



Acceptatierichtlijn SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek

Versie: 26 maart 2021 V1.1

Niets uit dit werk mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SolidBriQ BV

© SolidBriQ 2021

Index

1.	INLEIDING	5
2.	ALGEMEEN.....	6
3.	DISTRIBUTIE & PROCES	10
4.	DE AANVRAGER	13
5.	KLANTONDERZOEK	16
6.	DE LENING	20
7.	RENTE	28
8.	AFLOSSINGEN	30
9.	HET ONDERPAND.....	34
10.	NIEUWBOUW, VERBOUWING & BOUWDEPOT	43
11.	TAXATIE: SHORTLIST & RICHTLIJNEN	45
12.	FEES & KOSTEN	49
13.	FRAUDEBELEID	51
14.	STUKKENLIJST SOLIDBRIQ WONINGVERHUURHYPOTHEEK	52
	BIJLAGE 1: VOORBEELD ONZELFSTANDIGE EN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTEN	55
	BIJLAGE 2: STROOMSCHEMA PROFESSIONAL OF CONSUMENT	58

PRODUCTKAART – SAMENVATTING

Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Professionele beleggers in residentieel onroerend goed
Hypotheek	<ul style="list-style-type: none"> • SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek
Rente en looptijd	<ul style="list-style-type: none"> • Rentevaste periode: 1,3,5,7,10, 12, 15, 20 jaar • Looptijd maximaal 30 jaar • Risicoklassen: ≤60% MW, <65% MW, ≤70% MW, ≤75% MW, ≤80% MW, ≤85% MW
Aflossing	<ul style="list-style-type: none"> • Aflossingsvormen: annuïteit, lineair • Aflossingsvrij tot 75% marktwaarde mogelijk • Boetevrij aflossen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Tot 10% van de hoofdsom per kalenderjaar ○ Tot 100% op einde van rentevaste periode of tussentijds indien de marktrente van het vergelijkingstarief hoger is dan de rente van de hypotheek, m.u.v. het anti-speculatiebeding in de eerste 3 jaar.
Lening	<ul style="list-style-type: none"> • Max 85% LTV, afhankelijk van kansrijkheid, courantheid en duurzaamheid • ICR: min 125%, indien < 175% additioneel inkomen noodzakelijk • DSCR: min 110% • Max. leenbedrag: <ul style="list-style-type: none"> ○ EUR 650.000 per zelfstandige verhuureenheid, en ○ EUR 2.500.000 per hypotheek met meerdere onderpanden, en ○ EUR 5.000.000 per klant met meerdere hypotheek • Min. hypotheekbedrag: EUR 100.000 • BKR coderingen niet toegestaan
Onderpand	<ul style="list-style-type: none"> • Residentieel vastgoed: met woonbestemming, gelegen in Nederland, bestemd voor de verhuur met uitsluiting op bepaalde type onderpanden. • Combinatiepanden waarbij de functie deels residentieel en deels commercieel is zijn onder voorwaarden toegestaan. De hoofdregel voor maximale financiering is dat het residentiele deel 75% van de gehanteerde marktwaarde voor de financiering vertegenwoordigd. • Maximale Marktwaarde: <ul style="list-style-type: none"> ○ EUR 750.000 per zelfstandige verhuureenheid ○ EUR 1.500.000 bij pand met meerdere, niet kadastraal gesplitste zelfstandige verhuureenheden ○ EUR 1.000.000 bij pand met meerdere onzelfstandige verhuureenheden binnen 1 object
Offerte	<ul style="list-style-type: none"> • Definitief • Geldigheidstermijn: 3 maanden, te verlengen tot 6 maanden (tegen betaling van bereidstellingsprovisie) • Acceptatietermijn: 2 weken • Offertrente = passeerente • Renteverlengingsvoorstel 3 maanden voor afloop rentevaste periode • Verhuisregeling en doorgeefregeling
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Administratiekosten beoordeling aanvraag zakelijke entiteit: EUR 250 • Annuleringskosten na acceptatie offerte: 1,00% + eventuele administratiekosten

Taxatierapport	<ul style="list-style-type: none"> • De taxatie dient uitgevoerd te worden door een short list taxateur van SolidBriQ volgens de aanvullende voorschriften van SolidBriQ. • Het gehanteerde taxatiemanagementmodel betreft TMS/fluX • In basis geeft de klant de opdracht en draagt de kosten • Taxatierapport maximaal 6 maanden oud op datum definitieve offerte
Bouwdepot	<ul style="list-style-type: none"> • Verbouwing minimaal EUR 10.000 (incl. BTW) per lening • Verbouwing maximaal EUR 50.000 (incl. BTW) per lening en 15% van Marktwaaarde na verbouw • Maximale looptijd 4 maanden • Administratiekosten: EUR 500 eenmalig • Tussentijdse declaraties mogelijk, gecombineerd met online video inspectie
Portfolio Groeifaciliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Financieringsgarantie: zekerheid vooraf omtrent financiering (geen voorbehouden) • Alleen beschikbaar voor grotere portefeuilles met overwaarde en voor klanten in het loyaliteitsprogramma • Geldigheidstermijn: 3 maanden • Kosten: EUR 250 handelingskosten en 0,25% bereidstellingsprovisie vooraf

1. INLEIDING

Visie

SolidBriQ wil ‘*ondernemers*’ in woningbeleggingen helpen groeien door hen te voorzien van eerlijke, transparante en betaalbare hypotheek. Bij het verstrekken en beheren van hypotheek hecht SolidBriQ veel waarde aan een duurzame relatie met de klant: loyale klanten worden beloond! Ook duurzaamheid staat bij SolidBriQ hoog in vaandel. Klanten die beleggen in duurzaam vastgoed worden positief gestimuleerd. De hypotheekportefeuille wordt transparant en consistent beheerd. Dit betekent dat ook als klanten in betalingsproblemen komen, SolidBriQ haar klant zo goed mogelijk zal bijstaan en een passende en structurele oplossing biedt. De distributie van SolidBriQ hypotheek zal via intermediairs verlopen die rechtstreeks aangesloten zijn bij SolidBriQ of die aangesloten zijn bij een centrale organisatie waarmee SolidBriQ een samenwerkingsovereenkomst heeft. Intermediairs kunnen rekenen op een optimale service en directe aansluiting op systemen en processen om hun klanten goed te kunnen bedienen. Bij het realiseren van relevantie voor de klant zet SolidBriQ technologie in om de portefeuille te beheren en intermediairs optimaal te ondersteunen.

De propositie

SolidBriQ B.V. biedt hypothecaire financieringen aan voor één of meerdere commercieel verhuurde woningen. In dit document worden de acceptatiecriteria beschreven waaraan de hypotheek(aanvraag) dient te voldoen.

Acceptatierichtlijn

Deze acceptatierichtlijn is geschreven om Intermediairs, Service Providers en MidOffice Servicers te helpen begrijpen welke eisen SolidBriQ stelt aan een hypotheekaanvraag. Deze acceptatierichtlijn is een leidraad voor het acceptatiebeleid van de SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek. De beschreven acceptatiecriteria zijn niet beperkt tot wat er in deze richtlijn is opgenomen. We behouden ons het recht voor om aanvullende informatie of documenten op te vragen en nadere voorwaarden te stellen als we daar aanleiding toe zien. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd maar bij twijfel behouden we ons ook het recht voor om een origineel document op te vragen.

Als deze acceptatierichtlijn geen uitsluitel geeft, kan de hypotheekaanvraag worden voorgelegd aan SolidBriQ. De beoordeling van een dergelijke aanvraag (overrule) kan langer duren dan gebruikelijk en er kan aanvullende informatie worden opgevraagd of nadere voorwaarden worden gesteld.

Om onze diensten juist en volledig aan te kunnen bieden, gebruiken en verwerken we persoonsgegevens. Wij verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Voor meer informatie verwijzen we naar de privacyverklaring op onze website.

Klanten kunnen voor vragen terecht bij het intermediair. Als het intermediair vragen heeft over de SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek of over de diensten die wij aanbieden, dan kunnen zij zich richten tot:

- A. De Service Provider indien het intermediair via deze organisatie is aangesloten en via deze organisatie toegang heeft tot SolidBriQ.
- B. De SolidBriQ accountmanager van het intermediair indien er sprake is van een rechtstreekse aansluiting van het intermediair bij SolidBriQ, zonder tussenkomst van een Service Provider.

Suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening, het hypotheekproduct of het acceptatiebeleid, kunnen rechtstreeks bij ons worden gemeld op: info@solidbrig.nl onder vermelding van ‘Verbetering kwaliteit’. De beste suggesties zullen wij belonen. Challenge Us!

2. ALGEMEEN

De geldgever

De geldgever is: SolidBriQ B.V

Contactgegevens

Algemeen

- Adres: Dr. Hub van Doorneweg 195, 5026 RE, Tilburg – Toren Noord, derde verdieping
- Website: www.solidbriq.nl
- E-mail: info@solidbriq.nl
- Telefoonnummer: 085 – 820 0000
- KvK nummer: 77196511
- BKR aansluitnummer: 2159000

Acceptatie

- E-mail: acceptatie@solidbriq.nl
- Telefoonnummer: 085 – 820 0001

Beheer

- E-mail: beheer@solidbriq.nl
- Telefoonnummer: 085 – 820 0002

Sales & Marketing

- E-mail: info@solidbriq.nl
- Telefoonnummer: 085 – 820 0003

Productnaam

Het gevoerde financiële product is een hypotheek, te weten de SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek.

Doelgroep

De SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek is een zakelijk hypothecair krediet. Verstrekking van een hypothecair krediet geschiedt alleen aan zakelijke entiteiten of aan natuurlijke personen die vanuit hun beroep of bedrijf handelen (hierna 'Klanten'). Er vindt derhalve geen verstrekking plaats aan 'Consumenten' zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Aanvragen

Onder (hypotheek)aanvragen worden zowel alle nieuwe financieringsaanvragen t.b.v. de aankoop of herfinanciering (zowel intern als extern) alsmede renovatie en verbouwing van commercieel verhuurde of te verhuren Onderpanden verstaan als ook financieringsaanvragen voor verhoging van een reeds bestaand SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek.

Documenten in een vreemde taal

Het kan voorkomen dat benodigde zekerheidsstukken (door de klant aan te leveren documenten) opgesteld zijn in een andere taal dan het Nederlands.

Voor het beoordelen van dergelijke documenten moeten deze voor SolidBriQ leesbaar en te begrijpen zijn. Daarom moeten alle zekerheidsstukken in de Nederlandse of de Engelse taal zijn opgesteld. Documenten in andere talen worden niet in behandeling genomen.

Voor zekerheidsstukken 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 taal. Dit betreft het Europese keurmerk voor vertaalbureaus. 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

Wij verzorgen 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 desgewenst zelf moeten laten vertalen. SolidBriQ is niet verantwoordelijk voor een eventuele foutieve vertaling van onze correspondentie.

Opvragen extra zekerheidsstukken

Extra zekerheidsstukken worden opgevraagd wanneer SolidBriQ op basis van de reeds ingediende stukken meent een reëel (krediet/integriteits-)risico te lopen, omdat gerede twijfel bestaat over de inhoud en juistheid van stukken die van belang zijn voor acceptatie van een financiering, of als de ingediende zekerheidsstukken niet genoeg informatie bevatten.

Privacy

SolidBriQ houdt zich aan de Europese privacywetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Meer informatie over hoe SolidBriQ omgaat met persoonsgegevens kunt u vinden op onze website.

Rechten

Aan deze acceptatierichtlijn kunnen geen rechten worden ontleend. SolidBriQ heeft altijd de discretionaire bevoegdheid om een aanvraag wel of niet te accepteren. Dit betekent dat:

- een aanvraag kan worden verstrekt terwijl de financiering niet (volledig) voldoet aan de voorwaarden zoals opgesteld in deze acceptatierichtlijn, of
- een aanvraag kan worden afgewezen, ook al voldoet deze formeel aan de voorwaarden uit deze acceptatierichtlijn.

Begrippenlijst

U bent begonnen met het lezen van de Acceptatierichtlijn voor de SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek. Sommige begrippen die in dit document staan zullen niet voor iedereen meteen duidelijk zijn. Daarom hebben we een overzicht gemaakt van de belangrijkste begrippen en hebben we deze hieronder toegelicht.

Combinatiepand	Een onderpand met een gedeelde woon en commerciële functie, bijvoorbeeld een woon-winkelpand of woon-kunstgalerij, met uitzondering van niet toegestane panden / functies.
Onderpand	De woningen die worden gekocht of reeds in bezit zijn en alles wat daarbij hoort, waarvoor de hypothecaire financiering wordt aangevraagd, dienen als Onderpand voor de hypothecaire financiering. In de Hypotheekakte staat precies beschreven wat het Onderpand behelst. Zie bijlage voor voorbeelden.
Zelfstandige woonruimte/woning	Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel, een toilet met waterspoeling. Kamerverhuur valt hier meestal niet onder.
Huurwaarde	De Huurwaarde (bruto markthuur) is het geschatte bedrag waarvoor een Onderpand op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. De Huurwaarde is de laagste waarde van: (i) de puntenhuur of getaxeerde markthuur, en (ii) de daadwerkelijke huuropbrengst volgens de huurovereenkomst. De Huurwaarde uit het Taxatierapport wordt gebruikt bij de beoordeling van een aanvraag.
UBO	UBO is een afkorting voor Ultimate Beneficial Owner, oftewel de uiteindelijk belanghebbende in de zakelijke entiteit die de relatie met SolidBriQ aangaat, en een belang of zeggenschap heeft van 10% of meer.
Marktwaarde	Om onder meer de maximale hypotheekverstrekking en de hypotheekrente te bepalen, dient per Onderpand de marktwaarde vastgesteld te worden. Bij een hypotheekaanvraag met meerdere Onderpanden is de marktwaarde gelijk aan de som van de individuele marktwaardes. De Marktwaarde is de laagste waarde van de marktwaarde in verhuurde staat en de marktwaarde bij leegstand welke uit het Taxatierapport blijkt. Indien er sprake is van verbouwing geldt dat de marktwaarde wordt gemaximeerd op de investeringswaarde.
Taxatierapport	Een taxatierapport is een document waarin een door SolidBriQ erkende taxateur de waarde van het onderpand vaststelt volgens door SolidBriQ voorgeschreven Taxatierichtlijnen. Het taxatierapport mag nooit ouder zijn dan 6 maanden.

MidOffice Servicer	Door SolidBriQ kunnen bepaalde activiteiten tijdens het aanvraagproces worden uitbesteed aan MidOffice Servicers. Dit betreffen de activiteiten voorafgaand aan het verlenen van een finaal akkoord op de hypotheekaanvraag: het MidOffice proces. Zie onze website voor een actueel overzicht van de MidOffice Servicers.
BackOffice Servicer	Door SolidBriQ kunnen bepaalde beheersactiviteiten worden uitbesteed aan een BackOffice Servicer. Dit betreffen de activiteiten nadat een hypotheek aanvraag finaal akkoord is bevonden (het notaristraject) en de activiteiten inzake het beheer van de lening: het BackOffice proces. Op onze website staat vermeld van welke BackOffice Servicer SolidBriQ gebruik maakt.
Service Provider	Onder een Service Provider wordt een bij SolidBriQ aangesloten centrale organisatie verstaan die op haar beurt meerdere aangesloten intermediairs vertegenwoordigt. De Service Provider heeft rechtstreeks toegang tot de producten van SolidBriQ. De aangesloten intermediairs bij de Service Provider hebben alleen toegang tot het productassortiment van SolidBriQ via de Service Provider. Zie onze website voor een actueel overzicht van de Service Providers.
U of uw	Met 'u' of 'uw' bedoelen wij het intermediair die een aanstelling heeft bij SolidBriQ of bij een Service Provider.
Loan-to-Value (LTV)	De verhouding van de lening ('Loan') tot de Marktwaaarde ('Value').
ICR	De Interest-Coverage Ratio (ICR). Deze wordt bepaald door: De vastgestelde bruto Huurwaarde per jaar, minus de te betalen erfpachtcanon per jaar te delen door de te betalen hypotheekrente voor de lening in de eerste volledige jaar.
DSCR	De Debt Service Coverage Ratio (DSCR). De DSCR wordt bepaald door: De vastgestelde (bruto) Huurwaarde per jaar, minus de te betalen erfpachtcanon per jaar te delen door de te betalen totale hypotheeklasten in de eerste volledige jaar: rente + aflossing, voor de lening.
Intermediair	Een intermediair is een organisatie bestaande uit 1 of meerdere adviseurs die professionele klanten adviseren en namens hen aanvragen begeleiden ten aanzien van de financiering van verhuurd of te verhuren residentieel onroerend goed.
Nederland	Onder Nederland wordt verstaan het Europese deel van Nederland, in het zuiden begrensd door België, in het oosten door Duitsland en in het noorden en westen door de Noordzee. Indien er in dit document wordt gesproken over Nederland(se), dan vallen de bijzondere gemeenten in het Caribisch gebied (Bonaire, Sint Eustatius en Saba) hier dus niet onder.

3. DISTRIBUTIE & PROCES

Algemeen

De SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek kan uitsluitend worden aangevraagd via een intermediair die is aangesloten bij SolidBriQ of bij een Service Provider. Voor meer informatie met betrekking tot de voorwaarden van aansluiting, dient u contact op te nemen met de betreffende partij.

Doel van de lening

De SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek kan worden aangewend voor de volgende situaties:

- aankoop van één of meerdere bestaande Onderpanden bestemd voor de commerciële verhuur,
- herfinanciering van commercieel verhuurde Onderpanden,
- verbouwing/renovatie van commercieel verhuurde Onderpanden,
- vrijmaken van liquiditeiten door herfinanciering / verhoging, of
- een combinatie van bovenstaande situaties.

MidOffice Proces

Aanvragen voor de SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek kunnen uitsluitend worden ingediend via het intermediair portaal FAST. Toegang tot dit intermediair portaal wordt verkregen via SolidBriQ of een Service Provider (afhankelijk van uw aansluiting).

Het MidOffice proces wordt door SolidBriQ uitbesteed aan MidOffice Servicers. Dit omvat alle werkzaamheden vanaf de aanvraag van de hypotheek tot het finaal akkoord van de hypotheek (het finaal akkoord wordt door SolidBriQ verstrekt). Via welke MidOffice Servicer uw aanvragen worden behandeld is afhankelijk van uw aanstelling:

- heeft u een aanstelling via een Service Provider? De MidOffice Servicer is in dat geval vastgesteld voor alle aanstellingen van de betreffende Service Provider. Een wijziging van MidOffice Servicer is alleen mogelijk indien dit voor alle aanstellingen van de betreffende Service Provider geldt.
- heeft u een aanstelling rechtstreek bij SolidBriQ? Dan bepaalt SolidBriQ per aanstelling de bijbehorende MidOffice Servicer. Indien sprake van moverende redenen kunt u een wijzigingsverzoek voor een MidOffice Servicer indienen bij SolidBriQ.

SolidBriQ kan te allen tijde beslissen om de samenwerking met een MidOffice Servicer te beëindigen of tijdelijk te staken, waarbij de werkzaamheden door een andere MidOffice Servicer worden overgenomen, danwel door SolidBriQ zelf uitgevoerd worden.

Het verlenen van een finaal akkoord op een hypotheekaanvraag vindt plaats door SolidBriQ die dit op haar beurt in sommige gevallen weer uitbesteedt aan de BackOffice Servicer. Het beslissen op een overrule op een hypotheekaanvraag gebeurt altijd door SolidBriQ zelf. Het verzoek tot een overrule / verlenen van een finaal akkoord verloopt altijd via een MidOffice Servicer. Bij eventuele twijfel omtrent de haalbaarheid van een hypotheekaanvraag, kan via de MidOffice Servicer een verzoek worden ingediend om de hypotheekaanvraag te laten beoordelen door de Kredietcommissie van SolidBriQ.

De werkzaamheden na het finaal akkoord, het notaristraject en het (bijzonder) beheer van de hypotheek, zijn door SolidBriQ uitbesteed aan de BackOffice Servicer. Indien u of uw klant vragen heeft over het notaristraject, dan kunt u die via uw MidOffice Servicer stellen.

Het MidOffice proces ziet er stapsgewijs als volgt uit:

1. De klant geeft aan u opdracht om een hypotheek voor één of meerdere commercieel verhuurde Onderpanden aan te vragen.
2. U dient een aanvraag in bij SolidBriQ via het intermediair portaal FAST.
3. De aanvraag wordt gecontroleerd en beoordeeld door de MidOffice Servicer op een aantal initiële punten.
4. Indien de aanvraag akkoord wordt bevonden op basis van de uitgevoerde initiële beoordeling, wordt door de MidOffice Servicer een lijst met benodigde zekerheidsstukken beschikbaar gesteld. Deze is via het intermediair portaal FAST in te zien en wordt tevens via e-mail aan u verzonden.
5. U verzamelt de benodigde zekerheidsstukken / aan te leveren documenten die worden opgevraagd en upload deze in het intermediair portaal FAST.
6. De MidOffice Servicer zal, zodra alle aan te leveren documenten zijn ontvangen, deze documenten beoordelen.
7. Indien de MidOffice Servicer alle aangeleverde benodigde documenten akkoord heeft bevonden, zal SolidBriQ het dossier beoordelen. De beoordeling door SolidBriQ kan uitbesteed zijn aan de MidOffice Servicer.
8. Wanneer SolidBriQ het dossier beoordeeld heeft en akkoord heeft bevonden, zal zij een definitieve offerte uitbrengen waarin ook de definitieve rente en voorwaarden staan vermeld.
9. U laat de klant de offerte ondertekenen en stuurt deze retour binnen de geldende acceptatietermijn. Nadat de getekende definitieve offerte is gecontroleerd en akkoord bevonden door SolidBriQ, is het dossier finaal akkoord.
10. De BackOffice Servicer zal de notaris instrueren en de gelden overmaken naar de betreffende derdengeldenrekening van de notaris.
11. De klant kan nu de lening passeren bij de notaris.

