

Hypotheekgids Verhuurhypotheek

Oktober 2020



Domivest

Algemene informatie

Geldgever: Dominvest B.V.

Productnaam: Verhuurhypotheek

Bankrekeningnummer: NL87ABNA0246883200 t.n.v. Stichting Ontvangsten Dominvest

BKR aansluitnummer: 1198000

Begrippenlijst

Onderpand

Voor de Lening vragen wij als Onderpand het (de) onderpand(en) dat u koopt of reeds in uw bezit heeft (en alles wat daarbij hoort). In de Hypotheekakte staat precies beschreven wat het Onderpand behelst.

Huurwaarde

Huurwaarde is het minimum van (i) de getaxeerde huurwaarde en (ii) de daadwerkelijke huuropbrengst volgens de huurovereenkomst.

UBO

Ultimate Beneficial Owner (uiteindelijke belanghebbende) is een natuurlijke persoon:

- die direct of indirect een belang houdt van minimaal 10 procent in het kapitaal van de zakelijke entiteit en/of
- die direct of indirect minimaal 10 procent van de stemrechten kan uitoefenen en/of
- met direct of indirect minimaal 10 procent van het eigendomsbelang in de zakelijke entiteit (bijvoorbeeld recht op uitkering van de winst, reserves of overschot na vereffening) en/of
- die feitelijk zeggenschap heeft over een zakelijke entiteit en/of
- voor wiens rekening een transactie of activiteit wordt verricht.

Derdenhypotheekgever

Een derdenhypotheekgever is een zekerheidsgever, niet zijnde de aanvrager, die een bepaald vermogensbestanddeel (bijvoorbeeld, een (gedeelte van het) onderpand) voor een schuld van een ander (bijvoorbeeld, de aanvrager) in zekerheid geeft. Een derdenhypotheekgever tekent ook de hypotheekakte.

Identiteitsbewijzen

- Paspoort;
- Identiteitskaart van Nederland, een andere lidstaat van de Europese Unie of van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein;
- Nederlands vreemdelingendocument.

Rijbewijs mag niet gebruikt worden als identiteitsbewijs omdat er op het rijbewijs geen gegevens over verblijfsstatus en nationaliteit staan.

Onderpandwaarde

Per onderpand dient de Onderpandwaarde vastgesteld te worden. Bij een aanvraag met meerdere onderpanden is de Onderpandwaarde de som van alle individuele Onderpandwaardes volgens onderstaande berekening.

Waarde van het onderpand:

I. **Bij initiële leningaanvraag**

Het minimum van (i) taxatiewaarde in verhuurde staat en (ii) leegwaarde. Indien de gevraagde financiering meer is dan de investeringswaarde (de aankoopsom vermeerderd met de kosten (i.e. overdrachtsbelasting, notariskosten, taxatiekosten, makelaarscourtage kosten van een gerealiseerde verbouwing en kosten van onafhankelijk hypotheekadvies)), moet er een redelijke verklaring hiervoor aanwezig zijn.

II. **Na goedgekeurde verbouwing**

Het minimum van (i) de taxatiewaarde na verbouwing, (ii) de initiële Onderpandwaarde vermeerderd met 125% van de verbouwingskosten en (iii) 150% van de initiële Onderpandwaard

Europese Economische Ruimte of European Economic Area (EER/EEA) – per oktober 2019: alle EU-lidstaten, Noorwegen, IJsland, Liechtenstein.

België;	Malta;
Bulgarije;	Nederland;
Cyprus;	Noorwegen;
Denemarken;	Oostenrijk;
Duitsland;	Polen;
Estland;	Portugal;
Finland;	Roemenië;
Frankrijk;	Slovenië;
Griekenland;	Slowakije;
Hongarije;	Spanje;
Ierland;	Tsjechië;
IJsland;	Zweden.
Italië;	
Kroatië;	
Letland;	
Liechtenstein;	
Litouwen;	
Luxemburg;	

Verenigd Koninkrijk (Engeland, Schotland, Wales en Noord-Ierland) wordt tot nader order behandeld als lid van de EER.

Zie ook <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/europese-unie/vraag-en-antwoord/welke-landen-horen-bij-de-europese-economische-ruimte-eer>

Doel van de lening

Aankoop, herfinanciering, opname liquiditeiten, financiering van een gerealiseerde verbouwing of combinatie van voorgaande.

Proces

I. Bij initiële leningaanvraag

1. Aanvraag wordt ingediend via aangesloten adviseur. In geval de leningnemer later voor een verhoging in aanmerking wil komen, plaatst de leningnemer in het aanvraagformulier de geplande timing en kosten van de geplande verbouwing
2. Op basis van initiële checks volgt het indicatieve hypotheekvoorstel (indicatieve offerte)
3. Verzameling van stukken in de stukkenlijst en taxatie onderpand(en) door aangesloten taxateur
4. Beoordeling dossier
5. Na finaal akkoord volgt het bindend aanbod (definitieve offerte)
6. Na ondertekening definitieve offerte wordt de notarisinstructie opgesteld en vindt passering plaats. Het is bij een geplande verhoging raadzaam bij de hoogte van de hypotheek-inschrijving rekening te houden met die potentiële verhoging.

