

# DYNAM/C VERHUURHYPOTHEKEN

## Acceptatiehandleiding

Maart 2022



### Inhoudsopgave

<b>Begrippenlijst</b>	<b>5</b>
<b>1. Algemeen</b>	<b>8</b>
1.1. Dynamic Credit Financieringen B.V.	8
1.2. Quion	9
1.3. Contact	9
<b>2. De Dynamic Verhuurhypotheek</b>	<b>9</b>
2.1. Proces	9
2.1.1. Hypotheekaanvraag	9
2.1.2. Wijzigen van je hypotheekaanvraag	10
2.1.3. Acceptatie (eerste- en finale beoordeling)	10
2.2. Doeleinden	10
2.3. Rente	11
2.4. Aflossing	11
2.5. Offertes	11
2.5.1. Indicatieve offerte (incl. garantieverklaring)	11
2.5.2. Bindend kredietaanbod (definitieve offerte)	12
2.5.3. Verlenging	12
2.5.4. Annulering	12
2.5.5. Rentewijzigingen	13
<b>3. Aanvrager(s)</b>	<b>13</b>
3.1. Vereisten aanvrager(s)	13
3.2. Identificatie	14
3.2.1. Nederlandse nationaliteit	15
3.2.2. Niet-Nederlandse nationaliteit	15
3.3. Financiële verplichtingen	15
3.3.1. Woonlasten	16
3.3.2. Hypotheeklasten overige woningen	17
3.3.3. Bureau Krediet Registratie (BKR)	17
3.3.4. Studielening (DUO)	17
3.3.5. Andere leningen	18
<b>4. Inkomen</b>	<b>19</b>
4.1. Dienstverband	19
4.1.1. Beoordeling van het inkomen	19
4.1.2. Toekomstig inkomen	21
4.2. Pensioen	22

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

4.2.1.	Toekomstig pensioen	22
4.2.2.	Huidig pensioen	22
4.3.	Zelfstandig inkomen	23
4.3.1.	Voorwaarden zakelijk inkomen	23
4.4.	Inkomen uit vermogen	24
4.5.	Sociale uitkering	24
4.6.	Alimentatie	24
4.7.	Overige inkomsten	25
4.8.	Huurinkomsten	25
4.8.1.	Te financieren woning	25
4.8.2.	Overige woningen	27
<b>5.</b>	<b>Onderpand</b>	<b>28</b>
5.1.	Waardebepaling	28
5.1.1.	Taxatierapport	28
5.1.2.	Bouwkundig rapport	29
5.2.	Nieuwbouw	29
5.2.1.	Zelfbouw & CPO	30
5.2.2.	Bouw in eigen beheer	30
5.2.3.	Projectbouw	30
5.3.	Vereniging van eigenaren (VVE)	30
5.3.1.	Uitzonderingen vereniging van eigenaren	31
5.4.	Erfpacht	31
5.4.1.	Erfpachtopinie	31
5.4.2.	Erfpachtcanon	32
5.5.	Bouwdepot	32
5.6.	Type onderpanden	32
5.6.1.	Acceptabele onderpanden	32
5.6.2.	Niet-acceptabele onderpanden	33
5.7.	Koopconstructies	34
5.7.1.	Acceptabele koopconstructies	34
5.7.2.	ABC (ABBC)	34
5.7.3.	Niet-acceptabele koopconstructies	34
5.8.	Huurcontract	34
<b>6.</b>	<b>Financiering</b>	<b>35</b>
6.1.	Toetsing	35
6.2.	Eigen middelen	35

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

<b>7. Verzekeringen</b>	<b>36</b>
7.1. Opstalverzekeringen	36
7.2. Overlijdensrisicoverzekeringen (ORV)	36
<b>8. Beheersituaties</b>	<b>37</b>
8.1. Verhogingen	37
8.2. Wijzigingen risicoklasse	38
8.3. Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)	38

### 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
Acceptatietermijn	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 en 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.
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

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

	<p>berekenen van je maximale hypotheeklasten. Dit wordt ook wel de 'woonquote' genoemd.</p> <p>Wij berekenen eerst je "woonquote inkomen", dat is de som van 100% van het hoogste en 90% van de lagere inkomens. Dat inkomen wordt tegen het rentepercentage op je offerte afgezet in een financieringslasttabel. Hieruit volgt het financieringslastpercentage.</p>
<b>Flexibele arbeidsrelatie</b>	<p>Als je geen vast dienstverband hebt en niet in aanmerking komt voor een onvoorwaardelijke intentieverklaring of als je geen vast aantal uren hebt dan wordt jouw dienstverband gezien als een flexibele arbeidsrelatie. Voorbeelden hiervan zijn een 0-uren contract of een contract als uitzendkracht.</p>
<b>Geldigheidstermijn</b>	<p>De termijn waarbinnen je recht hebt op de door ons afgegeven rente en binnen welke termijn de hypotheekakte moet passeren bij de notaris.</p>
<b>Groninger Akte</b>	<p>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.</p>
<b>HDN (Hypotheek Data Netwerk)</b>	<p>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.</p>
<b>Hypothecaire inschrijving</b>	<p>In de hypotheekakte geef je aan welk geldbedrag je leent om de woning te betalen. Standaard is de hypothecaire inschrijving gelijk aan het bedrag dat je leent plus 50% van dit bedrag voor andere bedragen die je verschuldigd mocht zijn aan Dynamic (zoals rente, kosten en vergoedingen).</p>
<b>Hypotheek</b>	<p>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.</p>
<b>Leningdeel / Leningdelen</b>	<p>Je kunt ervoor kiezen om je hypotheek te splitsen in verschillende leningdelen. Gebruikelijke redenen om dit te doen zijn:</p>

