

Productwijzer

SNS Bedrijfshypotheek

Zoek je een lening omdat je een pand voor je bedrijf wilt kopen? Ga je een pand laten bouwen of verbouwen? Of wil je juist een lening voor je bedrijfspand oversluiten? Dan kan een SNS bedrijfshypotheek interessant zijn.

WAT IS DE SNS BEDRIJFSHYPOTHEEK?

De SNS Bedrijfshypotheek is een zakelijke lening bedoeld voor de financiering van het bedrijfspand dat je gebruikt om je eigen bedrijf in te huisvesten of je beroep in uit te oefenen.

DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE SNS BEDRIJFSHYPOTHEEK:

- Je leent minimaal € 50.000 en maximaal € 1.000.000
- Looptijd maximaal 20 jaar
- Lineair aflossen, maandelijks achteraf
- Vaste rentes op basis van de hoogte van de oorspronkelijke hoofdsom van de lopende leningdelen en de Loan to Value (LTV) (*hoogte lening in verhouding tot waarde bedrijfspand*).
- Extra aflossen zonder kosten tot 5% van de hoofdsom per jaar
- Financiering tot 80% van de marktwaarde óf
- Financiering tot 90% van de marktwaarde. Dit kan als je:
 - een duurzaam pand koopt of bouwt (energielabel C of beter) of;
 - investeert om het pand te verduurzamen (energielabel C of beter) of;
 - een privé woonhuishypotheek of minimaal 5 jaar een zakelijke betaalrekening bij SNS hebt.
- Bij nieuwbouw en verbouw openen we een bouwdepot. Je leest meer over het bouwdepot op sns.nl/zakelijk.

VOOR- EN NADELEN VAN DE SNS BEDRIJFSHYPOTHEEK

- + Eenvoudig aanvraagproces via een SNS Winkel.
 - + Je mag 40% van het bedrijfspand verhuren (op basis van vierkante meters).
 - + Rente op basis van hoofdsomklasse en LTV; de schuld-marktwaardeverhouding.
 - + Looptijd tot 20 jaar mogelijk.
 - + Aan het einde van de looptijd heb je de lening helemaal afgelost.
- Ook als de inkomsten van je bedrijf tegenvallen, moet je gewoon rente en aflossing blijven betalen.
- Als je meer dan 5% van het oorspronkelijke leenbedrag wilt aflossen, dan betaal je een vergoeding voor ons renteverlies.
- Je bedrijf moet minimaal 2 jaar bestaan, starters kunnen geen lening aanvragen.
- Je kunt de lening niet gebruiken voor bijvoorbeeld het kopen van bedrijfsmiddelen of investeringen.

LET OP: GEEN ADVIES

Je krijgt geen advies van ons. Je bepaalt zelf welke financiering bij je bedrijf past, nu en ook in de toekomst. Je krijgt van ons wel informatie zodat je weet waar je voor kiest.

En we helpen je stap voor stap tijdens het aanvragen van de bedrijfshypotheek. Je kunt online altijd zien wat de status van je aanvraag is. Heb je tussendoor een vraag? Dan kun je altijd even bellen. Wil je toch advies over de lening of de financiering van je bedrijf? Overleg dan met je accountant, administratiekantoor of een adviseur bedrijfsfinancieringen.

WANNEER KUN JE EEN SNS BEDRIJFSHYPOTHEEK AANVRAGEN?

Om een SNS Bedrijfshypotheek te kunnen aanvragen, gelden een paar criteria. De belangrijkste zijn:

- Je bent ondernemer met een eenmanszaak, vof, maatschap of bv met maximaal € 5 miljoen omzet en maximaal 49 werknemers. Let op: een bv mag geen complexe structuur hebben. Er geldt een maximum van 4 verticale en 3 horizontale lagen.
- Je bedrijf is (fiscaal) gevestigd in Nederland en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dat geldt ook voor de vennootschappen die deel uitmaken van de structuur van het bedrijf.

