarden te stellen als we daar aanleiding toe zien. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd (via HDN), maar bij twijfel behouden we ons ook het recht voor om een origineel document op te vragen.

Om onze diensten juist en volledig aan te kunnen bieden gebruiken we jouw persoonsgegevens. We verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Over de manier waarop we jouw persoonsgegevens verwerken willen we graag open en duidelijk zijn. Ga naar [dynamiccredit.nl/privacyverklaring](https://dynamiccredit.nl/privacyverklaring) voor onze privacyverklaring.

Als deze acceptatiehandleiding geen uitsluitel geeft, kan de hypotheekaanvraag worden voorgelegd aan de kredietcommissie. De beoordeling van zo'n aanvraag kan langer duren dan gebruikelijk en er kan aanvullende informatie opgevraagd worden of nadere voorwaarden worden gesteld.

De gegevens in deze acceptatiehandleiding kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door wijzigingen in wet- en regelgeving. De in deze acceptatiehandleiding opgenomen waarden, bedragen en percentages gelden daarom per de aangegeven datum en kunnen te allen tijde wijzigen zonder voorafgaande kennisgeving. De meest recente versie van de acceptatiehandleiding vind je op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek). Je kunt geen rechten ontlenen aan deze acceptatiehandleiding.

Dynamic is de geldverstrekker die jou als klant direct koppelt aan een investeerder zonder tussenkomst van een bank. Aangezien Dynamic met verschillende partijen samenwerkt is het goed om deze kort toe te lichten.

### 1.1. Dynamic Credit Financieringen B.V.

De Dynamic Verhuurhypotheek wordt aangeboden door Dynamic Credit Financieringen B.V. Al het contact verloopt via Dynamic maar op de hypotheekakte en de pandakte zal je de naam Dynamic Credit Financieringen B.V. terugzien.

### 1.2. Quion

Quion is de partner die ons helpt om leningen te verstrekken en te beheren. Wanneer jij een Dynamic Verhuurhypotheek hebt dan zorgt Quion er bijvoorbeeld voor dat jouw maandelijkse betaling wordt verwerkt. Daarnaast verwerken zij jouw verzoeken zoals extra aflossen en bouwdepotdeclaraties. Zij doen dit in nauw contact met ons, je blijft een klant van Dynamic.



## 1.3. Contact

Heb je vragen over de Dynamic Verhuurhypotheek of over de diensten die we aanbieden neem dan contact met ons op. Kijk voor de actuele openingstijden en contactgegevens op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek/service-contact](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek/service-contact).

Je kunt ons per e-mail bereiken via [verhuur@dynamiccredit.nl](mailto:verhuur@dynamiccredit.nl). Wanneer je ons e-mailt vermeld dan in de onderwerpregel de naam (van je klant) en het dossiernummer.

Wil je ons bellen? Dan kun je ons bereiken op 024 800 0780

Heb je een vraag over je bestaande hypotheek dan kun je bellen met onze partner Quion. Quion is bereikbaar op het telefoonnummer 010 2422 280.

## 2. De Dynamic Verhuurhypotheek

In dit hoofdstuk lichten we toe welke eigenschappen de Dynamic Verhuurhypotheek kent en welke voorwaarden van toepassing zijn op onze offertes.

### 2.1. Proces

#### 2.1.1. Hypotheekaanvraag

Ben je adviseur? Dan kan je via je adviessoftware de aanvraag bij ons indienen. Het HDN-nummer dat je dan dient te gebruiken is 323212. We gaan ervan uit dat het adviespakket is ingesteld op het versturen en ontvangen van HDN berichten. Bij eventuele vragen kun je contact opnemen met de aanbieder van jouw adviespakket. Als de aanvraag correct is verzonden, krijg je een ontvangstbericht met de mededeling dat de aanvraag in behandeling is ontvangen.

Een adviseur kan een Dynamic Verhuurhypotheek aanvragen via adviessoftware. Enkele voorwaarden voor de hypotheekaanvraag:

- De hypotheeksom bedraagt maximaal €1.000.000.
- De hypotheek heeft een minimale looptijd van 10 jaar en een maximale looptijd van 30 jaar.
- Voor een hypotheek kleiner dan €100.000,- brengen wij afsluitkosten in rekening.

Als adviseur heb je de mogelijkheid om meerdere leningdelen aan te vragen. Als de aanvraag volledig en correct is, wordt een indicatieve offerte inclusief garantieverklaring uitgebracht. Blijkt uit de beoordeling dat de aanvraag niet voldoet aan de acceptatiecriteria van Dynamic? Dan sturen wij direct een afwijzing. Bij onduidelijkheden nemen we contact op.

##### 2.1.1.1. Wijzigen van je hypotheekaanvraag

Wanneer je na de aanvraag een wijziging wenst dan kan dit in de meeste gevallen door ons een e-mail te sturen. Zie het hoofdstuk **Contact** voor onze contactgegevens.

Omdat de hoofdsom voor de hypotheek op aanvraagdatum gereserveerd wordt voor de gevraagde rentevastperiode, is het niet altijd mogelijk om daarna nog wijzigingen door te voeren





binnen dezelfde aanvraag. Hieronder benoemen wij voorbeelden van wijzigingen die alleen maar mogelijk zijn door een nieuwe aanvraag in te dienen:

- De rentevastperiode wijzigen;
- De hypotheeksom verhogen boven het oorspronkelijk aangevraagde bedrag;
- De aan te kopen woning wijzigen.

## 2.1.2. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling)

Voor de beoordeling van jouw hypotheekaanvraag hanteren wij het vier-ogen-principe. Dit betekent dat alle aangeleverde documenten worden beoordeeld door twee hypotheekacceptanten. Wanneer de eerste acceptant de aanvraag helemaal heeft beoordeeld en akkoord heeft bevonden komt jouw hypotheekaanvraag terecht bij de tweede hypotheekacceptant voor een finale beoordeling. Bevindingen worden door de eerste acceptant opgepakt en eventueel word jij (of je adviseur) ingelicht over openstaande vragen. Bij een positieve beoordeling van de tweede acceptant zal een bindend kredietaanbod (definitieve offerte) volgen. Bij een negatieve beoordeling zal je aanvraag worden afgewezen.

De datum waarop het bindend kredietaanbod (en dus het moment van de definitieve beoordeling) wordt opgemaakt is leidend wanneer gekeken wordt naar:

- De geldigheid van dossierstukken;
- De acceptatiehandleiding die van toepassing is

Dynamic accepteert geen elektronische handtekening op documenten die door onszelf verstrekt worden. Op overige dossierstukken is een elektronische handtekening toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn gekwalificeerde elektronische handtekeningen via een certificatedienstverlener, zoals ValidSign.

## 2.2. Doeleinden

Je hypotheekaanvraag moet één van de volgende doelen hebben:

- Het verkrijgen van eigendom van een verhuurde of te verhuren woning, waaronder:
  - Het verwerven van het eigendom;
  - Het vergroten van een aandeel in het eigendom;
  - Het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht of een appartementsrecht.
- Als je al eigenaar van de verhuurde of te verhuren woning bent:
  - In verband met oversluiten van de huidige hypotheek (herfinanciering);
  - In verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond;
  - In verband met het benutten van de overwaarde.

In geval dat je de overwaarde wil benutten is dit alleen toegestaan als met deze gelden een verbouwing, verbeteringen en/of onderhoud wordt uitgevoerd aan de door ons gefinancierde woning.

*Let op! Er worden door Dynamic alleen leningen verstrekt in euro's.*

*Let op! Het is toegestaan maximaal vier woningen om te verhuren in eigendom te hebben. Dit is inclusief de te financieren woning.*



## 2.3. Rente

Je hebt recht op de rente die geldt op de dag dat je aanvraag ons bereikt. De rente zal niet wijzigen op de dag van passeren als de dan geldende rente hoger of lager is.

Je vindt onze rentes op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek). Hier kun je ook terugvinden welke rentevastperiodes er beschikbaar zijn en welke risicoklassen wij hanteren.

Als je na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een ander renteblad met een datum ná de aanvraagdatum, maar vóór de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. Je geeft in de garantieverklaring duidelijk aan welk renteblad gebruikt moet worden. Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan een ander renteblad te gebruiken dan het renteblad dat vermeld wordt in de garantieverklaring. Dan geldt “offterente is passeerente”.