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

	<p>Combineren van verschillende aflosvormen (annuïteit, lineair of aflosvrij)</p> <p>Combineren van verschillende looptijden (bijvoorbeeld vanwege een naderend pensioen)</p>
Liquiditeiten	Geld dat je direct tot je beschikking hebt.
Looptijd	De looptijd van je hypotheek is minimaal 10 jaar en maximaal 30 jaar.
Opkoopbescherming	De maatregel waarbij gemeentes kunnen bepalen dat woningen die in bepaalde segmenten worden aangekocht niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Deze maatregel is per 1 januari 2022 vastgelegd in de Wet 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'.
Renteblad	Een overzicht van de rentes bij verschillende schuldmarktwaardeverhoudingen (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.
Renteherzieningsdatum	De datum waarop jouw rentevastperiode afloopt.
Taxatierapport	Een taxatierapport is een document waarin een erkend taxateur de waarde van een woning vaststelt, onder andere op basis van de onderhoudsstaat. Een taxatierapport dat je gebruikt voor een Dynamic Verhuurhypotheek mag nooit ouder zijn dan 6 maanden.
Toetsinkomen	De som van de inkomens (alleen de inkomensbestanddelen die wij meenemen), beide inkomens worden voor 100% meegenomen voor het berekenen van de maximale financieringslast.
Verzekerde	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.
Verzekeringnemer	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.

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 ontleen aan deze acceptatiehandleiding.

Naast deze acceptatiehandleiding hebben wij verschillende documenten opgemaakt die jou of je adviseur kunnen helpen om de aanvraag zo soepel mogelijk in te dienen en zo snel mogelijk duidelijkheid te geven of en in hoeverre we jou een hypotheek kunnen verstrekken. Deze documenten vind je op [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek), onder het kopje 'Belangrijke documenten' (halverwege de pagina). Ben je adviseur dan verwijzen we graag door naar [dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek/adviseurs/documenten](https://dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek/adviseurs/documenten).

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 diverse documenten, waaronder 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 8000 780

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 minimaal €70.000.
- De hypotheeksom bedraagt maximaal €1.000.000.
- De hypotheek heeft een minimale looptijd van 10 jaar en een maximale looptijd van 30 jaar.

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.

*Let op!*

- *Er gelden ook minimale vereisten aan de waarde van het onderpand. Check hoofdstuk 5.1 voor meer informatie.*
- *Als je meerdere onderpanden tegelijkertijd wil financieren, dien dan voor ieder onderpand een aparte aanvraag in.*

### 2.1.2. Wijzigen van je hypotheekaanvraag

Wanneer je na de aanvraag iets wil wijzigen, dan kan dit in de meeste gevallen door een e-mail te sturen naar [verhuur@dynamiccredit.nl](mailto:verhuur@dynamiccredit.nl).

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. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om de aan te kopen woning te wijzigen. Mocht een nieuwe aanvraag noodzakelijk zijn dan brengen we jou hiervan op de hoogte.

### 2.1.3. 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 wordt 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 aangeleverde documenten;
- De acceptatiehandleiding die van toepassing is

## 2.2. Doeleinden

Je hypotheekaanvraag moet één van de volgende doelen hebben:

- Het verkrijgen van eigendom van een verhuurde of te verhuren woning, waar ook mee wordt bedoeld:
  - Het verwerven van het eigendom;
  - Het vergroten van een aandeel in het eigendom;
  - Het verkrijgen van 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 overwaarde

Aanvragen worden op individuele basis beoordeeld, het is mogelijk dat hierdoor aanvullende documenten vereist zijn. Dynamic behoudt zich ten alle tijden het recht voor om aanvragen af te wijzen.

*Let op!*

- *Er worden door Dynamic alleen leningen verstrekt in euro's.*
- *Het is toegestaan maximaal 4 te verhuren woningen 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 [onze website](#). 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 "offerterente is passeerrente".

*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 een aflossingsvrije hypotheek dan mag dit tot maximaal 50% van de waardebeoordeling die voor jouw aanvraag van toepassing is. Zie hoofdstuk **Waardebeoordeling** voor meer informatie..

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

*Let op! Een aflossingsvrije hypotheek moet uiterlijk op de einddatum volledig worden afgelost.*

## 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.

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
Indicatieve offerte	3 weken	4 maanden	incl. garantieverklaring
Bindend kredietaanbod	2 weken	Gelijk aan indicatieve offerte	Einddatum gelijk aan de einddatum van de indicatieve offerte.

