

DYNAM/C

Wijzigingsoverzicht Acceptatiehandleiding januari 2025

Wijzigingsoverzicht versie januari 2024 – januari 2025

Acceptatiecriteria	Oud (januari 2024)	Nieuw (januari 2025)
Begrippenlijst		<p>Transformatiebouw toegevoegd Het veranderen van de functie, ontwerp en/of structuur van een gebouw waardoor het gebouw een woonfunctie krijgt (bijv. aanpassing van een kantoorgebouw naar appartement). Transformatiebouw staan we alleen toe in combinatie met projectbouw.</p> <p>Vernieuwbouw toegevoegd Een bestaand gebouw dat op dusdanige manier verbouwd wordt dat de verbouwing in sterke mate gelijk is aan nieuwbouw. Denk hierbij aan bouwtermijnen, het aanwezig zijn van een koop-aanneemovereenkomst, afbouwgarantie, etc.</p>
3.3.3.2	<p>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.</p>	<p>Heb je de nationaliteit van een land waarmee BKR een kredietinformatie-uitwisselingssysteem heeft, 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.</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 aflossing van je studielening. Het termijnbedrag halen we af van je maandelijkse toegestane Financieringslast.</p> <p>Wij hebben een document nodig waaruit het termijnbedrag dat je verschuldigd bent voor rente en aflossing van je studielening blijkt.</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 rente en aflossing van je studielening. Het termijnbedrag halen we af van je maandelijkse toegestane Financieringslast. In de volgende situaties bepalen we het termijnbedrag door uit te gaan van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening; • Er geen termijnbedrag verschuldigd is vanwege de inzet van een aflosvrije periode; of • Een verlaagd termijnbedrag is verschuldigd als gevolg van de draagkrachtmeting.

Heb je een studieschuld maar zit je nog in de opbouwfase? Dan houden wij rekening met de verwachte studieschuld en de daar bijbehorende lasten.

Wij hebben een document nodig waaruit het termijnbedrag dat je verschuldigd bent voor rente en aflossing van je studielening blijkt.

4.1.1.5.

Wanneer je geen intentieverklaring krijgt of een Flexibele arbeidsrelatie hebt, dan berekenen wij je Toetsinkomen door rekening te houden met het gemiddelde inkomen op basis van de afgelopen 3 kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.

Let op!

- Loonvervangende uitkeringen nemen wij niet mee (waaronder WW, bijstands- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen).
- Wij berekenen het Toetsinkomen aan de hand van het laagste van de volgende drie mogelijkheden:
 - Het gemiddelde van de afgelopen drie kalenderjaren of 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.
 - Het laatste kalenderjaar of de 12 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld.
 - Het huidige dienstverband.
- Het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren dient te worden aangetoond middels een jaaropgave of de laatste loonstrook van het desbetreffende kalenderjaar. Een Inkomensverklaring van de Belastingdienst wordt niet geaccepteerd.
- Dynamic stelt geen inkomen vast aan de hand van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan, deze inkomens zullen worden behandeld als een inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.

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

		<p>cumulatieve loon op de laatste salarisstrook van dat jaar. Als het Toetsinkomen wordt berekend op basis van een periode van 36 maanden voorafgaand aan het moment waarop het Toetsinkomen wordt vastgesteld, vragen wij de loonstroken van deze 36 maanden op. Voor de volledige kalenderjaren kan ook een jaaropgave worden aangeleverd in combinatie met loonstroken voor de niet volledige kalenderjaren. In beide gevallen kan ook gebruik worden gemaakt van het UWV verzekeringsbericht. Om je recente inkomen te berekenen vragen wij je een werkgeversverklaring en een salarisstrook (niet ouder dan 3 maanden) aan te leveren.</p>
4.2.1.	<p>Wanneer je binnen 10 jaar de AOW leeftijd bereikt houden wij rekening met je verwacht toekomstig pensioeninkomen. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je ten minste de volgende documenten aanleveren:</p> <p>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.</p>	<p>Wanneer je binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt houden wij rekening met je verwacht toekomstig pensioeninkomen. Naast je huidige inkomensdocumenten moet je ten minste de volgende documenten aanleveren:</p> <p>.....</p> <p>Let op! Wanneer je de de pensioengerechtigde leeftijd bereikt houden wij rekening met het verwachte pensioen inkomen en je toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd. Het maakt hierbij niet uit of de ingangsdatum van het pensioen inkomen eerder of later dan de vastgestelde pensioengerechtigde leeftijd ligt. Inkomen uit vermogen wordt meegenomen in lijn met hoofdstuk 4.4. Inkomen uit vermogen.</p>
4.2.2.	<p>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 of www.inkomensbepalingpensioen.nl (niet ouder dan 3 maanden) aanleveren.</p>	<p>Heb je al de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of ben je al eerder met pensioen gegaan? Dan kan je hiervoor in beginsel een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl of www.inkomensbepalingpensioen.nl (niet ouder dan 3 maanden) aanleveren.</p>
4.5	<p>Om een sociale uitkering mee te mogen rekenen tot het Toetsinkomen stellen wij dat de uitkering structureel en vast is. Een uitkering wordt als structureel en vast gezien wanneer het inkomen vooraf bekend is en uit een toekenningsbesluit</p>	<p>Om een sociale uitkering mee te mogen rekenen tot het Toetsinkomen stellen wij dat de uitkering structureel en vast is. Een uitkering wordt als structureel en vast gezien wanneer het inkomen vooraf bekend is en uit een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende</p>