Kredietcommissie

De Kredietcommissie van SolidBriQ (hierna: 'Kredietcommissie') beoordeelt hypotheekaanvragen waarbij sprake is van een potentieel verhoogd kredietrisico of compliance risico. Er is bijvoorbeeld sprake van een verhoogd kredietrisico wanneer de financieringsratio's erg krap zijn. Ook bij verstrekkingen van grote omvang (hypotheeken > EUR 1.500.000), zal de hypotheekaanvraag voor finaal akkoord langs de Kredietcommissie gaan. Twijfels over de integriteit van uw klant en/of betrokken derde partijen zoals bijv. de taxateur, vallen onder compliance risico's.

De Kredietcommissie is niet rechtstreeks bereikbaar voor zowel het intermediair als de MidOffice Servicer. Alle communicatie omtrent een verzoek of beslissing zal schriftelijk of digitaal plaatsvinden en via de Intermediaire Desk van SolidBriQ verlopen. Een uitspraak van de Kredietcommissie is definitief. Een verzoek tot herziening van een uitspraak is alleen mogelijk indien nieuwe data en/of bewijsmateriaal wordt aangeleverd.

De Kredietcommissie vergadert in normale omstandigheden minimaal 3x per week, zijnde op maandag, woensdag en vrijdag.

Intermediaire Desk

In geval van een “overrule” situatie (ook wel “explain” situatie genoemd) of een “clarify” situatie, kan de betreffende situatie worden voorgelegd aan de Intermediaire Desk van SolidBriQ. Er is sprake van een overrule situatie wanneer er sprake is van een overschrijding van een beschreven richtlijn, maar waar volgens het intermediair een goede verklaring (explain) voor is waarom de aanvraag alsnog zou moeten worden goedgekeurd (overrule). Bij een “clarify” situatie is er geen duidelijke beschrijving van een specifieke situatie in de richtlijnen van SolidBriQ terug te vinden en dient er duidelijkheid te worden verschaft hoe hiermee om kan worden gegaan.

Het inschakelen van de Intermediaire Desk gebeurt altijd op verzoek van de MidOffice Servicer. Het intermediair dient een dergelijk verzoek dus altijd via de MidOffice Servicer in te dienen. Een verzoek dient minimaal een duidelijke omschrijving van de problematiek te bevatten en de benodigde documenten ter ondersteuning van het verzoek. In het geval de Intermediaire Desk niet in staat en/of bevoegd is om een uitspraak te doen over de voorgelegde situatie, zal de Intermediaire Desk het verzoek voorleggen aan de Kredietcommissie.

Beheerproces

Het beheerproces wordt door SolidBriQ grotendeels uitbesteed aan de BackOffice Servicer. In die gevallen wanneer er sprake is van een klacht, fraude of een krediet technische mutatie die buiten de bevoegdheid van de BackOffice Servicer ligt of een betalingsachterstand die niet binnen de standaard afspraken wordt ingelopen, zal SolidBriQ een actieve rol hebben in het beheerproces.

Het beheerproces start zodra de lening is gepasseerd bij de notaris en duurt zolang de hypotheek loopt. De volgende werkzaamheden zijn onderdeel van het beheerproces:

- Lening administratie met o.a. de incasso van de termijnbedragen, registratie van aflossingen, verstrekken van overzichten.
- Bouwdepot administratie met o.a. controle van declaraties en uitbetaling van gelden.
- Behandelen van mutaties: van een eenvoudige adreswijziging tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, verlenen van deelroyementen en het wijzigen van een lopende rentevaste periode.
- Achterstandsbeheer met o.a. het aanmanen en incasseren en van achterstallige betalingen en treffen van betalingsregelingen.

Vragen (zowel digitaal als telefonisch) tijdens het beheertraject verlopen rechtstreeks tussen uw klant en de BackOffice Servicer. Indien er sprake is van een krediettechnische mutatie waarbij er een acceptatie vereist is, dient het mutatieverzoek altijd via het intermediair te verlopen. Het intermediair dient het betreffende verzoek in via de MidOffice Servicer.

Wist u dat?

SolidBriQ een loyaliteitsprogramma heeft waarbij klanten met meerdere gefinancierde Onderpanden een loyaliteitsvergoeding kunnen krijgen? Zie voor meer informatie het loyaliteitsprogramma in deze acceptatierichtlijn.



4. DE AANVRAGER

Aanvrager

De aanvrager dient te kwalificeren als zakelijke belegger die vanuit zijn beroep of bedrijf handelt. Aan onderstaande voorwaarden dient derhalve te worden voldaan:

1. de aanvrager is een Nederlandse ondernemingsvorm met één van de volgende type zakelijke entiteiten:
 - a. BV (besloten vennootschap)
 - b. VOF (vennootschap onder firma)
 - c. Maatschapof,
2. de aanvrager is een natuurlijk persoon of een Nederlandse eenmanszaak die onze professionaliteitstoets positief doorstaat. Dit betekent dat de aanvrager zich kwalificeert als professional. Zie bijlage 2 voor een stroomschema van onze professionaliteitstoets. Tevens dient de aanvrager ook expliciet te verklaren dat hij/zij in deze ook als een professional behandelt wenst te worden, en,
3. de aanvrager dient te verklaren in de aanvraag dat het Onderpand waarvoor de financiering bestemd is, geen onderdeel uitmaakt van de pensioenvoorziening en niet voor eigen gebruik dient. Verhuur aan familieleden is alleen toegestaan indien de aanvrager onze professionaliteitstoets positief doorstaat en de huur en het huurcontract marktconform zijn. Het huurinkomen van familieleden wordt niet meegenomen in de professionaliteitstoets.

Alhoewel systemen de optie wellicht niet ondersteunen, kan een aanvraag waarbij er in één aanvraag sprake is van een combinatie van meerdere typen aanvragers (zakelijke entiteit en natuurlijk persoon), worden voorgelegd bij SolidBriQ

Verenigingen, coöperaties en stichtingen hebben geen winstoogmerk en vallen derhalve in beginsel buiten de scope van SolidBriQ door het ontbreken van een zakelijk karakter. Indien er sprake is van meerdere aanvragers, dan dienen alle aanvragers te kwalificeren als zakelijke belegger volgens de hiervoor genoemde voorwaarden. SolidBriQ financiert geen aanvragers die nog nooit eigenaar zijn geweest van een residentieel onroerend goed voor eigen gebruik of voor de verhuur.

Zakelijke entiteit

Indien de aanvrager een zakelijke entiteit is, dan dient het volledige eigenaarschap / aandelenkapitaal vertegenwoordigd te zijn in de lening aanvraag met een persoonlijke borgstelling / hoofdelijke aansprakelijkheid. Dit dient aangetoond te worden middels:

- alle uittreksel(s) kamer van koophandel waaruit de tekenbevoegdheid blijkt,
- ondertekening van de aanvraag door tekenbevoegde
- opgave van de aandelenverdeling door de tekenbevoegde middels een UBO-verklaring en organogram.

Voor iedere ondernemingsvorm dient er dus sprake te zijn van 1 of meerdere UBO's. Als er bijvoorbeeld op grond van aandelen, stemrecht of eigendom geen UBO is te achterhalen, dan kan er geen financiering worden verstrekt. Ook indien er sprake is van meer dan 10 (indirecte) aandeelhouders, kan er geen financiering worden verstrekt.

Voor de behandeling van een aanvraag voor een zakelijke entiteit wordt EUR 250 administratiekosten in rekening gebracht na acceptatie van de definitieve offerte door de klant, vanwege het meerwerk aan handling zoals bijvoorbeeld onderzoek naar en vaststellen van de UBO's.

Garanties

Bij elke aanvraag van een zakelijke entiteit zijnde een personenvennootschap (eenmanszaak, VOF en maatschap), dienen alle eigenaren / maten / vennoten ieder afzonderlijk hoofdelijke aansprakelijkheid te accepteren. De hoofdelijke aansprakelijkheid wordt geregeld door ondertekening van de lening overeenkomst en de hypotheekakte. Indien de eigenaar / maat / vennoot gehuwd is of een geregistreerd partner heeft, dient de partner toestemming te geven door medeondertekening van de lening overeenkomst en de hypotheekakte.

Indien de aanvragende zakelijke entiteit een rechtspersoon betreft, wordt van iedere natuurlijk persoon die direct of indirect aandeelhouder is, de persoonlijke garantie geregeld door ondertekening van een borgstellingsakte. Indien de aandeelhouder / borgsteller gehuwd is of een geregistreerd partner heeft, dient de partner toestemming te geven door medeondertekening van de borgstellingsakte.

Ondertekening van de hypotheekakte dient ten overstaan van een notaris te gebeuren.

Wist u dat?

De aanvrager/klant een betaalrekening moet hebben bij een Nederlandse Bank voor het ontvangen van de huurpenningen en het betalen van de rente en de aflossing aan SolidBriQ?



Nationaliteit

Alle natuurlijke personen van de hypotheekaanvraag (aanvragers, UBO's, tekenbevoegden, borgstellers .), dienen te beschikken over een:

1. Nederlandse nationaliteit, of
2. een nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie, of
3. een nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, of
4. een nationaliteit van Verenigd Koninkrijk inclusief een verblijfsvergunning volgens artikel 50, of
5. een andere nationaliteit dan hiervoor genoemd en blijkt 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 type II.

Wanneer de natuurlijk persoon niet beschikt over de juiste verblijfsvergunning zoals genoemd onder punt 4 en 5 zal de aanvraag moeten worden voorgelegd bij SolidBriQ

Dit alles met uitzondering van:

1. ingezetenen van en belastingplichtigen in de Verenigde Staten van Amerika: personen met de Amerikaanse Nationaliteit, belastingplichtig in de USA en/of woonachtig in USA. Deze personen kan SolidBriQ niet bedienen.
2. Een nationaliteit van Syrië, Noord-Korea, Iran of Cuba: deze ingezetenen dienen te beschikken over een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd type II en zullen altijd bij SolidBriQ moeten worden voorgelegd.

Een hypotheek met aanvragers en borgstellers die in het buitenland woonachtig zijn, wordt alleen verstrekt indien: de betreffende aanvragers en borgstellers over minimaal twee verhuurde panden (inclusief het te financieren pand) of meer beschikken, over de Nederlandse nationaliteit beschikken, een correspondentieadres in Nederland hebben, een Nederlandse Bankrekening hebben voor de incasso van de rente en aflossing en samenwerken met een in Nederland gevestigde beheerder voor het vastgoed. De LTV is in deze gevallen altijd gemaximeerd op 75% en er geldt een rente-opslag van 0,20%. Alle ondernemingen die direct of indirect onderdeel uitmaken van de hypotheekaanvraag, dienen gevestigd te zijn in Nederland, zoals moet blijken uit het uittreksel KvK.

Leeftijd

De minimum leeftijd van een natuurlijk persoon die betrokken is bij de hypotheekaanvraag (aanvrager, UBO, tekeningsbevoegde, borgsteller) dient 18 jaar te zijn op het moment van uitbrengen van de definitieve offerte. Er is geen sprake van een maximum leeftijd. Indien de leeftijd van de jongste natuurlijk persoon die betrokken is bij de hypotheekaanvraag 80 jaar of ouder is en de financieringsaanvraag is hoger dan 60% LTV, wordt de aanvraag ter beoordeling voorgelegd aan SolidBriQ.

Professionaliteit (toetsing voor specifieke doelgroep)

Voor de beoordeling of een nieuwe klant van SolidBriQ handelt als een consument of als een professional (zakelijk), wordt - voorafgaand aan de verstrekking van de financiering - een aantal vragen gesteld over de achtergrond van de financiering, de omvang van de huidige en/of toekomstige portefeuille, de plannen voor mogelijke uitbreiding en de omschrijving van de activiteiten. SolidBriQ financiert namelijk alleen professionals en geen consumenten.

Een overzicht (stroomschema) van deze toets treft u aan in bijlage 2. Voor iedere nieuwe klant geldt dat deze vragenlijst onderdeel vormt van de benodigde stukkenlijst voordat een definitieve offerte wordt uitgebracht. De professionaliteitstoets moet met een positief resultaat worden afgerond. Indien dit niet het geval is, kan SolidBriQ de aanvraag niet accepteren. Sommige antwoorden op vragen dienen te worden onderbouwd met bewijsstukken. Deze maken ook onderdeel uit van de benodigde stukkenlijst. Voor bestaande klanten van SolidBriQ is de professionaliteit toets / vragenlijst niet van toepassing.

Indien de aanvrager een natuurlijk persoon of eenmanszaak betreft, die kwalificeert als startende belegger in onroerend goed, is een gedegen businessplan vereist waaruit blijkt dat de klant als professional kwalificeert. Uit het business plan dient te blijken op welke wijze de klant binnen een termijn van 3 jaar een vastgoed portefeuille op denkt te bouwen waarbij de klant als professionele belegger kan worden aangemerkt. Hierbij zullen de uitgangspunten worden getoetst of deze realistisch zijn en dient de klant aan te tonen over voldoende financiële ruimte te beschikken om de plannen te kunnen uitvoeren.

Integriteit (toetsing voor gehele doelgroep)

De Nederlandsche Bank N.V. heeft de Beleidsregel Integriteitbeleid ten aanzien van zakelijke vastgoedactiviteiten uitgevaardigd. Deze beleidsregel verplicht SolidBriQ, het integriteitbeleid van hun klanten vast te stellen en te beoordelen. Wij vragen klanten naar waarheid een vragenlijst in te vullen en te onder tekenen. De vragenlijst betreft een inventarisatie op hoofdlijnen, wij kunnen klanten verzoeken om een nadere toelichting dan wel eventuele onderliggende documenten toe te sturen. Onderstaande vragen kunnen o.a. worden gesteld:

1. Bent u de afgelopen vijf Jaar in contact geweest met de AFM, DNB, Openbaar Ministerie, FIOD/ECD, Belastingdienst of andere overheidsinstanties vanwege een mogelijke integriteitschending?
2. Loopt al uw betalingsverkeer voortvloeiende uit zakelijke vastgoedtransacties (aankoop, verhuur, verkoop etc.) via een in Nederland gevestigde financiële instelling (zoals een bank) dan wel (rechtstreeks) via een notaris?
3. Ontvangt/betaalt u of uw onderneming bedragen voortvloeiende uit zakelijke vastgoed transacties (aankoop, verhuur, verkoop etc.) in/met contant geld?

De Integriteitstoets is onderdeel van de aanvraag. Als de vragenlijst niet positief is beantwoord, kan de aanvraag niet worden geaccepteerd. De vragenlijst wordt voorgelegd aan SolidBriQ indien de vragenlijst niet positief is beantwoord maar wel verklaarbaar is.

5. KLANTONDERZOEK

Klantonderzoek - KYC & CDD

Bij aanvang van een relatie voeren wij een gedegen klantonderzoek uit. Dit zijn wij verplicht conform de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van Terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet (Sw). Het klantonderzoek wordt uitgevoerd op alle aanvragers, bestuurders / tekeningsbevoegde, borgstellers / UBO's en partners die een toestemming moeten verlenen voor de hoofdelijke aansprakelijkheid / borgstelling. Het klantonderzoek bestaat uit identificatie, verificatie en screening.

Identificatie

Identificatie betreft het proces waarmee gegevens en informatie over de klant worden verzameld met als oogmerk 'Ken uw klant'. Omdat de aanvrager uit hoofde van een beroep of bedrijf handelt, zal altijd de Kamer van Koophandel worden geraadpleegd indien de aanvrager een rechtsvorm betreft.

IB-onderneming

Als er sprake is van een IB-onderneming¹ (eenmanszaak, maatschap, vennootschap onder firma en commanditaire vennootschap) dan moet uit de Kamer van Koophandel blijken wie de ondernemer(s) is/zijn. De ondernemer dient zich te identificeren conform de eisen die gelden voor een natuurlijk persoon.

Rechtspersoon

In het geval van een rechtspersoon, moet uit de Kamer van Koophandel blijken wie de tekeningsbevoegde(n) van de rechtspersoon is/zijn. Mocht de tekeningsbevoegde een rechtspersoon zijn, dan is ook het uittreksel nodig waaruit uiteindelijk een natuurlijk persoon als tekeningsbevoegde blijkt. De tekeningsbevoegde dient zich te identificeren conform de eisen die gelden voor een natuurlijk persoon.

Natuurlijk persoon

Indien de aanvrager een natuurlijk persoon is, dient deze zich te identificeren (geldt dus ook voor de IB-ondernemer en de tekeningsbevoegde persoon) middels:

- een geldig paspoort of;
- een geldige Nederlandse identiteitskaart (geen rijbewijs) of;
- een geldig identiteitsbewijs uit een andere lidstaat van de Europese Unie of
- een geldig vreemdelingendocument afgegeven door de Immigratie- en Naturalisatiedienst.

Bovenstaande identificatiedocumenten zijn ook van toepassing op de identificatie van een tekeningsbevoegde / bestuurder, een borgsteller / UBO of een partner van een natuurlijk persoon die toestemming verleent voor de hoofdelijke aansprakelijkheid / borgstelling.

UBO (Ultimate Beneficiary Owner)

In het geval van een ondernemingsvorm, kan het zijn dat de tekeningsbevoegde persoon niet de uiteindelijke belanghebbende van de aanvragende onderneming is. De tekeningsbevoegde persoon dient in de aanvraag daarom altijd te verklaren wie de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO) is/zijn van de aanvragende onderneming. Dit wordt vastgelegd in de UBO-verklaring en een organogram. Voor beide formulieren geldt het verplichte SolidBriQ format.

SolidBriQ merkt alle natuurlijke personen als UBO aan, indien een uiteindelijk belanghebbende natuurlijk persoon aandelen en/of stemrechten bezit (ongeacht het hoger wettelijk geldend drempel percentage voor UBO-registraties bij de Kamer van koophandel) of het daadwerkelijke beleid van de onderneming bepaalt.

¹ Ondernemingen die vallen onder de inkomstenbelasting

De borgstellers / UBO's evenals de bestuurders / tekeningsbevoegde van een onderneming worden in de screening betrokken en dienen allen derhalve geïdentificeerd te worden.

Verificatie

Het intermediair verifieert aan de hand van een origineel geldig identiteitsbewijs de identiteit van de aanvrager of tekeningsbevoegde, door vast te stellen dat de opgegeven identiteit en de werkelijke identiteit overeenkomen.

Daarnaast stelt het intermediair vast dat de gegevens van de tekeningsbevoegde ook uit de uittreksels van de Kamer van Koophandel blijkt.

Omdat de identificatie en verificatie reconstrueerbaar moet zijn, maakt het intermediair een kopie van het document waarmee de identiteit is vastgesteld, en voorziet de kopie (minimaal) van een paraaf en de melding "voor gezien". Hiermee verklaart het intermediair de klant (ondernemer dan wel rechtspersoon) conform Wwft-eisen te hebben geïdentificeerd.

Indien de identificatie en verificatie door een notaris heeft plaatsgevonden en het bewijs hiervan wordt door de betreffende notaris overlegd, is het niet meer noodzakelijk voor het intermediair om de identificatie en verificatie van de natuurlijk persoon uit te voeren.

Screening

Screening van aanvragers vindt plaats bij:

- A. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)
- B. Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH)
- C. Kamer van Koophandel (KvK)
- D. Verificatie Identificatie Systeem (VIS)
- E. Europese sanctielijsten en de Nationale terrorismelijst (Sanctie)
- F. Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP)
- G. Centraal Insolventie Register (CIR)
- H. Negatieve media onderzoek

A. Bureau Krediet Registratie (BKR)

Voor elke natuurlijke persoon in de aanvraag (geldt dus voor zowel de aanvrager als de borgsteller) dient een BKR Toets uitgevoerd te worden. De aanvraag wordt niet door SolidBriQ geaccepteerd indien er uit de opgave een code 1 tot en met 5, een saneringsregeling of een A-registratie naar voren komt.

Een uitzondering hierop vormen een A-registratie of code 1 waarbij:

- de achterstand een telecom abonnement betreft; en
- en er > 2 jaar geleden een herstelcode (H) is vermeld.

Indien er uit de BKR toets voorafgaand aan het uitboeken van de gelden een nieuwe registratie naar voren komt die bij eerdere BKR toetsen niet naar voren is gekomen, wordt het dossier voorgelegd aan SolidBriQ.

B. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

De Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) is in het leven geroepen om fraude te voorkomen en te bestrijden. De stichting houdt een register bij van de fraudemeldingen per persoon. Iedere aanvrager en borgsteller wordt door SolidBriQ getoetst in het register van de SFH. Komt uw klant (of borgsteller) naar voren in het register, dan is SolidBriQ verplicht de melding te onderzoeken. Na afronding van het onderzoek zal worden aangegeven of de hypotheekaanvraag verder wordt behandeld of dat deze wordt geannuleerd.