*Let op! Er kunnen geen verschillende rentevastperiodes met elkaar gecombineerd worden.*

## 2.4. Aflossing

Je kunt met je Dynamic Verhuurhypotheek kiezen uit drie verschillende aflosvormen. Lineair, annuïtair en aflossingsvrij. Je mag deze verschillende aflosvormen combineren. Wanneer je kiest voor aflossingsvrije hypotheek dan mag dit tot maximaal 50% van de marktwaarde.

De maandelijkse betalingen vinden plaats via automatische incasso. De incassorekening kan alleen van een bank met een Nederlandse bankvergunning zijn.

## 2.5. Offertes

### 2.5.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring)

Omdat de inhoudelijke beoordeling nog moet plaatsvinden, versturen we je eerst een indicatieve offerte. In deze offerte staan de documenten vermeld die we nodig hebben om de inhoudelijke beoordeling te kunnen doen. Deze lijst met documenten kan worden aangevuld of aangepast als uit de beoordeling van jouw hypotheekaanvraag blijkt dat daar aanleiding voor is. Naast deze documentenlijst, heb je ook de documenten benoemd in hoofdstuk **9. Documenten** nodig.

Om je zekerheid over de rente te geven sturen we je ook een garantieverklaring. Om gebruik te maken van de rente in de garantieverklaring moet deze binnen 3 weken door ons ondertekend ontvangen zijn. Door het ondertekenen van de garantieverklaring heb je de zekerheid dat wij voor het opmaken van het bindend kredietaanbod het renteblad hanteren zoals die gold op de datum dat de aanvraag door ons is ontvangen. De geldigheidstermijn is 4 maanden.

Om het aanvraagproces binnen de geldigheidstermijn van 4 maanden te kunnen afronden, moeten wij de gevraagde informatie en documenten uiterlijk 3 maanden vanaf de afgiftedatum van de garantieverklaring hebben ontvangen.

## 2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte)

Als de finale beoordeling positief is, versturen wij je een bindend kredietaanbod. Is je bindend kredietaanbod volledig en juist ingevuld en hebben wij deze retour ontvangen? Dan ontvang jij of je adviseur een brief met de bevestiging hiervan en zullen wij ook de notaris de benodigde documenten toesturen. Daarna kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij van ons heeft ontvangen.

	Acceptatietermijn	Geldigheidstermijn	Toelichting
<b>Indicatieve offerte</b>	3 weken	4 maanden*	incl. garantieverklaring
<b>Bindend kredietaanbod</b>	2 weken	Gelijk aan indicatieve offerte	Einddatum gelijk aan de einddatum van de indicatieve offerte.

\*De geldigheidstermijn van je hypotheekaanvraag kan eenmalig verlengd worden met 2 maanden. Zie het hoofdstuk **Verlenging**.

## 2.5.3. Verlenging

De geldigheidstermijn van de indicatieve of definitieve offerte kan eenmalig verlengd worden met twee maanden, tot een geldigheidstermijn van in totaal zes maanden. Het getekende verlengingsvoorstel dat met de offertes meegestuurd wordt moet hiervoor binnen de oorspronkelijke geldigheidstermijn zijn aangeleverd. Voor een verlenging van de geldigheidstermijn worden geen kosten in rekening gebracht.

Voor annuleren van een verlengde offerte worden alleen kosten in rekening gebracht wanneer de verlenging is ingegaan.

## 2.5.4. Annulering

Een hypotheekaanvraag kan geannuleerd worden door een verzoek te sturen per e-mail. Vermeld in de onderwerpregel de naam (van je klant) en het dossiernummer. Zie het hoofdstuk **Contact** voor onze contactgegevens.

Er worden voor annulering geen kosten in rekening gebracht tenzij de geldigheidstermijn van de verlenging is ingegaan. Er zullen annuleringskosten ter hoogte van 1% van de hoofdsom in rekening gebracht worden bij de klant. Als wij op basis van ons acceptatiebeleid tijdens de verlenging de hypotheekaanvraag afwijzen, dan brengen wij geen annuleringskosten in rekening.

## 2.5.5. Rentewijzigingen

Zolang de aanvraag in behandeling is, kan er geen nieuwe aanvraag in behandeling worden genomen. Pas als de acceptatietermijn of de geldigheidstermijn is verlopen en daardoor de aanvraag vervalt, kan er een nieuwe aanvraag worden ingediend. Je krijgt voor de nieuwe aanvraag de dan geldende rente aangeboden als er een nieuwe indicatieve offerte wordt uitgebracht.

Het is mogelijk om een ander renteblad te gebruiken. Zie ook het hoofdstuk **Rente** voor de voorwaarden rondom rentebladen.

Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende geldigheid van de indicatieve offerte minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de indicatieve offerte automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van het bindend kredietaanbod, vermeerderd met twee weken. Je hebt zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

### 3. Aanvrager(s)

In dit hoofdstuk beschrijven wij waar jij als aanvrager in ieder geval aan moet voldoen. Wij toetsen elke aanvrager ten minste of deze geregistreerd staat bij het SFH (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken) of op Europese sanctielijsten en de Nationale Terrorismelijst. Ook doen wij een PEP-Toets, waarmee we controleren of je een Politically Exposed Person (PEP) bent, oftewel een politiek prominent persoon.

#### 3.1. Vereisten aanvrager(s)

Er kunnen maximaal 3 aanvragers zijn die gezamenlijk een woning kopen. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk wanneer bijvoorbeeld 2 aanvragers beide in gemeenschap van goederen getrouwd zijn en de partners op basis hiervan mede kredietnemer moeten worden.

Een aanvrager mag geen rechtspersoon zijn. Aan een stamrecht B.V., personal holding, eenmanszaak en VOF worden geen leningen verstrekt. Jij of jullie moet(en) ten minste voldoen aan de volgende eisen:

- Je bent meerderjarig
- Je bent handelingsbekwaam (staat niet onder curatele)
- Je mag niet onder bewind staan
- Je bent woonachtig in Nederland op het moment van aanvragen van de hypotheek
- Je moet de woning verhuren aan een derde
- Je moet de hypotheekakte ondertekenen als geldnemer / hoofdelijk schuldenaar
- Je voldoet aan de definitie van Consument zoals de Nederlandse Wet op het financieel toezicht in art. 1.1.1. benoemd: *“Een niet in de uitoefening van zijn bedrijf of beroep handelende natuurlijke persoon aan wie een financiële onderneming een financiële dienst verleent.”*
  - Wij checken dit via het door jou ingevulde document ‘consument’. Deze kun je vinden op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek)

Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek moeten eigenaar van de woning zijn of worden.

Als aanvrager mag jij bij ons (eventueel verdeeld over meerdere Dynamic Verhuurhypotheek) maximaal tot € 1.000.000 aan openstaande hoofdsom(men) hebben.

#### Voorbeeld 1:

- Leningnemer 1: heeft één lening van € 500.000 alleen op zijn naam.
- Leningnemer 2: heeft één lening van € 300.000 alleen op zijn naam.
- Leningnemer 1 en 2: willen één lening van € 250.000 op beider naam.

Maximum leenbedrag voor leningnemer 1 en 2 is nog niet bereikt en de financiering kan worden verstrekt

**Voorbeeld 2:**

- Leningnemer 1: heeft één lening van € 500.000 alleen op zijn naam.
- Leningnemer 2: heeft één lening van € 300.000 alleen op zijn naam.
- Leningnemer 1 en 2: willen één lening van € 600.000 op beider naam.

Maximum leenbedrag voor leningnemer 1 is bereikt en de financiering kan niet worden verstrekt.

Maximaal mogelijke extra financiering bedraagt in dit voorbeeld nog € 500.000 voor een gezamenlijke financiering.

Wanneer wij in deze acceptatiehandleiding spreken van een partner bedoelen wij daar de tweede en/of derde aanvrager mee. Dit kan bijvoorbeeld ook een familielid of vriend zijn.

Ben je na 1 januari 2018 getrouwd zonder opmaak van huwelijkse voorwaarden, gehuwd in gemeenschap van goederen of geregistreerd partner zonder registratie van voorwaarden, dan worden jullie beide hoofdelijk aansprakelijk voor jullie hypotheek. In een aantal gevallen is het mogelijk dat je alleen hoofdelijk aansprakelijk wordt. Je koopt het onderpand dan zonder partner. Dit is mogelijk wanneer je bijvoorbeeld:

- Ongehuwd samenwoont
- Gehuwd bent buiten gemeenschap van goederen
- Geregistreerd partner bent met registratie van voorwaarden

## 3.2. Identificatie

Iedere aanvrager moet worden geïdentificeerd. Afhankelijk van je nationaliteit hebben wij hiervoor enkele vereisten.