- De aandeelhouder(s), bestuurder(s) en uiteindelijk belanghebbende(n) wonen (fiscaal) in Nederland.
- Er zijn bedrijfsactiviteiten die wij uitsluiten op basis van onze duurzaamheidseisen. Kijk op sns.nl/zakelijk om te zien welke dat zijn.
- Je hebt geen negatieve registratie bij BKR. Dit geldt ook voor medebestuurders, vennoten of maten.
- De lening is bedoeld voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van een (bestaand) bedrijfspand.
- Het bedrijfspand wordt voor maximaal 40% verhuur (op basis van vierkante meters).
- Is de kantoorruimte groter dan 100 m²? Dan heb je minimaal energielabel C nodig.
- Je kunt jaarcijfers over minimaal 2 volledige boekjaren aanleveren.
- Je bedrijf heeft genoeg inkomsten om de rente, aflossing en kosten van de lening te betalen.
- Je hebt het bedrag dat je zelf moet inbrengen voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van het bedrijfspand tot je beschikking.

WAT HEBBEN WE NODIG VOOR DE AANVRAAG

Om een SNS Bedrijfshypothek aan te kunnen vragen, hebben we de volgende gegevens nodig:

- Minimaal 2 jaarrekeningen en aangiften inkomstenbelasting. De laatste jaarrekening en aangifte zijn niet ouder dan 18 maanden.
- Kopie van een geldig identiteitsbewijs van jou en van eventuele overige vertegenwoordigers van je bedrijf.
- Taxatierapport.
- Koopovereenkomst (in geval van aankoop van het pand). Bij nieuwbouw of verbouw van een pand vragen we je om aanvullende stukken.
- Statuten (bij een bv), uittreksel aandeelhoudersregister (als je niet de enige aandeelhouder bent van een bv), maatschaps-overeenkomst (bij een maatschap) of vennootschapsovereenkomst (bij een vof).

RENTE

Je betaalt een vaste rente over het bedrag dat je leent. De rente staat vast tijdens een rentevaste periode. Je kunt kiezen uit 1, 2, 3, 4, 5, 6 of 10 jaar rentevast. Hoeveel rente je precies betaalt voor je lening, hangt onder andere af van de oorspronkelijke hoofdsom van de lopende leningdelen en de Loan to Value (de hoogte van je lening ten opzichte van de marktwaarde van je bedrijfspand). Om de rente te bepalen gebruiken we 3 hoofdsomklassen en 5 LTV-klassen. Een LTV-klasse vertelt wat de verhouding is tussen de hoogte van je lening en de marktwaarde van je bedrijfspand, de schuld-marktwaardeverhouding.

Bij SNS hebben we de volgende LTV-klassen:

≤ 55% > 55% ≤ 70% > 70% ≤ 80% > 80% ≤ 90% > 90%

Bij SNS hebben we de volgende hoofdsomklassen:

≤ €300.000 > €300.000 ≤ €500.000 > €500.000

De actuele rentes bij de tariefgroepen vind je op onze website. De hoogte van de rente hangt naast de schuld-marktwaardeverhouding onder meer af van de actuele marktrente en hoe lang je de rente vastzet. Zet je de rente kort vast, bijvoorbeeld 1 jaar? Dan betaal je meestal een lagere rente. Je merkt dan wel sneller de gevolgen als de rente stijgt. Zet je de rente lang vast, bijvoorbeeld 10 jaar? Dan betaal je meestal een hogere rente. Je hebt dan wel langer zekerheid over de hoogte van je maandlasten. Voor die zekerheid betaal je. Tijdens de afgesproken rentevaste periode verandert de rente die je betaalt voor de lening niet.

Is de rentevaste periode korter dan de looptijd van de lening? Dan krijg je uiterlijk 2 maanden voor afloop van de rentevaste periode een nieuw renteaanbod op basis van de rentes die dan gelden. De rente voor de nieuwe rentevaste periode kan hoger of lager zijn dan de rente die we hebben afgesproken bij het afsluiten van de lening. Voor een nieuwe rentevaste periode stellen we opnieuw de schuld-marktwaardeverhouding vast. Door waardestijging of waardedaling van je bedrijfspand of aflossing op je lening, kan de schuld-marktwaardeverhouding zijn gedaald of gestegen. De lening kan dan in een andere tariefgroep vallen.

Wil je tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere tariefgroep, bijvoorbeeld omdat de marktwaarde van je bedrijfspand is gestegen? Dan beëindig je het huidige rentecontract. Je krijgt dan van ons een nieuw rentevoorstel. Houd er dan rekening mee dat je de bank een vergoeding voor het renteverlies moet betalen. Deze vergoeding wordt op dezelfde manier berekend als bij een vervroegde aflossing.