C. Kamer van Koophandel (KvK)

Via het KvK register wordt vastgesteld wie de tekeningsbevoegde(n), bestuurder(s), gevolmachtigde(n) en / of aandeelhouder(s) zijn van een zakelijke entiteit. Als uit deze raadpleging blijkt dat er meer of andere tekeningsbevoegden of uiteindelijk belanghebbenden zijn, dan dient de aanvraag geactualiseerd te worden door de aanvrager. Indien niet 100% van het aandeelhouderschap van een zakelijke entiteit kan worden herleid uit de KvK, kan van de betreffende zakelijke entiteit een kopie van het aandeelhoudersregister worden opgevraagd.

D. Verificatie Identificatie Systeem (VIS)

Deze database bevat de gegevens van vermiste, gestolen of ongeldige identiteitsbewijzen. Als een identiteitsbewijs van de aanvrager of borgsteller voorkomt in de database, dan wordt de aanvraag gestaakt totdat een geldig identiteitsbewijs is overlegd en begeleid met een zeer goede verklaring waarom het identiteitsbewijs voorkomt om in VIS.

E. Europese sanctielijst en de Nationale terrorismelijst

Een aanvraag wordt nooit geaccepteerd als een aanvrager of borgsteller op een van de lijsten voorkomt.

F. Lijst van Politiek Prominente Personen (PPP) of Politically Exposed Persons (PEP)

Aan een persoon die als PEP of PPP wordt aangemerkt, wordt een zeker statuut toegekend uit hoofde van een positie of functie. Het gevaar dat hiermee samenhangt is dat iemand deze positie ('macht') misbruikt. In dit geval zal SolidBriQ aanvullende screening uitvoeren, of aanvullende instructies aan het intermediair verstrekken. Alle aanvragen waar sprake is van een PEP/PPP, worden voorgelegd aan SolidBriQ, ongeacht het moment waarop dit wordt geconstateerd.

G. Centraal Insolventie Register (CIR)

Indien een aanvrager of borgsteller voorkomt in dit register, zal SolidBriQ de aanvraag beoordelen en vaststellen of er nadere acties benodigd zijn. Wanneer voorafgaand aan het uitboeken van de gelden een nieuwe registratie in het CIR blijkt, wordt de aanvraag ook eerst voorgelegd aan SolidBriQ.

H. Negatieve media onderzoek

Online onderzoek op privé namen en adressen van aanvragers, UBO's, borgstellers en partners. Indien uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van negatieve media, een veroordeling of een lopend onderzoek dient dit te worden voorgelegd aan SolidBriQ. Dit geldt ook indien uit het onderzoek naar voren komt dat de persoon geassocieerd wordt met strafbare activiteiten, gedoogde druggerelateerde activiteiten of activiteiten die te maken hebben met prostitutie of wapenhandel.

Extra maatregelen

Om witwassen en Financiering van Terrorisme in vastgoed te voorkomen voert SolidBriQ een prudent beleid. Hiervoor heeft zij een tweetal extra maatregelen doorgevoerd en doet zij een beroep op het Intermediair, te weten:

- A.** Herkomst van middelen
- B.** Rekeningenbeleid
- C.** Alertheid intermediairs
- D.** ABC of ABBA constructies of doorverkoop binnen 12 maanden

A. Herkomst van middelen

SolidBriQ heeft een eigen verantwoordelijkheid om te controleren of de ingebrachte eigen middelen (<6 maanden) uit een herleidbare en legale bron afkomstig zijn. Een kopie bankafschrift om deze middelen aan te tonen is hierbij niet altijd voldoende. In hoofdstuk 14 staan de bronnen en documenten beschreven waaruit de eigen middelen mogen komen.

Wanneer onduidelijk is wat de herkomst van het vermogen is, kunnen wij hier een verklaring of aanvullende stukken voor opvragen. Indien de inbreng van eigen middelen een bedrag van EUR 25.000 te boven gaat, dient het formulier van herkomst van middelen te worden ingevuld en aangeleverd. Voor dit formulier geldt het verplichte SolidBriQ format.

B. Rekeningenbeleid

De natuurlijke personen en de ondernemingen dienen een rekening te hebben bij een Nederlandse Bank. Dit zijn banken die een volledige bankvergunning hebben via DNB. SolidBriQ incasseert alleen gelden afkomstig van deze rekening. Voor controle zie link naar de website van DNB.

<https://www.dnb.nl/toezichtprofessioneel/openbaar-register/WFTDG/index.jsp>

De huurinkomsten dienen gedurende de looptijd van de hypotheek binnen te komen op een rekening van de aanvrager bij een Nederlandse Bank. Ook de betalingen aan SolidBriQ inzake de rente en aflossingen dienen via een rekening van de aanvrager bij een Nederlandse Bank te verlopen. De eigen middelen die benodigd zijn voor de financiering en moeten worden aangetoond, dienen zich ook op een rekening te bevinden van de aanvrager bij een Nederlandse Bank.

C. Alertheid intermediairs

Al het bovenstaande is bedoeld om via processen en procedures fraude, witwassen en terrorismefinanciering te voorkomen. Niet alle red-flags zullen hierdoor worden afgevangen. SolidBriQ doet een beroep op het Intermediair om per direct melding te maken als zij het vermoeden hebben van fraude, witwassen en terrorismefinanciering buiten de reguliere controles en procedures om.

Deze melding kan direct gedaan worden per e-mail aan: compliance@solidbriq.nl of er kan contact opgenomen worden met SolidBriQ via: 085 – 820 0000

D. ABC of ABBA constructie of doorverkoop binnen 12 maanden

Als er sprake is van een ABC-, een ABBA-constructie of een doorverkoop van het onderpand binnen 12 maanden, moet op een plausible wijze duidelijk worden gemaakt hoe een eventuele waardevermeerdering van het onderpand tot stand is gekomen.

Voorbeelden van situaties die resulteren in waardevermeerdering zijn renovaties, splitsing van onderpand, huuroptimalisatie, gewijzigd bestemmingsplan en/of gewijzigde vergunningen. De verklaring moet voldoende bewijs bevatten om de waardevermeerdering te verklaren, zoals bonnetjes/facturen, waarderingen voor en na realisatie, nieuwe huurcontracten, (kamer)vergunningen, nieuw bestemmingsplan.

Of de verklaring omtrent de waardevermeerdering voldoende plausibel is, wordt bepaald door SolidBriQ.

6. DE LENING

Zekerheden

De aanvrager zal de volgende zekerheden verlenen aan SolidBriQ:

- Eerste recht van hypotheek op de onderpand(en)
- Hoofdelijke aansprakelijkheid
- Verpanding van huurpenningen en huurvorderingen

SolidBriQ accepteert alleen een recht van eerste hypotheek. SolidBriQ accepteert achter het recht van eerste hypotheek geen recht van tweede, derde etc. hypotheek.

Hypothecaire en verhoogde inschrijving

Een hypotheekrecht bij SolidBriQ wordt standaard gevestigd voor een maximum bedrag dat is gebaseerd op de hoofdsom van de hypotheek verhoogd met 40%. De klant kan er ook voor kiezen om vrijwillig een hoger maximum bedrag overeen te komen.

Dat noemen wij een hogere inschrijving. Met een hogere hypothecaire inschrijving kan de klant besparen op de notariskosten wanneer er behoefte is aan een verhoging van de huidige financiering. Er hoeft namelijk bij een nieuw extra te verstrekken financiering op het bestaande onderpand, geen nieuwe hypotheek gevestigd te worden.

Daarnaast is voor de SolidBriQ Portfolio Groeifaciliteit een hogere hypothecaire inschrijving noodzakelijk (zie verderop in dit hoofdstuk). Een rekenvoorbeeld hoe de hypotheek met een verhoogde inschrijving werkt:

- Hoofdsom hypotheek: EUR 200.000
- Verhoogde inschrijving: EUR 100.000
- Totale inschrijving: EUR 300.000 * 140% = EUR 420.000

Het hypotheekrecht blijft bestaan, ook als op een bepaald moment niets verschuldigd is. De hypotheek gaat teniet door doorhaling (royement). Nadat de klant zijn totale schuld waarvan hypotheek is verleend heeft voldaan, kan het hypotheekrecht komen te vervallen door de inschrijving bij het kadaster van een notariële akte van royement/doorhaling. Naast hypotheekrecht op een 'gewoon' registergoed kan een hypotheek worden gevestigd op een erfpacht- of appartementsrecht.

Lening grootte

- De minimale lening grootte bedraagt EUR 100.000
- De maximale lening grootte bedraagt:
 - EUR 750.000 per zelfstandige verhuureenheid en
 - EUR 2.500.000 bij meerdere onderpanden;

Het totale maximum bedrag van alle leningen van een klant bij SolidBriQ mag niet meer dan EUR 5.000.000 bedragen. De restrictie op maximum totaalbedrag aan leningen, geldt alleen bij dezelfde samenstelling van de aanvrager. Een persoon / entiteit die een lening samen met een andere persoon / entiteit heeft afgesloten en die ook een andere lening bij SolidBriQ alleen heeft, wordt in deze gezien als 2 klanten.

Looptijd

De juridische looptijd van de lening is maximaal 30 jaar (360 maanden). Aangezien ieder leningdeel een afwijkende juridische looptijd kan hebben, geldt deze maximum eis van 30 jaar ook voor ieder leningdeel afzonderlijk. Indien er sprake is van een leningdeel met vaste aflossingsverplichting, is de juridische looptijd van dit leningdeel altijd gemaximeerd op 12 jaar (144 maanden).

Op de einddatum van de juridische looptijd is de hypotheek volledig opeisbaar en dient de hypotheek volledig te zijn ingelost. Wanneer de klant niet op de einddatum van de juridische looptijd de hypotheek heeft ingelost en ook geen nieuwe verlenging is overeengekomen, is de klant in gebreke en is er dus sprake van een achterstand. Hierop is dan ook de boeteregeling achterstanden zoals vermeld in hoofdstuk 12 van toepassing. De juridische looptijd begint op de 1ste dag van de maand volgend op de datum van passeren van de lening.

Leningdelen

Iedere hypotheek kan maximaal 10 leningdelen bevatten, waarbij een leningdeel minimaal EUR 5.000 dient te bedragen bij aanvang. Het bedrag, de einddatum, de rentevaste periode en de aflossingsvorm kan per leningdeel anders zijn.

Bij een verhoging van een bestaande hypotheek geldt dat de verhoging wordt geadmistreerd in 1 of meerdere leningdelen, waarbij het maximum aantal van 10 leningdelen per hypotheek in acht wordt genomen.

Erfpacht en meerdere objecten in één lening

Meerdere objecten in één lening met en zonder erfpacht (onafhankelijk van het type erfpacht) is niet toegestaan. Als hiervan sprake is dan dienen er twee leningen te worden aangevraagd: één lening met objecten met erfpacht en één lening met objecten zonder erfpacht. Hierop is geen uitzondering mogelijk.

Asset Risk Based Lending

SolidBriQ hanteert een Asset Risk Based Lending model. Dit houdt in dat de maximale verstrekking ten opzichte van de Marktwaaarde (LTV) afhankelijk is van de kwaliteit van het onderpand.

De kwaliteit van het onderpand wordt onder andere bepaald door de:

- Energiezuinigheid - onafhankelijk gemeten op basis van Energie label
- Courantheid met betrekking tot de verkoopbaarheid - onafhankelijk bepaald door de taxateur
- Kansrijkheid van de omgeving - bepaald op gemeenteniveau op basis van data van het CBS (Centraal Bureau voor Statistiek), ingedeeld in 4 categorieën

SolidBriQ kent verschillende kwaliteitsniveaus van onderpanden. Bij het hoogste kwaliteitsniveau hoort een maximale verstrekking van 85% LTV. Bij het laagste kwaliteitsniveau bedraagt de maximale verstrekking 75% LTV binnen de gestelde acceptatie voorwaarden. Niet alle Onderpanden worden geaccepteerd.

Hoe duurzamer het Onderpand, hoe couranter het Onderpand en hoe kansrijker het gebied waarin het Onderpand zich bevindt hoe hoger de maximale verstrekking! Door het investeren in kwaliteit van de belegging heeft de klant invloed op de hoogte van de verstrekking.

Voor nadere toelichting inzake de opbouw van onze Asset Risk Based Lending, zie de hierna volgende tabellen. Deze tabellen geven de verhouding aan tussen de kansrijkheid van de locatie, courantheid van het Onderpand en de duurzaamheid van het Onderpand in relatie tot de acceptatie en de maximale LTV (loan-to-value).

Tabellen Asset Risk Based Lending

Duurzaamheid

Label	LTV
A	85%
B	85%
C	85%
D	80%
E	80%
F	80%
G	80%

Courantheid kwalificatie	Kansrijkheid categorieën			
	1 (max 85% LTV)	2 (max 80% LTV)	3 (max 75% LTV)	4 (geen verstrekking)
Zeer goed	Akkoord	Akkoord	Akkoord	Niet akkoord
Goed	Akkoord	Akkoord	Akkoord	Niet akkoord
Redelijk	Akkoord	Akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord
Matig	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord
Slecht	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord

De laagste LTV uit de drie verschillende kwaliteitscriteria is van toepassing.

Nadere toelichting over bovenstaande categorieën 1 t/m 4 en courantheid in paragraaf 9.

Verhoging hypotheek

Een tweede hypotheek op een onderpand is niet mogelijk. Ook niet als de eerste hypotheek Bij SolidBriQ loopt. Het is daarentegen wel mogelijk om een hypotheek te verhogen door een opname onder de bestaande hypothecaire inschrijving te doen. Dit is mogelijk wanneer:

- er tussentijds aflossingen hebben plaatsgevonden en/of
- de klant geopteerd heeft voor een hogere hypothecaire inschrijving en er sprake is van extra financieringsruimte doordat:
 - er ten tijde van het aangaan van de hypotheek geen sprake was van een maximale financiering en/of
 - de marktwaarde van het Onderpand is gestegen

Het verzoek voor een opname onder de hypothecaire inschrijving wordt door SolidBriQ behandeld als een nieuwe hypotheek. Er dient aan alle acceptatierichtlijnen te worden voldaan van dat moment. Derhalve dient er ook altijd een nieuw taxatierapport te worden aangeleverd.

Bij een toename in de marktwaarde van meer dan 10% per verstreken jaar sinds de laatste bepaling van de marktwaarde, dient er een plausibele verklaring te worden opgesteld door de taxateur omtrent de waardestijging, ter beoordeling door SolidBriQ. De totale verstrekking na de opname onder verhoogde inschrijving mag nooit meer dan 80% LTV bedragen.

De opname onder verhoogde inschrijving wordt geadmistreerd als 1 of meerdere nieuwe leningdelen onder de bestaande hypotheek. De einddatum van de nieuwe leningdelen is gemaximeerd op de einddatum van het langstlopende bestaande leningdeel.

Portfolio Groeifaciliteit

Als een klant voldoet aan de voorwaarden van het loyaliteitsprogramma, komt hij/zij in aanmerking voor de Portfolio Groeifaciliteit. Dit is een faciliteit die de klant in staat stelt snel te kunnen handelen bij een kans op de vastgoedmarkt, waarbij SolidBriQ met zekerheid, binnen vooraf bekende voorwaarden, een financiering kan verstrekken zonder voorbehoud.

De Portfolio Groeifaciliteit van SolidBriQ is een bevestiging dat SolidBriQ bereid is om de klant een financiering aan te bieden gebaseerd op de overwaarde in de portefeuille die bij SolidBriQ is gefinancierd. Behoudens de volgende 3 eisen worden er geen verdere voorbehouden verbonden aan de Portfolio Groeifaciliteit:

- de financiering dient volledig te worden aangewend voor de aankoop van een residentieel verhuurd (of nog te verhuren) onroerend goed, en
- het is niet toegestaan om financiering van een andere geldverstrekker dan SolidBriQ op het aan te kopen onderpand te vestigen, en
- het aan te kopen onderpand komt niet voor op de lijst met niet toegestane onderpanden uit hoofdstuk 9.

De Portfolio Groeifaciliteit wordt rechtstreeks bij SolidBriQ aangevraagd zonder tussenkomst van een MidOffice Servicer. Dit gebeurt door een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier SolidBriQ Portfolio Groeifaciliteit te versturen naar info@solidbriq.nl. Het aanvraagformulier is te downloaden op onze website. Op basis van het aanvraagformulier en eventuele aanvullende stukken, kan SolidBriQ het verzoek afwijzen of zal SolidBriQ een bevestiging van de Portfolio Groeifaciliteit schriftelijk vastleggen. De Portfolio Groeifaciliteit wordt niet verstrekt indien de resterende looptijd van de lopende hypotheek korter is dan 3 maanden.

Indien vervolgens de optie van de Portfolio Groeifaciliteit wordt uitgeoefend, verloopt het aanvraagtraject voor de hypotheek hetzelfde als voor een standaard hypotheekaanvraag (via intermediair en MidOffice Servicer). Door SolidBriQ wordt er een hypotheek gevestigd op het aan te kopen onderpand tot de maximale LTV die SolidBriQ voor het betreffende onderpand hanteert. Voor het restant wordt de bestaande hypotheek bij SolidBriQ verhoogd. In tegenstelling tot een reguliere verhoging onder de verhoogde inschrijving, worden de gelden van de verhoging naar de betreffende notaris overgemaakt in plaats van rechtstreeks naar de klant.

De Portfolio Groeifaciliteit is alleen beschikbaar voor klanten die onderdeel uitmaken van het loyaliteitsprogramma (zie volgende paragraaf). Ook dient er sprake te zijn van overwaarde in de portefeuille en dient de verhoogde inschrijving van de huidige hypotheek voldoende toereikend te zijn.

De hoogte van de SolidBriQ Portfolio Groeifaciliteit wordt bepaald door het verschil tussen de bestaande hypotheek en 90% van de toegestane maximale verstrekking (LTV, ICR en DSCR) ten tijde van de aanvraag voor de bestaande hypotheek. Indien de huidige maximale verstrekking lager is dan de maximale verstrekking ten tijde van de aanvraag van de bestaande hypotheek, zal de huidige maximale verstrekking worden gehanteerd.

Voor bepaling van de maximale verstrekking rekenen wij met de Marktwarde die bij ons bekend is. Voorafgaand aan het uitbrengen van de bevestiging van de Portfolio Groeifaciliteit, kan SolidBriQ een nieuw taxatierapport verlangen van de bestaande portefeuille en/of een opgave van de huidige verhuurinkomsten. De hoogte van de SolidBriQ Portfolio Groeifaciliteit is sowieso gemaximeerd op het resterende bedrag van de hogere inschrijving.

In geval er nog geen getekende verhuurovereenkomst is aangeleverd van een onderpand in de portefeuille, zal de Portfolio Groeifaciliteit niet beschikbaar zijn voor de klant, zolang de betreffende verhuurovereenkomst nog niet is ontvangen.

De eenmalige kosten bedragen EUR 250. Indien de uiteindelijke financiering ook bij SolidBriQ wordt geregeld, worden de eenmalige kosten gerestitueerd. Daarnaast wordt er een doorlopende bereidstellingsprovisie in rekening gebracht. Deze wordt maandelijks achteraf in rekening gebracht en bedraagt 0,25% per maand over het bedrag van de Portfolio Groeifaciliteit. Indien er sprake is van een gedeeltelijke maand, wordt de bereidstellingsprovisie pro rata berekend.

De Portfolio Groeifaciliteit is geldig voor een periode van 3 maanden. Het is mogelijk om een verlenging van maximaal 3 maanden aan te vragen. Uiterlijk 2 weken voor het verstrijken van de geldigheidstermijn, dient een verlengingsverzoek door SolidBriQ te zijn ontvangen. Een verlenging gaat pas in zodra SolidBriQ dit schriftelijk heeft bevestigd. Voor een verlengingsverzoek worden geen extra behandelingskosten in rekening gebracht. Let op: SolidBriQ is niet verplicht om een verlengingsverzoek te accorderen.

Loyaliteitsprogramma

SolidBriQ heeft een loyaliteitsprogramma ontwikkeld voor klanten die meerdere onderpanden bij SolidBriQ financieren. Indien het uitstaand hypotheeksaldo bij SolidBriQ minimaal EUR 750.000 bedraagt, geniet de klant de volgende voordelen:

1. Rentekorting van 0,05% over het uitstaand hypotheeksaldo bij SolidBriQ; en
2. Gebruik van de Portfolio Groeifaciliteit.

Het uitstaand hypotheeksaldo is dus bepalend of een klant in aanmerking komt voor het loyaliteitsprogramma. Wanneer het uitstaand hypotheeksaldo daalt, met als gevolg dat de minimale drempel niet meer wordt behaald, vervallen de voordelen per direct. Vice versa werkt dit ook wanneer het uitstaand hypotheeksaldo stijgt en waarbij als gevolg van de stijging de minimale drempel van het loyaliteitsprogramma wordt bereikt. Vanaf de eerstvolgende maand nadat de minimale drempel van het loyaliteitsprogramma is bereikt, ontvangt de klant de rentekorting over het uitstaand saldo en kan de klant gebruik maken van de Portfolio Groeifaciliteit.

Het loyaliteitsprogramma is alleen van toepassing op één klant of op één onderneming. Combinaties van natuurlijke personen en/of ondernemingen zijn uitgesloten van het loyaliteitsprogramma.