### 3.2.1. Nederlandse nationaliteit

Wanneer je de Nederlandse nationaliteit hebt, moet je een kopie van een geldig paspoort of een kopie van een geldige Nederlandse identiteitskaart aanleveren. Je paspoort of identiteitskaart moet geldig zijn op het moment dat wij het bindend kredietaanbod uitbrengen.

### 3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit

Wanneer je een niet-Nederlandse nationaliteit hebt gelden ten minste de onderstaande voorwaarden:

- Je moet een kopie van een geldig paspoort of een geldige Europese identiteitskaart aanleveren wanneer je:
  - de Zwitserse nationaliteit hebt;
  - de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie hebt;
  - de nationaliteit van IJsland, Noorwegen of Liechtenstein hebt conform de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte
- Als je de Kroatische nationaliteit hebt, is een tewerkstellingsvergunning vereist wanneer je werkt of gaat werken in Nederland.
- Wanneer je een andere nationaliteit dan hierboven genoemd hebt, moet je naast een legitimatiebewijs van het land van herkomst één van de volgende documenten aanleveren:
  - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
  - een vergunning voor langdurig ingezetenen van Nederland, of
  - een document “Duurzaam verblijf burgers van de Unie”, of
  - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als je niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan jouw inkomen niet worden gebruikt als toetsinkomen.

### 3.3. Financiële verplichtingen

We toetsen jouw kredietwaardigheid op verschillende manieren. Hieronder lichten wij toe op welke wijze wij kredieten toetsen.

De toegestane financieringslast berekenen wij door het toetsinkomen te vermenigvuldigen met het financieringslastpercentage. De lasten van je financiële verplichtingen brengen wij in mindering op jouw toegestane financieringslast. Zo weten wij zeker dat je deze verplichtingen naast je hypotheek kan betalen. De volgende regels zijn hierbij onder andere van toepassing:

- Standaard gaan wij voor het bepalen van de maandlast van aflopende en doorlopende kredieten uit van 2% van de bij het BKR en/of indien van toepassing BKR Buitenland geregistreerde kredietlimiet.
- Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke last van een krediet hoger of lager ligt dan 2% van het hierboven genoemde kredietlimiet en gedurende de looptijd niet wijzigt, moet rekening gehouden worden met deze hogere of lagere last. Wij houden geen rekening met de lagere last wanneer dit krediet weer opneembaar is (bijvoorbeeld een doorlopend krediet).
- De lasten van een krediet kunnen buiten beschouwing worden gelaten als het krediet wordt afgelost tijdens het aanvraagproces met eigen middelen. Bij het aflossen tijdens het aanvraagproces moet dit worden aangetoond met een brief van de kredietverstrekker waarin vermeld staat dat dit krediet is afgelost en wordt afgemeld bij het BKR. Een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt volstaat ook.
- Hoe we omgaan met specifieke kredieten beschrijven we in de volgende paragrafen van dit hoofdstuk

#### 3.3.1. Woonlasten

Wanneer je een eigen koopwoning of een andere woning hebt met een financiering dan toetsen wij deze lasten volledig mee in de berekening tot het toetsinkomen. Je levert een overzicht aan waaruit het volgende blijkt:

- Looptijd hypotheek
- Hoofdsom hypotheek
- Rente hypotheek
- Aflossing hypotheek
- Einddatum rentevastperiode

Je kunt deze lasten op twee manieren laten toetsen.

- Bruto maandlasten, dit doe je door bovenstaand overzicht aan te leveren.
- Netto maandlasten, dit doe je door bovenstaand overzicht en een netto maandlasten berekening aan te leveren (alleen mogelijk bij de woning waarin je zelf woont).

Loopt jouw hypotheek langer dan 10 jaar, maar is de resterende rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan rekenen wij met de toetsrente die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) stelt. Deze vindt je op [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

Heb je geen koopwoning maar een huurwoning? Dan brengen wij jouw huurlast in mindering op je toegestane financieringslast. Je dient jouw huurlast aan te tonen, wij passen hier een opslag van 5% op toe om rekening te houden met eventuele toekomstige huurstijgingen.



### 3.3.2. Bureau Krediet Registratie (BKR)

Wij toetsen je kredietwaardigheid via het Bureau Krediet Registratie (BKR). Dit doen wij om de financiële verplichtingen die je hebt mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag. Daarnaast hebben wij de plicht op ons genomen om jouw Dynamic Verhuurhypotheek aan te melden bij het BKR. Ook bij achterstanden zullen wij dit melden. Dit kan invloed hebben op een eventuele volgende financieringsaanvraag.

#### 3.3.2.1. BKR coderingen

Wanneer je bij het BKR bekend bent met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) wijzen we jouw hypotheekaanvraag af. De coderingen van de BKR zijn momenteel:

- Een Achterstandsregistratie (A)
- Een code 1 tot en met 5
- Een HY registratie
- Een schuldregeling (SR)

Wil je weten welke kredieten het BKR allemaal registreert en wat de verschillende coderingen inhouden, kijk dan op de website van het BKR. Op basis van het aantal BKR-registraties is het mogelijk dat wij de aanvraag nader beoordelen.

#### 3.3.2.2. BKR Buitenland

Heb je de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit, dan wordt een BKR Buitenland toets gedaan en in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd. Hiervoor vragen wij tijdens het beoordelen van de aanvraag het laatste woonadres in het betreffende land op. Financiële verplichtingen die uit de toetsing komen nemen wij mee in de beoordeling van de aanvraag.

### 3.3.3. Studielening (DUO)

Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Dan berekenen wij de lasten als volgt:

Wij brengen 0,75% van het oorspronkelijke leenbedrag (op maandbasis) in mindering op je toegestane financieringslast, of 0,45% indien het een lening is conform de wet studievoorschot. Wij hebben een document nodig waaruit de oorspronkelijke studieschuld blijkt. Heb je een document waaruit blijkt dat je extra hebt afgelost en dit tot een nieuwe maandannuïteit heeft geleid? Dan rekenen we met 0,75% (of 0,45% bij een lening conform de wet studievoorschot) van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

### 3.3.4. Andere leningen

Wanneer je andere leningen hebt, dan dien je deze altijd bij ons op te geven. Hiermee bedoelen wij bijvoorbeeld ook een onderhandse lening van een familielid. Wij gaan voor het bepalen van de maandlast van deze leningen in beginsel uit van 2% van de (oorspronkelijke) kredietsom.

We laten je onderhandse lening (en de bijbehorende lasten) buiten beschouwing als de lasten die voortvloeien uit deze lening worden terug geschonken. Dit moet blijken uit een schenkingsovereenkomst, waarin vermeld staat dat de rente en aflossing door de uitlener worden geschonken.



*Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. Dit is je eigen verantwoordelijkheid. De Belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens zien.*

## 4. Inkomen

Om het inkomen te berekenen houden wij voor een aanvraag Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Dynamic accepteert alleen inkomen dat in euro's wordt uitbetaald.

### 4.1. Dienstverband

Onder dienstverband verstaan wij elk inkomen dat wordt verkregen wanneer je in loondienst bent bij een werkgever. Directeur-groootaandeelhouders (DGA) worden behandeld onder het hoofdstuk Zelfstandig inkomen. Wij brengen pas een definitieve offerte uit wanneer je eventuele proeftijd is verlopen. Daarnaast houden wij rekening met inkomensdalingen zoals bijvoorbeeld bij pensionering.

#### 4.1.1. Beoordeling van het inkomen

Inkomen uit een dienstverband wordt vastgesteld aan de hand van een werkgeversverklaring, een salarisstroom en eventueel een arbeidsovereenkomst of aanstellingsbrief. De werkgeversverklaring en salarisstroom mogen op de datum van het bindend kredietaanbod van je hypotheek niet ouder zijn dan drie maanden. De werkgeversverklaring dient door de werkgever ingevuld en ondertekend te worden. Indien hiervoor aanleiding is, kan contact met je werkgever worden opgenomen.

Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van:

- Loonbeslag of looncessie.
- Een werkgeversverklaring waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd.

Heb je meerdere dienstverbanden, dan nemen wij jouw inkomen mee tot maximaal een 40-urige werkweek. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar dit wordt gemaximeerd op 20% van je totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek.