II. Verhoging na goedgekeurde verbouwing

1. Er is aan alle tussenpersonen een aanvraagformulier voor verhogingen gestuurd. Deze moet worden gebruikt bij de verhoging op basis van de concrete verbouwingscijfers (hiervoor dient het excel formulier 'nota overzicht verbouwingen' te worden ingevuld en kopieën van de nota's te worden overlegd) en de taxatie na verbouwing teneinde de verhoging aan te vragen.
2. Aanvraag voor de verhoging wordt ingediend via aangesloten adviseur, uiterlijk binnen 1 jaar na passeren van de initiële lening
3. Verzameling van de stukken in de stukkenlijst en de update/bevestiging van de taxatie van de verbouwde onderpand(en) door aangesloten taxateur
4. Beoordeling dossier
5. Na finaal akkoord volgt het bindend aanbod voor de verhoging (definitieve offerte)
6. Na ondertekening vindt uitbetaling van de verhoging plaats

Aanvrager

Aanvrager dient te kwalificeren als zakelijke (professionele) belegger:

1. Middels zakelijke entiteit
→ Toegestane entiteiten: BV, NV, VOF, CV, Stichting, Maatschap, Eenmanszaak, Coöperatie
2. In privé, mits aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Verklaring zakelijkheid
Wordt bepaald op basis van antwoorden op de vragen in het aanvraagformulier
 - b. Aantoonbare kennis van zaken
Wordt bepaald op basis van antwoorden op de vragen in het aanvraagformulier
 - c. Niet eenmalig
 - i. Reeds meerdere verhuurde woningen/panden in bezit of
 - ii. Ambitieverklaring dat de aanvrager van plan is vaker dan eenmalig een woning/pand aan te kopen met de bedoeling te verhuren
Deze verklaring dient (minimaal) de volgende punten te omvatten:
 1. Handtekening leningnemer

2. Datum
3. Financiële onderbouwing (inclusief documentatie)
4. Tijdspad (minimaal 3 panden in bezit in de komende 3 jaar)

→ Alleen toegestaan als aan alle bovenstaande normen is voldaan, wij controleren dit via het aanvraagformulier.

3. Niet voor pensioen

→ Verklaring door aanvrager in aanvraagformulier

Bij meerdere aanvragers dienen alle aanvragers te kwalificeren als zakelijke (professioneel) belegger volgens bovenstaande voorwaarden.

Nationaliteit

Privé aanvrager dient te beschikken over:

- a. de Nederlandse nationaliteit (ongeacht de woonplaats op het moment van de aanvraag met uitzondering van de woonplaats buiten de Europese Economische Ruimte (*European Economic Area*). *Indien de woonplaats van de aanvrager met de Nederlandse nationaliteit buiten EER/EEA is, wordt een dergelijke aanvraag niet geaccepteerd door Dominvest, dit geldt (ook) voor de aanvragers uit Zwitserland, Bonaire, Saba, Sint Eustatius, Sint Maarten, Aruba, Curacao*); of
- b. de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein (de woonplaats moet Nederland zijn); of
- c. een andere nationaliteit dan genoemd in a. of b. en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:

- een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd of
- een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen of
- een document “Duurzaam verblijf in de Unie” of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit (voor onderscheid tussen tijdelijk en niet-tijdelijke verblijfsdoelen verwijzen wij naar de site van Immigratie- en Naturalisatiedienst).

Dominvest verstrekt geen financiering(en) aan Amerikaanse belastingplichtigen/op basis van Amerikaanse nationaliteit (ook indien de aanvrager in VS geboren is maar daarna naar Nederland verhuisde) danwel woonachtig (is geweest) in USA

- Is de aanvrager een zakelijke entiteit, dan dient deze entiteit statutair gevestigd en ingeschreven te zijn in Nederland (aan te tonen via recent uittreksel KvK).

Leeftijd

Minimum leeftijd van een privé aanvrager is 18 jaar op het moment van aanvragen. Er is geen maximumleeftijd.

Voor zakelijke entiteiten moeten de UBO's minimaal 18 jaar op het moment van aanvragen zijn (uitzonderingen mogelijk, hiervoor dien je contact op te nemen met Domivest).

Borgstelling

Indien de aanvrager:

1. een zakelijke entiteit is, en
2. (meer dan) 1 aandeelhouder en/of (meer dan) 1 UBO heeft, en/of
3. de aandeelhouders/UBO's gezamenlijk (in)direct minimaal 80% belang in de zakelijke entiteit hebben,

dienen de UBO's/aandeelhouders en degenen die de zakelijke entiteit rechtsgeldig mogen vertegenwoordigen (bestuurders, directeuren etc) ieder afzonderlijk de Domivest Akte van Borgstelling tot minimaal het bedrag van de hoofdsom te ondertekenen danwel hoofdelijke aansprakelijkheid te accepteren.

Het belang van minimaal 80% moet aangetoond worden middels:

- a) statuten i.v.m. tekenbevoegdheid;
- b) aandelenverdeling in aanvraagformulier onderbouwd door aanvullende stukken (aandeelhouders- of ledenregister, aandeelhouders- of ledenovereenkomst, oprichtingsovereenkomsten e.d.), die moet voldoen aan de wettelijke eisen.