De van toepassing zijnde rentekorting van het loyaliteitsprogramma wordt vermeld in een separate Toekenningsbrief van SolidBriQ. De rentekorting wordt dus niet vermeld in de definitieve offerte. De rentekorting en privileges van het loyaliteitsprogramma zijn allemaal variabel waarbij de voorwaarden, de hoogte en de omvang van de rentekorting en privileges tussentijds eenzijdig door SolidBriQ kunnen worden aangepast. Wanneer niet meer aan de gestelde voorwaarden voor de rentekorting en privileges wordt voldaan en in geval van een betalingsachterstand, komen de loyaliteitsvergoeding en privileges automatisch direct te vervallen.

De rentekorting is niet van toepassing indien er van het onderliggende onderpand geen verhuurovereenkomst kan worden overlegd met een ingangsdatum die ten minste voor de ingangsdatum van de financiering ligt. Dit houdt dus ook in dat in geval van een verbouwing de rentekorting niet van toepassing is.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van een lening wordt getoetst aan de hand van een aantal ratio's.

- ICR (Interest Cover Ratio)
- DSCR (Debt Service Cover Ratio)

Bruto Huurwaarde

Indien de daadwerkelijke huuropbrengst volgens de huurovereenkomst(en) lager is dan de Huurwaarde vastgesteld door de taxateur, wordt de daadwerkelijke huuropbrengst gebruikt als Huurwaarde. Het maximum dat als Huurwaarde kan worden gehanteerd is 10% van de Marktwaaarde in verhuurde staat.

Toetsrente Ratio's

SolidBriQ toetst voor de bepaling van de ICR en de DSCR altijd met de daadwerkelijke hypotheekrente behorend bij de gekozen rentevaste periode op het moment van toetsing, tenzij gekozen is voor een rentevaste periode korter dan 5 jaar en de 5-jaars rente hoger is dan de daadwerkelijke rente. In dat geval wordt er met de 5-jaars rente getoetst behorende bij de relevante LTV risicoklasse. Hiervoor geldt het rentepercentage op de datum van toetsing..

Interest-Coverage Ratio (ICR)

De ICR wordt bepaald door:

- De vastgestelde bruto Huurwaarde per jaar ('A'), minus de te betalen erfpachtcanon per jaar ('B').
- De som van (A)+(B) gedeeld door: De te betalen hypotheekrente voor de lening in de eerste volledige 12 maanden.

De uitkomst dient minimaal 1,25 te bedragen op onderpandniveau. In geval van onderpanden met gemeenschappelijke leefruimtes en onderpanden met kamerverhuur dient de ICR minimaal 1,50 op onderpandniveau te bedragen.

Ook wanneer er binnen de lening sprake is meerdere onderpanden waarbij minimaal één onderpand gemeenschappelijke leefruimtes of kamerverhuur faciliteert, wordt een minimale ICR van 1,50 gehanteerd. Huurstromen die voortvloeien uit het commerciële deel van een Onderpand worden niet meegenomen in de ICR-berekening.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR wordt bepaald door:

- De vastgestelde (bruto) Huurwaarde per jaar ('A'), minus de te betalen erfpachtcanon per jaar ('B').
- De som van (A)+(B) gedeeld door: De te betalen totale hypotheeklasten (rente en aflossingen) in de eerste volledige 12 maanden.

De uitkomst dient minimaal 1,10 te bedragen op onderpandniveau. Ingeval van onderpanden met gemeenschappelijke leefruimtes en onderpanden met kamerverhuur dient de DSCR minimaal 1,25 op onderpandniveau te bedragen. Ook wanneer er binnen de lening sprake is meerdere onderpanden waarbij minimaal één onderpand gemeenschappelijke leefruimtes of kamerverhuur faciliteert, wordt een minimale DSCR van 1,25 gehanteerd. Huurstromen die voortvloeien uit het commerciële deel van een Onderpand worden niet meegenomen in de DSCR-berekening.

Aanvullende voorwaarden bij lage ICR

Indien de berekende ICR minder dan 1,75 bedraagt, dan dient additioneel beschikbaar inkomen door de aanvrager te worden aangetoond voor het verschil.

Onder additioneel beschikbaar inkomen wordt verstaan:

- Huurinkomsten uit het commerciële deel van het te financieren Onderpand, welke niet zijn meegenomen in de ICR berekening.
- huurinkomsten van andere panden: dit dient te worden aangetoond door een huur-cashflowoverzicht met daarop vermeld de huurinkomsten, de erfpachtcanon en de hypotheeklasten (rente en aflossingen). De exploitatiekosten per verhuurd onderpand worden vastgesteld op 10%. Het huuroverzicht dient onderbouwd te zijn met bewijsstukken. De aangetoonde huurinkomsten minus alle kosten en lasten mag meegenomen worden als additioneel inkomen.
- inkomen uit vermogen: hieronder vallen o.a. spaartegoeden en beleggingen, waarbij onroerend goed is uitgesloten (valt onder categorie huurinkomsten). Maximaal 3% van het aangetoonde vermogen mag worden aangemerkt als additioneel inkomen. Het inkomen uit vermogen dient te worden aangetoond met bewijsstukken.
- Box 1 inkomen kan niet als additioneel inkomen worden opgevoerd.

Ontbreken van huurinkomsten

Wanneer er nog geen sprake is van een getekende huurovereenkomst ten tijde van acceptatie van de hypotheek, dient door de aanvrager extra eigen middelen te worden aangetoond die gelijk zijn aan 3 maanden rente over de hypotheek. Indien er sprake is van een verbouwing in combinatie met een verbouwingsdepot met een looptijd ≤ 4 maanden, dient de aanvrager extra eigen middelen te worden aangetoond die gelijk zijn aan 7 maanden rente over de hypotheek.

Vrijmaken van liquiditeiten

Mits de waarde van het pand dit toelaat, is het vrijmaken van liquiditeiten door herfinanciering of verhoging van de bestaande hypotheek mogelijk. Dit is alleen toegestaan indien de extra liquiditeiten bestemd zijn voor zakelijke doeleinden en als zodanig dienen te worden gespecificeerd, alsook wordt verklaard in de definitieve offerte. Het vrijmaken van liquiditeiten voor anders dan zakelijke doeleinden, zoals bijvoorbeeld de financiering van de eigen woning in privé, is niet toegestaan. In dat geval zal SolidBriQ geen definitieve offerte uitbrengen.

Verhuisregeling

Het is onder voorwaarden toegestaan om het onderpand van de lening te wijzigen indien het betreffende onderpand wordt verkocht en er een ander - voor SolidBriQ acceptabel - onderpand in zekerheid wordt gegeven. Door het gebruik te maken van een verhuisregeling, kan de klant blijven profiteren van de rente gedurende de resterende rentevaste periode en kan een eventuele boete voor vervroegde aflossing worden voorkomen.

Indien de verkoop van het onderpand reeds heeft plaatsgevonden en de lening als gevolg daarvan is aangepast / beëindigt, is het niet mogelijk om daarna nog gebruik te maken van de verhuisregeling. Indien de verhuizing van de lening naar een nieuw onderpand eerder dient plaats te vinden dan de verkoop van het onderpand, wordt op het te verkopen onderpand een tijdelijke overbruggingshypotheek gevestigd. Deze hypotheek wordt afgelost bij verkoop van de woning. Het tarief van het overbruggingskrediet is gelijk aan het 1-jarige rentetarief in de hoogste risicoklasse, vermeerderd met 1.00%. De afsluitkosten voor een overbruggingskrediet bedragen EUR 500,00.

Ieder verzoek voor een verhuisregeling wordt behandeld als een nieuwe aanvraag en dient derhalve ook te voldoen aan alle gestelde criteria voor een nieuwe aanvraag. Deze verhuisregeling geldt ook voor meerdere onderpanden die deel uitmaken van 1 lening.

Doorgeefregeling

Met de doorgeefregeling van SolidBriQ kan de klant het onderpand verkopen met de condities van de daarop geldende hypotheek. Dit kan de verkoopbaarheid van het onderpand positief beïnvloeden. De koper sluit wel een nieuwe hypotheek bij SolidBriQ af, maar krijgt daarbij de rente én de resterende rentevaste periode die de klant nu heeft.

De hoogte is maximaal het bedrag dat de klant nog aan hypotheek heeft op het moment dat het onderpand wordt verkocht. Heeft de koper een hogere hypotheek nodig, dan kan dat uiteraard. Voor het aanvullende bedrag geldt dan de normale rente.

Voor de koper (de nieuwe klant) gelden wel gewoon de standaard acceptatiecriteria van dat moment. Dat betekent dat zowel de koper als het onderpand wordt beoordeeld. Het kan daardoor best zijn dat de koper in een hogere of lagere risicoklasse valt als gevolg van een gewijzigde marktwaarde. En dat hij/zij daardoor meer of minder rente betaalt.

Het is niet mogelijk voor de koper om een andere hypotheekvorm te kiezen. De volgende aanvullende voorwaarden zijn van toepassing:

- De einddatum van de rentevaste periode kan niet worden veranderd.
- De looptijd van de lening kan niet worden verlengd.
- Heeft de koper een hogere hypotheek nodig? Dan is dat alleen mogelijk als SolidBriQ voldoende financiering beschikbaar heeft.
- Net als bij iedere nieuwe klant controleren we de aanvraag van de koper om te kijken of hij/zij voor de hypotheek in aanmerking komt. Uiterlijk 1 week voordat de hypotheek wordt doorgegeven, dient de hypotheekaanvraag van de koper door SolidBriQ akkoord te zijn bevonden.

7. RENTE

Benodigde zekerheidsstukken en definitieve offerte

Na ontvangst van de aanvraag, wordt de data uit de aanvraag getoetst op haalbaarheid. Bij een positieve beoordeling zal SolidBriQ een lijst met benodigde zekerheidsstukken beschikbaar stellen. Hierin staat vermeld welke documenten er minimaal benodigd zijn om een definitieve offerte uit te brengen. Bij het uitbrengen van de definitieve offerte wordt de rente vastgesteld. Bij tijdige acceptatie daarvan door de klant, staat de rente vast.

Wijziging offerte

Indien de aanvrager de definitieve offerte heeft ondertekend en daarmee de rente heeft geaccepteerd, worden wijzigingen in deze aanvraag (met uitzondering van verhogingen waarbij de rente van SolidBriQ hoger is dan de rente uit de offerte) geoffreerd tegen het in de offerte vermelde rentepercentage. Indien het leningbedrag in een reeds geaccepteerde offerte verhoogt dient te worden en de rente van SolidBriQ hoger is dan de rente uit de offerte, zal er een nieuwe definitieve offerte ter ondertekening worden uitgebracht tegen de op dat moment geldende rente.

Zolang de offerte niet door de klant is geaccepteerd, mag er op verzoek van de adviseur een nieuwe offerte worden aangevraagd en uitgebracht, tegen de rente van dat moment. De eerder uitgebrachte offerte komt daarmee te vervallen.

Geldigheidsduur offerte

De ondertekende definitieve offerte dient binnen de in de offerte vermelde acceptatietermijn van 14 dagen, door SolidBriQ ontvangen te zijn. De geldigheidsduur van de definitieve offerte bedraagt standaard 3 maanden en wordt gerekend vanaf de datum van uitbrengen van de definitieve offerte. Bij het uitbrengen van de definitieve offerte zal ook automatisch een verlengingsvoorstel worden uitgebracht aan de klant. De geldigheidsduur van de offerte is met uiterlijk 3 maanden te verlengen. Om hiervan gebruik te maken, dient uiterlijk op de laatste dag van de geldigheidstermijn, het verlengingsvoorstel getekend door SolidBriQ te zijn ontvangen. De kosten voor de klant voor de verlenging bedragen 0,25% over de hoofdsom voor elk (deel van een) kalendermaand dat de verlenging voortduurt.

Rentevast periode

De rente is maandelijks achteraf verschuldigd. De rente- en aflossingsverplichting wordt middels automatische incasso geïncasseerd van een Nederlandse bankrekening op de een na laatste werkdag van de maand (tenzij dat geen werkdag is, dan de werkdag voor deze dag). SolidBriQ kent de volgende rentevast periodes:

- 1 jaar vast
- 3 jaar vast
- 5 jaar vast
- 7 jaar vast
- 10 jaar vast
- 12 jaar vast
- 15 jaar vast
- 20 jaar vast

De gekozen rentevast periode kan per leningdeel verschillend zijn. De rente genoemd in de offerte bij een rentevast periode is ook de rente die van toepassing is bij passeren. De rentevaste periode start zodra de gelden naar de notaris danwel de klant worden overgemaakt. Als de startdatum niet op de eerste dag van een kalendermaand plaatsvindt, wordt de rentevaste periode verlengd met het aantal resterende dagen uit de betreffende kalendermaand. Hierdoor eindigt de rentevaste periode altijd op de laatste dag van een kalendermaand.

In geval van een verhoging van een bestaande hypotheek, kan het voorkomen dat de looptijd van de verhoging (is gelijk aan de resterende looptijd van de bestaande hypotheek), niet exact gelijk is aan de beschikbare rentevaste periodes. In dat geval wordt er gekozen voor de rente van de eerstvolgende rentevaste periode boven de looptijd van de verhoging. De rentevaste periode van de verhoging wordt tevens vastgesteld op de looptijd van de verhoging.

Loan to Value (LTV) risicoklassen

SolidBriQ kent de volgende LTV risicoklassen:

- $\leq 60\%$
- $> 60\%$ en $\leq 65\%$
- $> 65\%$ en $\leq 70\%$
- $> 70\%$ en $\leq 75\%$
- $> 75\%$ en $\leq 80\%$
- $> 80\%$ en $\leq 85\%$

De LTV risicoklassen gecombineerd met de rentevaste periode bepalen het basisrente tarief van de SolidBriQ Woningverhuur Hypotheek. Op deze 'Rente-Matrix' kunnen nog eventuele opslagen van toepassing zijn.

Rente bepaling

De rente van de hypotheek wordt vastgesteld op de basisrente behorend bij de gekozen rentevast periode en de LTV van de hypotheek.

Indien daartoe aanleiding is, kan SolidBriQ een nieuw taxatierapport eisen van de klant conform de aanvullende taxatierichtlijnen van SolidBriQ, ter bepaling van de te hanteren Marktwaaarde. De kosten van deze hertaxatie zijn voor rekening van de klant. Indien de marktwaaarde is gedaald en als gevolg daarvan de risicoklasse is verhoogd (hogere LTV), zal de basisrente worden aangepast als gevolg van het wijzigen van de bijbehorende risico opslag.

Einde rentevast periode

Aan het einde van de rentevaste periode zal SolidBriQ een voorstel tot verlenging aan de klant sturen. Het verlengingsvoorstel bevat de keuzemogelijkheden voor de klant, gebaseerd op de op dat moment beschikbare rentevaste periodes en de Marktwaaarde die bij SolidBriQ bekend is. Voorafgaand aan het uitbrengen van een verlengingsvoorstel kan SolidBriQ een nieuw taxatierapport wensen. Het verlengingsvoorstel wordt uiterlijk 2 maanden voor de einddatum van de rentevaste periode aan de klant verzonden.

In geval de einddatum van het leningdeel waarvoor een verlengingsvoorstel is uitgebracht, binnen de looptijd van de gekozen rentevaste periode valt, wordt de gekozen rentevaste periode gemaximeerd op de einddatum van het leningdeel.

Herziening marktwaaarde

De Marktwaaarde die op moment van verlenging wordt vastgesteld, is gebaseerd op de gehanteerde Marktwaaarde van voor de verlenging, tenzij SolidBriQ een nieuw taxatierapport vereist. In dat geval geldt ten tijde van de verlenging de Marktwaaarde die blijkt uit de hertaxatie. Indien de klant het niet eens is met de gehanteerde Marktwaaarde ten tijde van een verlenging, kan de klant ook een taxatierapport aanleveren waaruit een andere waarde blijkt. Dit rapport dient dan wel in het bezit van SolidBriQ te zijn uiterlijk 2 weken voorafgaand aan de verlenging. Een hertaxatie dient altijd te voldoen aan de richtlijnen die SolidBriQ heeft vastgesteld voor een taxatierapport. Aanpassing van de gehanteerde Marktwaaarde d.m.v. een hertaxatie op verzoek van de klant kan nooit gedurende de rentevaste periode van de hypotheek plaatsvinden. De kosten van deze hertaxatie zijn voor rekening van de klant.

8. AFLOSSINGEN

Reguliere aflossing

Ieder type leningdeel heeft een eigen aflossingsschema. Dat is de reguliere aflossing.

- *Aflossingsvrij*: dit leningdeel kent geen reguliere aflossing; aan het einde van de looptijd dient het leningdeel ineens te worden ingelost.
- *Lineair*: de reguliere aflossing van dit leningdeel wordt bepaald door de hoofdsom bij aanvang van de hypotheek te delen door de looptijd van het leningdeel.
- *Annuïteit*: de maandelijkse verplichting (annuïteit) van dit leningdeel bestaat uit rente en aflossing; de annuïteit wordt bepaald door de te betalen rente, de hoofdsom en de looptijd van het leningdeel.

Een gedeelte van de lening mag aflossingsvrij worden geleend. Dit deel bedraagt maximaal 75% van de marktwaarde.

Het deel van de hypotheek dat wordt geleend boven de maximale aflossingsvrije grens kent een verplichte aflossing middels een lineair of een annuïteiten schema. Dit deel wordt altijd geadmistreerd in een apart leningdeel. De aflossing wordt berekend op basis van een maximale looptijd (duur waarover het aflossingsbedrag wordt berekend) van het leningdeel van 144 maanden (12 jaar).

Uitleg aflossingsvormen

Lineair

De klant betaalt voor de hypotheek een vast bedrag aan aflossing. Omdat de klant een deel de lening aflost, betaalt de klant gedurende de looptijd minder rente. De totale hypotheeklasten: aflossing en rente, worden hierdoor steeds lager.

Voordeel/nadeel:

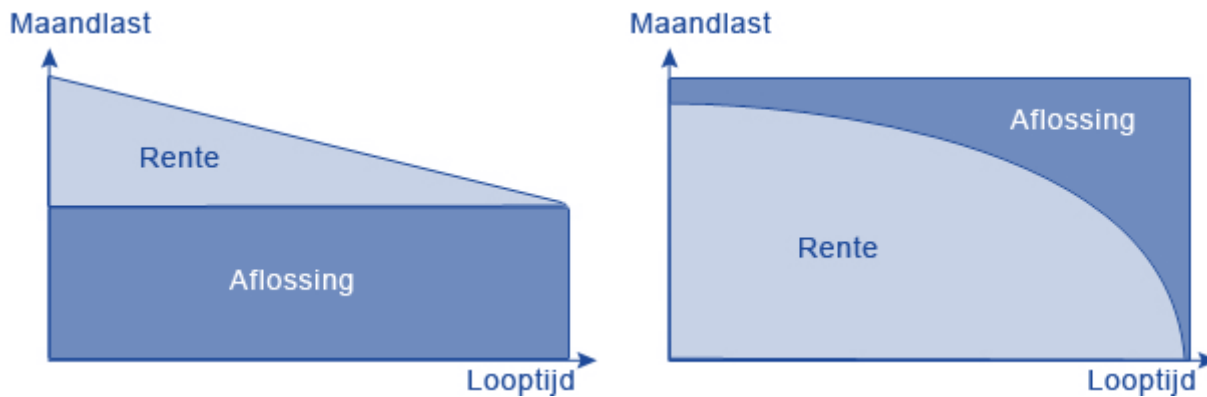
- Hypotheeklasten **nemen af** gedurende de looptijd: het aflossingsbedrag blijft gelijk en de te betalen rente neemt af (als gevolg van een dalende schuld door de aflossing).
- Aanvangslasten van de hypotheek zijn **hoger**, waardoor ook de impact op de DSCR berekening bij aanvang hoger is (lager percentage, zie uitleg DSCR berekening verderop in dit hoofdstuk).
- Schuld daalt stapsgewijs in maandelijkse gelijke stappen (lineair). Door hogere aflossing bij aanvang is er sprake van een **lagere** restschuld gedurende de looptijd.

Annuïteit

De klant betaalt voor de hypotheek jaarlijks een vast bedrag. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. De samenstelling van dit bedrag verandert gedurende de looptijd. Het aflossingsdeel neemt toe en het rentedeel neemt af.

Voordeel/nadeel:

- Hypotheeklasten **blijven gelijk** gedurende de looptijd: het aflossingsbedrag stijgt en de te betalen rente neemt af (als gevolg van een dalende schuld door de aflossing).
- Aanvangslasten van de hypotheek zijn **lager**, waardoor ook de impact op de DSCR berekening bij aanvang lager is (hoger percentage, zie uitleg DSCR berekening verderop in dit hoofdstuk).
- Schuld daalt progressief als gevolg van de alsmaar hoger wordende aflossing. Door lagere aflossing bij aanvang is er sprake van een **hogere** restschuld gedurende de looptijd.



Uitstel van de reguliere aflossing

Indien sprake van een financiering voor aankoop en/of een verbouwing met bouwdepot waarbij het onderpand nog niet is verhuurd, mag de klant er voor opteren om gedurende de eerste 3 maanden geen aflossing te betalen. In geval van een verbouwing met een bouwdepot bedraagt de mogelijke uitstelperiode 7 maanden. De gekozen aflossingsduur blijft echter wel gelijk, waardoor de maandelijkse aflossing na uitstel hoger uitvalt. Indien er bijvoorbeeld gekozen is voor een aflossingsschema met een duur van 144 maanden en er is 3 maanden uitstel geweest, dan wordt na afloop van het uitstel het aflossingsschema opnieuw berekend gebaseerd op een duur van 141 maanden.