### 2.5.3. Verlenging

De geldigheidstermijn van de indicatieve of definitieve offerte kan eenmalig verlengd worden met 2 maanden, tot een geldigheidstermijn van in totaal 6 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 het annuleren van een verlengde offerte worden alleen annuleringskosten 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

Zodra wij een geaccepteerde garantieverklaring hebben ontvangen kan er geen nieuwe aanvraag in behandeling worden genomen. Pas als de acceptatietermijn van de indicatieve offerte 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 het bindend kredietaanbod de resterende geldigheid van de indicatieve offerte minder is dan 2 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 2 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 Internationale sanctielijsten en de Nationale Terrorisielijst. 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 staat niet onder bewind
- Je bent woonachtig in Nederland tijdens de gehele aanvraag 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."

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

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

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. Wanneer vanwege de afspraken die horen bij de gekozen samenlevingsvorm meer dan 3 personen eigenaar van de woning worden en daarmee schuldenaar op de hypotheek, mogen maximaal 3 inkomens worden gebruikt voor de berekening van de betaalbaarheid van de hypotheek.

Ben je getrouwd in één van de volgende vormen dan worden jullie beiden hoofdelijk aansprakelijk voor jullie hypotheek.

- Gehuwd in gemeenschap van goederen
- Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen en beide echtgenoten zijn eigenaar van de woning of worden dit op moment van verstrekken van de hypotheek
- Geregistreerd partner zonder registratie van voorwaarden

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
- Geregistreerd partner bent met registratie van voorwaarden
- Gehuwd bent onder huwelijkse 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 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
- Wanneer je een andere nationaliteit dan hierboven genoemd hebt, moet je één van de volgende documenten aanleveren:
  - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
  - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, 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.

- Los je een krediet af uit hypotheekgelden? Dan hebben we een verklaring van de notaris nodig die aangeeft dat er op wordt toegezien dat dit krediet wordt ingelost tijdens passeren.
- 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.

#### 3.3.1.1. Eigen woning in eigendom

De maandlasten van de hypotheek op de eigen woning worden volgens onderstaand schema berekend:

Resterende looptijd rentevastperiode	Maandlast
Korter dan 5 jaar	Berekening maandlast op basis van de AFM toetsrente (momenteel 5%)
5 jaar of langer	Werkelijke bruto maandlast

*Let op! Wanneer de looptijd van de hypotheek gelijk is aan de duur van de rentevastperiode dan houden we rekening met de bruto werkelijke maandlast van de hypotheek.*

Je levert een recent overzicht aan waaruit het volgende blijkt:

- Looptijd hypotheek
- Hoofdsom hypotheek
- Bruto maandlast hypotheek
- Einddatum rentevastperiode

Zijn de woonlasten niet betaalbaar op alleen het inkomen van de aanvrager en is er een partner die ook schuldenaar is voor deze woonlasten? Dan kan het inkomen van de partner aangetoond worden met een werkgeversverklaring en salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden). Is je partner zelfstandig ondernemer, dan volstaat een inkomensverklaring afgegeven door een rekenexpert (niet ouder dan 6 maanden). In deze situaties kan maximaal 50% van de woonlast worden belast op het inkomen van de partner.

#### 3.3.1.2. Huurwoning of inwonend

Heb je geen koopwoning maar een huurwoning? Dan brengen wij jouw huurlast in mindering op je toegestane financieringslast. Wij passen een opslag van 5% toe op de door jou aangetoonde huurlast toe, om rekening te houden met eventuele toekomstige huurstijgingen.

Wanneer je geen koop- of huurwoning hebt dan houden wij rekening met een last van € 700 per maand om rekening te houden met eventuele toekomstige woonlasten. Dit is ook van toepassing wanneer je inwonend bent bij je partner en daardoor geen eigen woonlasten hebt.



### 3.3.2. Hypotheeklasten overige woningen

Wanneer je hypotheeklasten hebt op andere woningen dan de woning waar je zelf woont dan houden wij rekening met deze lasten om de betaalbaarheid te borgen. Wij gaan hier als volgt mee om:

Resterende looptijd rentevastperiode	Maandlast
Korter dan 5 jaar	Berekening maandlast op basis van de AFM toetsrente (momenteel 5%)
5 jaar of langer	Werkelijke bruto maandlast

*Let op! Wanneer de looptijd van de hypotheek gelijk is aan de duur van de rentevastperiode dan houden we rekening met de bruto werkelijke maandlast van de hypotheek.*

### 3.3.3. 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.

#### 3.3.3.1. BKR-coderingen

Wanneer je bij het BKR bekend bent met een achterstandsregistratie (met of zonder herstelcodering) wijzen we jouw hypotheekaanvraag af. 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.

#### 3.3.3.2. 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.

### 3.3.4. Studielening (DUO)

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.

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

Eerst achterhaal je via [duo.nl/apps/rentepercentages](https://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.