Toestemmingsverklaring echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner

In geval de aanvrager/UBO gehuwd is (ongeacht huwelijksgoederenregime) of als er sprake is van geregistreerd partnerschap, zal de echtgeno(o)t(e)/partner conform artikel 1:88 BW zijn/haar toestemming moeten geven.

Indien de aanvrager een rechtspersoon is en de natuurlijke persoon als UBO dan wel als bestuurder/directeur een Akte van Borgstelling tekent, zal de echtgeno(o)t(e)/partner van de UBO/directeur conform artikel 1:88 BW ook zijn/haar toestemming moeten geven.

In geval een derdenhypotheekgever gehuwd/geregistreerde partner is, moet zijn/haar partner ook toestemming conform art. 1:88 BW geven.

Customer Due Diligence (CDD)

De CDD omvat o.a. onderstaande onderdelen.

1. Bureau Krediet Registratie (BKR)

Voor elke privé aanvrager, privé medeschuldenaar en elke privépersoon die de Domivest Akte van Borgstelling ondertekent wordt een BKR Toets in het Centraal Krediet Informatiesysteem bij Stichting BKR uitgevoerd.

Domivest accepteert de aanvraag niet als uit de BKR-opgave code 1 tot en met 5, een saneringsregeling of een A-registratie naar voren komt.

Bij wijze van **uitzondering** kan Domivest de aanvraag accepteren indien:

- er geen sprake is van de kredietsoorten 'Hypothecair Krediet (HY)', 'saneringsregeling (SR)' en 'restschuld hypotheek (RH en RN), en
- er wel sprake is van een A-registratie of code 1, en
- een herstelcode (H) is vermeld.

In geval van de kredietsoorten 'Hypothecair Krediet (HY)', 'saneringsregeling (SR)' en 'restschuld hypotheek (RH en RN)' is de bovengenoemde uitzondering niet van toepassing want deze worden nooit geaccepteerd door Domivest.

2. Kamer van Koophandel (KvK)

Controle op faillissement, surseance van betaling of schuldsanering van aanvrager indien dit een zakelijke entiteit betreft. Ook controle op faillissement, surseance van betaling of schuldsanering van zakelijke entiteiten waar de privépersoon die als borgsteller optreedt, direct of indirect een belang van 10% of meer van de zakelijke entiteit heeft en een belang van 10% of meer vertegenwoordigt of bestuurt.

3. VIS

VIS is het geautomatiseerde informatiesysteem van Verificatie Informatie Systemen B.V. Dit systeem informeert het bedrijfsleven en publieke instellingen over de unieke nummers van gestolen, vermiste of om andere redenen ongeldig verklaarde identiteits- en reisdocumenten uit binnen- en buitenland. Hieronder vallen onder meer paspoorten, visa en de Nederlandse op naam gestelde rijbewijzen.

VIS heeft als doel het voorkomen van schade bij het bedrijfsleven en de overheid door fraudeleus handelen met ongeldige reisdocumenten.

4. Onderzoek conform Wwft

Domivest is op grond van de Wwft verplicht om onderzoek te verrichten ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Locatie onderpand(en)

Alleen onderpanden in de volgende steden zijn toegestaan (postcodes startend met):

Postcode	Plaats	Postcode	Plaats
10	Amsterdam	41	Geldermalsen
11	Amsterdam ZO	43	Middelburg/Vlissingen
12	Hilversum	46	Bergen op Zoom
13	Weesp	47	Roosendaal
14	Naarden	48	Breda
15	Zaandam	49	Oosterhout
16	Hoorn	50	Tilburg
17	Heerhugowaard	51	Waalwijk
18	Alkmaar	52	Den Bosch
19	Castricum	53	Oss
20	Haarlem	54	Veghel
21	Hoofddorp	55	Veldhoven/Eersel/Bladel/ Valkenswaard
22	Wassenaar	56	Eindhoven
23	Leiden	59	Venlo
24	Alphen a/d Rijn	60	Roermond
25	Den Haag	61	Sittard-Geleen
26	Delft	62	Maastricht
27	Zoetermeer	65	Nijmegen
28	Gouda	67	Ede-Wageningen
29	Ridderkerk	68	Arnhem
30	Rotterdam	70	Doetinchem
31	Schiedam	73	Apeldoorn
32	Spijkenisse ¹	74	Deventer
33	Dordrecht	75	Enschede
34	Nieuwegein	76	Almelo
35	Utrecht	78	Emmen
36	Breukelen	80	Zwolle
37	Zeist	82	Kampen
38	Amersfoort	83	Noordoostpolder/Urk/ Emmeloord
39	Wijk bij Duurstede	84	Heerenveen
40	Tiel	89	Leeuwarden
		94	Assen/Haren
		97	Groningen

¹ postcode startend met 32 op Goeree Overflakkee niet toegestaan

Type onderpand

Lijst van niet toegestane onderpanden:

- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt;
- Panden die worden gebruikt als coffeeshop, growshop, voor prostitutie, shisha lounge, voor speelautomaten (sport)weddenschappen etc.;
- Recreatiewoningen;
- Stacaravans, woonwagens en woonboten;
- Woningen gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft;
- Een pand gelegen op vervuilde grond;
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt;
- Coöperatieve flatexploitatieverenigingen;
- Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden;
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten;
- Panden met een bezwarend kettingbeding;
- Panden bezwaard met recht van vruchtgebruik, of recht van gebruik en bewoning
- Door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- (Woon)boerderijen;
- Waterwoningen;
- Panden waarop beslag gelegd is.

