

# DYNAM/C

Wijzigingsoverzicht Acceptatiehandleiding

## Wijzigingsoverzicht versie maart 2022 – januari 2023

Acceptatiecriteria	Oud (maart 2022)	Nieuw (januari 2023)
<b>Begrippenlijst Financieringslastper centage</b>	Wij berekenen eerst je “woonquote inkomen”, dat is de som van 100% van het hoogste en 90% van het laagste lagere inkomen.	Wij berekenen eerst je “woonquote inkomen”, dat is de som van 100% van het (gezamenlijke) inkomen.
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.	Wanneer je na de aanvraag iets wil wijzigen, dan kan dit door een e-mail te sturen naar acceptatie@dynamiccredit.nl .
3.3.1.3 Inwonend		Wanneer je geen koop- of huurwoning hebt dan houden wij rekening met een maximale maandlast ter hoogte van de liberalisatiegrens (www.rijksoverheid.nl) om zo 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.
4.8.1.2. Maatwerkberekening huurinkomsten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste: <ul style="list-style-type: none"> <li>o € 36.000 op jaarbasis wanneer je de hypotheek alleen aanvraagt</li> <li>o € 45.000 op jaarbasis wanneer je de hypotheek samen aanvraagt</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste: <ul style="list-style-type: none"> <li>o € 38.000 op jaarbasis wanneer je de hypotheek alleen aanvraagt</li> <li>o € 47.500 op jaarbasis wanneer je de hypotheek samen aanvraagt</li> </ul> </li> </ul>
4.8.2. Overige woningen		Van elke andere woning die je in eigendom hebt, mits je die niet als hoofdverblijf gebruikt en deze in box 3 wordt verantwoord, worden de lasten en inkomsten gesaldeerd. Elke andere woning die je bezit die niet voldoet aan deze voorwaarden hiervan worden de lasten altijd gesaldeerd. Bruto huurinkomsten worden verminderd met 20% exploitatiekosten. Vervolgens halen wij hiervan de financieringslasten af. Indien dit resulteert in een positief saldo en je voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden dan wordt het opgeteld bij het toetsinkomen, indien het saldo negatief is dan wordt het altijd in mindering gebracht op jouw toegestane financieringslast.
5.1.1. Taxatierapport		Hierbij is de in het taxatierapport vermelde waardepeildatum leidend.
5.1.2. Bouwkundig rapport		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om belangenverstrengeling te voorkomen willen we expliciet maken dat de bouwkundige en de taxateur onafhankelijk van elkaar het taxatie- en bouwkundig rapport moeten opstellen.</li> </ul>
5.4. Erfpacht		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

		<p>onvoorwaardelijk verlengd is, niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening.</p> <p>Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.</p> <p>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.</p> <p>Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.</p>
5.4.1 Erfpachtopinie	<p>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.</p> <p>Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.</p> <p>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.</p> <p>Het kan zijn dat het appartementsrecht zelf is uitgegeven in erfpacht. Dit zien wij als een verkapte vorm van huur, en is niet toegestaan.</p>	
5.6.1 Acceptabele onderpanden	<p>Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartementen</li> <li>• Eengezinswoningen</li> <li>• Maisonnettes</li> <li>• Twee-onder-een-kapwoningen</li> <li>• Herenhuizen</li> <li>• Vrijstaande woningen</li> </ul> <p>De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.</p>	<p>Wij accepteren de volgende onderpanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartementen</li> <li>• Eengezinswoningen</li> <li>• Maisonnettes</li> <li>• Twee-onder-een-kapwoningen</li> <li>• Herenhuizen</li> <li>• Vrijstaande woningen</li> <li>• Houtskeletbouw woningen</li> <li>• Massief houten woningen met een betonnen fundering vanaf bouwjaar 2013.</li> </ul> <p>De aard en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag. Op basis van deze aard en</p>