##### 4.1.1.1. Dienstverband bij familie

Als de aanvrager in dienst is bij een familielid, moet de werkgeversverklaring zijn opgemaakt door een accountant of boekhouder. Daarnaast vragen wij over de afgelopen drie maanden de salarisstroken en volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen op. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat, moeten alle pagina's worden aangeleverd.

##### 4.1.1.2. Kasbetaling

Wij accepteren geen inkomen uit kasbetalingen. Als uit jouw salarisstroom niet blijkt dat het inkomen op jouw bankrekening gestort wordt, dan vragen wij je om de salarisstroken en volledige bankafschriften (zonder doorhalingen) met salarisbijschrijvingen over de afgelopen drie maanden aan te leveren.



### 4.1.1.3. Inkomensbestanddelen

Hieronder geven we aan hoe we omgaan met specifieke inkomensbestanddelen. Onderdelen die we hier niet specifiek benoemen of waarover wij twijfelen aan de bestendigheid zullen wij nader onderzoeken.

Inkomensbestanddeel	Meerekenen tot toetsinkomen	Voorwaarden
Levensloop	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mits vast en bestendig (voetnoot 3 op de werkgeversverklaring)</li> </ul>
Overwerk, Onregelmatigheidstoelage, Provisie	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dient structureel te zijn</li> <li>Het bedrag over de laatste 12 maanden</li> </ul>
Keuzebudget	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Specificatie van onderdelen aantonen middels cao, arbeidsovereenkomst of verklaring werkgever;</li> <li>Enkel gedeelte voor vakantietoelage, 13<sup>e</sup> maand en/of eindejaarsuitkering;</li> <li>Indien dit keuzebudget vast en bestendig is</li> </ul>
Persoonsgebonden budget als zelfstandige	Nee	
Gastouder	Nee	

### 4.1.1.4. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Heb je een tijdelijk dienstverband en je werkgever geeft een intentieverklaring af? Dan beschouwen wij jouw inkomen als een vast dienstverband. Je intentieverklaring moet ten minste voldoen aan de volgende eisen:

- Je werkgever verklaart dat ‘bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden, de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd’.
- De intentieverklaring is onvoorwaardelijk. Daarmee bedoelen wij dat je intentieverklaring bijvoorbeeld niet afhankelijk mag zijn van het behalen van een bepaalde opleiding of cursus.

Dynamic kan voor bovenstaande punten een schriftelijke verklaring opvragen bij jouw werkgever.

### 4.1.1.5. Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring / flexibele arbeidsrelatie

Wanneer je geen intentieverklaring krijgt of een flexibele arbeidsrelatie hebt, dan berekenen wij je toetsinkomen op basis van de afgelopen drie jaar. Wij nemen dan het gemiddelde jaarinkomen, exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen (waaronder WW, bijstands -en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen), van de afgelopen drie jaren als toetsinkomen. Is het inkomen van het afgelopen kalenderjaar of jouw huidige inkomen lager dan dit gemiddelde, dan toetsen wij met dit lagere inkomen.

Om je toetsinkomen te kunnen berekenen vragen wij de jaarpogaven van de afgelopen drie kalenderjaren op. Mocht de jaarpogave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, kan worden

uitgegaan van het cumulatieve loon op de laatste salarisstrook van dat jaar. Om je recente inkomen te berekenen vragen wij je een werkgeversverklaring en een salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren.

*Let op!*

- *Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee (waaronder WW, bijstands -en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen).*
- *Wij verlagen eventueel het toetsinkomen a.d.h.v. het huidige dienstverband.*
- *Dynamic stelt geen inkomen vast aan de hand van een perspectiefverklaring, deze inkomens zullen worden behandeld als een inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.*

#### 4.1.1.5.1. Uitzendbureaus

Als je een dienstverband bij een uitzendbureau hebt, nemen wij alleen het inkomen mee wanneer het uitzendbureau aangesloten is bij de brancheorganisatie Algemene Bond Uitzendondernemingen "ABU" of bij de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen "NBBU".

### 4.1.2. Toekomstig inkomen

#### 4.1.2.1. Toekomstig dienstverband

Indien sprake is van een toekomstig dienstverband bij een (andere) werkgever, kan dit inkomen worden meegenomen. Je moet dan binnen zes maanden vanaf de datum in het bindend kredietaanbod in dienst treden voor onbepaalde tijd en er mag geen sprake zijn van een proeftijd. Daarnaast controleren we of je toekomstige inkomen niet meer dan 50% afwijkt van je huidige salaris. Dit toon je aan met een salarisstrook (niet ouder dan drie maanden) van het huidige salaris.

#### 4.1.2.2. Toekomstige inkomensstijging

Wanneer je een inkomensstijging krijgt, kan dat worden meegenomen zolang voldaan wordt aan de volgende eisen:

- Het betreft een inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken, of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een onvoorwaardelijke intentieverklaring.
- De inkomensstijging gaat binnen 6 maanden vanaf het bindend kredietaanbod in.
- De inkomensstijging is onvoorwaardelijk en de werkgever verklaart dit schriftelijk.

### 4.2. Pensioen

In dit hoofdstuk maken wij het onderscheid tussen toekomstig pensioeninkomen en huidig pensioeninkomen.

#### 4.2.1. Toekomstig pensioen

Wanneer je binnen tien jaar de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met je toekomstig pensioen inkomen. Je AOW-leeftijd kun je berekenen op [www.svb.nl](http://www.svb.nl). Naast je huidige inkomensstukken moet je ten minste de volgende documenten aanleveren:

- Een uitdraai van [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) (niet ouder dan drie maanden).

- Mocht jij of je partner eerder gescheiden zijn en/of een geregistreerd partnerschap hebben beëindigd en pensioenverevening van toepassing zijn, dan is een overzicht van de pensioenuitvoerder(s) noodzakelijk. Hieruit moet blijken welke verdeling heeft plaatsgevonden.

Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen:

- Wanneer je uitkerende lijfrente is afgesloten maar nog niet is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering).
- Wanneer je lijfrente reeds is ingegaan (maximaal voor de duur van de uitkering).

Je dient de acceptatiebevestiging aan te leveren waaruit de duur, de hoogte en de ingangsdatum van de uitkering blijkt.

*Let op! Wanneer je van plan bent om eerder met pensioen te gaan, houden wij hier rekening mee met het bepalen van het toetsinkomen.*

#### 4.2.2. Huidig pensioen

Heb je al de AOW-leeftijd bereikt of ben je al eerder met pensioen gegaan? Dan kan je hiervoor in beginsel een overzicht van [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) (niet ouder dan drie maanden) aanleveren, plus een bankafschrift waaruit de bijschrijving van de AOW en het pensioen en/ of lijfrente-uitkering blijkt (niet ouder dan drie maanden).

Een alternatief voor het overzicht van [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) mag zijn:

- De meest recente opgave AOW-uitkering.
- Het meest recente pensioenoverzicht (met de brutobedragen voor het lopende jaar).

Ontvang je een levenslange lijfrente? Lever dan de polis of het afschrift van de levenslange lijfrente waaruit de vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken aan. Wanneer de uitkerende lijfrente niet levenslang is, moet je ook de duur ervan aantonen.

#### 4.3. Zelfstandig inkomen

Onder zelfstandig inkomen verstaan wij het inkomen dat wordt gegenereerd uit bedrijfsvoering van een eigen onderneming of het inkomen dat een Directeur-Grootaandeelhouder (DGA) uitkeert aan zichzelf. We lichten dit hieronder toe.

*Let op! Als je een inschrijving bij de Kamer van Koophandel hebt en je het inkomen uit die onderneming niet wil gebruiken in je hypotheekaanvraag, dan moet je wél een jaarrekening van het laatste jaar aanleveren. Op deze jaarrekening moet in ieder geval het 'eigen vermogen' positief zijn.*

- **Inkomstenbelasting (IB) ondernemer:**  
Een IB-ondernemer ben je als je ondernemer bent voor de inkomstenbelasting. In dit geval is het mogelijk dat wij je inkomen mee kunnen nemen voor de aanvraag van de hypotheek.
- **Directeur-Grootaandeelhouder (DGA):**  
Bezit je meer dan 5% van de aandelen van een BV of een NV dan beoordelen wij jouw inkomen als DGA inkomen. Dit noemen wij ook wel een niet-IB-ondernemer.