Bestemming

Onderpand moet een woonbestemming hebben.

Commerciële plint

Het onderpand mag een combinatiepand (residentieel/commercieel) zijn, waarbij het residentiele deel minimaal 80% van de waarde van het totale onderpand vertegenwoordigt. De huurstromen die voortvloeien uit het commerciële deel worden **niet** meegenomen in de ICR/DSCR-berekening. Commercieel mag bestaan uit: retail, kantoor, en/of horeca met uitzondering van de niet toegestane onderpanden genoemd onder 'Type onderpand'.

Grond onderpand

Onderpand op eigen grond en erfpacht uitgegeven door de overheid (landelijk, provincie, gemeente of waterschappen). Particuliere erfpacht is niet toegestaan. Bij tijdelijke erfpacht (vaste, aflopende termijn) dient het erfpachtrecht nog minimaal 10 jaar te lopen, en mag de looptijd van de Dominvest hypotheeklening niet langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht. Lopende tijdvakken bij voortdurende erfpacht zijn zonder deze voorwaarde toegestaan (erfpacht voor een tijdvak, dat steeds met een tijdvak wordt verlengd).

Bewoning

Geen eigen gebruik/bewoning door leningnemer(s) toegestaan, geen verhuur aan familie (eerste en tweede lijn) toegestaan. Verhuur aan een eigen BV (of andere rechtspersoon behorende tot de groep van dezelfde UBO) is in principe niet toegestaan, tenzij bewoners voldoen aan de kwalificatie van een 'normale' huurder (o.a. eigen huurcontract, afgesproken maandelijkse betaling en voldoen aan onder 'Bewoning' eerder genoemde criteria).

Verhogingen

- Toegestane verbouwing om in aanmerking te komen voor een verhoging: een renovatie waarbij het onderpand waterdicht blijft en waarbij de constructie van het onderpand niet wordt aangetast. Daarnaast mogen alleen lichte verbouwingen worden uitgevoerd waarvoor **geen omgevingsvergunning** nodig is. Nieuwbouw is niet toegestaan.
- Maximale verhoging ten gevolge van de verbouwing 50% van de initiële hoofdsom
- De verhoging mag niet meer dan de totale verbouwingskosten bedragen
- De hypothecaire inschrijving bedraagt 150% van het bedrag van de initiële verstrekking plus aangevraagde verbouwing.
- Minimale verhoging bedraagt € 25.000,-
- Bouwplan beoordeeld door taxateur en goedgekeurd door Dominvest. Taxatie dient zowel rekenmodel voor- als na verbouwing te bevatten
- Verhogingen kennen een nieuw goedkeuringsproces, Dominvest gaat geen verplichtingen aan op het moment van het verstrekken van de initiële lening. Er dient wel bij de initiële aanvraag aangegeven te worden dat er sprake is van een potentiële verhoging.
- Nadat de verbouwing is afgerond dient de taxateur opnieuw langs te gaan en te bevestigen dat de verbouwing is afgerond (dit dient onderbouwd te worden met foto's van elke ruimte van het verbouwde onderpand) en dat de waarde gelijk gebleven is aan de waarde na verbouwing in het initiële taxatierapport. Indien de waarde afwijkt, dan dient er een hertaxatie uitgevoerd te worden. Een taxatie mag maximaal 1 jaar oud zijn.
- De na een verbouwing gewenste verhoging van de lening wordt aangevraagd binnen 12 maanden van de passeerdatum van de initiële lening
- De looptijd van de verhoging is gelijk aan de looptijd van de initiële lening. De oorspronkelijke ingangsdatum wordt gehanteerd voor de bepaling van de duur van de lening.

Verhuur

Het onderpand dient in verhuurde staat te verkeren, of er dient binnen 3 maanden na passeren een getekende huurovereenkomst aanwezig te zijn.

Let op: in verband met de zekerheidspositie van Dominvest zijn de volgende situaties niet toegestaan:

- Vooruitbetaling van de huurpenningen voor langer dan een maand;
- Betalingen van huurpenningen in contanten.

Indien een onderpand na passeren wordt verhuurd aan een zakelijke entiteit, dient de aanvrager eerst toestemming van Dominvest te ontvangen voordat de huurovereenkomst met desbetreffende huurder wordt geëffectueerd.

Bij verbouwing waarvoor een verhoging wordt aangevraagd mag het onderpand maximaal 6 maanden leeg staan (i.e. er worden maximaal 6 maanden geen huurpenningen ontvangen). Gedurende de periode van leegstand dient door de leningnemer te worden aangetoond dat er voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om de financieringslasten te kunnen dekken.

Het soort verhuur (of huidig/verwachte gebruik) moet in lijn zijn met het bestemmingsplan en toegestaan zijn conform de akte van splitsing en door VvE.

