

Acceptatierichtlijn BasiQ en UniQ Hypotheek

1 juni 2021
versie 2021.04

Algemeen

Doel van de lening	De BasiQ en UniQ 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.
Offerte	• Definitieve offerte wordt opgemaakt na finaal akkoord; • De rente wordt vastgesteld bij opmaak van de definitieve offerte (offerterente= passeerrente); • Acceptatietermijn: 2 weken; • Geldigheidstermijn: 2 maanden; • Annuleringskosten à 1,00% van het hypotheekbedrag indien klant op eigen initiatief de offerte annuleert; • Respijttermijn van 4 weken: bij een rentestijging tussen het moment van ontvangst aanvraag en het uitbrengen van de definitieve offerte kunnen nog de rentetarieven van voor de rentestijging worden gehanteerd mits de definitieve offerte uiterlijk 4 weken na de rentestijging wordt uitgebracht.
Zekerheden	• Eerste recht van hypotheek op de onderpand(en) ; • Hoofdelijke aansprakelijkheid; • Verpanding van huurpenningen en huurvorderingen;
Financieringsmogelijkheden	• Aankoop; • Herfinanciering; • Opname uit verhoogde hypothecaire inschrijving; • Verhuis-/ doorgeefregeling; • Omzetting;
Hypotheekrecht	Er wordt standaard een hypotheekrecht gevestigd voor een maximum bedrag dat is gebaseerd op de hoofdsom van de hypotheek verhoogd met 40%. Tevens kan de klant kiezen om vrijwillig een hoger maximum bedrag overeen te komen (hogere inschrijving)
Administratie kosten	• Beoordeling aanvraag zakelijke entiteit: EUR 250 • Annuleringskosten na acceptatie offerte: 1,00% + eventuele administratiekosten • Mutatie lopende hypotheek EUR 350 per mutatie (omzetting, wijzigen zekerheden, OHA, bijzetten hoofdelijke aansprakelijkheid) • Aanvraag onderhandse opname, verhuis- en doorgeefregeling EUR 350 • Bouwdepot EUR 500 • Beëindiging/royement hypotheek EUR 150

Boeteregeling achterstand	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.
Krediet commissie	De Kredietcommissie van SolidBriQ (hierna: 'Kredietcommissie') beoordeelt hypotheekaanvragen waarbij sprake is van een potentieel verhoogd kredietrisico of compliance risico
Overruledesk	Aanvragen waarbij de situatie afwijkt van een normaal geaccepteerde situatie kunnen worden voorgelegd. Het voorleggen van een aanvraag dient altijd te gebeuren middels toelichting en documentatie.

Lening

	BasiQ	UniQ
Risicoklassen	50%, 55%, 60%, 65%, 70%, 75%, 80%	50%, 55%, 60%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%
Maximale LTV	80%	85%
Maximaal aflossingsvrij	75% marktwaarde	75% van de marktwaarde standaard
Rentebepaling	De rente van de hypotheek wordt vastgesteld a.d.h.v. de basisrente behorend bij de gekozen rentevaste periode en LTV verminderd met eventuele kortingen	De rente van de hypotheek wordt vastgesteld a.d.h.v. de basisrente behorend bij de gekozen rentevaste periode en LTV vermeerderd met de van toepassing zijnde opslagen en verminderd met eventuele kortingen
Rentevaste periode	1, 3, 5, 7, 10, 12, 15, 20 jaar De gekozen rentevaste periode mag per leningdeel verschillend zijn.	
Maatwerk tarieven	Voor financieringen > EUR 2.500.000 gelden er afwijkende maatwerk tarieven welke zijn gebaseerd op de IRS stand van de desbetreffende rentevaste periode vermeerderd met een maatwerk opslag. De IRS stand wordt wekelijks bepaald. Pas bij uitbrengen van het definitieve hypotheekaanbod wordt de rente bepaald, gebaseerd op de door SolidBriQ vastgestelde IRS stand die op moment geldt. Het definitief hypotheekaanbod is 2 weken geldig. Indien niet binnen deze termijn wordt gepasseerd, dient er een nieuw definitief hypotheekaanbod te worden uitgebracht gebaseerd op de IRS rente van dat moment.	
Loyaliteitskorting	• Indien het uitstaand hypotheeksaldo bij SolidBriQ minimaal EUR 750.000 bedraagt, geniet de klant een rentekorting van 0,05% over het uitstaand hypotheeksaldo; • Wanneer het uitstaand hypotheeksaldo daalt, met als gevolg dat de minimale drempel niet meer wordt behaald, vervalt de korting per direct. De loyaliteitskorting wordt niet vermeld in de definitieve offerte; • De rentekorting wordt verwerkt in de eerste incasso van een volledige maand; • De rentekorting is variabel waarbij de voorwaarden, de hoogte en de omvang van de rentekorting tussentijds eenzijdig door SolidBriQ kan worden aangepast; • De rentekorting is niet van toepassing indien er van het onderliggende onderpand geen actuele verhuurovereenkomst kan worden overlegd	
Maximaal leenbedrag	• EUR 650.000 per zelfstandige verhuureenheid • EUR 2.500.000 per hypotheek met meerdere onderpanden • EUR 7.500.000 obligo per klant Hogere bedragen dan hierboven genoemd, kunnen worden voorgelegd. Bij het bepalen van het uitstaand obligo per klant wordt gekeken naar klanten waarbij dezelfde samenstelling van de aanvrager van toepassing is.	
Minimaal leenbedrag	• EUR 100.000 (eerste hypotheek) • EUR 10.000 (verhoging) • Een leningdeel dient minimaal EUR 5.000 euro te bedragen	
Hypotheek vormen	Aflossingsvrij, lineair, annuïtair	