Het rentepercentage zoals die voor dat jaar (bindend aanbod) is vastgesteld	Wegingsfactor bij looptijd van 15 jaar (%)	Wegingsfactor bij looptijd van 35 jaar (%)
Minder dan 1%	0,65%	0,35%
Van 1% tot 1,5%	0,7%	0,4%
Van 1,5% tot 2%	0,75%	0,45%
Van 2% tot 2,5%	0,8%	0,5%
Van 2,5% tot 3%	0,85%	0,55%
Van 3% tot 3,5%	0,85%	0,6%
Van 3,5% tot 4%	0,9%	0,65%
Van 4% tot 4,5%	0,95%	0,7%
Van 4,5% tot 5%	1%	0,75%

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.

*Let op!*

- *Je vindt de originele studieschuld door in de MijnDUO omgeving te kijken bij de tab 'mijn schulden'. Vervolgens kun je bij de sectie 'aflosplan' kiezen voor 'Mijn schuldhistorie'.*
- *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.*

### 3.3.5. 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 of een onderhandse lening uit de eigen onderneming. Wij gaan voor het bepalen van de maandlast van deze leningen in beginsel uit van 2% van de (oorspronkelijke) kredietssom.

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.*
- *Dynamic accepteert in beginsel geen andere hypothecaire inschrijvingen (hoger of lager) op het te financieren onderpand.*

## 4. Inkomen

Om het inkomen te berekenen houden wij voor een aanvraag de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK) aan. 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-grotaandeelhouders (DGA) worden behandeld onder het hoofdstuk **Zelfstandig inkomen**. Wij brengen pas een Bindend Krediet Aanbod (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 salarisstrook en eventueel een arbeidsovereenkomst of aanstellingsbrief. De werkgeversverklaring en salarisstrook mogen op de datum van het bindend kredietaanbod van je hypotheek niet ouder zijn dan 3 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 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.

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 3 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 salarisstrook 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 3 maanden aan te leveren.

### 4.1.1.3. Inkomensbestanddelen

We accepteren twee types inkomensbestanddelen: structureel en vast. Onderdelen die we hier niet specifiek benoemen of waarover wij twijfelen aan de bestendigheid zullen wij nader onderzoeken.

*Let op!*

- *Wanneer een inkomensbestanddeel afhankelijk is van het presteren of behalen van doelstellingen van het bedrijf dan worden deze niet als bestendig beoordeeld en tellen ze daardoor niet mee voor het bepalen van het toetsinkomen.*
- *Hou er rekening mee dat we aanvullende documenten kunnen opvragen om inzicht te krijgen in de inkomensbestanddelen. Bijvoorbeeld salarisstroken over de periode van 12 maanden.*

#### **Structureel**

Een inkomensbestanddeel wordt als structureel gezien wanneer je deze in de laatste 12 maanden hebt ontvangen maar het precieze bedrag niet voorafgaand bekend is. Voorbeelden hiervan zijn: overwerk, onregelmatigheidstoeslag en/of provisie.

#### **Vast**

Een inkomensbestanddeel wordt als vast gezien wanneer deze onderdelen vooraf bekend zijn en benoemd staan in bijvoorbeeld je contract of de CAO. Deze inkomensbestanddelen nemen we mee over een periode van 12 maanden. Voorbeelden hiervan zijn: Levensloop, keuzebudget, persoonsgebonden budget en vakantietoeslag,

### 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'.
  - 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:
    - Toekomstige inkomensstijging kunnen worden meegenomen in lijn met hoofdstuk **Toekomstig inkomen**
    - Toekomstige inkomensdalingen worden verrekend in het toetsinkomen
- 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 3 jaar. Wij nemen dan het gemiddelde jaarinkomen, exclusief alle tijdelijke loonvervangende uitkeringen (waaronder WW, bijstands- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen), van de afgelopen 3 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 jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren op. Mocht de jaaropgave 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).*
- *IB aangiften zijn voor ons geen geldig alternatief voor de jaaropgave of salarisstrook.*
- *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", bij de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en uitzendondernemingen "NBBU" of de Stichting Normering Arbeid "SNA".

## 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 6 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 3 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 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met je toekomstig pensioen inkomen. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je ten minste de volgende documenten aanleveren:

- Een uitdraai van [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) of [www.inkomensbepalingpensioen.nl](http://www.inkomensbepalingpensioen.nl) (niet ouder dan 3 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 een document van de uitkerende instantie 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) of [www.inkomensbepalingpensioen.nl](http://www.inkomensbepalingpensioen.nl) (niet ouder dan 3 maanden) aanleveren.

Een alternatief voor bovenstaande mag ook zijn:

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

Ontvang je een lijfrente? Lever dan de polis of het afschrift van de lijfrente aan waaruit de looptijd en vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken.

### 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-Grotaandehouder (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-Grotaandehouder (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 en specifiek zijn opgemaakt voor Dynamic Credit, zo weten we zeker dat je binnen ons acceptatiekader voor zakelijk inkomen past. Je kunt op [onze website](#) vinden van welke partijen Dynamic een inkomensverklaring accepteert en hoe je deze kan aanvragen.