De huurcontracten moeten ten minste voor 12 maanden aangegaan zijn, short stay is niet toegestaan. Indien er op het moment van de aanvraag een huurcontract voor minder dan 12 maanden aanwezig is of die nog minder dan 12

maanden geldig is, dient de aanvrager te zorgen dat het eerstvolgende huurcontract voor minimaal 12 maanden wordt aangegaan.

De volgende bijzondere situaties dienen eerst aan Dominvest voorgelegd worden:

1. Indien het onderpand verhuurd is of verhuurd zal worden aan een zakelijke entiteit (bijvoorbeeld een uitzendbureau, bemiddelaar, werkgever etc..) dienen de volgende vragen beantwoord c.q. informatie aangeleverd te worden eventueel onderbouwd met aanvullende documenten:

- Wie is/zijn de feitelijke bewoner(s)
- Wat is de duur van het verblijf
- Wat is de relatie tussen huurder en bewoner(s)

2. Verhuur aan een zorginstelling is toegestaan mits de bewoning en de zorg contractueel gescheiden zijn. Dit betekent dat de bewoners een los huurcontract dienen te hebben, waarin geen vergoeding voor zorg is opgenomen.

3. In geval van kamerverhuur dienen alle (eventuele) benodigde vergunningen* aanwezig te zijn. Taxateur dient het huidig/verwacht gebruik te toetsen aan het toegestane gebruik conform het gemeentebeleid. Hetzelfde geldt voor woningdelen.

**Vergunning kunnen per gemeente verschillen.*

4. Onderverhuur is in principe niet toegestaan.

Taxatie

De taxatie dient uitgevoerd te worden door een door Domivest goedgekeurde taxateur volgens de Domivest taxatie-instructie.

Het taxatierapport bij een initiële lening mag maximaal 6 maanden oud zijn (peildatum is aanvraagdatum) en geen update van een eerdere taxatie. Domivest is de opdrachtgever op het rapport. Bij aanvraag van een verhoging na verbouwing is een update van het eerder verstrekte rapport wel toegestaan. Deze update mag op moment van aanvraag maximaal 6 maanden oud zijn.

Waarderingen

Per onderpand dient de Onderpandwaarde vastgesteld te worden. Bij een aanvraag met meerdere onderpanden is de Onderpandwaarde de som van alle individuele Onderpandwaardes volgens onderstaande berekening.

De waarde van het onderpand (Onderpandwaarde) staat onder Begrippenlijst.

Huurwaarde

Per onderpand dient de Huurwaarde vastgesteld te worden. Bij een aanvraag met meerdere onderpanden is de Huurwaarde de som van alle individuele Huurwaardes volgens onderstaande berekening.

Huurwaarde is het minimum van (i) de getaxeerde huurwaarde en (ii) de daadwerkelijke huuropbrengst volgens de huurovereenkomst.

De Huurwaarde wordt gebruikt voor het berekenen van de ICR en DSCR.

Waardering bij Nieuwbouw

Om bij nieuwbouw de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat te mogen hanteren dient 50% van de investeringswaarde 1 jaar of langer voor de aanvraagdatum te zijn voldaan, anders wordt de investeringswaarde gebruikt.

Herkomst eigen vermogen

Domivest B.V. is op grond van de Wwft verplicht de herkomst van de eigen middelen te onderzoeken. Graag zien wij in de volgende situaties ten minste de volgende documenten, indien nodig zal Domivest om aanvullende stukken verzoeken:

- **Loterij:** Document waaruit blijkt dat aanvrager de loterij heeft gewonnen
- **Erfenis:** verklaring van erfrecht + specificatie erfenis (aangifte erfbelasting)
- **Spaargeld:** Bankafschrift (maximaal 1 maand oud na aanvraagdatum) voorzien van NAW-gegevens, datum en saldo
- **Schenken van minimaal € 20.000 per schenking:**
 - a. Door alle partijen ondertekende schenkingsverklaring of schenkingsovereenkomst. De schenkingsverklaring/schenkingsovereenkomst moet in ieder geval bevatten:
 - Naam van de schenker en relatie tot de begunstigde. Er moet sprake zijn van bloedverwantschap of aanverwantschap in de eerste graad en/of in de tweede graad tussen de schenker en de begunstigde. Indien er sprake is van bloed- of aanverwantschap in derde graad, moet eerst overleg met Domivest plaatsvinden.
 - Schenking dient vrij van last en tegenprestatie te zijn
Indien de schenker getrouwd/geregistreerd partner is, dient de echtgenote/partner van de schenker voor akkoord mee te tekenen op de overeenkomst;
 - b. Kopie identiteitsbewijzen van alle partijen (voor- en achterkant);
 - c. Informatie en onderbouwing herkomst eigen middelen schenker;
 - d. Bankafschrift met de schenking indien de schenking al plaatsgevonden heeft
- **Schenken onder € 20.000 per schenking:**
 - a. Door alle partijen ondertekende schenkingsverklaring of schenkingsovereenkomst. De schenkingsverklaring/schenkingsovereenkomst moet in ieder geval bevatten:
 - Naam van de schenker en relatie tot de begunstigde. Er moet sprake zijn van bloedverwantschap of aanverwantschap in de eerste graad en/of in de tweede graad tussen de schenker en de begunstigde. Indien er sprake is van bloed- of aanverwantschap in derde graad, moet eerst overleg met Domivest plaatsvinden.
 - Schenking dient vrij van last en tegenprestatie te zijn
Indien de schenker getrouwd/geregistreerd partner is, dient de echtgenote/partner van de schenker voor akkoord mee te tekenen op de overeenkomst.
 - b. Kopie identiteitsbewijzen van alle partijen;
 - c. Bankafschrift met de schenking indien de schenking al plaatsgevonden heeft;