### 4.3.1. Voorwaarden zakelijk inkomen

Zakelijk inkomen wordt beoordeeld op basis van een inkomensverklaring. Deze moet worden afgegeven door een externe partij. Je kunt op [dynamiccredit.nl/verhuurhypothek](http://dynamiccredit.nl/verhuurhypothek) vinden van welke partijen Dynamic een inkomensverklaring accepteert. Hieronder geven wij aan waar je als ondernemer ten minste aan moet voldoen.

Onderwerp	Toelichting
<b>Duur bestaan onderneming</b>	Ten minste 36 maanden actief na inschrijving Kamer van Koophandel
<b>Winstgevendheid</b>	Jouw laatste boekjaar dient winstgevend te zijn geweest.
<b>Definitieve cijfers voorafgaande boekjaar</b>	Definitieve jaarcijfers van het voorgaande boekjaar zijn verplicht vanaf 1 april van het lopende boekjaar.
<b>Toetsen inkomen lopend boekjaar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf 1 juli verplicht aanleveren van tussentijdse cijfers;</li> <li>• Controle tussentijdse cijfers aan de hand van aangiften omzetbelasting;</li> <li>• Ingeval de geëxtrapoleerde tussentijdse cijfers een lager resultaat weergeven dan het gemiddelde over de afgelopen 3 jaren, dan is er reden om het inkomen naar beneden bij te stellen;</li> <li>• Ingeval de geëxtrapoleerde tussentijdse cijfers een stijgend resultaat weergeven dan het gemiddelde over de afgelopen 3 jaren, dan is er geen reden voor bijstelling van het inkomen naar boven; en</li> <li>• Het is toegestaan om het feitelijk behaalde tussentijdse resultaat op te nemen in het toetsinkomen. Het toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen van het laatste volledige jaar. Extrapolatie is hierbij niet toegestaan; met andere woorden, er worden geen voorspellingen gebruikt.</li> </ul>
<b>Balansposities</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Box 3 vermogen: correctie van de balans met het box 3 vermogen van de ondernemer.</li> <li>• Box 3 schulden: in beginsel geen correctie omdat hiervoor na vaststellen van het inkomen voor gecorrigeerd wordt – in uitzonderlijke gevallen wel mogelijk.</li> <li>• Fiscale Oudedag Reserve (FOR): de FOR maakt onderdeel uit van het eigen vermogen van de onderneming – correctie voor de aanwezige belastingclaim wordt niet gemaakt.</li> <li>• Achtergestelde leningen binnen persoonlijke sfeer: correctie ten gunste van eigen vermogen.</li> <li>• Rekening courant directie (r/c): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Geen correctie indien <math>RC &lt; € 17.500</math>. Fiscaal is het niet noodzakelijk om rente en aflossing te berekenen.</li> <li>○ Correctie indien <math>RC &gt; € 17.500</math> - ten laste van de vlottende activa en eigen vermogen.</li> <li>○ Terbeschikkingstelling vermogensbestanddelen aan de onderneming (schuld van de onderneming aan de ondernemer, TBS-vordering) corrigeren.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Liquiditeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Current ratio <math>\geq 1</math></li> </ul>
<b>Solvabiliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solvabiliteit van <math>\geq 25\%</math></li> </ul> <p><i>Let op! Eventuele trendontwikkelingen worden nader beoordeeld als de solvabiliteit tussen de 20% en 30% ligt. Heeft een daling van meer dan 10% of een stijging ten opzichte van het vorige boekjaar plaatsgevonden, dan hebben wij tussentijdse cijfers nodig. Op basis van deze gegevens wordt beoordeeld of de solvabiliteit voldoende is.</i></p>
<b>Geconsolideerde jaarcijfers</b>	Geen geconsolideerde jaarcijfers verplicht, het staat de beoordelaar vrij om in voorkomende gevallen alsnog een consolidatie te verlangen.

Inkomenscorrecties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incidentele baten</li> <li>• Inkomensvervangende uitkeringen (bv AOV). Geen sociale uitkeringen.</li> </ul>
Pensioeninkomen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorwaarden hiervoor staan beschreven in hoofdstuk <b>4.2 Pensioen</b>.</li> </ul>
Huurinkomsten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorwaarden hiervoor staan beschreven in hoofdstuk <b>4.7 Huurinkomsten</b>.</li> </ul>

In aanvulling op de bovenstaande tabel zijn hieronder enkele onderdelen gespecificeerd in IB-ondernemer en Niet-IB-ondernemer (DGA):

	IB-ondernemer	Niet IB-ondernemer (DGA)
Type ondernemer/onderneming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelfstandige zonder personeel</li> <li>• Eenmanszaak</li> <li>• Vennootschap onder Firma</li> <li>• Maatschap</li> <li>• Commanditaire vennootschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besloten vennootschap</li> <li>• Naamloze vennootschap</li> </ul>
Inkomen	Wij gaan uit van de gemiddelde saldo fiscale winst over de afgelopen 3 jaren. Is het gemiddelde hoger dan je winst van het laatste jaar? Dan gebruiken we de saldo fiscale winst van het laatste jaar.	Het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaar dat je uit de onderneming hebt ontvangen en blijkt uit je aangifte voor de inkomstenbelasting (box 1). Is het gemiddelde hoger dan het inkomen van het laatste jaar? Dan gebruiken we het inkomen van het laatste jaar.
	<i>Let op! Het inkomen kan naar beneden worden bijgesteld aan de hand van de tussentijdse cijfers. Het resultaat van het lopende boekjaar kan vanaf 1 juli worden meegenomen.</i>	
Dividend als inkomen		Wij berekenen dit als volgt: gemiddelde bruto uitgekeerde dividend over de afgelopen 3 jaar met een maximumbedrag van dividend van het laatste jaar.
Winstreserve als inkomen		Je hebt een belang van ten minste 50%. Daarnaast blijkt uit een dubbele balansfoto dat de winstreserve van de afgelopen boekjaren uitgekeerd had kunnen worden.
Balanscorrecties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorziening latente belastingen (geen overige voorzieningen)</li> <li>• Immateriële vaste activa (goodwill / S&amp;O)</li> <li>• Stille reserve o/g o.b.v. meest recente WOZ-waarde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pensioen in eigen beheer</li> <li>• Voorziening latente belastingen (geen overige voorzieningen)</li> <li>• Stille reserve o/g o.b.v. meest recente WOZ-waarde</li> <li>• Bij een rekening courant van ten minste €17.500</li> <li>• Rekening courant van de DGA</li> <li>• Schuld van de BV aan de DGA</li> <li>• Ter beschikking stelling (TBS vorderingen)</li> </ul>

Fiscale oudedagsreserve	Behoort tot het eigen vermogen	
Inkomenscorrecties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijtelling privé gebruik auto van de zaak</li> <li>• Overige fiscale correcties (investeringsaftrek, beperkte/niet aftrekbare kosten, overig)</li> </ul>	

*Let op! Naast de financiële beoordeling bekijken we ook in welke sector je jouw beroep uitoefent. Ben je horecaondernemer of ondernemer in een branche die actief is in de drugs- en/of seksindustrie, dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.*

#### 4.4. Inkomen uit vermogen

Wanneer je meer dan € 100.000 aan vrij besteedbaar vermogen hebt kun je op basis van onderstaande voorwaarden dit inkomen meenemen.

We bepalen je inkomen uit vermogen door maximaal 3% of het lagere percentage van de hypotheekrente te vermenigvuldigen met je vrij besteedbaar vermogen. We hebben dit percentage vastgesteld door de norm van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) aan te houden. Aangezien zulke vermogens per situatie verschillend zijn, beoordelen wij deze op individuele basis. Ook wanneer het inkomen uit een beleggingsrekening wordt gegenereerd zullen wij deze nader beoordelen.

*Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.*

#### 4.5. Sociale uitkering

Alleen wanneer je een blijvende uitkering krijgt kan deze tot het toetsinkomen worden meegerekend. Wanneer je uitkering van tijdelijke aard is rekenen wij deze dus niet mee bij je toetsinkomen. Met blijvende uitkering bedoelen wij ook dat er geen conditie is waardoor de uitkering kan veranderen of kan komen te vervallen. Enkele voorbeelden worden hieronder weergegeven.

##### 4.5.1. Acceptabele uitkeringen

- Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA) uitkering.
- WAO / WAZ-uitkering, alleen wanneer je geboren bent op of voor 1 juli 1954.
- Verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid, alleen als uit een toekenningsbesluit (of vergelijkbaar document) de bestendigheid van de uitkering te herleiden is.