De inkomensverklaring is maximaal 6 maanden geldig. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen wij ten minste afwijken van het beleid voor woninghypotheek van NHG.

Onderwerp	Voorwaarden
Duur bestaan onderneming	<ul style="list-style-type: none"><li>Ten minste 36 maanden actief na inschrijving Kamer van Koophandel</li><li>Ten minste 12 maanden in privé of via een persoonlijke BV actief én is toegetreden tot een bestaande onderneming die tenminste 36 maanden bestaat</li></ul>
Sectoren bedrijfsvoering	Wanneer je een onderneming voert in de volgende sectoren dan kom je niet in aanmerking voor een Dynamic Verhuurhypotheek <ul style="list-style-type: none"><li>Horeca</li><li>Drugsindustrie</li><li>Seksindustrie</li><li>Gokindustrie</li></ul>

### 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

Om een sociale uitkering mee te mogen rekenen tot het toetsinkomen stellen wij dat de uitkering niet voor een beperkte periode mag worden uitgekeerd. Dit toon je aan met een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Voorbeelden van acceptabele sociale uitkeringen zijn de: Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA) uitkering, de WAO en de WAZ-uitkering.

*Let op! Als de uitkering voor een beperkte periode wordt uitgekeerd maar direct wordt opgevolgd door een andere bestendige inkomensbron zoals bijvoorbeeld pensioen dan wordt de uitkering behandeld als een bestendige inkomensbron.*

### 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. Overige inkomsten

Wanneer je inkomsten hebt die bij de belastingaangifte worden aangemerkt als inkomsten uit overige werkzaamheden, dan moet je een inkomensverklaring van een externe partij aanleveren. In hoofdstuk 4.3.1 lees je waar en hoe je deze kunt aanvragen.

## 4.8. Huurinkomsten

### 4.8.1. 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 de maximale hypotheekberekening.

Als het pand (al dan niet gedeeltelijk) aan familie verhuurd gaat worden mag het inkomen uit verhuur dat door familie wordt betaald worden meegerekend.

*Let op!*

- *Met huurinkomsten bedoelen wij ‘kale huur’, 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.*
- *Wil je je een nieuwbouwwoning financieren? Dan kijken we naar de verwachte oplever- en passeerdatum.*
  - *Ligt de opleverdatum binnen 6 maanden na passeerdatum, dan kunnen de te verwachten huurinkomsten worden meegenomen in lijn met hoofdstuk **Basisberekening huurinkomsten**.*
  - *In alle andere situaties worden de te verwachten huurinkomsten niet meegenomen in de maximale hypotheekberekening.*

Heb je meerdere onderpanden die je gelijktijdig wil financieren bij Dynamic? Dan noemen wij dit een meerluik aanvraag, en moet je voor ieder onderpand een aparte aanvraag indienen. Op [onze website](#) vind je meer informatie over hoe we omgaan met deze aanvragen.

*Let op!*

- *Wanneer je een meerluik aanvraag doet moeten de aanvragen gelijktijdig bij ons worden ingediend, zodat wij de gehele casus kunnen beoordelen.*
- *Wanneer je een meerluik aanvraag doet moeten de hypotheeken gelijktijdig passeren.*

### 4.8.1.1. Basisberekening huurinkomsten

We berekenen huurinkomsten door uit te gaan van het laagste van de markthuur of het huurcontract:

- Markthuur: deze blijkt uit het gevalideerde taxatierapport
- Getekend huurcontract: we gaan uit van de huur die blijkt uit het getekende 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. Dit toon je aan met de 3 meest recente huurbijbeschrijvingen.

*Let op!*

- *Wanneer je nog geen getekend huurcontract hebt houden wij rekening met 50% van de markthuur blijvend uit het gevalideerde taxatierapport.*
- *Bij financiering van een verhuurde woning welke al in eigendom is zullen de bijschrijvingen van de huur aangetoond moeten worden met ten minste 3 maandafschriften.*
  - *Wanneer je nog geen 3 maanden huur kunt aantonen, toon dan de bijschrijving van de borg en het aantal maanden ontvangen huur aan.*
- *De huurpenningen worden verpand aan Dynamic Credit Financieringen B.V. en mogen zonder schriftelijke toestemming van Dynamic niet meer dan 3 maanden vooruitbetaald ontvangen worden.*
- *Wanneer er sprake is van een Debt Service Coverage Ratio (DSCR) lager dan 1 dan wordt de aanvraag voorgelegd en op individuele basis beoordeeld.*

Voorwaarde die we stellen aan de huurinkomsten zijn dat huurinkomsten vrij beschikbaar zijn, dat betekent dat je zelf kan beslissen wat je met de inkomsten doet.

### 4.8.1.2. Maatwerkberekening huurinkomsten

Op basis van [maatwerk](#) kunnen we de huurinkomsten optellen bij de maximale financieringslast in plaats van ze op te tellen bij het toetsinkomen. Deze aanvragen moeten minimaal aan onderstaande voorwaarden voldoen.