- **Leningen van minimaal € 20.000 per lening:**

- a. Door alle partijen ondertekende leningsovereenkomst.
- b. Kopie identiteitsbewijzen van alle partijen (voor- en achterkant). In geval van vennootschap – een uittreksel en identiteitsbewijzen van de directeuren/beleidsbepalers (Dit is niet van toepassing indien entiteit 100% eigendom van aanvrager is).
- c. Verklaring en onderbouwing herkomst eigen middelen geldgever.
- d. Bankafschrift met de lening indien de lening al uitgekeerd is.

- **Leningen onder € 20.000 per lening:**

- a. Door alle partijen ondertekende leningsovereenkomst.
- b. Kopie identiteitsbewijzen van alle partijen (voor- en achterkant). In geval van vennootschap – een uittreksel en identiteitsbewijzen van de directeuren/beleidsbepalers (Dit is niet van toepassing indien entiteit 100% eigendom van aanvrager is).
- c. Bankafschrift met de lening indien de lening al uitgekeerd.

Er mogen niet meer dan 3 schenkingen en/of leningen per aanvraag plaatsvinden.

Indien er sprake is van cash transacties (bijvoorbeeld, een schenking en/of lening die in contanten plaatsvindt (niet via banktransactie), wordt een aanvraag door Dominvest niet geaccepteerd.

Verzekeringen

Het onderpand dient voor ten minste de herbouwwaarde verzekerd te zijn met een opstalverzekering (conform de Algemene Voorwaarden).

VVE

De vereniging van eigenaren dient actief te zijn, dan wel dient leningnemer een verklaring te tekenen waarin aanvrager verklaart zich in te gaan zetten voor een actieve VVE. Een VVE is actief indien de VVE:

- Voldoet aan de formele vereisten voortvloeiend uit de wet, Akte van Splitsing, Inschrijving KvK, (Huishoudelijk) Reglement (zoals het houden van de ledenvergadering, e.d.)
- Voldoet aan de materiele vereisten voortvloeiend uit de wet, Akte van Splitsing, (Huishoudelijk) reglement (zoals de jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds, onderhoud van het pand, etc)

Indicatief Hypotheekvoorstel (indicatieve offerte)

Indien de informatie in het aanvraagformulier volgens de acceptant in overeenstemming is met de criteria van de Verhuurhypotheek wordt een indicatieve offerte aan aanvrager verstrekt.

Op basis van de informatie in het aanvraagformulier wordt samen met de indicatieve offerte een overzicht van benodigde stukken meegestuurd ter beoordeling van het dossier (de stukkenlijst).

Met het Indicatief Hypotheekvoorstel wordt ook het machtigingsformulier SEPA incasso meegestuurd.

Bindend voorstel (definitieve offerte)

Na positieve beoordeling van de benodigde stukken ontvangt aanvrager een definitieve offerte.

Fees & kosten

Er is geen afsluitprovisie van toepassing voor de Dominvest Verhuurhypotheek.

Indien de getekende bindende offerte retour is ontvangen door Dominvest en de lening niet wordt afgenomen is de aanvrager een annuleringsvergoeding verschuldigd van 1% van de hoofdsom van de lening. Deze vergoeding wordt geïncasseerd middels de machtiging SEPA incasso.

De verwerkingskosten voor een verhogingsaanvraag zijn € 250,--

De verwerkingskosten voor een renteaanpassing zijn €250,-

De verwerkingskosten voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid of het wijzigen schuldenaar zijn € 500,-

De verwerkingskosten voor een deelroyement zijn € 500,-

Geldigheid

Passeren van de hypotheek dient uiterlijk binnen 60 dagen na uitbrengen Indicatief Hypotheekvoorstel te gebeuren.

DE DOMIVEST VERHUURHYPOTHEEK

Zekerheden

- Eerste recht van hypotheek op de onderpand(en)
- Hoofdelijke aansprakelijkheid van de leningnemer(s)
- Indien leningnemer(s) een zakelijke entiteit is/zijn: borgstelling als genoemd op pagina 7 (**Borgstelling**)
- Verpanding van huurpenningen

Leninggrootte

- Minimale leninggrootte € 100.000,--
- Maximale leninggrootte € 2.500.000,-- in de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht
- Maximale leninggrootte € 2.000.000,-- in de overige steden
- Maximale obligo per leningnemer € 9.000.000,- (indien obligo boven €3.000.000,- dient de aanvraag eerst aan Dominvest voorgelegd te worden)
- Indien er sprake is van meerdere onderpanden, kan er van de maximale leninggrootte worden afgeweken (op overrule basis)

Economische looptijd

- Minimale looptijd: 60 maanden
- Maximale looptijd 360 maanden
- Economische looptijd begint op de 1ste dag van de maand volgend op de datum van passeren van de lening.

