

# DYNAM/C

Wijzigingsoverzicht Acceptatiehandleiding januari 2024

## Wijzigingsoverzicht versie januari 2023 – januari 2024

| Acceptatiecriteria                        | Oud (januari 2023)   | Nieuw (januari 2024)  |
|---|--|---|
| <b>1.3. Contact</b>                       | Je kunt ons per e-mail bereiken via <a href="mailto:verhuur@dynamiccredit.nl">verhuur@dynamiccredit.nl</a> .   | Je kunt ons per e-mail bereiken via <a href="mailto:verhuur@dynamiccredit.nl">verhuur@dynamiccredit.nl</a> . Vragen over een lopend dossier kan je mailen naar <a href="mailto:acceptatie@dynamiccredit.nl">acceptatie@dynamiccredit.nl</a>   |
| <b>3.1. Vereisten aanvrager(s)</b>        | Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek moeten eigenaar van de woning zijn of worden.   | Alle aanvragers voor de hypotheek moeten eigenaar van de woning zijn of worden. Wanneer je eigenaar bent of wordt van de woning, dan moet ook de hypotheek op jouw naam komen te staan.   |
| <b>3.3.4. Studielening (DUO)</b>          | <p>Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Je kunt erachter komen hoe zwaar je studieschuld weegt bij het aanvragen van een Dynamic Verhuurhypotheek met een simpele rekensom.</p> <p>Eerst achterhaal je via <a href="https://duo.nl/apps/rentepercentages">duo.nl/apps/rentepercentages</a> met welk rentepercentage je moet rekenen. Hou hierbij het jaar aan waar je de definitieve offerte verwacht te ontvangen. Vervolgens kijk je via onderstaande tabel welke wegingsfactor op jou van toepassing is.</p> <p>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. 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.</p> | <p>Als je een studieschuld bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) hebt moet je deze altijd bij ons opgeven. Wij houden rekening met het termijnbedrag dat verschuldigd is voor de aflossing van je studielening.</p> <p>Het termijnbedrag halen we af van je maandelijkse toegestane Financieringslast. Wij hebben een document nodig waaruit het termijnbedrag dat je verschuldigd bent voor rente en aflossing van je studielening blijkt. Dit kan je aantonen door het aanleveren van het "novemberbericht". Heb je een extra aflossing gedaan en is daardoor jouw verschuldigde termijnbedrag aangepast? Dan kan je dit aantonen door het aanleveren van het "uitgebreider schuldoverzicht" en een bankafschrift waarop het termijnbedrag te zien is, niet ouder dan 3 maanden. Het uitgebreider schuldoverzicht is op te vragen via het online contactformulier van DUO.</p> |
| <b>4.1.1. Beoordeling van het inkomen</b> |  | <p>Wanneer je werkzaam bent in een van de volgende sectoren dan wel voor een werkgever werkt die activiteiten verricht gerelateerd aan deze sectoren dan kom je niet in aanmerking voor een Dynamic Verhuurhypotheek.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tabaks- en Drugsindustrie</li> </ul>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonthandel en Pelsfokkerij</li> <li>• Ivoorhandel</li> <li>• Handel in exotische dieren</li> <li>• Mensenhandel</li> <li>• Wapenhandel en productie</li> <li>• Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta)</li> <li>• Sekten</li> </ul> <p>De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren dan wel activiteiten waar Dynamic op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.</p>   |
| <b>4.2.1. Toekomstig pensioen</b>                                   | Let op! Wanneer je van plan bent om eerder met pensioen te gaan, houden wij hier rekening mee met het bepalen van het toetsinkomen.  | Let op! Wanneer je de AOW-leeftijd bereikt houden wij rekening met het verwachte pensioen inkomen en je toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op jouw verwachte AOW-datum. Het maakt hierbij niet uit of de ingangsdatum van het pensioen inkomen eerder of later dan de AOW-datum ligt. Inkomen uit vermogen wordt meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.4. Inkomen uit vermogen.  |
| <b>4.3. Zelfstandig inkomen</b>                                     | 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.  | Bezit je <b>5% of meer</b> 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.  |