		ligging kunnen wij besluiten dat een acceptabel onderpand toch niet geaccepteerd wordt. Het onderpand mag niet verplaatsbaar zijn.
5.6.2. Niet-acceptabele onderpanden	<p>Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden niet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen die vallen onder de opkoopbescherming van de gemeente (en waarvoor door de gemeente geen vergunning is verstrekt voor de verhuur)</li> <li>• Woningen met een zelfbewoningsplicht, tenzij de huurder een 1e graad familielid van de kredietnemer(s) is</li> <li>• Bedrijfspannen</li> <li>• Woon-winkelpanden</li> <li>• Woon-bedrijfspannen</li> <li>• Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)</li> <li>• Kangoeroewoningen / aanleunwoningen</li> <li>• Massief houten woningen / houtskeletbouw</li> <li>• Stacaravans en woonwagens</li> <li>• Vliegtuigen</li> <li>• Landelijke eigendommen</li> <li>• Onderpanden met agrarische bestemming</li> <li>• Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen</li> <li>• Zakelijke objecten</li> <li>• Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)</li> <li>• Coöperatieve flat exploitatieverenigingen</li> <li>• Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein</li> <li>• Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen</li> <li>• Losse garageboxen</li> <li>• Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning</li> <li>• Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie</li> <li>• Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie)</li> <li>• Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden</li> </ul>	<p>Wij accepteren onder andere de volgende onderpanden niet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen die vallen onder de opkoopbescherming van de gemeente (en waarvoor door de gemeente geen vergunning is verstrekt voor de verhuur)</li> <li>• Woningen met een zelfbewoningsplicht, tenzij de huurder een 1e graad familielid van de kredietnemer(s) is</li> <li>• Bedrijfspannen</li> <li>• Woon-winkelpanden</li> <li>• Woon-bedrijfspannen</li> <li>• Vakantie- en recreatiewoningen (hieronder vallen ook onderpanden met een woonbestemming die gelegen zijn op een vakantie- en/of recreatieterrein)</li> <li>• Kangoeroewoningen / aanleunwoningen</li> <li>• Stacaravans en woonwagens</li> <li>• Vliegtuigen</li> <li>• Landelijke eigendommen</li> <li>• Onderpanden met agrarische bestemming</li> <li>• Massief houten woningen van voor het bouwjaar 2013 en vanaf het bouwjaar 2013 zonder betonnen fundering</li> <li>• Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen</li> <li>• Zakelijke objecten</li> <li>• Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)</li> <li>• Coöperatieve flat exploitatieverenigingen</li> <li>• Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein</li> <li>• Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen</li> <li>• Losse garageboxen</li> <li>• Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning</li> <li>• Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie</li> <li>• Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt (denk aan prostitutie)</li> <li>• Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden</li> <li>• Niet-zelfstandige woningen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet-zelfstandige woningen</li> <li>• 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</li> <li>• Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals via AirBnB</li> <li>• Recreatiewoning of een chalet of onderpanden die door aard, ligging of gebruik hieraan gelijk te stellen zijn</li> <li>• (Woon)boerderijen</li> <li>• Maatschappelijk gebonden eigendom</li> </ul> <p>Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Panden in gebruik voor short-stay rentals, bijvoorbeeld via gespecialiseerde verhuurmaatschappijen zoals via AirBnB</li> <li>• Recreatiewoning of een chalet of onderpanden die door aard, ligging of gebruik hieraan gelijk te stellen zijn</li> <li>• (Woon)boerderijen</li> <li>• Maatschappelijk gebonden eigendom</li> </ul> <p>Onderpanden die niet specifiek benoemd worden moeten nader beoordeeld worden.</p>
6.1. Toetsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij meerdere aanvragers geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het hoogste toetsinkomen en 90% van de laagste toetsinkomen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij meerdere aanvragers geldt het woonlastpercentage dat hoort bij het totaal van het gezamenlijke toetsinkomen.</li> </ul>
6.2. Eigen middelen en herkomst	<p>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:</p> <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>	<p>Wanneer je eigen middelen inbrengt moet je bewijzen dat je over deze eigen middelen beschikt. Wanneer je meer dan €25.000 eigen middelen inbrengt moet je ook de herkomst hiervan aantonen. Je kunt de eigen middelen als volgt aantonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een bewijs eigen middelen door middel van een bankafschrift van je spaargelden niet ouder dan 3 maanden. Op het bankafschrift dient het volgende zichtbaar te zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Naam van rekeninghouders(s)</li> <li>o IBAN-nummer</li> <li>o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)</li> <li>o Actueel saldo</li> <li>o Geen doorhalingen</li> </ul> </li> <li>• Wanneer je minimaal €25.000 aan eigen middelen moet inbrengen moet je ook de herkomst aantonen middels een recent mutatieoverzicht niet ouder dan 3 maanden. Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Uit de documenten moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd.</li> <li>o Naam van rekeninghouders(s)</li> <li>o IBAN-nummer</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)</li><li>o Actueel saldo</li><li>o Geen doorhalingen</li><li>• Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.</li></ul>