Loan-to-value (LTV)

De totale hoofdsom mag maximaal 80% van de Onderpandwaarde bedragen.

De Onderpandwaarde staat onder Begrippenlijst

Domivest hanteert twee aflossingscombinaties:**1(a)Leningdeel 1 (tot en met 60% - Aflossingsvrij)**

Het gedeelte van de lening tot en met 60% LTV is aflossingsvrij gedurende de gehele looptijd.

1(b)Leningdeel 2 (tot en met 80% - Lineair)

Het gedeelte van de lening boven 60% LTV dient lineair binnen een termijn die het minimum is van (i) de economische looptijd van de lening en (ii) 120 maanden te worden afgelost.

2(a)Leningdeel 1 (tot en met 70% - Aflossingsvrij)

Het gedeelte van de lening tot en met 70% LTV is aflossingsvrij gedurende de gehele looptijd.

2(b)Leningdeel 2 (toto en met 80% - Lineair)

Het gedeelte van de lening boven 70% LTV dient lineair binnen een termijn die het minimum is van (i) de economische looptijd van de lening en (ii) 120 maanden te worden afgelost.

Tussentijdse wijzigingen in het aflossingsvrije leningdeel zijn niet mogelijk. Het is dus ook niet mogelijk om een 60% aflossingsvrij leningdeel op te hogen naar 70%.

Betaalbaarheid

Interest-Coverage Ratio (ICR): minimaal 125% (1,25x)

De ICR wordt bepaald door:

1. De vastgestelde Huurwaarde per jaar, gecorrigeerd voor (i) te betalen erfpachtcanon per jaar en (ii) te betalen verhuurdersheffing per jaar, te delen door
2. De te betalen hypotheekrente* in het eerste jaar

In geval van onderpanden die aangemerkt worden als kamerverhuur en combinatiepanden dient de ICR minimaal 150% te bedragen.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR): minimaal 105% (1,05x)

De DSCR wordt bepaald door:

1. De vastgestelde Huurwaarde per jaar, gecorrigeerd voor (i) te betalen erfpachtcanon per jaar en (ii) te betalen verhuurdersheffing per jaar, te delen door
2. De te betalen hypotheekrente* + aflossing in het eerste jaar.

*Bij deze lasten wordt rekening gehouden met de hieronder genoemde toetsrente.

Toetsrente

Dominvest toetst voor de bepaling van ICR en de DSCR met het maximum van minimaal de 5-jaars rente en de werkelijke rente. Hiervoor geldt de rente op het aanvraag moment.

Indien de ICR onder de 175% en/of de DSCR onder de 125% uitkomt, dient additioneel beschikbaar inkomen aangetoond worden door aanvrager door het overleggen van een gedetailleerd cashflow overzicht* onderbouwd door bewijsstukken, danwel jaarrekeningen (zakelijke entiteiten).

*netto huurinkomsten van andere verhuurde panden, huurinkomsten uit commerciële plint van het te financieren onderpand, box 2 inkomen, inkomsten uit vermogen of te nemen liquiditeiten (box 3), inkomen uit zakelijke entiteit waarmee wordt aangekocht. Box 1 inkomen kan **niet** als additioneel inkomen worden opgevoerd.

Rente

Rente is maandelijks achteraf verschuldigd. De rente- en aflossingsverplichting wordt middels automatische incasso geïncasseerd op de een na laatste werkdag van de maand.

Beschikbare rentevastperiodes zijn te vinden op de website van Dominvest <https://dominvest.com/rente>

- Initiële rentecoupon wordt bepaald aan de hand van de beschikbare rentevast periodes en de LTV op het moment dat het bindend voorstel (definitieve offerte) wordt uitgebracht.
- Gedurende de looptijd van de lening wordt de rentecoupon maandelijks bepaald op basis van de LTV aan het begin van de maand voorafgaand aan de datum waarop de rente geïncasseerd wordt.

De Onderpandwaarde die gehanteerd wordt voor de bepaling van de LTV gedurende de looptijd van de lening is het minimum van:

1. De Onderpandwaarde op het moment van verstrekking, en
2. Indien er na de datum van verstrekking een hertaxatie heeft plaatsgevonden: de meest recente taxatiewaarde in verhuurde staat, doch niet eerder dan op het einde van de rentevaste periode.

De risico opslagen worden op basis van de volgende LTV categorieën bepaald:

- $LTV \leq 60\%$
- $60\% < LTV \leq 65\%$
- $65\% < LTV \leq 70\%$
- $70\% < LTV \leq 75\%$
- $75\% < LTV \leq 80\%$

Einde rentevast periode

Minimaal 3 maanden voor het einde van de rentevast periode ontvangt de leningnemer een aanbod voor de verlengingsrente voor de nieuwe rentevast periode. De rentecoupons die worden aangeboden zijn de rentepercentages die op het moment van aanbieden gelden volgens de rentetabel voor verschillende rentevaste periodes (het verlengingsvoorstel).