Verplichte extra aflossing

Indien de te hanteren Marktwarde als gevolg van een hertaxatie is gedaald, en als gevolg van deze daling de LTV ratio is toegenomen en boven de vastgestelde maximale LTV norm uitkomt, kan SolidBriQ de klant verplichten om een deel van de lening af te lossen of extra zekerheden te verschaffen zodat deze weer binnen de LTV norm komt te vallen. Ook kan als gevolg van een daling van de Marktwarde het aflossingsvrije deel binnen de hypotheek meer bedragen dan de vastgestelde maximale norm. In dat geval kan SolidBriQ besluiten om de overschrijding om te zetten naar een periodiek aflossend leningdeel.

Vervroegde aflossing

Vervroegde aflossingen worden verwerkt in de volgende volgorde:

1. Aflossing van leningdeel met vaste aflossingsverplichting (annuïteit of lineair).
2. Aflossingsvrij leningdeel

Indien er sprake is van een extra aflossing op een leningdeel met vaste aflossingsverplichting, wordt de oorspronkelijke economische levensduur gehanteerd, waardoor de standaard maandtermijn wordt aangepast. Bij vervroegde aflossingen waarbij deelroyement noodzakelijk is, zal naast bovenstaande verdeelregels ook rekening gehouden moeten worden met de LTV 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. Er moet een hertaxatie uitgevoerd worden op de overgebleven onderpanden
2. De LTV na aflossing is niet hoger dan de LTV voor aflossing
3. De DSCR na aflossing is niet lager dan 125%
4. De ICR na aflossing is niet lager dan 175%

SolidBriQ heeft bij een deelroyement altijd het recht om een hogere aflossing te eisen. Voor het verlenen van een deelroyement zijn EUR 250 administratiekosten verschuldigd (wijzigen van zekerheden).

Wijzigen aflossingsvorm of juridische looptijd

Een omzettingsverzoek tot het wijzigen van de aflossingsvorm of juridische looptijd tijdens een lopende rentevaste periode van de hypotheek is niet toegestaan. Alleen in geval van een verlenging van de hypotheek is een dergelijk omzettingsverzoek mogelijk. Voor een omzettingsverzoek worden administratiekosten ad EUR 250 in rekening gebracht.

Vergoeding bij vervroegde aflossing en/of rente omzetting

Bij vervroegde aflossing van de lening en/of rente omzetting tijdens een lopende rentevast periode, kan een vergoeding (boeterente) verschuldigd zijn. Deze vergoeding wordt ook wel boete bij vervroegde aflossing genoemd. Ieder jaar heeft de klant het recht om een deel van de hypotheek, buiten de reguliere aflossing om, af te lossen zonder dat daarvoor een vergoeding is verschuldigd. Dit wordt ook wel de boete vrije ruimte genoemd. Een rente omzetting wordt gezien als een algehele aflossing van de lening.

Boetevrije ruimte

De boetevrije ruimte is het bedrag dat jaarlijks mag worden afgelost op de hypotheek zonder dat daarover een boete is verschuldigd. De ingangsdatum van de boetevrije ruimte is:

- Indien er geen sprake is van een bouwdepot:
 - De dag dat de gelden van de hypotheek door SolidBriQ zijn uitgeboekt naar de notaris en/of klant, indien dit de eerste dag van een kalendermaand was.
 - De eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de gelden van de hypotheek door SolidBriQ zijn uitgeboekt naar de notaris en/of klant, indien de uitboeking van de gelden op een andere dag van de maand was dan de eerste dag.
- Indien er wel sprake is van een bouwdepot:
 - De dag van beëindiging van het bouwdepot indien dit de eerste dag van een kalendermaand was.
 - De eerste dag van de maand volgend op de maand waarin het bouwdepot is beëindigd, indien de beëindiging op een andere dag van de maand was dan de eerste dag.

De volgende voorwaarden gelden ten aanzien van de boetevrije ruimte:

- De boetevrije ruimte geldt per jaar en kan niet worden meegenomen / overgeheveld naar een volgend jaar indien de boetevrije ruimte in het voorgaande jaar niet (volledig) is gebruikt.
- De boetevrije ruimte bedraagt 10% van de oorspronkelijke hoofdsom.
- De boetevrije ruimte wordt verminderd met:
 - De aflossingen conform het afgesproken aflossingsschema van de hypotheek
 - Een resterend saldo binnen het bouwdepot dat wordt afgelost op de financiering.

Voor de administratie en afhandeling van een extra aflossing wordt een tarief van EUR 50 per aflossing in rekening gebracht

Boete bij lagere marktrente

Allereerst is er een boete verschuldigd indien er op de lening binnen enig kalenderjaar meer dan boete vrije ruimte wordt afgelost en de vergelijkingsrente van een vergelijkbare hypotheek op moment van aflossen is lager dan de rente die de klant op dat moment betaalt.

De hoogte van de vergoeding wordt dus bepaald aan de hand van de resterende rentevast periode, de huidige rente op de hypotheek, en de vergelijkingsrente.

De vergelijkingsrente is de rente uit de rentetabel van SolidBriQ die op het moment van berekenen van de vergoeding geldt op basis van de LTV en de rentevast periode die het dichtst onder de resterende huidige rentevast periode van de hypotheek ligt. De meest actuele rentetabel van SolidBriQ wordt gepubliceerd op de website van SolidBriQ.

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.

Anti-speculatieboete

Gedurende de beginperiode van een hypotheek is er een anti-speculatieboete van toepassing. Deze boete is om oneigenlijk gebruik van de SolidBriQ hypotheek tegen te gaan. Een voorbeeld van oneigenlijk gebruik is de aankoop van een Onderpand met als doelstelling deze binnen een korte termijn weer door te verkopen. Deze boete geldt bovenop een eventuele boete bij lagere marktrente zoals hiervoor omschreven.

De anti-speculatieboete gaat in op de eerste dag dat de gelden worden uitgeboekt door SolidBriQ naar de notaris, de klant en/of het bouwdepot. De duur dat de anti-speculatieboete van toepassing is, is afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van een bouwdepot. De duur is standaard 3 jaar. In geval van een bouwdepot wordt de duur verlengd met de looptijd van het bouwdepot.

Indien bij een hypotheek zonder bouwdepot de uitboeking van de gelden niet op de eerste dag van een kalendermaand plaatsvindt, wordt het eerste jaar verlengd met een periode die gelijk is het aantal dagen na uitboeking tot aan de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de gelden zijn uitgeboekt. Ditzelfde principe is ook van toepassing bij een hypotheek met bouwdepot waarbij het bouwdepot niet precies op de eerste dag van een maand eindigt. In dat geval wordt ook het eerste jaar na beëindiging van het bouwdepot verlengd met een periode die gelijk is het aantal dagen na beëindiging van het bouwdepot tot aan de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de beëindiging van het bouwdepot plaatsvindt.

De anti-speculatieboete bedraagt:

- 3,00% in het eerste jaar + gedurende de looptijd van het bouwdepot, indien hiervan sprake is
- 2,00% in het tweede jaar
- 1,00% in het derde jaar

Het percentage van de anti-speculatieboete wordt berekend over het bedrag van de vervroegde aflossing die plaatsvindt boven de boetevrije ruimte. Over een aflossing binnen de boetevrije ruimte geldt deze boete dus niet.

Uitzonderingssituatie

Indien de klant komt te overlijden en als gevolg daarvan een algehele aflossing van de hypotheek plaatsvindt, gelden de hiervoor omschreven boetes niet. Indien er sprake is van meerdere hypotheekgevers, geldt deze vrijstelling naar rato van het aantal hypotheekgevers.

Wist u dat?

De taxatie moet worden uitgevoerd door een taxateur van de shortlist van SolidBriQ conform specifieke richtlijnen? [zie hoofdstuk 11]



9. HET ONDERPAND

In hoofdstuk 6 is uitgelegd dat SolidBriQ een Asset Risk Based Lending model hanteert om de maximale verstrekking ten opzichte van de Marktwaaarde (LTV) te bepalen. Hierbij wordt rekening gehouden met de kansrijkheid, courantheid en duurzaamheid van het onderpand. Voor ieder van deze afzonderlijke factoren wordt een maximale verstrekking op basis van de Marktwaaarde bepaald. De laagste uitkomst van deze 3 factoren, bepaalt de uiteindelijke maximale verstrekking op het onderpand.

Indien een hypotheek uit meerdere Onderpanden bestaat, wordt per Onderpand de maximale LTV bepaald. Het totaal van de maximale LTV van de verschillende onderpanden samen, is het maximale hypotheekbedrag voor de betreffende Onderpanden, gebaseerd op de marktwaaarde. Indien een Onderpand is gesplitst in meerdere zelfstandige en/of onzelfstandige verhuureenheden, terwijl het Onderpand bekend is onder 1 kadastraal nummer, wordt dit als 1 Onderpand gezien.

Kansrijkheid

In principe financiert SolidBriQ commercieel verhuurde residentiele onderpanden door heel Nederland. Alleen in aardbevingsgebieden, krimpregio's waarbij de gemeente, in de meeste gevallen, minder dan 30.000 inwoners telt en de Waddeneilanden, kan er geen financiering worden verstrekt. De gemeenten waarop dit betrekking heeft, staan hieronder vermeld. Raadpleeg voor de actuele lijst ook de website van SolidBriQ.

Gemeente	Provincie	Gemeente	Provincie
Midden-Groningen	Groningen	Meerssen	Limburg
Het Hogeland	Groningen	Valkenburg aan de Geul	Limburg
Oldambt	Groningen	Beek (L.)	Limburg
Oost Gelre	Gelderland	Gulpen-Witterm	Limburg
Winterswijk	Gelderland	Texel	Noord-Holland
Achtkarspelen	Fryslân / Friesland	Voerendaal	Limburg
Brunssum	Limburg	Pekela	Groningen
Hulst	Zeeland	Appingedam	Groningen
Veendam	Groningen	Simpelveld	Limburg
Aalten	Gelderland	Vaals	Limburg
Westerwolde	Groningen	Loppersum	Groningen
Eijsden-Margraten	Limburg	Terschelling	Fryslân / Friesland
Stein (L.)	Limburg	Ameland	Fryslân / Friesland
Delfzijl	Groningen	Vlieland	Fryslân / Friesland
Sluis	Zeeland	Schiermonnikoog	Fryslân / Friesland
Dantumadiel	Fryslân / Friesland		

SolidBriQ heeft de kansrijkheid ingedeeld in 4 categorieën, gebaseerd op de onderzoeksdata van het CBS:

Categorie	LTV	Aantal Gemeenten
Categorie 1	85%	32
Categorie 2	80%	197
Categorie 3	75%	96
Categorie 4	0%	27

Voor iedere categorie geldt een apart maximaal verstrekkingpercentage. In categorie 4 wordt er niet gefinancierd.

Courantheid

SolidBriQ kijkt bij de verstrekking van de financiering ook naar de courantheid van een Onderpand. Courantheid wordt gedefinieerd als de mate van verhandelbaarheid c.q. gewildheid uitgedrukt in verkoopbaarheid van een Onderpand. Als de courantheid van een Onderpand in verhuurde staat als *Slecht of Matig* kwalificeert, kan er geen financiering worden verstrekt. Als de courantheid van een Onderpand in verhuurde staat als *Redelijk* kwalificeert en het Onderpand bevindt zich in een kansrijke regio uit categorie 3, kan er geen financiering worden verstrekt. De courantheid wordt onafhankelijk bepaald door de taxateur. In onderstaande tabel zijn de courantheidskwalificaties aangegeven in relatie tot de kansrijke categorieën.

Courantheid kwalificatie	Kansrijke categorieën			
	1 (max 85% LTV)	2 (max 80% LTV)	3 (max 75% LTV)	4 (geen verstrekking)
Zeer goed	Akkoord	Akkoord	Akkoord	Niet akkoord
Goed	Akkoord	Akkoord	Akkoord	Niet akkoord
Redelijk	Akkoord	Akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord
Matig	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord
Slecht	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord

Duurzaamheid

Voor de bepaling van een maximale verstrekking o.b.v. de duurzaamheid van de woning, oftewel het energielabel, hanteert SolidBriQ de volgende tabel:

Duurzaamheid	
Label	LTV
A	85%
B	85%
C	85%
D	80%
E	80%
F	80%
G	80%

Onderhoud en bouwkundige staat

Een bouwkundig rapport is verplicht als:

- de taxateur constateert dat er sprake is van achterstallig onderhoud van 10 procent of meer van de marktwaarde,
- de taxateur aangeeft dat er sprake is van mogelijke constructieve problemen met de fundering,
- de taxateur adviseert een bouwkundig rapport op te laten stellen
- de taxateur de onderhouds- en/of bouwkundige staat van het onderpand als slecht of matig bestempeld.

Als de onderhoudsstaat en/of bouwkundige staat *slecht of matig* is, dient de aanvraag inclusief bouwkundig rapport en verbouwplan te worden voorgelegd aan SolidBriQ.

Wanneer de direct noodzakelijke kosten voor het achterstallig onderhoud en/of herstel meer dan 10 procent van de marktwaarde bedragen, dient/dienen:

- Er een verbouwplan te worden aangeleverd conform de punten uit het bouwkundig rapport;
- De gelden voor de verbouwing in een verbouwdapot te worden geplaatst (ook als dit lager is dan de algemene drempel van EUR 10.000 die voor een verbouwdapot wordt gehanteerd);
- Er een verplichte eindinspectie door een door SolidBriQ goedgekeurde bouwkundig inspecteur plaats te vinden.

Onderhoud	Acceptatie
1. Uitmend	Ja
2. Goed	Ja
3. Redelijk	Ja
4. Matig	Onder voorbehoud
5. Slecht	Onder voorbehoud

Maximum waarde onderpand

Op klantniveau geldt per onderpand een maximale marktwaarde. De getaxeerde marktwaarde van individuele onderpanden mag niet hoger zijn dan:

- Pand met één zelfstandige verhuureenheid: EUR 750.000
- Pand met meerdere zelfstandige, niet kadastraal gesplitste verhuureenheden: EUR 1.500.000
- Pand met meerdere onzelfstandige verhuureenheden binnen één object: EUR 1.000.000

Aanvragen waarbij er sprake is van een onderpand met een hogere, dan de hierboven genoemde maximale waarde kunnen bij SolidBriQ worden voorgelegd.

Woonfunctie voor kamergewijze verhuur ‘Kamerverhuur’

Kamerverhuur komt vooral veel voor bij verhuur aan studenten en arbeidsmigranten. Kamerverhuur is specifiek gebonden aan aanvullende voorwaarden, te weten:

- financiering is gemaximeerd op 80% LTV in kansrijkheid regio’s uit categorie 1. Voor categorie 2 en 3 geldt een maximale LTV van 70%.
- er geldt een rente-opslag van 0,20%.
- onderhuur door natuurlijke personen is niet toegestaan, voor onderhuur door bedrijven geldt de regeling vermeld in paragraaf “Verhuur aan bedrijven” in dit hoofdstuk.
- verhuur dient plaats te vinden op basis van de landelijke en lokale wet- en regelgeving, voorbeelden:
 - in lijn met gemeentelijke *huisvestingsverordening*
 - maximaal toegestane aantal kamerbewoners in lijn met *bestemmingsplan*
- de eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk voor *goed verhuurderschap*. Dit houdt onder andere in dat hij/zij: toezicht moet houden op het Onderpand bijvoorbeeld door het opstellen van huis- en leefregels en toezicht daarop mede ter voorkoming overlast aan buurtbewoners.
- In geval van verhuur aan arbeidsmigranten, dient voldaan te worden aan de SNF normering: een SNF keurmerk is vereist of verhuurder dient aangesloten te zijn bij de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA)
- specifieke vergunningen dienen aanwezig te zijn, voorbeeld: omzettingsvergunning, huisvestingsvergunning
- voor elke (kamer)huurder dient een schriftelijke huurovereenkomst te zijn opgesteld.
- maximale huurprijs in lijn met puntentelling voor onzelfstandige woonruimte door de Huurcommissie. De puntentelling geldt altijd, liberalisatie is hier niet van toepassing. De taxatie en de maximale verstrekking zijn altijd gemaximeerd op de huurprijs volgens de puntentelling, ook de daadwerkelijk huurprijs hoger ligt.
- De eigenaar dient de rechten van de huurders te respecteren.

Indien de verhuurder/eigenaar niet voldoet aan de wet en regelgeving alsmede de uitgangspunten voor goed verhuurderschap kan dat reden zijn voor tussentijdse beëindiging van de lening.

Zie bijlage 1 voor een toelichting op de definitie van zelfstandige en onzelfstandige verhuureenheden.

Short stay en gemeubileerde verhuur

Short stay verhuur is toegestaan mits het Onderpand een woonbestemming heeft en geschikt is voor reguliere lange termijn verhuur. Wanneer er sprake is van short stay geldt een rente-opslag van 0,20%. Indien short stay verhuur gecombineerd gaat met kamergewijze verhuur, zijn ook de relevante bepalingen van kamerverhuur van toepassing.

Bij bepaling van de Marktwaaarde en bij de berekening van de ICR/DSCR, wordt uitgegaan van marktconforme huur op basis van lange termijn en ongemeubileerde verhuur. Deze marktconforme huur wordt bepaald door de taxateur. Ook in geval van gemeubileerde verhuur voor de lange termijn, zal de taxateur de marktconforme huur bepalen op basis van ongemeubileerde verhuur.

Verhuur aan bedrijven

Indien een (deel van) een Onderpand wordt verhuurd aan een bedrijf, is er een rente-opslag van toepassing van 0,20% en is de LTV altijd gemaximeerd op 75%. Verhuur aan bedrijven is uitsluitend toegestaan bij onderhuur van kamergewijze verhuur en short stay of bij verhuur van een commerciële ruimte binnen een combinatiepand. Bedrijven die verspreid over alle portefeuilles van de klanten bij SolidBriQ meerdere Onderpanden huren met een gezamenlijke Marktwaaarde van EUR 5.000.000 of meer, worden apart beoordeeld door SolidBriQ op hun kredietwaardigheid.

Type onderpand

SolidBriQ financiert alleen onderpanden die een woonbestemming hebben, m.u.v. Combinatiepanden. Eigen gebruik/bewoning van het onderpand, is niet toegestaan. Verhuur aan familie is uitsluitend toegestaan indien sprake van een marktconforme condities (contract + huurprijs). Onderpanden waarbij er sprake is van houtskeletbouw, dienen altijd te worden voorgelegd aan SolidBriQ.

Combinatiepand

Het onderpand mag onder bepaalde voorwaarden een Combinatiepand zijn, waarbij de functie deels residentieel is en deels commercieel. Dit mag, voor de volledige inzet van de maximale LTV, indien het residentiële deel minimaal 75% van de Marktwaaarde² van het totale onderpand vertegenwoordigt.

Indien het residentiele deel minder dan 75% van de Marktwaaarde vertegenwoordigd, dan wordt voor de LTV-berekening de Marktwaaarde van het commerciële deel beperkt meegenomen tot maximaal 1/3 van het de Marktwaaarde van het residentiele deel, voor zover het residentiele deel minimaal 55% van de totale Marktwaaarde vertegenwoordigd. Onderstaand een viertal rekenvoorbeelden om rekenregels toe te lichten.

Rekenvoorbeeld 1: Totale marktwaaarde van een combinatiepand is 1.000, waarbij appartementen 750 vertegenwoordigen en een winkel 250. Het residentieel deel vertegenwoordigd 75%, waardoor maximale LTV-berekening is toegestaan. Indien de maximale LTV 80% is, dan bedraagt de maximale lening 800, zijnde 80% van de Marktwaaarde

Rekenvoorbeeld 2: Totale Marktwaaarde van een combinatiepand is 1.000, waarbij appartementen 700 vertegenwoordigen en een winkel 300. Het residentiele deel vertegenwoordigd 70%, waardoor op het commercieel deel maximaal 233 van de Marktwaaarde wordt toestaan ($1/3 \cdot 700 = 233$). Hierdoor bedraagt het deel van de Marktwaaarde dat voor de LTV-berekening wordt gebruikt 933 ($700 + 233 = 933$). Indien de maximale LTV 80% is, dan bedraagt de maximale lening 747 (bruikbaar deel van de totale Marktwaaarde $933 \cdot 80\% = 747$), wat neerkomt op een LTV van 75% op basis van de totale Marktwaaarde.

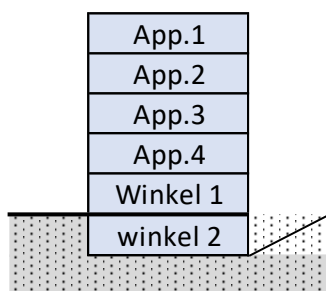
² De marktwaaarde is de laagste van (het totaal) van de leegwaarde of marktwaaarde in verhuurde staat.