Voldoet de aanvraag niet aan alle voorwaarden, maar vind je toch dat de hypotheek verantwoord is? Dan kan je deze indienen en wordt deze op individuele basis beoordeeld. Hou er in dat geval wel rekening mee dat we meer tijd en eventueel meer documenten nodig hebben.

We berekenen huurinkomsten door uit te gaan van het laagste van de markthuur of het huurcontract:

- Markthuur: 80% van de markthuur die blijkt uit het gevalideerde taxatierapport
- Getekend huurcontract: we gaan uit van 80% van de huur die blijkt uit het getekende 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. Dit toon je aan met de 3 meest recente huurbijbeschrijvingen.

*Let op!*

- *Wanneer je nog geen getekend huurcontract hebt houden wij rekening met 50% van de markthuur blijvend uit het gevalideerde taxatierapport.*

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

- De verhouding tussen de (rente)betalingen en de huurinkomsten wordt getoetst.
- Huurinkomsten worden op individuele basis beoordeeld, eventuele aanvullende documenten kunnen worden opgevraagd.

Voorwaarden die we, naast degene gesteld in hoofdstuk **Basisberekening huurinkomsten**, stellen aan de huurinkomsten zijn:

- Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste:
  - € 36.000 op jaarbasis wanneer je de hypotheek alleen aanvraagt
  - € 45.000 op jaarbasis wanneer je de hypotheek samen aanvraagt
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,2
  - Dit betekent dat de huurinkomsten ten minste 1,2 keer de hypotheeklasten zijn.
- Je kan de lasten van je huidige woning dragen op basis van je huidige inkomen.
- Je hebt voldoende eigen vermogen om financiële tegenslagen op te vangen. Dit is minimaal de som van:
  - Eigen vermogen van € 5.000;
  - Eigen vermogen om leegstand op te vangen
    - **Hoogte buffer:**
      - 1 woning in bezit voor verhuur: 12 maanden
      - 2 woningen in bezit voor verhuur: 18 maanden\*
      - 3 woningen in bezit voor verhuur: 21 maanden\*
      - 4 woningen in bezit voor verhuur: 24 maanden\*

\*We houden rekening met een gemiddelde maandlast over de verschillende onderpanden.

- **Berekening**

Van het deel van de hypotheek waarvoor je maatwerk nodig hebt kan je de maandlast ten minste voor de bovengenoemde periode betalen uit je eigen vermogen. De huurinkomsten van het te financieren onderpand worden in deze berekening buiten beschouwing gelaten.

### Voorbeeld

Hypotheeklasten woning in bezit voor verhuur 1 € 800

Hypotheeklasten woning in bezit voor verhuur 2 € 750

Hypotheeklasten woning in bezit voor verhuur 3 € 550

Je moet bij het bezit voor verhuur van 3 woningen 21 maanden leegstand aantonen.

Je telt de hypotheeklasten van de woningen op en deelt ze door het aantal woningen. Vervolgens vermenigvuldig je dit bedrag met het aantal aan te tonen maanden.

Hoogte buffer	€ 14.700	$\{(800 + 750 + 550) / 3 * 21\}$
---------------	----------	----------------------------------

## 4.8.2. 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 huurcontracten. De bijschrijving van de huur toon je aan met 3 maandafschriften. Indien de woning niet verhuurd is, kan 50% van de markthuur meegenomen worden (zoals vastgesteld in een gevalideerd taxatierapport) en moet de combinatie van huurder(s) en het onderpand acceptabel zijn.

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. 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; en
- 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 (leegwaarde); en
- Wanneer de woning wordt aangekocht of is aangekocht in de afgelopen 12 maanden hanteren wij als waarde de opstelsom van:
  - Aankoopsom / koop-aanneemsom;
  - kosten koper;
  - notaris-, adviseurs-, taxatie- en evt. verbouwingskosten.

#### 5.1.1. Taxatierapport

Bij een verhuurhypotheekaanvraag lever je altijd een taxatierapport die is bedoeld voor woningen die verhuurd (zullen) worden. Om zeker te weten dat dit rapport aan onze eisen voldoet, maak je gebruik van een gevalideerd taxatierapport of een taxatierapport uitgebracht door een taxateur waar wij mee samenwerken. Deze partijen vind je op onze [website](#). Gevalideerd betekent dat het

rapport is uitgebracht door tussenkomst van het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI). Zij zijn een gecertificeerd instituut dat een overeenkomst heeft met- en geregistreerd is bij Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Is er sprake van een taxatierapport dat niet gevalideerd kan worden vanwege kamerverhuur? Dan heb je de volgende twee mogelijkheden:

- Twee gecertificeerde taxateurs voeren de taxatie uit en ondertekenen beiden het taxatierapport; of
- Bij het taxatierapport wordt een plausibiliteitsverklaring van een controlerend gecertificeerd taxateur gevoegd. De uitvoerende taxateur tekent zelf het taxatierapport.

Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van het bindend kredietaanbod.

Het taxatierapport dient inclusief alle bijlages 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.

Wanneer uit het taxatierapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk onderhoud hoger zijn dan € 5.000, dan worden de kosten verplicht in een bouwdepot gehouden.