Looptijd leningdeel	• Minimaal 3 jaar • Maximaal 30 jaar (aflossingsvrij), 12 jaar (annuïtair, lineair)
ICR	Minimaal 1,25 Indien < 1,50 additioneel inkomen noodzakelijk
DSCR	Minimaal 1,10
Toegestaan additioneel inkomen	• Huurinkomsten uit het commerciële deel van het te financieren onderpand; • Het deel van de contractuur welke niet is meegenomen in de berekening (wanneer markthuur is lager dan de contracthuur); • Netto huurinkomsten uit andere panden welke worden aangetoond middels een huur-cashflowoverzicht; • 3% van aantoonbaar eigen vermogen; • Winst uit onderneming van een (eigen) B.V.
Erfpacht	Meerdere objecten in één lening met en zonder erfpacht is niet toegestaan. Als hiervan sprake is dienen er 2 leningen te worden aangevraagd.
Verhoging hypotheek	Onder de bestaande hypothecaire inschrijving kan een opname worden gedaan. Dit is mogelijk wanneer: • er tussentijds aflossingen hebben plaatsgevonden en/of; • er mogelijkheden zijn om binnen de hogere hypothecaire inschrijving de hypotheek te verhogen Verder gelden de volgende voorwaarden: • De verhoging wordt geadministreerd in 1 of meerdere nieuwe leningdelen; • Bij ontvangst van de aanvraag wordt deze beoordeeld als nieuwe hypotheek tegen de dan geldende acceptatierichtlijnen; • Aanleveren nieuw taxatierapport; • er sprake is van een lopende huurovereenkomst op het moment dat de verhoging wordt aangevraagd • Indien de marktwaarde is gestegen met > 10% per verstreken jaar sinds de laatste bepaling van de marktwaarde, dient hiervoor een plausibele verklaring te worden opgesteld door de taxateur; • De totale verstrekking na opname onder verhoogde inschrijving mag nooit meer dan 80% LTV bedragen. Een verzoek waarbij tot 85% LTV onder de verhoogde inschrijving wordt opgenomen, kan worden voorgelegd.
Portfolio Groeifaciliteit	• Toezegging vooraf om de bestaande hypotheek met zekerheid te kunnen verhogen; • Kosten: 0,25% (minimaal EUR 750 handelingskosten en 0,25% bereidstellingsprovisie vooraf; • Looptijd van de faciliteit is maximaal 1 jaar na afgifte toezeggingsbrief. De daadwerkelijke einddatum is afhankelijk van de datum van het gehanteerde taxatierapport. Voor iedere maand dat het taxatierapport ouder is dan 2 maanden op datum van uitbrengen toezeggingsbrief, wordt de looptijd ingekort met 1 maand. Voorbeeld: Op het moment van uitbrengen van de toezeggingsbrief voor de Portfolio Groeifaciliteit is het taxatierapport 4 maanden oud. De looptijd van de kredietfaciliteit is dan 10 maanden vanaf de datum op de toezeggingsbrief; • Gemaximeerd op de beschikbare financieringsruimte. De maximale financieringsruimte wordt bepaald door de maximaal mogelijke verstrekking te verminderen met het uitstaand saldo van de hypotheek. De maximaal mogelijke verstrekking wordt bepaald o.b.v. de huidige marktwaarde en 5 jaar vaste rente rekening houdend met een max LTV van 80%, een ICR van minimaal 1,50 (aantonen additioneel inkomen indien ICR < 1,75) en een DSCR van minimaal 1,10;