| <b>4.3.1. Voorwaarden inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf</b> | 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> | Wanneer je een onderneming <b>voert gerelateerd aan één van de volgende sectoren dan wel activiteiten verricht in deze sectoren</b> , in de volgende sectoren dan kom je niet in aanmerking voor een Dynamic Verhuurhypotheek <ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca</li> <li>• Tabaks- en Drugsindustrie</li> <li>• Seksindustrie</li> <li>• Gokindustrie</li> <li>• Bonthandel en Pelsfokkerij</li> <li>• Ivoorhandel</li> <li>• Handel in exotische dieren</li> <li>• Mensenhandel</li> <li>• Wapenhandel en productie</li> <li>• Handel in niet gereguleerde digitale activa (waaronder cryptovaluta)</li> <li>• Sekten</li> <li>• Schroothandel</li> <li>• Kunst- en antiekhandel</li> </ul> |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldwisselkantoren</li> <li>• Pandjeshuizen</li> <li>• Topsportmakelaars en -tussenpersonen</li> </ul> <p>De uitgesloten sectoren zijn gerelateerd aan sectoren dan wel activiteiten waar Dynamic op basis van ethische gronden niet bij betrokken wil zijn of afziet vanuit risicoperspectief.</p>   |
| <p><b>4.8.1.2. Maatwerkberekening huurinkomsten</b></p> | <p>Voorwaarden die we, naast degene gesteld in hoofdstuk Basisberekening huurinkomsten, stellen aan de huurinkomsten zijn:</p> <p>Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste:</p> <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> <p>Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dit betekent dat de huurinkomsten ten minste 1,2 keer de hypotheeklasten zijn.</li> </ul> <p>Je kan de lasten van je huidige woning dragen op basis van je huidige inkomen.</p> <p>Je hebt voldoende eigen vermogen om financiële tegenslagen op te vangen. Dit is minimaal de som van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Eigen vermogen van € 5.000 ;</li> <li>o Eigen vermogen om leegstand op te vangen <ul style="list-style-type: none"> <li>o Hoogte buffer:</li> <li>o 1 woning in bezit voor verhuur: 12 maanden</li> <li>o 2 woningen in bezit voor verhuur: 18 maanden*</li> <li>o 3 woningen in bezit voor verhuur: 21 maanden*</li> </ul> </li> </ul> <p>4 woningen in bezit voor verhuur: 24 maanden*</p> | <p>Voorwaarden die we, naast degene gesteld in hoofdstuk Basisberekening huurinkomsten, stellen aan de huurinkomsten zijn:</p> <p>Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o € 44.000 op jaarbasis wanneer je de Hypotheek alleen aanvraagt</li> <li>o € 55.000 op jaarbasis wanneer je de Hypotheek samen aanvraagt</li> </ul> <p>Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dit betekent dat de huurinkomsten ten minste 1,2 keer de hypotheeklasten zijn.</li> </ul> <p>Je kan de lasten van je huidige woning dragen op basis van je huidige inkomen.</p> <p>Je hebt voldoende eigen vermogen om financiële tegenslagen op te vangen. Dit is minimaal de som van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Eigen vermogen van € 6.500 ;</li> <li>o Eigen vermogen om leegstand op te vangen <ul style="list-style-type: none"> <li>o Hoogte buffer:</li> <li>o 1 woning in bezit voor verhuur: 12 maanden</li> <li>o 2 woningen in bezit voor verhuur: 18 maanden*</li> <li>o 3 woningen in bezit voor verhuur: 21 maanden*</li> <li>o 4 woningen in bezit voor verhuur: 24 maanden*</li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>6.2. Eigen middelen en herkomst</b></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> </ul> </li> </ul>  | <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> </ul> </li> </ul>  |

o Geen doorhalingen

- 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:

- o Uit de documenten moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd.
- o Naam van rekeninghouders(s)
- o IBAN-nummer
- o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)
- o Actueel saldo
- o Geen doorhalingen

- Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.

o Geen doorhalingen

- Wanneer je minimaal €25.000 aan eigen middelen moet inbrengen moet je ook de herkomst aantonen middels een mutatieoverzicht van de afgelopen 3 maanden.

Op het mutatieoverzicht dient het volgende zichtbaar te zijn:

- o Uit de documenten moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd.
- o Naam van rekeninghouders(s)
- o IBAN-nummer
- o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022)
- o Actueel saldo
- o Geen doorhalingen

- Indien sprake is van een beleggingsrekening zullen wij deze nader beoordelen.