##### 4.5.2. Onacceptabele uitkeringen

- Werkloosheidsuitkering
- Sociaal minimum bij afname van inkomen
- WGA-uitkering
- Wajong uitkering
- Andere uitkeringen die niet aan de voorwaarden voor een blijvende uitkering voldoen

## 4.6. Alimentatie

Betaal of ontvang je partneralimentatie dan houden we hier rekening mee bij het bepalen van je toetsinkomen. De bruto lasten van de alimentatieverplichting worden in mindering gebracht op je inkomen. Ontvang je partneralimentatie en is deze gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap, dan nemen wij deze mee voor de afgesproken duur.

De alimentatieverplichtingen ten behoeve van kinderen of alimentatie-inkomsten ten behoeve van kinderen blijven buiten beschouwing.

Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen dienen de echtscheidingsstukken overlegd te worden. Indien van toepassing wordt hier ten minste onder verstaan:

- Echtscheidingsconvenant
- Echtscheidingsvonnis
- Bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- Een (concept)akte van levering

Is de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden? In deze situatie kan ook worden volstaan met de volgende documenten:

- Bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- De meest recente IB-aangifte.

Als sprake is geweest van een zogenaamde “flitsscheiding” (tot 1 maart 2009) dan moeten ten minste de volgende stukken worden overlegd:

- Bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap
- Het convenant
- Bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand
- Een (concept) akte van levering (indien van toepassing)

## 4.7. Huurinkomsten

### 4.7.1. Te financieren woning

Bij de Dynamic Verhuurhypotheek is het mogelijk om huurinkomsten van de te financieren woning, mits deze in box 3 is verantwoord, mee te nemen in het toetsinkomen:

- Uitgangspunt is de huur zoals die opgenomen is in het bestaande huurcontract. Is de actuele huur vanwege indexeringen en/of huurverhogingen hoger dan wat in het huurcontract staat? Dan zal het structurele karakter worden bepaald aan de hand van bijschrijvingen op de incassorekening. Deze bijschrijving van de huur dient middels drie maandafschriften te worden aangetoond.
- Voor het bepalen van de huurinkomsten wordt het laagste bedrag gehanteerd van
  - o De huidige huurinkomsten zoals opgenomen in een huurcontract; of
  - o De markthuur zoals vastgesteld in het taxatierapport
- Als het pand (al dan niet gedeeltelijk) aan familie verhuurd gaat worden mag het inkomen uit verhuur dat door familie wordt betaald worden meegerekend.
- De huurinkomsten moeten vrij beschikbaar zijn, dat betekent dat de verhuurder zelf kan beslissen wat hij met de inkomsten kan doen.



- Als er nog geen sprake is van verhuur kan 50% van de markthuur (zoals vastgesteld in een taxatierapport) meegenomen worden.

Jouw bruto huurinkomsten worden verminderd met 20% exploitatiekosten. Dit betekent dat we 80% van je bruto huurinkomsten meenemen voor het vaststellen van je toetsinkomen.

Met bruto huurinkomsten bedoelen wij de werkelijke ontvangen huur, geschoond voor servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpachtcanon. Indien het een gemeubileerde woning betreft worden huurinkomsten uit stoffering/meubilering niet meegenomen.

*Let op!*

- *Als het onderpand nog niet verhuurd is verklaar je dat het onderpand marktconform verhuurd gaat worden.*
- *Bij financiering van een verhuurde woning welke al in eigendom is zullen de bijschrijvingen van de huur aangetoond moeten worden met ten minste drie maandafschriften.*
- *De huurpenningen zullen worden verpand aan Dynamic Credit Financieringen B.V.*

#### 4.7.2. Overige woningen

Van elke andere woning die je bezit, mits je die niet als hoofdverblijf gebruikt en deze in box 3 wordt verantwoord, worden de lasten en inkomsten gesaldeerd. Bruto huurinkomsten worden verminderd met 20% exploitatiekosten. Vervolgens halen wij hiervan de financieringslasten af. Indien dit resulteert in een positief saldo dan wordt het opgeteld bij het toetsinkomen, indien het saldo negatief is dan wordt het in mindering gebracht op jouw toegestane financieringslast.

Om te kunnen beoordelen of de inkomsten een structureel karakter hebben bepalen wij de bruto huurinkomsten aan de hand van geanonimiseerde huurcontracten. De bijschrijving van de huur toon je aan met drie maandafschriften. Indien de woning niet verhuurd is, kan 50% van de markthuur meegenomen worden (zoals vastgesteld in een taxatierapport dat voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden) en het onderpand voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden alsof wij het zelf zouden financieren.

## 5. Onderpand

Als je een Dynamic Verhuurhypotheek wilt, dan moet het onderpand ten minste voldoen aan onderstaande eisen:

- De marktwaarde dient minimaal € 100.000 te bedragen;
- De courantheid voor verkoop en verhuur bedraagt maximaal 12 maanden;
- Het onderpand moet uiterlijk op de datum van het tekenen van de hypotheekakte eigendom zijn van de aanvrager;
- Het onderpand moet liggen in een woongebied;
- Het onderpand moet liggen in Nederland;
- Het onderpand is vrij van beslagen en/of gemeentelijke aanschrijvingen.

### 5.1. Waardebepaling

Voor de bepaling van de marktwaarde dient in basis een taxatierapport aangeleverd te worden. In enkele situaties vereisen wij aanvullende documenten zoals een bouwkundig rapport. Als er sprake is van een verbouwing, in combinatie met een bouwdepot, dan wordt de marktwaarde na verbouwing aangehouden.



De marktwaarde die wij aanhouden is de laagste waarde van:

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Marktwaarde in onverhuurde staat; en
- Wanneer de woning minder dan 12 maanden geleden is aangekocht bepalen wij de marktwaarde op basis van de investering. Dit is een opstelsom van:
  - aankoopsom;
  - kosten koper;
  - notaris-, adviseurs-, taxatie- en evt. verbouwingkosten.

### 5.1.1. Taxatierapport

Bij een verhuurhypotheekaanvraag lever je altijd een taxatierapport aan. Om zeker te weten dat dit rapport aan onze eisen voldoet, maak je gebruik van een taxatierapport van Dynamic of een gevalideerd taxatierapport. Gevalideerd betekent dat het rapport is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd instituut dat een overeenkomst heeft met- en geregistreerd is bij Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Hierop is een uitzondering als er sprake is van kamerverhuur. Daarbij is validatie niet mogelijk, en heb je twee mogelijkheden:

- Twee gecertificeerde taxateurs voeren de taxatie uit en ondertekenen beiden het taxatierapport; of
- Voorafgaand aan de taxatie wordt de gecertificeerde taxateur onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend gecertificeerde taxateur.

Het taxatierapport mag daarnaast niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod. Het taxatierapport inclusief alle bijlages dient aangeleverd te worden.

De taxateur van het rapport mag niet (direct of indirect) betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering in verband met de verkoper, Dynamic of een betrokken tussenpersoon. De taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaardes voor als na verbouwing vermeld worden. Uit dit rapport dient te blijken welke werkzaamheden verricht worden.

De voorwaarden die wij stellen aan een taxatierapport hebben we uiteengezet in de brief "Taxatie Dynamic Verhuurhypotheek". Deze vind je op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek](http://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek).

#### 5.1.1.1. Verplichte onderdelen taxatierapport

- De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen ten minste 'voldoende' zijn', als dit niet het geval is zijn er aanvullende voorwaarden;
- In geval van een verbouwing van het onderpand moeten zowel de marktwaardes voor als na verbouwing vermeld worden;
- De courantheid van het pand voor verkoop en verhuur;
- In geval van kamerverhuur dient uit het taxatierapport te blijken dat een eventuele benodigde vergunning aanwezig is (alleen toegestaan in geval één van de huurders een familielid (tot en met de 2de graad) van de kredietnemers is);
- Markthuur (inclusief onderbouwing of rekenmethodiek);
- Bruto en Netto huur;
- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Marktwaarde in onverhuurde staat (leegwaarde);
- Netto en bruto aanvangsrendement (inclusief berekening);
- Woning waarderingsstelsel (WWS) (bepalen maximale huurprijs, inclusief berekening);

- De benodigde referentie;
  - Huurreferenties: Voor de markthuur drie referenties met m2 woonoppervlak, huur, BAR/NAR en transactiedatum.
  - Koopreferenties: Voor de marktwaarde in verhuurde staat drie referenties met m2 woonoppervlak, koopsom, BAR/NAR en transactiedatum.
  - Leegwaarde referenties: Voor de leegwaarde drie referenties.
- In geval van een VvE, dient vermeld te worden dat er geen beperkende bepalingen zijn voor verhuur vanuit de VvE;
- Verwachte onderhoudskosten;
- De verwachte jaarlijkse exploitatiekosten;
- In het taxatierapport dient opgenomen te zijn of een vergunning om de woning te verhuren nodig is, en zo ja, of deze vergunning aanwezig is;
- Er dient in het taxatierapport opgenomen te zijn dat de aansprakelijkheid zich strekt tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object financiert/ heeft gefinancierd.

