

DYNAM/C

Wijzigingsoverzicht Acceptatiehandleiding

Wijzigingsoverzicht versie oktober 2020 – januari 2021

Acceptatiecriteria	Oud (oktober 2020)	Nieuw (januari 2021)
2.2. Doeleinden	<ul style="list-style-type: none"> In verband met het benutten van overwaarde voor de aankoop van onroerend goed. 	<ul style="list-style-type: none"> In verband met het benutten van overwaarde
3.1. Vereisten aanvrager(s)	<ul style="list-style-type: none"> Wij checken dit via het door jou ingevulde 'Formulier Consument'. Deze kun je vinden op 	
3.3.3. Studielening (DUO)	<p>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:</p> <p>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.</p>	<p>Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Je kunt erachter komen hoe zwaar je studieschuld weegt bij het aanvragen van een Dynamic verhuurhypotheek met een simpele rekensom.</p> <p>Eerst achterhaal je via duo.nl/apps/rentepercentages met welk rentepercentage je moet rekenen. Hou hierbij het jaar aan waar je de definitieve offerte verwacht te ontvangen. Vervolgens kijk je via onderstaande tabel welke wegingsfactor op jou van toepassing is.</p> <p>[tabel]</p> <p>Als je erachter bent welke wegingsfactor op jou van toepassing is, doe je deze maal je originele studieschuld. Dit bedrag halen we af van je maandelijkse toegestane financieringslast. Wij hebben een document nodig waaruit de oorspronkelijke studieschuld en looptijd blijkt.</p> <p><i>Let op! heb je een document waaruit blijkt dat je extra hebt afgelost en dit tot een nieuwe maandannuïteit heeft geleid? Dan rekenen we met de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.</i></p>
4.1.1. Beoordeling van het inkomen	<p>Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Loonbeslag of looncessie Een werkgeversverklaring of salarisstrook waarop 	<p>Je inkomen uit dienstverband kan niet worden meegenomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Loonbeslag of looncessie.

	<p>is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij acceptabel vinden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pensioeninkomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een werkgeversverklaring of salarisstrook waarop is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd of aangeeft dat er sprake is van een aangekondigde reorganisatie die het inkomen raakt en niet wordt opgevolgd door inkomen uit een andere bron die wij acceptabel vinden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pensioeninkomen.
4.1.1.4. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	<ul style="list-style-type: none"> • 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’. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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’. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Wordt op de intentieverklaring aangegeven dat de arbeidsvoorwaarden worden aangepast bij vernieuwing van de arbeidsovereenkomst, dan wordt dit meegenomen in de bepaling van toetsinkomen op de volgende manieren: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toekomstige inkomensstijging kunnen worden meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.1.2. ▪ Toekomstige inkomensdalingen worden verrekend in het toetsinkomen
4.2.1. Toekomstig pensioen	<ul style="list-style-type: none"> • Een uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden). 	<ul style="list-style-type: none"> • Een uitdraai van www.mijnpensioenoverzicht.nl of www.inkomensbepalingpensioen.nl (niet ouder dan drie maanden).
4.2.2. Huidig pensioen	<p>Heb je al de AOW-leeftijd bereikt of ben je al eerder met pensioen bent gegaan? Dan kan je hiervoor in beginsel een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden) aanleveren.</p>	<p>Heb je al de AOW-leeftijd bereikt of ben je al eerder met pensioen bent gegaan? Dan kan je hiervoor in beginsel een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl of www.inkomensbepalingpensioen.nl (niet ouder dan drie maanden) aanleveren.</p>
		<p>Een lijfrente-uitkering nemen wij alleen mee in de volgende gevallen:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • 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).
4.8.2. Overige woningen	<i>Let op! Wanneer wij zien dat er sprake is van ongeoorloofd verhuur dan nemen wij de huurinkomsten van deze woning niet mee in de berekening van het toetsinkomen.</i>	Je moet kunnen aantonen dat er sprake is van geoorloofde verhuur, dit betekent dat de geldverstrekker verklaart dat je de woning mag verhuren. Wanneer je dit niet kunt aantonen en je de situatie niet kunt aanpassen dan verstrekken wij jou geen Dynamic Verhuurhypotheek.
5.1.1.1. Verplichte onderdelen taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • Marktwaarde in verhuurde staat (inclusief rekenmethodiek); • Marktwaarde in onverhuurde staat (leegwaarde); <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inclusief 3 kooppreferenties • Markthuur (inclusief onderbouwing of rekenmethodiek); <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inclusief 3 huurreferenties (als er geen referenties beschikbaar zijn, dan is een onderbouwing hoe dit is ondervangen ook acceptabel) ◦ Woning waarderingsstelsel (WWS) (bepalen maximale huurprijs, inclusief berekening); • In geval van een verbouwing van het onderpand moeten zowel de marktwaardes voor als na verbouwing vermeld worden; • De onderhoudstoestand moet voor alle onderdelen ten minste 'voldoende' zijn', als dit niet het geval is zijn er aanvullende voorwaarden; • De courantheid van het pand mag maximaal 12 maanden zijn. 	
5.2.1. Uitzonderingen Vereniging van Eigenaren	Indien de oprichtingsdatum van de VvE vóór 1 januari 2018 ligt en de minimale wettelijke reservering nog niet voldoende is, dient uit het gevalideerde	