Rekenvoorbeeld 3: Totale Marktw waarde van een combinatiepand is 1.000, waarbij appartementen 550 vertegenwoordigen en een winkel 450. Het residentieel deel vertegenwoordigt 55%, waardoor op het commercieel deel maximaal 183 van de Marktw waarde wordt toegestaan ($1/3 \cdot 550 = 183$). Hierdoor bedraagt het deel van de Marktw waarde dat voor de LTV-berekening wordt gebruikt 733 ($550 + 183 = 733$). Indien de maximale LTV 80% is, dan bedraagt de maximale lening 587 (bruikbaar deel van de totale Marktw waarde $733 \cdot 80\% = 587$), wat neerkomt op bijna 60% op basis van de totale Marktw waarde.

Rekenvoorbeeld 4: Totale Marktw waarde van een combinatiepand is 1.000, waarbij appartementen 400 vertegenwoordigen, en een winkel 600. Het residentieel deel vertegenwoordigt 40%, waardoor Maximale LTV berekening is niet toegestaan, het residentieel deel is immers lager dan 55%.

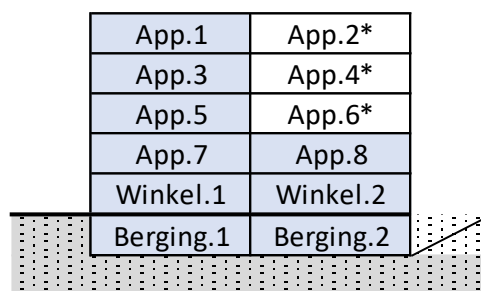
De huurstromen die voortvloeien uit het commerciële deel worden niet meegenomen in de ICR/DSCR-berekening (zie hoofdstuk 6, paragraaf betaalbaarheid). Bij meerdere onderpanden in één complex is de voorwaarde dat het gehele complex in eigendom is of wordt verkregen. Het commerciële deel mag bestaan uit een winkel, kantoor, en/of horeca met uitzondering van de 'niet toegestane onderpanden', zoals verderop geformuleerd. Binnen dezelfde lening is maximaal één combinatiepand toegestaan.

Voorbeeld 1



Combinatiepand toegestaan mits ratio's juist en onderpanden niet vallen onder lijst niet toegestane panden.

Voorbeeld 2



*Onderpanden niet in eigendom
Combinatiepand *niet* toegestaan.

Indien de eigenaar besluit om gedurende de looptijd van de lening m.b.t. een combinatiepand een of meerdere appartementen te verkopen, dan dient de verkoopopbrengst te worden gebruikt om de lening op het commerciële deel af te lossen in lijn met de geldende ratio's.

Grond onderpand & Erfpacht

Het onderpand dient zich op eigen grond te bevinden of op in erfpacht uitgegeven grond door de overheid (landelijk, provincie, gemeente) of semi-overheid (waterschappen). Particuliere erfpacht is niet toegestaan. Eeuwigdurende en voortdurende erfpacht door overheid zijn acceptabel, maar voor tijdelijke erfpacht geldt de volgende bepaling: bij tijdelijke erfpacht dient het recht nog minimaal 40 jaar door te lopen na de einddatum van de gekozen rentevaste periode van de financiering.

Voorbeeld: rentevaste periode lening 5 jaar, resterende looptijd erfpacht minimaal 45 jaar. Dit geldt dus niet voor aflopende tijdvakken wanneer er sprake is van voortdurende erfpacht. Bij elke toegestane vorm van erfpacht dient het negatieve waarde effect (indien van toepassing) te zijn meegenomen in het taxatierapport.

Meerdere objecten in één lening met en zonder erfpacht (onafhankelijk van het type erfpacht) is niet toegestaan. Als hiervan sprake is dan dienen er twee leningen te worden aangevraagd: één lening met objecten met erfpacht en één lening met objecten zonder erfpacht. Hierop is geen uitzondering mogelijk.

Opstalverzekering

Het onderpand dient voor ten minste de herbouwwaarde incl. fundering verzekerd te zijn met een uitgebreide opstalverzekering conform de Algemene Voorwaarden van SolidBriQ, waarbij eventuele onderverzekering en het huurdersbelang ook zijn meeverzekerd.

De opstalverzekering moet alle gebruikelijke gebeurtenissen dekken, zoals schade als gevolg van storm, brand, overstroming en ontploffing. De verzekering dient te zijn afgesloten bij een solvabele Nederlandse verzekeraar.

De klant dient op eerste verzoek van SolidBriQ een kopie van de polis te kunnen overleggen en ook aan te kunnen tonen dat er geen premie achterstand is. Daarnaast dient de verzekeraar op de hoogte te zijn van en akkoord te zijn met verhuur aan derden van het onderpand.

Verhuur

Het onderpand dient in verhuurde staat te verkeren of er dient binnen 3 maanden een getekende huurovereenkomst aanwezig te zijn. Alleen in geval van een renovatie verbouwing van het onderpand, is een langere periode zonder huurovereenkomst mogelijk. In dat geval dient er uiterlijk 3 maanden na afronding van de renovatie een getekende huurovereenkomst aanwezig te zijn.

Indien er tijdens het acceptatietraject geen huurovereenkomst aanwezig is, dient een getekende huurovereenkomst binnen de hiervoor genoemde termijn van 3 maanden bij SolidBriQ te worden aangeleverd. De klant dient aan dit verzoek volledige medewerking te verlenen. Wanneer er niet wordt voldaan aan dit verzoek, kan SolidBriQ de lening onmiddellijk opeisbaar stellen.

Sale & Leaseback

Bij Sale & Leaseback verkoopt de eigenaar (verkoper) van een onderpand het onderpand aan een belegger die het onderpand vervolgens weer terug verhuurt aan de verkoper. De woningverhuurhypotheek van SolidBriQ kan ook worden gebruikt om een Sale & Leaseback constructie mee te financieren. Hierbij geldt wel dat er geen sprake mag zijn van een koop onder voorwaarden waarbij er sprake is van een periodieke verplichting, uitgestelde betaling op de koopsom of afdracht over de waardeontwikkeling bij verkoop (indien is vastgelegd dat de voorwaarden achtergesteld zijn op de hypotheek is financiering wel mogelijk).

Tevens dient de markthuur bij een Sale & Leaseback constructie marktconform te zijn. Indien het een Sale & Leaseback constructie betreft waarbij de huurder familie is van de aanvrager, dient de aanvrager minimaal 2 andere panden aan derden in de verhuur te hebben.

Niet toegestane onderpanden

- Onderpanden voor eigen-gebruik
- Combinatiepanden voor zakelijk eigen-gebruik
- Panden die worden gebruikt voor de exploitatie van coffeeshops, growshops, smartshops, prostitutie, en/of erotische massages. Ook onderpanden die direct grenzen aan voornoemde onderpanden zijn niet toegestaan.
- Recreatiewoningen
- Woningen gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft
- (Woon)boerderijen
- Garages/parkeervoorzieningen/bergingen die niet dienstbaar zijn aan de woning
- Waterwoningen
- Onderpanden verhuurd aan bemiddelaars of uitzendbureaus die op hun beurt het Onderpand onderverhuren, die geen keurmerk hebben van de Stichting Normering Flexwonen (SNF)
- Stacaravans, woonwagens en woonboten
- Woningcombinaties met Gok bestemming/gebruik
- Panden waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt;
- Door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- Een pand gelegen op vervuilde grond;
- Panden die niet in overeenstemming met de bestemming worden gebruikt;
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten;
- Panden met een bezwarend kettingbeding;
- Panden met een koopconstructie (kopen onder voorwaarden) waarbij er sprake is van:
 - een periodieke verplichting die uit deze constructie voortvloeit,
 - een uitgestelde betaling op de koopsom doordat een verkregen korting bij verkoop sowieso moet worden afgedragen, en/of
 - een partiële afdracht over de waardeontwikkeling gecombineerd met een vaste terugbetaling van de korting;
- Panden bezwaard met recht van vruchtgebruik;
- Panden bezwaard met recht van opstal (erfpacht is wel toegestaan mits aan voorwaarden wordt voldaan);
- Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden;
- Panden met Lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging);
- Panden met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Panden met een terugkoopgarantie of huurconstructie.

Zie 'Fotowijzer Woningen' van juli 2020 voor uniformering begrippen en definities woningen:

https://www.waarderingkamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/woz-voor-woningen/fotowijzer_versie_juli_2020.pdf

Wist u dat?

Als de klant investeert in de kwaliteit ten aanzien van zijn vastgoedbelegging in onder andere duurzaamheid, courantheid en regionale kansrijkheid, hij/zij hierdoor een hogere hypotheekverstrekking kan realiseren?



Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een VvE wordt opgericht als een gebouw is/wordt gesplitst in appartementsrechten. Hierop zijn geen uitzonderingen. Het is wettelijk verplicht om een VvE in te schrijven in de KvK. Niet inschrijven is een overtreding (Wet economische delicten).

Wanneer er bij een nieuwbouwwoning sprake is van een VvE in oprichting dient in de koop/aanneemovereenkomst naar voren te komen dat de VvE opgericht wordt na voltooiing.

De wet verplicht VvE's om geld te reserveren voor groot onderhoud; het VvE reservefonds onderhoud. Zij moeten minimaal 0,5% van de herbouwwaarde reserveren of zij moeten een bedrag reserveren dat overeenkomt met het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Het MJOP heeft betrekking op de gemeenschappelijke zaken van de VvE, waaronder in ieder geval het dak en de gevel, maar vaak ook het trappenhuis, lift en de kozijnen. In een MJOP staat beschreven:

- welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen plaats moeten vinden;
- wanneer deze werkzaamheden moeten plaatsvinden in een minimale periode van 10 jaar;
- wat de kosten van de werkzaamheden zijn.

Op deze manier kan een VvE het onderhoud en de kosten spreiden over een aantal jaren.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn. SolidBriQ stelt de volgende eisen aan de VvE:

- de staat van onderhoud van het gebouw moet minimaal goed of redelijk goed zijn; en
- de stand van het onderhoudsfonds moet minimaal voldoende zijn; of
- de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een MJOP of bouwkundig rapport aangeleverd; of
- de staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende of goed én er zijn een MJOP en bouwkundig rapport aangeleverd.

Om te voorkomen dat verhuurders en kleinere VvE's onnodig worden belast, mag in twee gevallen wettelijk van het verplicht sparen in een reservefonds worden afgeweken:

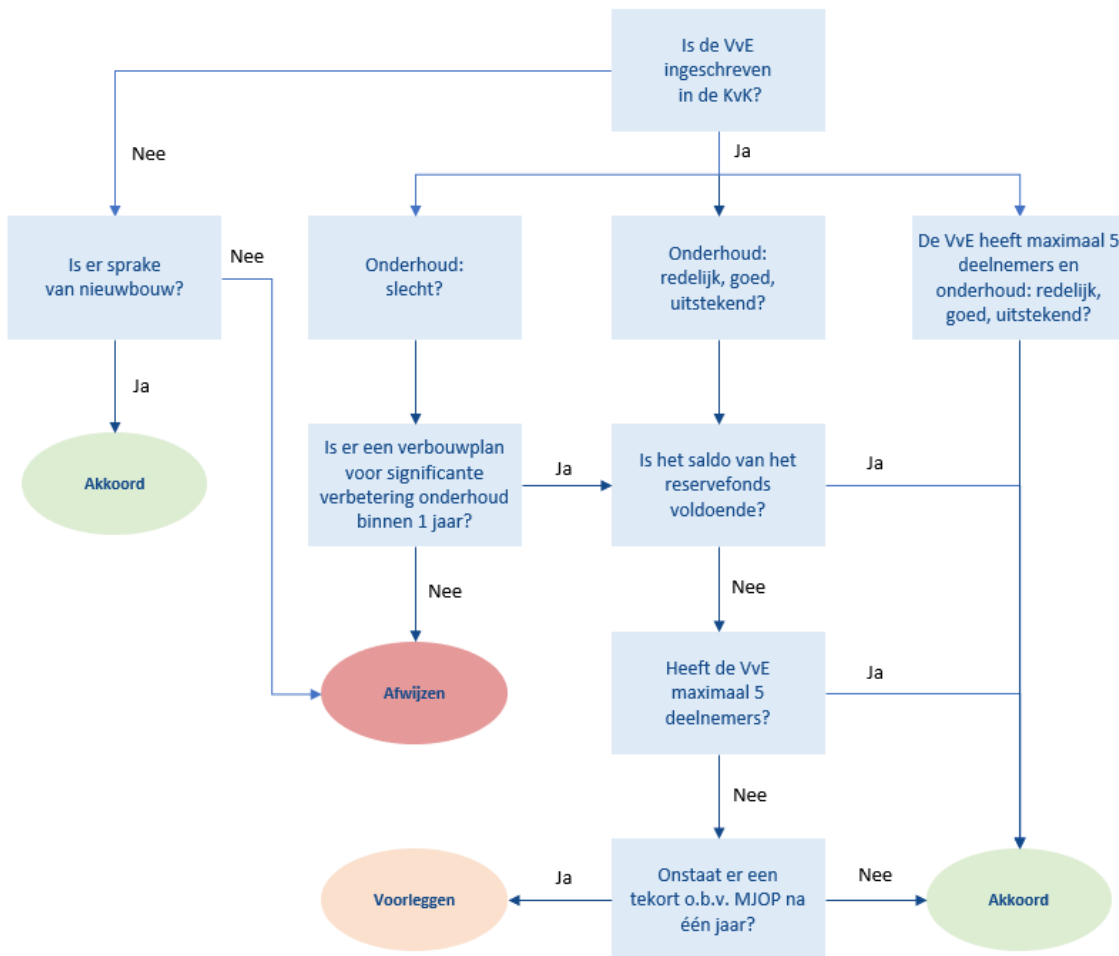
1. als de appartementseigenaren akkoord gaan met een bankgarantie. Met een bankgarantie kan een VvE de bijdragen gestort krijgen van de bank. De bank verhaalt het bedrag vervolgens op de eigenaren.
2. als vier-vijfde (80 %) van de appartementseigenaren afziet van storten in het reservefonds. Zij moeten het onderhoud dan per keer betalen. Dit komt vooral voor bij kleine VvE's.

Voor de hypotheek bij SolidBriQ wordt pragmatisch de knip gelegd op 5 eigenaren om kleinere VvE's te duiden. Bij constatering, door taxateur, van een slechte staat van onderhoud bij kleinere VvE's zonder reservefonds, dient er een bouwkundig rapport en een verbouwingsplan aanwezig te zijn om in aanmerking te komen voor een financiering. De kosten van het verbouwingsplan dienen uit eigen middelen te kunnen worden voldaan.

Als er een tekort ontstaat bij VvE's met meer dan 5 deelnemers na het eerste jaar dan dient de aanvraag te worden voorgelegd aan SolidBriQ. Bij minder deelnemers wordt deze automatisch goedgekeurd.

Met behulp van navolgend stroomschema wordt inzichtelijk gemaakt of een eigenaar van een appartementsrecht en deelnemer aan een VvE in aanmerking komt voor een financiering. De drie uitkomsten zijn: afwijzen, voorleggen, akkoord.

Bij de vraag of het saldo van het reservefonds voldoende is, moet worden gekeken naar de toekomstige uitgaven op basis van het MJOP of een inschatting van de toekomstige onderhoudsverplichtingen versus de stortingen en het saldo in het reservefonds.



10. VERBOUWING & BOUWDEPOT

Verbouwingsfinanciering

SolidBriQ biedt – onder bepaalde voorwaarden – de mogelijkheid om ook de verbouw van een onderpand te financieren indien dit leidt tot een verhoogde marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Minimale vereiste hierbij is dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt en dat het toekomstig gebruik overeenstemt met het van toepassing zijnde bestemmingsplan. SolidBriQ maakt onderscheid in de volgende (ver)bouw activiteiten:

- Nieuwbouw van een onderpand waarbij een onderpand volledig nieuw wordt gerealiseerd. Hierbij zijn 2 soorten nieuwbouw te onderscheiden:
 - De klant koopt 1 of meerdere nog te realiseren onderpanden van een derde partij, of
 - De klant gaat zelf 1 of meerdere onderpanden realiseren.
- Transformatie van een onderpand waarbij grote, ingrijpende aanpassingen worden aangebracht aan een onderpand die leiden tot een ander gebruik van het betreffende onderpand, danwel tot een andere huurgrondslag.
- Renovatie/verbouwing van een onderpand waarbij kleinere aanpassingen en/of verbeteringen worden aangebracht, waaronder ook het realiseren van energiebesparende voorzieningen vallen.

SolidBriQ financiert hoofdzakelijk de derde categorie: renovaties en kleine verbouwingen. Het bepalen wanneer een verbouwing een transformatie betreft en wanneer dit een renovatie betreft, is in veel gevallen arbitrair. SolidBriQ heeft er dan ook voor gekozen om de scheiding tussen renovatie en nieuwbouw/transformatie te baseren op de looptijd en financiële omvang van de verbouwing (begroting) in absolute zin en in relatie tot de marktwaarde van het onderpand.

Financiering van een nieuwbouw en/of transformatie is uitsluitend toegestaan wanneer de woning “wind en waterdicht” is en de (resterende) verbouwing binnen de beperkingen vallen die SolidBriQ stelt aan een verbouwing en een bouwdepot. De beperkingen zijn: een maximale verbouwing en bouwdepot van EUR 50.000, gemaximeerd op 15% van de marktwaarde na verbouw en een (resterende) duur/looptijd van 4 maanden.

Financiering voor een verbouwing is zowel mogelijk bij aankoop van een onderpand als wanneer het onderpand al in bezit is. Voor financieringen waarbij er sprake is van verbouwing, gelden dezelfde basis voorwaarden en eisen als voor financieringen zonder verbouwing. Er is derhalve ook geen verschil in rente van toepassing. De aanvullende voorwaarden en eisen die van toepassing zijn bij verbouwing staan hierna vermeld.

Eisen verbouwing

De volgende eisen / voorwaarden gelden voor renovaties en verbouwingen:

- De minimale en maximale (ver)bouwbedragen en percentages zijn inclusief omzetbelasting (BTW).
- De verbouwing heeft alleen betrekking op onroerende zaken, roerende zaken zijn uitgesloten van financiering.
- Het gehele bedrag dat benodigd is voor de verbouwing, wordt in depot gehouden.
- Uitgangspunt voor de financiering is de laagste van de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde bij leegstand na verbouwing, welke beiden dienen te blijken uit het taxatierapport, en de investeringswaarde.
- Klant dient een goedgekeurde vergunning voor de (ver)bouw aan te leveren of bewijs dat een vergunning niet benodigd is voor de betreffende (ver)bouw.
- Er dient altijd een woonbestemming op het onderpand te rusten. Ook indien er sprake is van een transformatie van bijv. een kantoor naar appartementen).
- Indien een onderpand wordt gesplitst in appartementsrechten, dient een splitsingsvergunning te worden aangeleverd of bewijs dat een splitsingsvergunning niet benodigd is.

- Indien er sprake is van kamerverhuur (onzelfstandige woonruimte) en/of woningvorming, dient er een omzettingsvergunning te worden aangeleverd of bewijs dat een omzettingsvergunning niet benodigd is.
- De te realiseren verbouwing is bestemd voor de verhuur van het onderpand door de klant. Het is niet toegestaan dat (een deel van) het onderpand binnen 3 jaar na realisatie wordt verkocht aan derden. Om dergelijk misbruik tegen te gaan, zal een anti-speculatieboete in rekening worden gebracht indien er binnen deze termijn wordt verkocht (zie ook hoofdstuk 8).
- Voor het depot bij renovaties en verbouwingen zijn de bouwdepot voorwaarden van toepassing (zie paragraaf bouwdepot in dit hoofdstuk).
- De verbouwing moet altijd leiden tot een hogere marktwaarde, hetgeen dient te blijken uit het taxatierapport.
- Het taxatierapport dient een specificatie van de verbouwingsbegroting te bevatten die is gehanteerd voor de bepaling van de Marktwaarden na verbouwing.
- Bij appartementen dient de verbouwing rechtstreeks betrekking te hebben op waardevermeerdering van het appartement, bijdrage aan verbouwing, renovatie via de VVE is uitgesloten.
- De verbouwing dient minimaal EUR 10.000 per lening. Indien de verbouwing lager is, mag er voor de bepaling van de marktwaarde geen rekening worden gehouden met de verbouwing.
- De verbouwing mag maximaal EUR 50.000 per lening en 15% van de marktwaarde na verbouwing bedragen.

Bouwdepot

De geplande verbouwkosten worden altijd in een bouwdepot gehouden als zekerheid voor de daadwerkelijke uitvoer van het werk. Uit het bouwdepot worden de kosten van de verbouwing betaald. Er worden alleen facturen betaald uit het bouwdepot als materialen aard en nagelvast in het onroerend goed zijn verwerkt. Over het niet opgenomen deel van het bouwdepot wordt geen rentevergoeding betaald. Wanneer het bouwdepot wordt beëindigd, wordt een eventueel resterend saldo afgelost op de hypotheek. Er wordt eerst afgelost op het leningdeel met een aflossingscomponent.

Standaard voorwaarden

Onderstaande standaard voorwaarden zijn van toepassing op het bouwdepot voor renovaties en verbouwingen:

- Het bouwdepot bedraagt bij aanvang voor de gehele lening:
 - minimaal EUR 10.000
 - maximaal EUR 50.000 en 15% van de marktwaarde na verbouw
- De administratiekosten die de klant verschuldigd is aan SolidBriQ voor een bouwdepot bedragen een eenmalig bedrag EUR 500
- De looptijd bedraagt maximaal 4 maanden

Declaratieproces

Met uitzondering van de laatste declaratie, dient iedere declaratie ten laste van het bouwdepot minimaal EUR 10.000 te bedragen. Declaraties worden uitsluitend uitbetaald aan de leverancier van de betreffende declaratie.