MEER OVER RENTEAANBOD EN RENTEVERLENGING

In de offerte of renteverlengingsbrief krijg je een renteaanbod voor verschillende rentevaste periodes. Bij acceptatie van de offerte of renteverlenging kies je een van de opties. De rente in de offerte of renteverlengingsbrief is de rente die je betaalt als de lening ingaat of de nieuwe rentevaste periode ingaat. Het maakt daarbij niet uit of de rente stijgt of daalt na het renteaanbod. Als de rente stijgt, is dat een voordeel voor jou. Let op: als de rente daalt, dan geldt toch de hogere rente uit het renteaanbod.

AFLOSSING

De lening los je lineair af. Dat betekent dat je tijdens de looptijd elke maand een vast bedrag aflost. Tijdens de rentevaste periode wordt het rentebedrag dat je betaalt steeds minder. Het maandbedrag daalt, omdat je schuld afneemt. Je hebt je schuld aan het einde van de looptijd helemaal terugbetaald.

LINEAIRE LENING EXTRA AFLOSSEN

Je kunt jaarlijks tot 5% extra aflossen, zonder dat je een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen. Hoeveel je extra mag aflossen, staat in de offerte. De extra aflossingen komen in mindering op de hoofdsom waardoor het rentebedrag dat je betaalt lager wordt. Je lening is daardoor eerder afgelost.

Als je meer aflost dan afgesproken, of de lening in een keer helemaal aflost, dan kan het zijn dat je een vergoeding voor renteverlies betaalt. Hieronder lees je wanneer je een vergoeding voor het renteverlies betaalt en hoe we deze berekenen.

AFLOSSEN ZONDER VERGOEDING

Je mag extra aflossen zonder vergoeding als:

- Je in een kalenderjaar niet meer aflost dan het percentage dat je mag aflossen zonder vergoeding. Dit percentage staat in de offerte.
- Je aflost op de datum dat de rentevaste periode afloopt.
- De rente die je nu betaalt, lager is dan de actuele rente voor vergelijkbare leningen.

In alle andere gevallen betaal je een vergoeding voor het renteverlies van de bank.

Ook als je een nieuwe rente kiest voordat de rentevaste periode is afgelopen betaal je een vergoeding voor het renteverlies van de bank. De vergoeding moet je meteen bij afbreken van de rentevaste periode betalen. Daarnaast kunnen we administratiekosten in rekening brengen.

EERDER AFLOSSEN VAN DE LENING

Als je de lening eerder wilt terugbetalen, vraag dan een aflosnota bij ons op. Hierop zie je precies hoeveel je aflost en of je een vergoeding moet betalen. Na ontvangst van de aflosnota kun je nog altijd besluiten om niet af te lossen. Kijk op sns.nl/zakelijk voor een voorbeeld hoe de vergoeding voor het renteverlies berekend wordt.

WAAROM MOET JE EEN VERGOEDING BETALEN ALS JE EERDER AFLOST?

Bij het afsluiten van een hypotheek of een nieuwe rentevaste periode ga je een verplichting aan. En wij ook. Wij trekken voor jou geld aan op de kapitaalmarkt. En we maken afspraken met de investeerder waar het geld vandaan komt. We betalen daar een vergoeding voor. We dekken allerlei risico's af die we lopen, zoals rentestijging. Los je eerder af, dan lopen onze verplichtingen nog door. Daarom betaal je een vergoeding als we renteverlies hebben. Je betaalt geen vergoeding als je de extra aflossing doet op de laatste dag van een rentevaste periode.

KOSTEN

Naast rente en aflossing betaal je kosten voor de bemiddeling bij de aanvraag en administratiekosten als je iets wilt wijzigen. In dit overzicht staan alle situaties waarvoor we kosten in rekening brengen.

Een paar voorbeelden van dit soort kosten:

- Bij wijziging van de offerte na de ontvangst, betaal je wijzigingskosten.
- Bij het verhogen van de lening, doorloop je dezelfde stappen als bij een nieuwe aanvraag. Hiervoor betaal je bemiddelingskosten.
- Bij het wijzigen van de juridische structuur krijg je een aangepaste overeenkomst. Hiervoor betaal je administratiekosten.