	taxatierapport te blijken dat dit voor 1 januari 2021 wel gerealiseerd gaat worden.	
5.3.2. Erfpachtcanon		<p>In het geval van erfpachtcanon dien je rekening te houden met de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Is er sprake van een oplopende canonverplichting die losstaat van indexatie, dan dien je in de toetsing rekening te houden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. • Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dien je in de toetsing ook met de geïndexeerde canon rekening te houden.
8.1. Verhogingen		<p>Als je een Dynamic Verhuurhypotheek hebt is het mogelijk om een aanvullende hypotheek aan te vragen, wij noemen dit een verhoging.</p> <p>Wij hanteren de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De reguliere acceptatiecriteria van Dynamic gelden ook in het geval van een verhoging. Deze criteria staan in de eerdere hoofdstukken beschreven. • Er gelden afsluitkosten voor een verhoging, de hoogte daarvan vind je op www.dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek/rente. • De verhoging bedraagt minimaal € 10.000. • De looptijd van de verhoging is maximaal 30 jaar. • Op de bestaande lening hebben zich de afgelopen zes maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen voorgedaan. <p>Wanneer je een hypotheek afsluit kies je ook de inschrijving die je doet in de hypotheekakte. Dit noemen wij de hypothecaire inschrijving. Hiermee bedoelen wij</p>

het bedrag waarvoor het recht van hypotheek wordt verleend. Heb je nog ruimte binnen je bestaande inschrijving, dan kan je deze gebruiken voor je verhoging en noemen wij dit een onderhandse verhoging. Dit betekent dat je niet opnieuw naar de notaris hoeft. Het gedeelte dat je sinds het afsluiten van je originele Dynamic Verhuurhypotheek hebt afgelost kan je ook gebruiken voor een onderhandse verhoging. Dit noemen wij een heropname. Mocht je geen ruimte op je huidige inschrijving en/of ruimte voor een heropname hebben dan kun je alsnog een verhoging aanvragen. Je zult dan wel opnieuw naar de notaris moeten. Wij noemen de verhoging dan een tweede hypotheek.

Let op!

- *Dynamic hanteert standaard een inschrijving van 150% van je hoofdsom in de hypotheekakte, dit kun je niet gebruiken voor de verhoging. Het bedrag waarmee je jouw inschrijving wil verhogen zal je los moeten aangeven. Je kunt dit doen via de hypotheekaanvraag.*
- *Als je huidige bouwdepot nog niet volledig is gebruikt kun je geen nieuwe / andere lening aanvragen waarbij je een bouwdepot nodig hebt.*