Indien de klant een opname uit een bouwdepot met standaard voorwaarden wil doen, dient bij ieder opnameverzoek het volgende *digitaal* te worden overlegd:

- Declaratieformulier conform verbouwingsbegroting
- Bonnen/facturen die betrekking hebben op de declaratie
- Foto's van voor en na verbouwing met betrekking tot de gedeclareerde verbouwing

Nadat de declaratie akkoord is bevonden, dient er voorafgaand aan het uitboeken van de gelden een live video inspectie plaats te vinden, waarbij het delen van de locatie door degene die de opname verricht, verplicht is.

11. TAXATIE: SHORTLIST & RICHTLIJNEN

Shortlist taxateurs

Voor de kredietanalyse heeft SolidBriQ een objectieve taxatie nodig van de onderpanden die ter financiering worden aangeboden. In enkele situaties vereisen wij aanvullende documenten zoals een bouwkundig rapport. SolidBriQ heeft geen eigen taxateurs in dienst maar werkt samen met een beperkt aantal gecertificeerde externe taxateurs (hierna shortlist), die handelen op basis van erkende regels en richtlijnen ten einde de kwaliteit van de taxaties en de onderliggende zekerheden te borgen.

Specifieke taxatierichtlijnen

SolidBriQ conformeert zich aan de taxatierichtlijnen en -standaarden van Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna 'NRVT'). Alle taxateurs die voor SolidBriQ mogen taxeren staan ingeschreven in het NRVT Bedrijfsmatig Vastgoed en zijn dan ook automatisch gehouden aan de bijbehorende reglementen. Meer informatie: www.nrvt.nl.

Naast de richtlijnen van het NRVT stelt SolidBriQ aanvullende eisen ten aanzien van het taxatieproces en-rapport en schrijft het Taxatiemanagementsysteem van TMI) of flux³ voor.

Een taxatie met het Taxatie Management Systeem van TMI/flux biedt SolidBriQ de zekerheid dat deze voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaarden én dat deze onderbouwd is. Het gebruik van het TMS is verplicht voor SolidBriQ taxaties. Voor meer informatie zie Taxatierichtlijnen en -instructie van SolidBriQ. .

Opdrachtgeverschap taxatie

De klant mag de opdracht alleen verstrekken aan een door SolidBriQ erkende gecertificeerde taxateur die werken conform TMS/flux en staan vermeld op de SolidBriQ Shortlist. De taxateurs zijn bekend met de specifieke voorschriften van SolidBriQ. De lijst met taxateurs staat op de website van www.solidbriq.nl .

Het taxatierapport dient de benodigde informatie te bevatten, zodat SolidBriQ op een volledige en juiste wijze haar kredietanalyse kan uitvoeren. Hierdoor krijgt SolidBriQ een goed en volledig inzicht van het onderpand, de locatie en de omgeving en de (financiële) omstandigheden, de visie op de vastgoedmarkt.

Betrokkenheid taxateur

De taxateur mag op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, huur, verhuur en/of financiering met geldnemer / koper, verkoper of geldgever.

Ouderdom taxatierapport

Het rapport mag op de dag dat de definitieve offerte wordt uitgebracht maximaal 6 maanden oud zijn.

Minimumvereiste taxatierapport

Het taxatierapport moet minimaal de volgende onderdelen bevatten:

- Het taxatierapport moet opgesteld voor financieringsdoeleinden
- Bevestiging dat de rapportage is opgesteld door een NRVT BV taxateur
- Bevestiging dat taxatie is uitgevoerd conform richtlijnen van het NRVT en berekening en rapport opgesteld conform TMI of flux.
- Benoeming van de opdrachtgever

³ www.flux.nl

- Het onderwerp van de taxatie (#Onderpanden, kadastrale percelen etc.)
- Het te taxeren belang
- Taxatie marktwaarde in verhuurde staat k.k.
- Taxatie marktwaarde leeg en vrij van huur en gebruik k.k.
- Taxatie markthuur en onderbouwing via referenties
- Taxatiedatum
- Huuroverzicht
- Kwalitatieve beoordeling van de kansrijkheid, courantheid, onderhoud
- Indien er ten behoeve van het verhuren van het onderpand uitsluitingen, beperkingen of vergunningen zijn, dienen deze als bijlage(n) te worden opgenomen inclusief een vermelding van geldigheidsvereisten en termijnen zover van toepassing
- Indien het Onderpand en verwachte huur gewaardeerd wordt op de rand of onder de grens van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening van de huur en het puntstelsel opgenomen te zijn in het taxatierapport.
- Indien de taxatie is opgesteld voor verbouwingsdoeleinden dat dient ook de waarde na verbouwing te worden berekend en toegelicht, alsmede een verbouwingsbegroting.
- Toelichting op overige bijzondere uitgangspunten
- Handtekening en datum van rapport
- Het taxatierapport moet minimaal de volgende bijlagen bevatten:
 - Kopie begroting verbouwing/renovatie in format SolidBriQ (indien van toepassing)
 - Plausibiliteitsverklaring⁴
 - Kopie opdracht overeenkomst: doel taxatie, (offerte)kosten taxatie
 - BAR/NAR en/of DCF Berekening
 - Kadastrale gegevens: Bericht en kaart
 - Kopie Eigendomsbewijs / Koopovereenkomst
 - Foto's buiten en binnen (elke ruimte)
 - Kopie (geanonimiseerde⁵) Getekende Huur/pachtovereenkomsten inclusief: bijlagen, allonges
 - WWS Puntentelling(en) en berekening maximale huurprijs (indien van toepassing)
 - Aanschrijvingen door gemeente (indien van toepassing)
 - Voor appartementen: splitsingsvergunning / akte van splitsing (indien van toepassing)

Wist u dat?

SolidBriQ ook renovaties en kleine verbouwingen financiert tot EUR 50.000 inclusief BTW.



WOZ Waarde

Het is niet mogelijk om de waarde van een onderpand aan te tonen door middel van de WOZ-beschikking met uitzondering van de bestaande portefeuille ten behoeve van de professionaliteitstoets.

⁴ Controle en beoordeling van een taxatie door een controlerend taxateur.

⁵ Alle privacy gevoelige informatie zoals: BSN Nummer, Naam, Rekeningnummer dienen te worden geanonimiseerd.

Niet getaxeed in overeenstemming met voorgeschreven richtlijnen

Indien een taxatierapport wordt aangeleverd wat niet voldoet aan bovenstaande criteria, is het onder bepaalde voorwaarden *eenmalig* mogelijk om het taxatierapport toch te gebruiken, mits:

- Aanvrager een plausibiliteitsverklaring aanlevert, gebaseerd op de taxatierichtlijnen van SolidBriQ en opgesteld door een taxateur uit de SolidBriQ taxateurs shortlist.
- De taxateur een gekwalificeerd taxateur betreft die:
 - a. Als Register-Taxateur opgenomen in het register Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, NRVt Kamer BV / BV Grootzakelijk.
 - b. Valt onder een vorm van tuchtrecht door lidmaatschap van NRVt.
 - c. Een aantoonbaar bewezen trackrecord heeft op het gebied van de uit te brengen taxaties.
- De huidige taxatie is voorzien van een plausibiliteitstoets⁶ door een controlerend Register-Taxateur
- Alle benodigde informatie beschikbaar is in het taxatierapport voor onze standaard rekenmodellen. Indien dit niet het geval is, dient de taxateur bereid te zijn de aanvullende informatie aan te leveren. Eventuele kosten die daarmee gepaard gaan zijn voor de rekening van de klant.

SolidBriQ bepaald uiteindelijk of een taxatierapport wel of niet wordt geaccepteerd.

Marktwaarde

Per onderpand dient door de taxateur de Marktwaarde vastgesteld te worden in zowel de verhuurde staat als bij leegstand. Bij een aanvraag met meerdere onderpanden is de Marktwaarde de som van alle individuele Marktwaardes. De volgende regels gelden om te bepalen welke Marktwaarde voor het onderpand van toepassing is:

1. Indien er **geen** sprake is van verbouwing waarop de marktwaarde wordt gebaseerd, de laagste van:
 - a. Marktwaarde in verhuurde staat
 - b. Marktwaarde bij leegstandIndien er sprake is van een aankoopsom die meer dan 10% lager is dan de laagste van bovenstaande marktwaardes, dienen de klant en de taxateur een verklaring af te geven
2. Indien er sprake is van een verbouwing / renovatie waarop de marktwaarde wordt gebaseerd, de laagste van:
 - a. Marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing
 - b. Marktwaarde bij leegstand na verbouwing
 - c. Investeringswaarde, waarbij de investeringswaarde gelijk is aan de aankoopsom, vermeerderd met de kosten koper (gemaximeerd op 10%) plus de verbouwingskosten.

De Marktwaarde (na verbouwing) wordt gebruikt bij het bepalen van de initiële Loan-to-Value: het percentage dat de lening bedraagt ten opzichte van de Marktwaarde.

Huurwaarde

De Huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een woning op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Per onderpand dient door de taxateur de Huurwaarde te worden vastgesteld. Bij een aanvraag met meerdere onderpanden is de Huurwaarde de som van alle individuele Huurwaardes. De Huurwaarde wordt gebruikt voor het berekenen van de ICR (Interest Cover Ratio) en de DSCR (Debt Service Cover Ratio).

⁶ De plausibiliteitstoets betreft een beoordeling van de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van het Taxatierapport, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen, de toepasselijke reglementen van NRVt, EVS en/of IVS, is uitgevoerd.

Indien de daadwerkelijke huuropbrengst volgens de huurovereenkomst lager is dan de Huurwaarde vastgesteld door de taxateur, wordt de daadwerkelijke huuropbrengst gebruikt als Huurwaarde. Het maximum dat als Huurwaarde kan worden gehanteerd is 10% van de Marktwaaarde in verhuurde staat.

Taxatiekosten

De kosten van de taxateur zijn voor rekening van de klant. Een indicatie van de taxatiekosten voor één woning/appartement bedraagt circa EUR 1.000 inclusief BTW. Let op: dit is een indicatie. Het daadwerkelijke tarief kan per taxateur afwijken.

Wist u dat?

SolidBriQ nagenoeg in heel Nederland verhuurde woningen financiert en dat zijn zich hierbij baseert op marktgevoel en ervaring enerzijds en diepgaande markt- en woningdata analyse anderzijds?



12. FEES & KOSTEN

In dit hoofdstuk treft u een overzicht aan van de fees en kosten die SolidBriQ in rekening brengt bij de klant. Deze kosten staan los van de rente en aflossing die de klant betaalt voor de hypotheek. Deze kosten kunnen wijzigen. Op de website van SolidbriQ staan altijd de actuele kosten en bedragen vermeld.

Administratiekosten zakelijke entiteit

Voor de behandeling van een aanvraag ten behoeve van een zakelijke entiteit, wordt EUR 250 aan administratiekosten in rekening gebracht. De administratiekosten zijn alleen verschuldigd indien de klant de bindende offerte heeft geaccepteerd en worden verrekend bij de notaris.

Kosten offerteverlenging

Indien de klant de offerte verlengt, is hiervoor een bereidstellingsprovisie van 0,25% per maand over de hoofdsom. De verschuldigde bereidstellingsprovisie wordt op dag basis berekend.

Annuleringskosten

Indien de klant op eigen initiatief een geaccepteerde offerte annuleert, zijn hiervoor annuleringskosten verschuldigd. Deze bedragen 1,00% van het hypotheekbedrag plus eventuele administratiekosten en verschuldigde bereidstellingsprovisie voor het verlengen van de offerte tot dat moment. Hiervoor heeft de klant een incassomachtiging ondertekend en meegestuurd bij de geaccepteerde definitieve offerte.

Kosten bij (ver)bouw

In geval van een bouwdepot wordt een eenmalig bedrag van EUR 500 in rekening gebracht.

Overige financieringskosten

De kosten van de notaris, makelaar, adviseur en overige door de aanvrager ingeschakelde derde partijen zijn voor rekening van de klant. De kosten van de taxateur zijn voor rekening van de klant. Een indicatie van de taxatiekosten voor één woning/appartement bedraagt circa EUR 1000 inclusief BTW. Let op: dit is een indicatie. Het daadwerkelijke tarief kan per taxateur afwijken.

Administratiekosten beheer

Gedurende de looptijd van de hypotheek brengt SolidBriQ EUR 4,95 per maand per onderpand aan portefeuille beheerkosten in rekening bij de klant. In specifieke situaties zijn er nog – veelal eenmalige – administratiekosten verschuldigd voor de specifieke wijzigingen / verzoeken:

- Omzettingsverzoek aflossing (bedrag en/of vorm) en/of juridische looptijd: aan het einde van de rentevaste periode – EUR 250 per aanvraag
- Rente omzetting: wijzigen rentevaste periode tijdens een lopende rentevaste periode – EUR 250 per aanvraag + boete bij lagere marktrente o.b.v. contante waarde berekening
- Wijzigen zekerheden hypotheek – EUR 250 per aanvraag
- Ontslag of bijzetten hoofdelijke aansprakelijkheid – EUR 350 per ontslag / bijzetting
- Extra aflossing – EUR 50 per aflossing
- Portfolio Groeifaciliteit – EUR 250 per aanvraag + 0,25% bereidstellingsprovisie per maand over bedrag faciliteit
- Beëindiging / roeyement hypotheek – EUR 150
- Vergoeding bij vervoegde aflossing: boete bij lagere marktrente o.b.v. contante waarde berekening + anti-speculatieboete in eerste 3 jaar (zie hoofdstuk 8)

Boeteregeling achterstanden

Als er niet op tijd betaald wordt, is de klant een boete verschuldigd voor de te late betaling. De boete bestaat uit:

- een vast bedrag van EUR 40, vermeerderd met
- een door SolidBriQ te bepalen vergoeding voor de gemaakte achterstandskosten zoals juridische kosten en incassokosten, vermeerderd met
- de wettelijke rente voor te late betalingen over het te laat betaalde bedrag, vermeerderd met
- het actuele hypotheekrente tarief voor een 1-jarige hypotheek over de hoofdsom indien de looptijd van de hypotheek is verstreken.

Deze boeteregeling is dus ook van toepassing indien de klant na verstrijken van de juridische looptijd de hypotheek niet heeft verlengd en ook niet heeft afgelost.

Bijzondere kosten

Welke bijzondere kosten kunnen wij de klant in rekening brengen?

- Het kan zijn dat wij worden betrokken bij een geschil tussen huurder, beheerder, aannemer etc. en de klant, bijvoorbeeld een beslag of een procedure. Dit kan dan voor ons kosten meebrengen. Die kosten moet de klant volledig aan ons vergoeden. Wij zijn immers geen partij bij het geschil tussen de klant en de tegenpartij. Denk bijvoorbeeld aan de kosten voor de behandeling van een beslag dat een schuldeiser van de klant legt op tegoeden van de klant. Kosten kunnen bijvoorbeeld ook zijn de kosten van inschakeling van een advocaat.
- Er kunnen ook andere bijzondere kosten voor SolidBriQ ontstaan in verband met onze relatie met de klant. Deze moet de klant aan ons vergoeden voor zover dit redelijk is. Denk hierbij aan extra taxatiekosten, advieskosten en kosten van extra rapportages. Wij leggen de klant uiteraard goed uit waarom deze kosten nodig zijn. Als er voor bijzondere kosten een wettelijke regeling is, wordt die toegepast.

13. FRAUDEBELEID

Hypotheekfraude, in welke vorm dan ook, ondermijnt de maatschappij, branche en klant. SolidBriQ werkt daarom samen met andere hypotheek aanbieders aan het beschermen van de integriteit en veiligheid van hypotheek transacties. Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op met SolidBriQ.

Vormen van fraude

Fraude bij hypotheeken kan in veel vormen voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Onderpand fraude, bijvoorbeeld door een (opzettelijk) foutieve taxatie.
- Oneigenlijk gebruik van de hypotheek, bijvoorbeeld voor een Onderpand voor eigen gebruik.
- Witwassen van gelden, bijvoorbeeld met dubieuze verkoopconstructies.
- Misleiding, bijvoorbeeld door het verzwijgen van financiële verplichtingen.

SolidBriQ accepteert geen enkele vorm van fraude. Als wij de aanvraag niet vertrouwen, wijzen wij deze zonder nadere uitleg af. Mocht fraude blijken ná ons hypotheek aanbod, dan trekken wij het direct in. En als de hypotheek al is verstrekt, kunnen wij deze opzeggen. Eventuele schade verhalen wij altijd op de veroorzaker(s). Als wij fraude constateren zullen wij de hiervoor opgestelde instellingen en instanties informeren.

Stichting Fraudebestrijding Hypotheken

Elke aanvraag bij SolidBriQ wordt automatisch gecontroleerd bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Staat uw klant hier geregistreerd, dan starten wij een onderzoek. Over geconstateerde fraude informeren wij de SFH en andere deelnemers.

ABC-constructies

Een ABC-constructie, een AB/BC-constructie of een vergelijkbare constructie wordt altijd individueel beoordeeld. SolidBriQ werkt vanzelfsprekend niet mee aan een constructie waarbij vermoedelijk sprake is van witwassen of andere vorm van fraude. U bent verplicht SolidBriQ hierover volledig te informeren.

SolidBriQ werkt ook niet mee aan een zogenaamde ABBA-constructie. Hiervan is sprake wanneer een pand (op papier) verandert van eigenaar en binnen 12 maanden weer terug wordt geleverd, met als enig doel de contante waarde bij oversluiten te vermijden.

Toepasselijk recht

Hoofdregel: op de relatie tussen u, ons en de klant is het Nederlandse recht van toepassing. Uit dwingend recht of een afspraak met de klant kan iets anders volgen. Dwingend recht is het recht waarvan u en wij niet kunnen afwijken.

14. STUKKENLIJST SOLIDBRIQ WONINGVERHUURHYPOTHEEK

Verkort overzicht van de meest gevraagde stukken:

Algemeen

Bij nieuwe klant

- Volledig ingevuld en ondertekend formulier Beoordeling professionaliteit, inclusief benodigde documenten die voortvloeien uit de beantwoording van de vragen, zoals een transactie overzicht, huurinkomsten overzicht of een business plan indien van toepassing.
- Volledig ingevuld en ondertekend formulier Toetsing integriteitsbeleid

Bij nieuwe en bestaande klanten

- Getekende definitieve offerte
- Volledig ingevuld en ondertekend overzichtsformulier bestaande vastgoedportefeuille

Kredietnemer(s)

Natuurlijk persoon (geldt ook voor de UBO van een ondernemingsvorm)

- Kopie geldig paspoort of identiteitskaart kredietnemer(s) voor origineel gezien getekend door de adviseur
- Kopie geldige verblijfsvergunning voor origineel gezien getekend door de adviseur
- Kopie geldig paspoort, identiteitskaart of verblijfsvergunning partner kredietnemer(s) indien er sprake is van een huwelijk of geregistreerd partnerschap.
- Meest recente aangifte IB
- Als er sprake is van echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap en de partner staat nog ingeschreven op het adres, dient de akte van scheiding en deling te worden aangeleverd. Eventueel aangevuld met een inschrijving van de beëindiging van het huwelijk bij de gemeente wanneer er sprake is van een concept versie van de akte van scheiding en deling. Indien er sprake is van een concept akte van scheiding en deling, zal de notaris worden geïnstrueerd om de akte van scheiding en deling definitief te maken ten tijde van het passeren van de hypotheek.
- PEP verklaring

Ondernemingsvorm

- Recent en gewaarmerkt uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel (maximaal drie maanden oud)
- Organogram van de ondernemingen tot aan de natuurlijke personen die de uiteindelijke aandeelhouders zijn, inclusief eigendomsverhoudingen
- Volledig ingevulde en ondertekende UBO verklaring door de tekeningsbevoegde van de onderneming
- Meest recente statuten van de onderneming

Onderpand(en):

Bij aankoop bestaande bouw

- Taxatierapport opgesteld door een door SolidBriQ erkende en gecertificeerde taxateur volgens het TMS/flux forma (zie hoofdstuk 11 voor de minimum vereiste van het taxatierapport). Het taxatierapport mag op datum van uitbrengen offerte niet ouder zijn dan 6 maanden
- Door alle partijen getekende koopovereenkomst
- Energielabel of - certificaat
- Als er sprake is van verbouwing moet een getekende verbouwingsspecificatie conform model SolidBriQ worden aangeleverd (+ vergunning indien van toepassing).
- Als er sprake is van achterstallig onderhoud van 10 procent of meer van de marktwaarde, moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd
- Als er sprake is van kamerverhuur, dient een kamerverhuurvergunning te worden aangeleverd (of bewijs dat deze niet vereist is)
- Als er sprake is van splitsing, moet de splitsingsakte worden aangeleverd (+vergunning indien van toepassing)
- Als er sprake is van erfpacht moet de notariële akte of erfpachtovereenkomst worden aangeleverd. Hieruit moet in ieder geval de duur van de erfpacht en de duur van de erfpachtcanon blijken