### 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 één of meerdere van de onderdelen van de bouwkundige toestand van het object matig 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. Nieuwbouw

Om een Dynamic Verhuurhypotheek op een nieuwbouwwoning te krijgen moet ten minste aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Je kan een gevalideerd nieuwbouwtaxatierapport aanleveren;

- Voor de woning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend, inclusief afbouwgarantie;
- Je kan de koop- /aanneemovereenkomst en een meerwerkspecificatie (indien van toepassing) aanleveren;
- Een nieuwbouwwoning moet ten minste casco afgebouwd worden en moet over elektriciteit, warm en koud water voorzieningen beschikken;
- In het bouwdepot moeten stelposten worden opgenomen voor een keuken en badkamer (indien deze geen onderdeel zijn van de aanneemsom).
- Lasten van de hypotheek tot de verwachte opleverdatum zijn betaalbaar uit inkomen en/of eigen middelen

*Let op! Wanneer er sprake is van vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) dan wordt de aanvraag op individuele basis beoordeeld en vragen wij mogelijk aanvullende documenten op.*

### 5.2.1. Zelfbouw & CPO

Deze vormen van nieuwbouw komen niet in aanmerking voor een Dynamic Verhuurhypotheek.

### 5.2.2. Bouw in eigen beheer

Wanneer je een kavel/stuk grond aanschaft en een aannemer opdracht geeft voor de bouw, dan noemen wij dit bouw in eigen beheer. Bouw in eigen beheer is toegestaan onder de voorwaarde dat aannemer(s) een eigen waarborgcertificaat aanleveren dat is afgegeven door een instelling met een keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Ook moet de omgevingsvergunning zijn aangeleverd en definitief zijn op de datum dat het bindende kredietaanbod (BKA) wordt verstrekt.

### 5.2.3. Projectbouw

Projectbouw is toegestaan. Als de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, volstaat in plaats van het waarborgcertificaat ook een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst.

## 5.3. 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;
- Het onderhoud- en de bouwkundige staat moet minimaal 'voldoende' zijn, blijkend uit het gevalideerde taxatierapport;
- Er dient voldoende geld gereserveerd te zijn binnen de VvE voor onderhoud. Dit kan op twee manieren:
  - Er moet een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig zijn dat niet ouder mag zijn dan 5 jaar op moment van de taxatie en moet betrekking hebben op een periode van minimaal 10 jaar. Het reservefonds van de VvE dient voldoende te zijn om de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren.

- Er wordt jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde gereserveerd. De herbouwwaarde dient te blijken uit het gevalideerde taxatierapport of het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

*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.*

### 5.3.1. Uitzonderingen vereniging van eigenaren

In de volgende situatie dient aan de overige voorwaarden uit hoofdstuk **Vereniging van eigenaren (VvE)** voldaan te worden:

- Wanneer de onderhoud- en bouwkundige staat niet minimaal voldoende zijn, dient er een bouwkundig rapport opgesteld te worden en moet aan de voorwaarden voldaan worden zoals beschreven in hoofdstuk **Bouwkundig rapport**.

In de volgende situaties hoeft nog niet voldaan te worden aan de voorwaarden uit hoofdstuk **Vereniging van eigenaren (VvE)**:

- 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.

*Let op! Verenigingen van eigenaren die niet aan de reserveringseis voldoen worden nader beoordeeld.*

## 5.4. 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.

### 5.4.1. Erfpachtopinie

Een erfpachtopinie kan in beginsel verkregen worden bij een notaris of het NIVe (Nederlands Instituut voor Erfpacht). Dit geldt voor alle particuliere erfpacht afgegeven voor 2013.

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.

Als de particuliere erfpacht is afgegeven in 2013 of later dan is deze, ongeacht de uitkomst, niet acceptabel.

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.

Is de te financieren woning een appartement en is de grond uitgegeven met erfpacht dan is dit geen probleem als wordt voldaan aan de eerder genoemde voorwaarden.

Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.

### 5.4.2. Erfpachtcanon

In het geval van erfpachtcanon dien je rekening te houden met de volgende regels:

- 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.

### 5.5. 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.

Als je een bestaande woning gaat verbouwen, dan is de looptijd van het bouwdepot 6 maanden. De looptijd kan verlengd worden met nogmaals 6 maanden. Over het uitstaande saldo is na verlenging geen rentevergoeding van toepassing.

Als je een nieuwbouwwoning gaat financieren, dan is de looptijd van het bouwdepot 18 maanden en kan deze eenmalig met 6 maanden worden verlengd. Over het uitstaande saldo is na verlenging geen rentevergoeding van toepassing.

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 ontvang je ook van ons instructies over hoe je de declaraties kan doen. Mocht dit onvoldoende duidelijk zijn neem dan contact op met onze partner Quion. Zie het hoofdstuk **Contact** voor het telefoonnummer.

### 5.6. Type onderpanden

#### 5.6.1. Acceptabele onderpanden

Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden:

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnettes



- 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.