- Bij het aanleveren van verplichte informatie voor de beoordeling, kan het zijn dat je kosten moet maken voor het opmaken van (tussentijdse) jaarcijfers of een taxatierapport. Deze kosten kunnen er ook bij komen tijdens de looptijd van de lening. Meer informatie hierover vind je in de Algemene Voorwaarden voor Zakelijke Financieringen.

ZEKERHEDEN EN AANSPRAKELIJKHEID BIJ DE SNS BEDRIJFSHYPOTHEEK

Krijg je een lening van ons? Dan vragen we een of meer zekerheden. Hiermee dekken we het risico af dat je de lening niet kunt terugbetalen. De meest voorkomende zekerheden zijn een hypotheekrecht, pandrecht, borgstelling en hoofdelijke aansprakelijkheid.

Als hypothecaire zekerheid vragen we een 1e hypotheekrecht op het bedrijfspand.

We vragen een pandrecht op alle huidige en toekomstige roerende zaken die bij het bedrijfspand horen. En op alle huidige en toekomstige rechten en vorderingen die horen bij het bedrijfspand.

Als je de lening niet kunt terugbetalen, of je komt de afspraken niet na, dan mogen we het bedrijfspand verkopen en de pandrechten uitwinnen en met de opbrengst (een deel van) de financiering aflossen.

Heb je een eenmanszaak, vof of maatschap? Dan ben je persoonlijk aansprakelijk voor de lening. Heb je een bv? Dan vragen we een borgstelling van de Directeur Groot Aandeelhouder. De persoonlijke aansprakelijkheid of borgstelling betekent dat we ook aanspraak kunnen maken op je privévermogen als je bedrijf de financiering niet kan terugbetalen. Een gevolg kan zijn dat je je eigen huis moet verkopen. Heb je meerdere bv's? Dan vragen we ook een hoofdelijke aansprakelijkheid van de andere bv's. Alle bv's kunnen dan worden aangesproken op het terugbetalen van de financiering.

Goed om te weten: We maken pas gebruik van onze zekerheidsrechten als je de financiering echt niet kunt terugbetalen. Daar gaat meestal een lange tijd aan vooraf waarin je van ons mag verwachten dat we je proberen te helpen en onze uiterste best doen samen met jou een passende oplossing te zoeken voor de financiële problemen van je bedrijf.

Verwacht je betalingsproblemen? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Dan kijken we samen naar een oplossing. Pas als er volgens ons geen andere oplossing mogelijk is, zullen we van ons hypotheekrecht en eventueel andere zekerheidsrechten gebruikmaken.

WELKE VOORWAARDEN GELDEN ER?

Voor de bedrijfshypotheek gelden de Algemene voorwaarden voor zakelijke financieringen bij SNS van 1 februari 2020 en de Algemene Bankvoorwaarden. In de voorwaarden lees je wat je van ons kunt verwachten. Maar ook wat we van jou verwachten. Daarom is het belangrijk dat je ze leest voordat je een SNS Bedrijfshypotheek aanvraagt.

GEDRAGSCODE

Per 1 juli 2018 geldt de Gedragscode Kleinzakelijke Financiering voor financieringen aan bedrijven met een (groeps)omzet tot € 5 miljoen. In de gedragscode staan minimale eisen waar de bank zich aan moet houden bij het verstrekken van zakelijke financieringen. Wil je meer informatie? Bekijk dan de website van de NVB: nvb.nl/gkf.

ANDERE FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN BIJ SNS

De Bedrijfshypotheek is bedoeld voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van je bedrijfspand. Wil je geld lenen voor een ander doel? Met een SNS Zakelijk Krediet kun je voorraden of werkkapitaal financieren. Kijk op sns.nl voor meer informatie.

DISCLAIMER

Deze productwijzer bevat algemene informatie voor ondernemers die nu een SNS Bedrijfshypotheek willen afsluiten of oversluiten. Bepaalde informatie kan in de toekomst veranderen. De meest actuele informatie vind je op onze website. Deze productwijzer is informatief. De afspraken die specifiek gelden voor de lening van je bedrijf staan in je offerte en de bijbehorende algemene voorwaarden.