Leningnemer moet voor het einde van de rentevast periode een keuze maken uit de rentevast periodes. Maakt de leningnemer geen keuze voor het einde van de rentevast periode, dan wordt (indien mogelijk) de huidige rentevast periode gehanteerd als keuze, bij een kortere looptijd dan de rentevaste periode, wordt de naast lagere rentevast periode aangeboden.

Vervroegde aflossing

Vervroegde aflossingen worden, afhankelijk van de gekozen afloscombinatie, verwerkt in de volgende volgorde:

1. Afloscombinatie 1 (met een aflossingsvrij leningdeel tot 60% LTV):
 1. Voor aflossing van leningdeel 2 (80% - Lineair) totdat dit leningdeel geheel is afgelost, daarna
 2. Voor aflossing van leningdeel 1 (60% - Aflossingsvrij) totdat dit leningdeel geheel is afgelost

2. Afloscombinatie 2 (met een aflossingsvrij leningdeel tot 70% LTV):

1. Voor aflossing van leningdeel 2 (80% - Lineair) totdat dit leningdeel geheel is afgelost, daarna
2. Voor aflossing van leningdeel 1 (70% - Aflossingsvrij) totdat dit leningdeel geheel is afgelost

Bij vervroegde aflossingen waarbij deelroyement noodzakelijk is, zal naast bovenstaande verdeelregels ook rekening gehouden moeten worden met de LTV, ICR en DSCR vereisten na deelroyement.

Deelroyement

In geval van tussentijdse verkoop van 1 of meerdere onderpanden, waarbij er na aflossing nog 1 of meerdere onderpanden als zekerheid voor de lening overblijven mag deelroyement verleend worden mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Domivest kan verzoeken om een hertaxatie te laten voeren voor de onderpanden die overblijven in de lening
2. De LTV na aflossing is niet hoger dan de LTV voor aflossing
3. De DSCR na aflossing is niet lager dan de DSCR voor aflossing
4. De ICR na aflossing is niet lager dan de ICR voor aflossing

Aflossing < 12 maanden

Bij geheel of gedeeltelijke aflossing van aflossingsvrije leningdelen binnen 12 maanden na passeren (bijvoorbeeld bij het oversluiten van de lening of verkoop van het onderpand), brengt Domivest een vergoeding van 1% van de afgeloste hoofdsom op deze aflossingsvrije leningdelen in rekening plus een vergoeding zoals hieronder genoemd bij **Vergoeding bij vervroegde aflossing en/of rente omzetting.**

Omzettingen

Product omzettingen zijn niet mogelijk.

Rente omzettingen gedurende de rentevastperiode zijn toegestaan. Leningnemer is mogelijk wel een vergoeding verschuldigd bij rente omzetting.

Vergoeding bij vervroegde aflossing en/of rente omzetting

Bij vervroegde aflossing van en/of rente omzetting is een vergoeding verschuldigd als de vergelijkingsrente lager is dan de rente die de leningnemer op dat moment betaalt.

De hoogte van de vergoeding wordt bepaald aan de hand van de resterende rentevastperiode, de huidige rente, en de vergelijkingsrente.

De vergelijkingsrente is de rentecoupon uit de rentetabel die op het moment van berekenen van de vergoeding geldt op basis van de LTV en de rentevast periode het dichtst onder de resterende rentevast periode ligt (naast lagere rente).

De vergoeding is de contante waarde op basis van de vergelijkingsrente van de bedragen die volgen uit het verschil tussen de huidige rente en de vergelijkingsrente over de resterende rentevast periode.

Bij vervroegde aflossing is alleen over de hoofdsom die is afgelost op het aflossingsvrije leningdeel een vergoeding verschuldigd. Bij rente omzetting is een vergoeding verschuldigd over de gehele hoofdsom van de lening.

Achterstandsbeheer

Het achterstandsbeheer (inclusief rappelleren en eventuele executieverkoop) wordt uitgevoerd door Hypocasso.

Boeteregeling achterstanden

Als er een bedrag niet op tijd betaald wordt is over het te laat betaalde bedrag een boeterente van 3% op jaarbasis vermeerderd met de geldende hypotheekrente verschuldigd. Bovenop deze boeterente worden ook achterstandskosten berekend. De hoogte van de achterstandskosten worden bepaald door Dominvest.

Documenten in een vreemde taal

Het komt voor dat documenten (bijvoorbeeld echtscheidingsstukken) worden aangeleverd in een andere taal dan Nederlands. Voor het beoordelen van de documenten moeten deze leesbaar en te begrijpen zijn. Daarom moeten alle aan te leveren documenten in de Nederlandse of Engelse taal zijn opgesteld.

Wie mag een document vertalen?

Voor documenten die niet in het Nederlands of Engels zijn opgesteld is de klant verplicht deze via een vertaalbureau met Kiwa certificering EN 15038 te laten vertalen naar de Nederlandse of Engelse taal. Zowel het oorspronkelijke document als de vertaalde versie moeten bij ons worden aangeleverd. De kosten voor de vertaling komen voor rekening van de klant.

Correspondentie van Dominvest

Wij versturen onze correspondentie altijd in het Nederlands. Dit heeft te maken met het feit dat het Nederlands recht van toepassing is. De klant zal de correspondentie wanneer nodig zelf moeten laten vertalen.