### 5.6.2. Niet-acceptabele onderpanden

Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden niet:

- Woningen die vallen onder de opkoopbescherming van de gemeente (en waarvoor door de gemeente geen vergunning is verstrekt voor de verhuur)
- Woningen met een zelfbewoningsplicht, tenzij de huurder een 1<sup>e</sup> graad familielid van de kredietnemer(s) is
- 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
- 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.

### 5.7. Koopconstructies

#### 5.7.1. 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.

#### 5.7.2. 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.

#### 5.7.3. Niet-acceptabele koopconstructies

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

- 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.
- 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.

### 5.8. 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;

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

- De handtekening van de huurder en de verhuurder;

Dynamic beoordeelt of het huurcontract acceptabel is. Een voorbeeld van een acceptabel format is "[Model door de Raad voor Onroerende Zaken \(ROZ\)](#)". Je dient het huurcontract van de te financieren woning aan te leveren.

Daarnaast zijn de volgende punten niet acceptabel:

- Onderhuur
- Verhuur via de onderneming aan meer dan één gezin
  - Om dit te kunnen beoordelen dient uit de huurovereenkomst te blijken dat maximaal 1 gezin hier gaat wonen
- Huurcontract waarvan de originele duur korter is dan 6 maanden (short stay)

## 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 90% van de laagste toetsinkomens.
- Vraag je een hypotheek aan die langer dan 10 jaar duurt, maar is de resterende rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan rekenen wij met de toetsrente die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) stelt. Momenteel bedraagt deze 5%.

### 6.2. Eigen middelen

Wanneer je eigen middelen inbrengt moet je bewijzen dat je over deze eigen middelen beschikt. Wanneer je meer dan €10.000 eigen middelen inbrengt moet je ook de herkomst hiervan aantonen. Je kunt de eigen middelen als volgt aantonen:

Bron eigen middelen	Bewijs om eigen middelen aan te tonen / toelichting
Spaargelden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Een recent overzicht/bankafschrift van je spaargelden.</li><li>• Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.</li></ul>
Lening	Onderhandse of notariële akte waar de hoofdsom en lasten uit blijken, deze lasten nemen wij mee bij het bepalen van jouw maximale hypotheek.
Schenking	Schenkingsovereenkomst

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

Eigen vermogen uit onroerend goed	Nota van afrekening (notaris)
Erfenis	<ul style="list-style-type: none"><li>• Testament</li><li>• Verklaring van erfrecht</li></ul>
Vermogen uit onderneming	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onttrekkingsverklaring rekenexpert</li><li>• Inkomensverklaring rekenexpert waar dit specifiek in is opgenomen</li></ul>

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. Voor deze lening mag geen hypotheekrecht worden gevestigd op het onderpand.

*Let op!*

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

Wanneer je aan onderstaande twee voorwaarden voldoet ben je verplicht een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten voor de periode dat de hoofdsom hoger is dan 80% van de marktwaarde van je nieuwe woning:

- Je bent 70 jaar of ouder
- Jouw inkomen is nodig voor het verkrijgen van de lening

Als een verzekering benodigd is dan dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- 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.

# DYNAM/C

## VERHUURHYPOTHEKEN

- Er mag geen 'derde' persoon benoemd worden op de verzekering als 'Verzekerde' dan de personen die de lening sluiten.
- De verzekeringsnemer moet hoofdelijke schuldenaar zijn of worden. In de situatie dat de te verpanden overlijdensrisicoverzekering nog verpand is aan een derde partij, is het toegestaan deze verzekering te gebruiken voor verpanding aan Dynamic, indien de verpanding van deze derde partij binnen 6 maanden na verstrekken van de Dynamic Verhuurhypotheek komt te vervallen. Gedurende de periode tussen het verstrekken van de Dynamic Verhuurhypotheek en het verpanden van de al bestaande overlijdensrisicoverzekering hoeft er geen tijdelijke overlijdensrisicoverzekering verpand te worden aan de Dynamic Verhuurhypotheek.

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 dekking verzekering	€ 20.000	{180.000-160.000}

*Let op! Dit betekent dat wanneer de overlijdensrisicoverzekering is verpand aan een nog niet definitief verkochte woning je deze overlijdensrisicoverzekering niet kan gebruiken voor je Dynamic Verhuurhypotheek.*

## 8. Beheersituaties

De volgende beheerverzoeken kunnen plaatsvinden in onze online [mijn-omgeving](#):

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

### 8.1. Verhogingen

Als je een Dynamic Verhuurhypotheek hebt is het mogelijk om een aanvullende hypotheek aan te vragen, wij noemen dit een verhoging.

Wij hanteren de volgende voorwaarden:

- 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](http://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.

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 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.*

## 8.2. 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 je hypotheek hoort lager is. Indien de rente lager is passen wij de rente aan.

## 8.3. 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:

- **Verlengen looptijd** - 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.
- **Zuiver ontslag** - 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

# DYNAMIC

## VERHUURHYPOTHEKEN

en je ex partner hoeven dan alleen nog naar de notaris om voor het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid te tekenen.

- **Ontslag met wijziging, zonder verhoging** - 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.
- **Ontslag met wijziging en verhoging** - 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.