### 5.1.2. Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is nader bouwkundig onderzoek in ieder geval verplicht:

- Wanneer uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde (vrij van huur en gebruik).
- Als de taxateur aanleiding ziet tot nader bouwkundig onderzoek.
- Wanneer de onderhouds- en bouwkundige staat van het object onvoldoende of slecht zijn.

Onderstaande eisen stellen wij minimaal aan het bouwkundige rapport:

- Het bouwkundig rapport mag op de datum van het bindend kredietaanbod niet ouder zijn dan 12 maanden.
- Als uit het bouwkundig rapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan €5.000, dan worden de kosten verplicht in een bouwdepot gehouden.

### 5.2. Vereniging van eigenaren (VvE)

Als er sprake is van een appartementsrecht stellen wij de volgende eisen:

- De VvE moet ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel;
- De VvE moet actief zijn;
- De VvE dient over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te beschikken of de VvE dient jaarlijks ten minste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw te reserveren.
  - Uit het taxatierapport dient te blijken wat de staat van het onderhoud is en wat het saldo van het reservefonds is. Afhankelijk daarvan wordt bepaald of het onderpand acceptabel is en of er aanvullende stukken benodigd zijn. Hiervoor kan onderstaand schema gehanteerd worden:

*Let op! Je kunt de herbouwwaarde van het gebouw herleiden vanuit het polis blad van de brand- en opstalverzekering. Daarnaast kan dit ook vastgesteld worden door een taxateur.*



### 5.2.1. Uitzonderingen vereniging van eigenaren

- Wanneer een bestaande woning wordt gesplitst in meerdere appartementsrechten dan moet een concept splitsingsakte worden aangeleverd, waaruit expliciet blijkt dat een VvE wordt opgericht.
- Wanneer bij een bestaande woning er nog geen sprake is van een VvE moet een notariële akte aangeleverd worden, waar expliciet uit blijkt dat deze wordt opgericht.
- Uit de splitsingsakte moet blijken dat er geen verhuurbelemmerende bepalingen zijn opgenomen. Indien toestemming van de vereniging van eigenaren nodig is dan zal schriftelijk aangetoond dienen te worden dat deze aanwezig is.

### 5.3. Erfpacht

Erfpacht is toegestaan wanneer deze wordt uitgegeven door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten of waterschappen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een particuliere partij, dan moet een erfpachtopinie worden overlegd. Een erfpachtopinie kan verkregen worden bij een notaris of het NlVE (Nederlands Instituut voor Erfpacht).

De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben; groen, oranje of rood.

- Wanneer de erfpachtopinie groen is dan vormen de erfpachtvoorwaarden geen belemmering voor je hypotheekaanvraag.
- Als de opinie oranje of rood is dan wijzen wij je hypotheekaanvraag af.

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992 mag, mits deze na de (resterende) duur onvoorwaardelijk verlengd is, niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening.

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.

### 5.4. Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte de financiering wordt gebruikt voor het verbouwen van de woning, houdt Dynamic de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. De maximale looptijd van het



bouwdepot is zes maanden. De looptijd kan verlengd worden met zes maanden. Over het uitstaande saldo is na verlenging geen rentevergoeding van toepassing.

Het bouwdepot mag maximaal 20% van de markwaarde voor verbouw bedragen. Het minimale depotbedrag is € 5.000.

Na passeren van de hypotheekakte ontvang je een instructie met betrekking tot de uitbetaling van je bouwdepot. De datum van de nota's en facturen die je wilt indienen moeten in ieder geval na de datum van de indicatieve offerte liggen om door Dynamic uitbetaald te kunnen worden.

Na passeren ontvangt je drie soorten bouwdepotformulieren:

- Declaratieformulier
- Verlengingsformulier
- Beëindigingsformulier

Je stuurt de bouwdepotformulieren naar: [bouwdepot@dynamiccredit.nl](mailto:bouwdepot@dynamiccredit.nl).

## 5.5. Type onderpanden

### 5.5.1. Acceptabele onderpanden

Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen
- Vrijstaande woningen

De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

### 5.5.2. Niet-acceptabele onderpanden

Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden niet:

- Nieuwbouwpanden
- Bedrijfspanen
- Woon-winkelpanden
- Woon-bedrijfspanen
- Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)
- Kangoeroewoningen / aanleunwoningen
- Massief houten woningen / houtskeletbouw
- Stacaravans en woonwagens
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- Zakelijke objecten

- Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Losse garageboxen
- Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- Recht van erfpacht op een appartementsrecht (erfpacht is wel toegestaan indien het onderpand een appartementsrecht is)
- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie)
- Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden
- Niet-zelfstandige woningen
- Kamerverhuur, tenzij een van de huurders een familielid (tot en met de 2de graad) van de kredietnemer(s) is. Uit het taxatierapport moet in deze gevallen blijken dat een eventuele benodigde vergunning voor kamerverhuur aanwezig is
- Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals via AirBnB
- Recreatiewoning of een chalet of onderpanden die door aard, ligging of gebruik hieraan gelijk te stellen zijn
- (Woon)boerderijen
- Maatschappelijk gebonden eigendom

Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.

## 5.6. Koopconstructies

### 5.6.1. Acceptabele koopconstructies

Wij accepteren de Groninger Akte. Hierbij passeert de koopakte voordat je de koopsom voldoet, je bent dus eerder eigenaar dan dat je hebt betaald.

### 5.6.2. Nader te beoordelen koopconstructies

- **ABC (ABBC):**  
Wanneer het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht kan er sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie. Deze constructies worden nader beoordeeld. Het kan zijn dat voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Wij behouden ons het recht voor om de aanvraag af te wijzen.
- **ABA (ABBA)**  
Wanneer het onderpand is verkocht aan een derde partij en daarna weer wordt teruggekocht dan kan er sprake zijn van een ABA (ABBA) constructie. Deze constructies worden niet geaccepteerd door Dynamic.

### 5.6.3. Niet-acceptabele koopconstructies

Hierboven hebben we benoemd welke constructies wel acceptabel zijn. Een aantal voorbeelden van onacceptabele constructies voor het verkrijgen van een Dynamic Verhuurhypotheek zijn:

- Wanneer je een hypotheek wil vestigen op een onderpand waarvan je alleen het economisch eigendom verkrijgt.
- Wanneer je een hypotheek wil vestigen op een onderpand waarvan je eerst het economisch eigendom verkrijgt en pas later het juridisch eigendom.
- Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst.
- Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust.
- Bloot eigendom.
- Onderpanden in coöperatief eigendom.
- Onderpanden in huurkoop.

## 5.7. Huurcontract

Verplichte onderdelen van een huurcontract zijn:

- De afspraken tussen de huurder en verhuurder van een woning. Het gaat dan om de huurprijs, De wijze van betaling, en een omschrijving van de woonruimte;
- Wie de huurder is;
- Wie de verhuurder is;
- De huurprijs (all-in of uitgesplitst in kale huur, en servicekosten en meubilair);
- De hoogte van de borg;
- Het adres en een omschrijving van het gehuurde (zoals kamers, woonkamer, badkamer, tuin);
- De datum van ingang en duur van het huurcontract;
- De datum waarop jaarlijks de huur wordt verhoogd;
- De afspraken over de onderhoudsverplichtingen;
- De huisregels;
- De handtekening van de huurder en de verhuurder;
- Onderhuur is niet toegestaan.

Dynamic beoordeelt of het huurcontract acceptabel is. Een voorbeeld van een acceptabel format is *“Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)”* (actueel model). Je dient het huurcontract van de te financieren woning geanonimiseerd aan te leveren. Denk bij het anonimiseren aan bankrekening, BSN-nummer en contactgegevens.