Bij oversluiting

- Taxatierapport opgesteld door een door SolidBriQ erkende taxateur volgens de TMI-taxatierichtlijn (zie hoofdstuk 11 voor de minimum vereiste van het taxatierapport). Het taxatierapport mag op datum van uitbrengen offerte niet ouder zijn dan 6 maanden
- Laatste jaaropgave van de huidige hypotheek. Indien sprake van een aflopende schuldrest, een opgave van de schuldrest niet ouder dan drie maanden
- Energielabel of - certificaat
- Als er sprake is van verbouwing moet een getekende verbouwingsspecificatie conform model SolidBriQ worden aangeleverd (+ vergunning indien van toepassing).
- Als er sprake is van achterstallig onderhoud van 10 procent of meer van de marktwaarde, moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd
- Als er sprake is van kamerverhuur, dient een kamerverhuurvergunning te worden aangeleverd (of bewijs dat deze niet vereist is)
- Als er sprake is van splitsing, moet de splitsingsakte worden aangeleverd (+vergunning indien van toepassing)
- Als er sprake is van erfpacht moet de notariële akte of erfpachtovereenkomst worden aangeleverd. Hieruit moet in ieder geval de duur van de erfpacht en de duur van de erfpachtcanon blijken

Huurinkomsten:

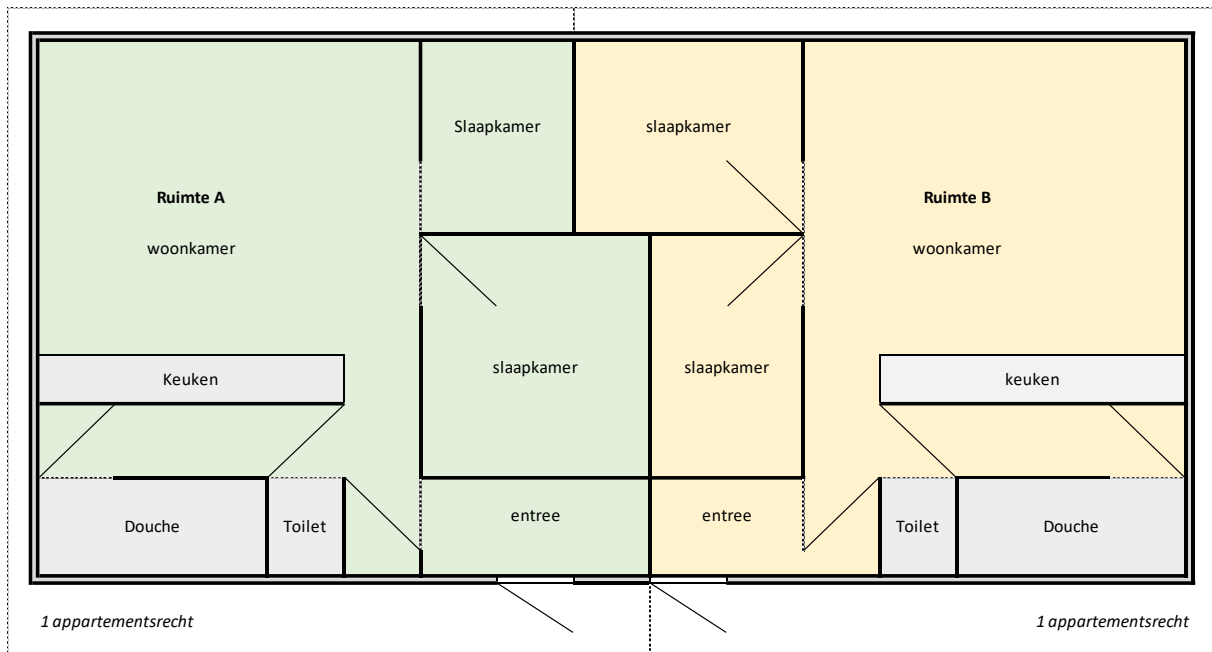
- Door alle partijen getekende kopie huurovereenkomsten met bijlagen, allonges (onderdeel taxatierapport)
- Recent uittreksel KvK (max 3 maanden oud) van de huurder wanneer er sprake is van verhuur aan een onderneming
- Kopie rekeningafschrift met bijschrijving van huurinkomsten laatste 2 maanden

Aantonen eigen middelen:

- Indien afkomstig uit spaargeld: kopie bankafschrift, niet ouder dan drie maanden, waarop het huidige saldo, de hoogte en de herkomst van de eigen middelen zichtbaar is. De rekeninghouder dient duidelijk zichtbaar te zijn en er mogen geen doorhalingen op de afschriften aangebracht zijn
- Indien uit investeringen of beleggingen: saldo opgave beleggingen, niet ouder dan drie maanden, waarop de hoogte van de eigen middelen zichtbaar is
- Indien afkomstig uit de verkoop van onroerend goed: notariële akte van de verkoop waaruit de eigen middelen blijken of indien de verkoop nog niet notarieel is gepasseerd; de door beide partijen ondertekende verkoopovereenkomst, laatste jaaropgave van de hypotheek die op dit pand rust en een concept afrekeningsnota waaruit het resterende bedrag na verkoop blijkt
- Indien afkomstig uit verhoging van hypotheek op onroerend goed dat reeds in bezit is: een offerte en financieringsopzet waaruit de verhoging van de hypotheek blijkt en dat deze kan worden verstrekt.
- Indien afkomstig uit een lening: alleen leningovereenkomsten met een vennootschap zijn toegestaan, waarbij alle aandeelhouders van de betreffende vennootschap ook tevens aanvrager zijn van de hypotheek.
- Indien afkomstig uit een erfenis: Kopie testament en de correspondentie van de notaris waaruit het bedrag aan eigen middelen blijkt
- Indien afkomstig uit een (opgebouwde waarde van) een polis: de meest recente waard opgave van de verzekering
- Indien afkomstig uit een dividend of winstuitkering: de meest recente aangifte dividendbelasting, meest recente jaarrekening van de onderneming en de meest recente aangifte IB
- Indien afkomstig uit echtscheiding: het gerechtelijk vonnis van de echtscheiding en het echtscheidingsconvenant
- Indien afkomstig uit prijzengeld: bewijs van organisatie met daarin de hoogte van het gewonnen bedrag en een kopie bankafschrift waarop het huidige saldo en de storting van het prijzengeld zichtbaar is. De rekeninghouder dient duidelijk zichtbaar te zijn op het bankafschrift en er mogen geen doorhalingen op het afschrift zijn aangebracht
- Indien afkomstig uit een schenking: kopie schenkingsovereenkomst incl. legitimatiebewijs van de schenker(s). Op het legitimatiebewijs dient de foto onherkenbaar te zijn gemaakt en het BSN nummer geanonimiseerd.
- Indien de eigen middelen afkomstig zijn uit een niet hierboven genoemde bron: recente documentatie waaruit de huidige stand en de herkomst van de eigen middelen blijkt

Bijlage 1: Voorbeeld onzelfstandige en zelfstandige woonruimten

Voorbeeld 1: Zelfstandige woonruimten / zelfstandige woningen



Indeling woningen

- Ruimte A en B zijn kadastraal gesplitst
- Ruimte A: Zelfstandige woonruimte/woning – eigen voordeur, douche, toilet, woon/slaapkamer (één verhuureenheid)
- Ruimte B: Zelfstandige woonruimte/woning - eigen voordeur, douche, toilet, woon/slaapkamer (één verhuureenheid)

Kadastrale afbakening

- 2 appartementsrechten met twee aparte adressen

Hypotheek

- Hypotheek op 2 onderpanden op basis van kadastrale splitsing met twee zelfstandige woonruimten met twee zelfstandige verhuureenheden.

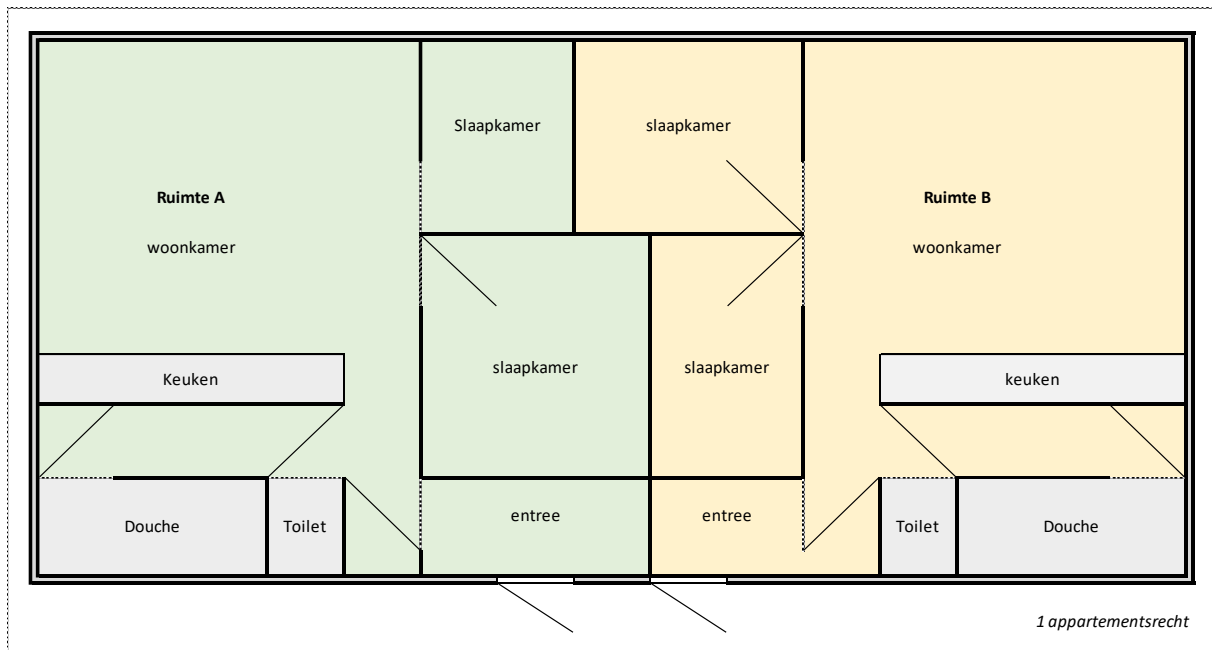
Taxatie

- Twee (nagenoeg identieke) taxatierapporten met marktwaarde in verhuurde staat

Meer informatie via Rijksoverheid

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning>

Voorbeeld 2: Zelfstandige woonruimten / zelfstandige woningen



Indeling woningen

- Ruimte A en B zijn niet kadastraal maar bouwkundig gesplitst
- Ruimte A: Zelfstandige woonruimte/woning – eigen voordeur, douche, toilet, woon/slaapkamer (één verhuureenheid)
- Ruimte B: Zelfstandige woonruimte/woning - eigen voordeur, douche, toilet, woon/slaapkamer (één verhuureenheid)

Kadastrale afbakening

- 1 appartementsrecht met één adres

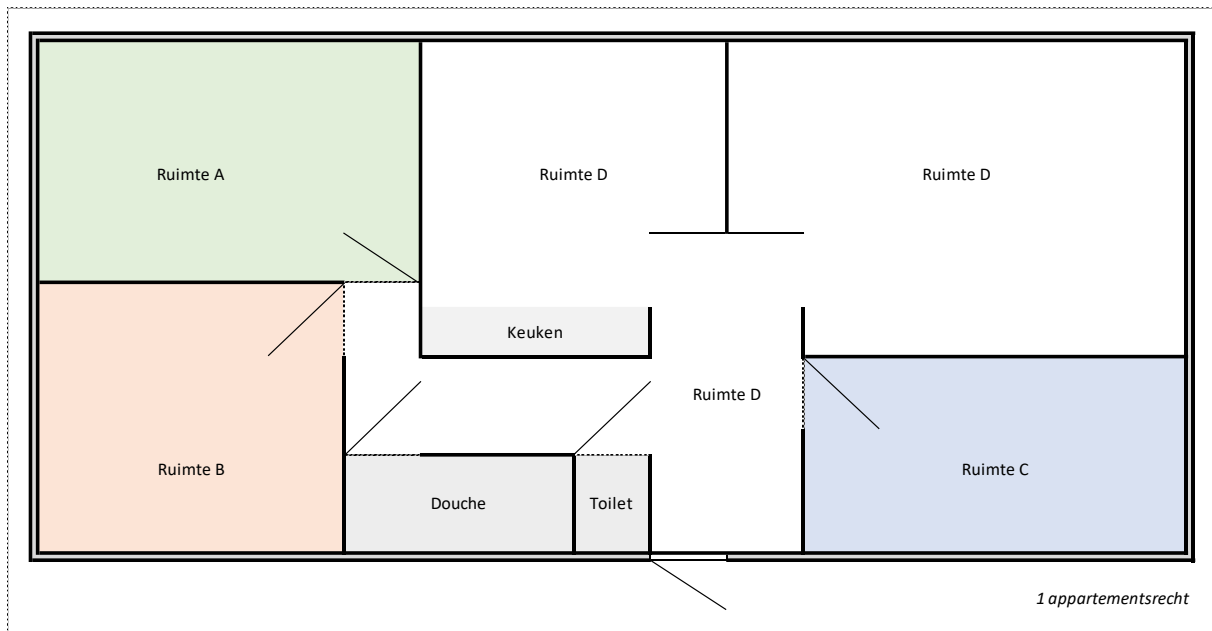
Hypotheek

- Hypotheek op 1 onderpand op met twee zelfstandige woonruimten met twee zelfstandige verhuureenheden

Taxatie

- Eén taxatierapport met marktwaarde in verhuurde staat op basis van twee verhuureenheden

Voorbeeld 3: Onzelfstandige woonruimten, kamerverhuur



Indeling woningen

- Ruimte A: onzelfstandige woonruimte (één verhuur eenheid)
- Ruimte B: onzelfstandige woonruimte (één verhuur eenheid)
- Ruimte C: onzelfstandige woonruimte (één verhuur eenheid)
- Ruimte D: gemeenschappelijke ruimte: douche, toilet, keuken etc.

Gemeente

- Omzettingsvergunning aanwezig (een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar kamerverhuur bij 3 kamers of meer)

Kadastrale afbakening

- 1 appartementsrecht met één adres

Hypotheek

- Hypotheek op 1 onderpand op drie onzelfstandige woonruimten met drie verhuureenheden

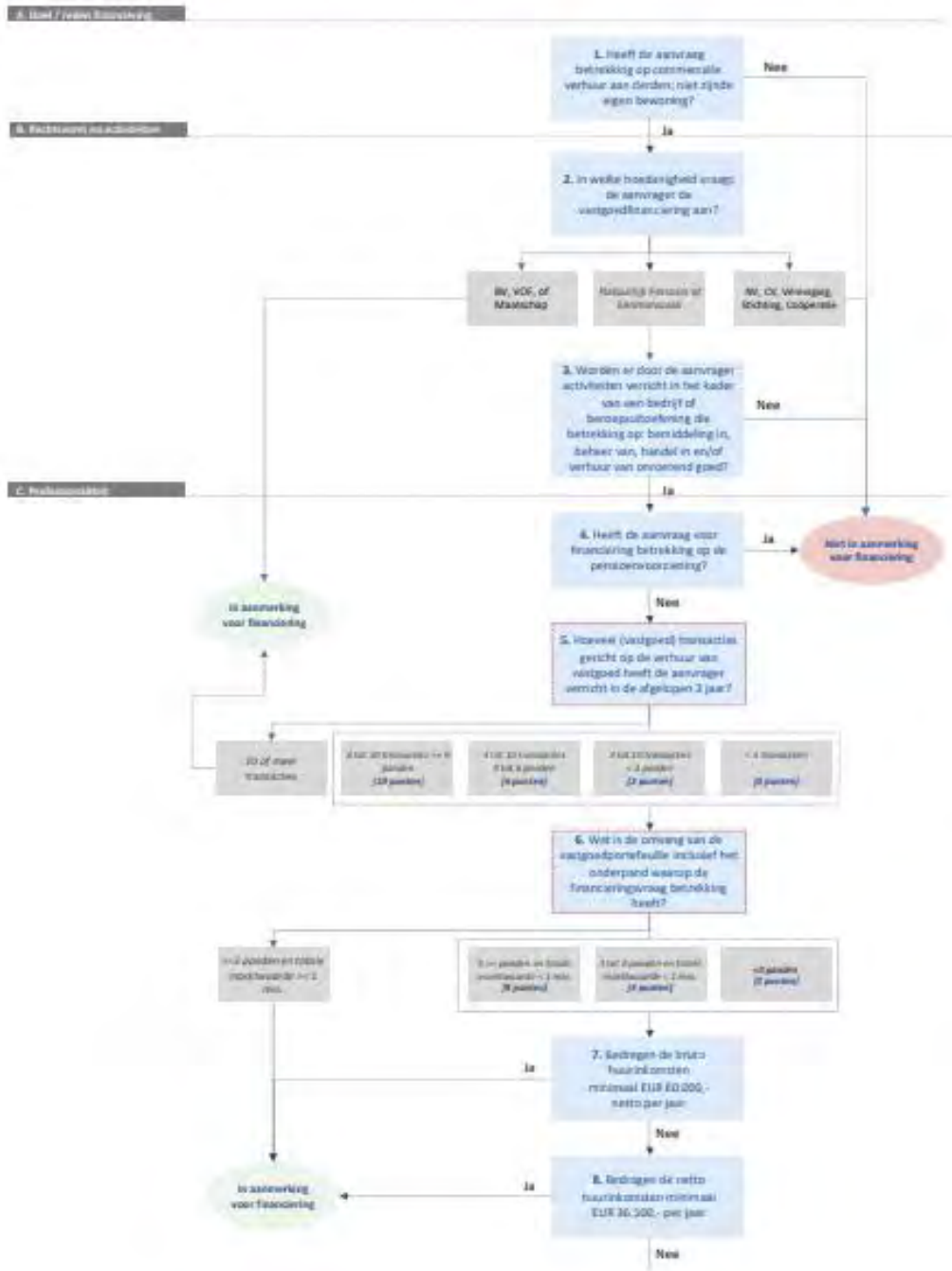
Taxatie

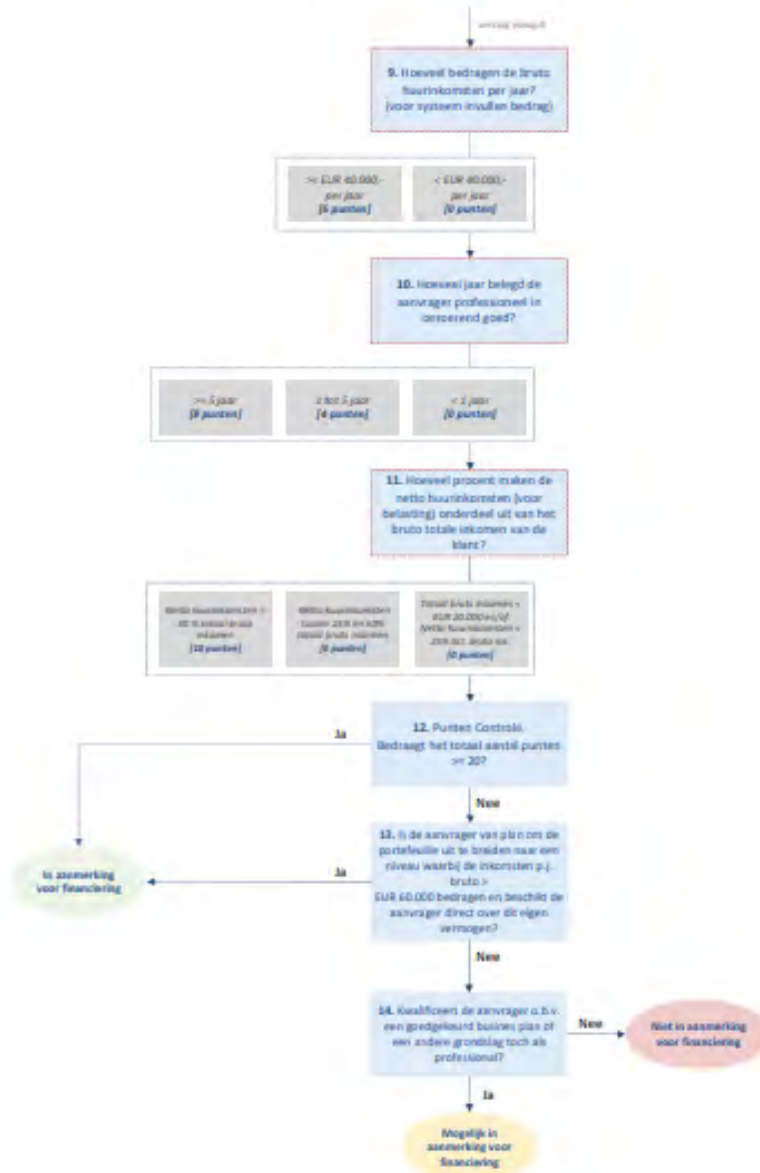
- Eén taxatierapport met marktwaarde in verhuurde staat op basis van drie kamer verhuureenheden

Bijlage 2: Stroomschema professional of consument

Stroomschema vragen ter bepaling status professionaliteit aanvrager

Versie: 23-2-2021





- Nr. X Aangefraagd
- Nr. X Aangefraagd met puntenverlies
- X/0 Verderingsoorzaak
- Klant is gekwalificeerd als professionaliteit/of klant in aanmerking voor een financiering
- Klant is gekwalificeerd als consument en/of klant in niet aanmerking voor een financiering
- Klant kanst mogelijk in aanmerking voor een financiering - beoordeling door IC SolidBriQ