	<p>of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie blijkt dat het een duurzame uitkering betreft. Er mag geen sprake zijn van een herkeuringsplicht. Dit betekent dat de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot aan de pensioendatum of tot aan de AOW leeftijd . Als het inkomen uit een uitkering niet structureel en vast is, kan dit Toetsinkomen alleen worden meegeteld voor de periode dat er zekerheid is over de uitkering.</p>	<p>instantie blijkt dat het een duurzame uitkering betreft. Er mag geen sprake zijn van een herkeuringsplicht. Dit betekent dat de uitkering gegarandeerd wordt ontvangen tot aan de pensioendatum of tot aan de pensioengerechtigde leeftijd. Als het inkomen uit een uitkering niet structureel en vast is, kan dit Toetsinkomen alleen worden meegeteld voor de periode dat er zekerheid is over de uitkering.</p>
4.8.1.2.	<ul style="list-style-type: none"> • Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste: <ul style="list-style-type: none"> o € 44.000 op jaarbasis wanneer je de Hypotheek alleen aanvraagt o € 55.000 op jaarbasis wanneer je de Hypotheek samen aanvraagt • Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,2 <ul style="list-style-type: none"> o 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: <ul style="list-style-type: none"> o Eigen vermogen van € 6.500; 	<ul style="list-style-type: none"> • Het minimale inkomen naast de huurinkomsten is ten minste: <ul style="list-style-type: none"> o € 46.500 op jaarbasis wanneer je de Hypotheek alleen aanvraagt o € 58.000 op jaarbasis wanneer je de Hypotheek samen aanvraagt • Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van minimaal 1,2 <ul style="list-style-type: none"> o 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: <ul style="list-style-type: none"> o Eigen vermogen van € 9.000;
5.2.	<p>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</p>	<p>Let op! Vernieuwbouw (bijvoorbeeld het volledig strippen en renoveren van een bestaande woning) of Transformatiebouw (bijvoorbeeld gebruikersfunctie veranderen van kantoor naar appartement) is alleen toegestaan in combinatie met projectbouw, hierbij gelden ook de voorwaarden uit hoofdstuk Error! Reference source not found. Een kopie van de door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning is een vereiste en het onderpand dient een woonfunctie te krijgen. Als het noodzakelijk is kan een aanvullend taxatierapport opgevraagd worden.</p>
6.	<p>Je kan tot maximaal 90% van de marktwaarde in verhuurde staat financieren. De berekening van deze marktwaarde vind je in hoofdstuk Error! Reference source not found.</p>	<p>Je kan tot maximaal 80% van de marktwaarde in verhuurde staat financieren. De berekening van deze marktwaarde vind je in hoofdstuk Error! Reference source not found.</p>

<p>6.2.</p>	<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.</p> <p>Je kunt de eigen middelen als volgt aantonen:</p> <p>Spaargelden</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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"> o Naam van rekeninghouders(s) o IBAN-nummer o Volledige datum (niet 01-01, maar 01-01-2022) o Actueel saldo 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 	<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, dit doe je door middel van de verklaring herkomst eigen middelen. Deze verklaring kan je vinden op: https://www.dynamiccredit.nl/verhuurhypotheek/adviseurs/documenten. Naast de verklaring dien je ook onderstaande documenten aan te leveren ter ondersteuning.</p>
<p>8.3.</p>	<p>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.</p>	<p>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 het verzoek toetst Dynamic al wel of hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is. Als blijkt dat hoofdelijk ontslag inclusief verhoging mogelijk is zonder om te zetten dan zal eerst het hoofdelijk ontslag inclusief verhoging plaatsvinden en vervolgens de omzetting.</p>