*Let op! De naam van de huurder dient wel te blijken uit het huurcontract.*

## 6. Financiering

Je kan tot maximaal 90% van de marktwaarde in verhuurde staat financieren. De berekening van deze marktwaarde vind je in hoofdstuk **Waardebepaling**.

### 6.1. Toetsing

De betaalbaarheid van de lening stellen wij in beginsel vast aan de hand van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Daarnaast zijn onderstaande voorwaarden van toepassing.

- De financiering van verhuurde woningen wordt als een consumptieve lening aangemerkt en daardoor is deze rente niet aftrekbaar in Box 1. We rekenen daarom altijd met de door NIBUD vastgestelde woonquotetabellen voor Box 3.
- Bij meerdere aanvragers geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 70% van de laagste toetsinkomens.

## 6.2. Eigen middelen

Wanneer je eigen middelen inbrengt moet je bewijzen dat je over deze eigen middelen beschikt en waar de eigen middelen vandaan komen (de herkomst). Je kunt de eigen middelen als volgt aantonen:

- Spaargelden:
  - Een recent overzicht/bankafschrift van je spaargelden.
  - Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.
- Lening:
  - Onderhandse of notariële akte waar de hoofdsom en lasten uit blijken, deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van jouw toetsinkomen.
- Schenking:
  - Schenkingsovereenkomst
- Eigen vermogen in of van onroerend goed
- Erfenis

Bij twijfel behouden wij het recht om aanvullende documenten op te vragen.

Voor het aantonen van de eigen middelen dien je het formulier ‘herkomst inbreng eigen middelen’ gebruiken. Deze kun je vinden op [dynamiccredit.nl/verhuurhypothek](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypothek).

Je bent verplicht om te melden dat je aanvullende lasten hebt die voortvloeien uit leningen die er nu zijn of gaan ontstaan vóór het passeren van de nieuwe woning. Voorbeelden hiervan zijn een DUO-lening, onderhandse lening bij ouders of een lening om de eigen middelen in te kunnen brengen bij de notaris. Wij zullen voor deze specifieke leningen aanvullende documenten opvragen om de last hiervan te kunnen bepalen. Deze lening mag niet worden ingeschreven in het Kadaster.

*Let op! Cryptocurrencies zijn uitgesloten.*

## 7. Verzekeringen

### 7.1. Opstalverzekeringen

Je bent verplicht om een opstalverzekering af te sluiten. De opstalverzekering moet voldoen aan de volgende eisen:

- Er is ten minste een dekking voor schade als gevolg van brand, bliksem, ontploffing, storm, water en neerslag aan de woning.
- De verzekering is gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Nederlandse Wet op het Financieel Toezicht (Wft).
- De verzekering moet verhuur van de woning toestaan.

### 7.2. Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV)

Je bent verplicht een overlijdensrisicoverzekering (ORV) af te sluiten voor de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je nieuwe woning. Voor deze verzekering gelden de volgende voorwaarden:

- De duur van de verzekering is langer of gelijk aan de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je nieuwe woning.
- De verzekering moet verpand worden aan Dynamic Credit Financieringen B.V.
- Als jouw inkomen nodig is voor de verkrijging van de lening moet je ten minste ‘Verzekerde’ zijn.

- Er mag geen ‘derde’ persoon benoemd worden op de verzekering als ‘Verzekerde’ dan de personen die de lening sluiten.
- De verzekeringsnemer mag naast de hoofdelijke schuldenaren ook de volgende personen zijn:
  - Samenwonende partner
  - Partner waarmee je gehuwd bent op huwelijkse voorwaarden

Je overlijdensrisicoverzekering (ORV) mag annuïtair of lineair dalend zijn, zolang er ondanks de daling voldoende dekking is.

Voorbeeld		
Gewenste lening	€ 180.000	
De marktwaarde van de woning is	€ 200.000	
80% van de marktwaarde	€ 160.000	{200.000*80%}
Minimale ORV	€ 20.000	{180.000-160.000}

## 8. Beheersituaties

De volgende beheerverzoeken kunnen plaatsvinden:

- Afhandelen declaraties uit bouwdepot
- Extra aflossing
- Vervroegd (volledig) aflossen
- Wijziging contactgegevens en/of bankrekening
- Toevoegen schuldenaren
- Rentehertzieningen

### 8.1. Wijzigingen risicoklasse

Het is mogelijk dat de schuld-marktwaardeverhouding (de verhouding tussen je hypotheekschuld en de marktwaarde van de woning in verhuurde staat) wijzigt gedurende de looptijd van de hypotheek. Bijvoorbeeld doordat er (extra) is afgelost of de marktwaarde is gewijzigd. Hierdoor kan het zijn dat de hypotheek in een andere risicoklasse valt. Verwacht je dat jouw hypotheek in een lagere risicoklasse valt en er een gunstigere rente aan verbonden zit? Dan kan je een verzoek indienen om dit te wijzigen. Dit verzoek kan alleen ingediend worden samen met een taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden. Aan de hand van deze taxatie bepalen wij de marktwaarde van het onderpand. Op basis van de marktwaarde en de actuele hypotheekschuld bepalen wij in welke risicoklasse je valt. Daarna beoordelen wij of de rente conform het renteblad dat bij de hypotheek hoort lager is. Indien de rente lager is passen wij de rente aan.

### 8.2. Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)

Er kan een verzoek tot ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid worden ingediend. Dit verzoek moet altijd door een adviseur ingediend worden. Na ontvangst van het verzoek toetsen wij of het mogelijk is.

Het is belangrijk om rekening te houden met de volgende aspecten:

- Het verlengen van de looptijd is niet mogelijk. De oorspronkelijke looptijd van de lening blijft leidend voor alle leningdelen. Ongeacht of dit een nieuw leningdeel is om bijvoorbeeld de vertrekkende partij uit te kunnen kopen.
- Betreft het verzoek alleen het ontslag en wijzigt er verder niets aan de lening? Dan sturen wij na ontvangst van het verzoek een bericht waarin wij aangeven welke documenten wij nodig



hebben. Wanneer deze documenten positief zijn beoordeeld en het ontslag akkoord is, sturen wij direct het akkoord naar de notaris. Jij en je ex partner hoeven dan alleen nog naar de notaris om voor het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid te tekenen.

- Betreft het een verzoek inclusief wijzigingen in de hypotheek zonder verhoging dan ontvangen jij en je ex-partner eerst een indicatief aanbod met een documentenlijst, na positieve beoordeling van deze documenten volgt een bindend kredietaanbod.
- Betreft het een verzoek inclusief een omzetting en verhoging om de vertrekkende partij uit te kopen dan zal eerst de omzetting plaats vinden en vervolgens het hoofdelijke ontslag inclusief verhoging. Bij het verwerken van de omzetting toetst Dynamic al wel of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is.

## 9. Documenten

Naast de documenten die blijken uit de hypotheekaanvraag dienen in ieder geval de volgende documenten te worden aangeleverd:

- Een taxatierapport van het te financieren onderpand dient te voldoen aan de eisen die staan in de brief “taxatie Dynamic Verhuurhypotheek”. Deze brief kun je vinden op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek](http://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek).
- Huurcontract onderpand inclusief eventuele aanvullingen. Alle gegevens van de huurder (o.a. bankrekening, BSN nummer, contactgegevens, etc.) met uitzondering van de naam van de huurder dienen verwijderd of onherkenbaar gemaakt te worden.
- De meest actuele WOZ-beschikking of een taxatierapport/koopovereenkomst niet ouder dan 2 jaar van alle andere in bezit zijnde panden voor de verhuur.
- Een overzicht van de resterende looptijd van de rente van alle aanwezige hypothecaire schulden onderbouwd met een bewijsstuk.
- Een overzicht van de actuele hypotheeklasten van andere in bezit zijnde panden voor de verhuur onderbouwd met drie maandafschriften waarin de afschrijvingen van de hypotheeklasten worden aangetoond.
- Een overzicht van de overige pro resto hypothecaire schulden onderbouwd met bewijsstukken.
- De actuele huur van uw eigen huurwoning onderbouwd met drie maandafschriften waarin de afschrijvingen van de huur worden aangetoond.
- Een overzicht van de resterende looptijd van de rente van de eigen woninghypotheek onderbouwd met een bewijsstuk.
- Een overzicht huurinkomsten van de in bezit zijnde panden voor de verhuur onderbouwd met huurcontracten en drie maandafschriften waarin de afschrijvingen van de huur worden aangetoond.