	Aanvraag verhoging middels opname uit verhoogde hypothecaire inschrijving. Bij ontvangst van de aanvraag, wordt een nieuwe berekening van de maximaal mogelijke verstrekking gemaakt indien de eerdere uitgangspunten negatief zijn gewijzigd. Raadpleeg de website van SolidBriQ voor de volledige voorwaarden van de Portfolio Groeifaciliteit https://solidbriq.nl/product/portfolio-groeifaciliteit
Verhuisregeling	- Alleen toegestaan indien er een ander -voor SolidBriQ acceptabel- onderpand in zekerheid wordt gegeven; - Alleen mogelijk indien de huidige lening nog niet is aangepast als gevolg van de verkoop van het onderpand; - Een aanvraag voor een verhuisregeling wordt als nieuwe aanvraag behandeld en dient te voldoen aan de dan geldende acceptatiecriteria; - De kosten voor een verhuisregeling bedragen EUR 350 - Op het te verkopen onderpand wordt een tijdelijke overbruggingshypotheek gevestigd indien de verhuizing van de lening naar het nieuwe onderpand eerder dient plaats te vinden dan de verkoop van het huidige onderpand. Bij verkoop van de woning wordt dit krediet ingelost; - Het overbruggingsstarief is gelijk aan het 1-jarige rentetarief vermeerderd met 1%. De extra afsluitkosten voor het overbruggingskrediet bedragen EUR 500.
Doorgeefregeling	- De koper van de woning kan de rente en de resterende rentevaste periode meenemen naar een nieuwe hypotheek die wordt gesloten bij SolidBriQ; - Het meenemen van de bestaande rente en rentevaste periode geldt tot de hoogte van het resterende hypotheekbedrag welke de verkoper nog bij SolidBriQ heeft. Voor eventueel een aanvullend hypotheekbedrag geldt de normale rente; - De einddatum van de rentevaste periode, de looptijd van de lening en de hypotheekvorm kunnen niet worden gewijzigd. Voor de eventuele extra benodigde hypotheek mag de rentevaste periode en hypotheekvorm vrij worden gekozen. De looptijd mag nooit langer zijn dan de einddatum van de hypotheek die wordt doorgegeven; - Een aanvraag voor een doorgeefregeling wordt als nieuwe aanvraag behandeld en dient te voldoen aan de dan geldende acceptatiecriteria; - De kosten voor een doorgeefregeling bedrag EUR 350
Uitstel reguliere aflossing	Gedurende de eerste 3 maanden hoeft er geen aflossing te worden betaald indien er sprake is van een aankoop en/of verbouwing waarbij het onderpand nog niet is verhuurd. Indien er sprake is van een bouwdepot wordt deze termijn verlengd naar 9 maanden.
Boetevrije ruimte	10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
Boete bij vervroegde aflossing en/of renteomzetting	Er is boete verschuldigd indien er binnen enig kalenderjaar meer dan de boetevrije ruimte wordt afgelost, de rentevaste periode nog niet ten einde is en de vergelijkingsrente op het moment van aflossen lager is dan de rente die klant op dat moment betaald. 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. De vergelijkingsrente is de rente 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.

	Naast de gewone boete geldt er de eerste 3 jaar ook een anti-speculatieboete: • 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. Over een aflossing binnen de boetevrije ruimte geldt de anti-speculatieboete niet. Indien er een algehele aflossing plaatsvindt n.a.v. overlijden van de klant gelden bovenstaande boetes niet. Indien er sprake is van meerdere aanvragers, geldt deze naar rato van het aantal aanvragers.
Renteverlenging	• Renteverlengingsvoorstel uiterlijk 2 maanden voor afloop rentevaste periode; • Voorstel wordt gebaseerd op de beschikbare rentevaste periodes en de marktwaarde zoals die op dat moment bij SolidBriQ bekend is; • Voorafgaand aan het uitbrengen van het voorstel kan SolidBriQ een nieuw taxatierapport wensen. Het voorstel zal dan worden gebaseerd op de marktwaarde die blijkt uit de hertaxatie; • Klant kan uiterlijk 2 weken voor renteverlening ook zelf een hertaxatie aanleveren die voldoet aan de voorwaarden die SolidBriQ aan het taxatierapport stelt. De renteverlenging zal dan worden gebaseerd op de marktwaarde die blijkt uit deze hertaxatie.
Herziening marktwaarde	Herziening van de marktwaarde op verzoek van klant gedurende de rentevaste periode is niet mogelijk. Dit is alleen mogelijk uiterlijk 2 weken voorafgaand aan een renteverlenging. Indien de LTV ratio is toegenomen door een gedaalde marktwaarde die is gebleken uit een hertaxatie, kan SolidBriQ de klant verplichten om een deel van de lening af te lossen of extra zekerheden te verschaffen zodat deze weer valt binnen de normen die gelden voor aflossingsvrij en maximale LTV.
Deelroyement	Deelroyement kan worden verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: 1. Na aflossing blijven nog 1 of meerdere onderpand als zekerheid van de lening over 2. Er moet een hertaxatie uitgevoerd worden op de overgebleven onderpanden 3. De LTV na aflossing is niet hoger dan de LTV voor aflossing 4. De DSCR na aflossing is niet lager dan 1,25 5. De ICR na aflossing is niet lager dan 1,50 De kosten voor een deelroyement bedragen EUR 350
Wijzigen hypotheekvorm	Alleen mogelijk bij verlenging van de rentevast periode van de hypotheek

Aanvrager

	BasiQ	UniQ
Type aanvrager	- Natuurlijk persoon of eenmanszaak - Ondernemingsvorm - BV - V.O.F.	- Natuurlijk persoon of eenmanszaak - Ondernemingsvorm - BV - V.O.F. De aanvraag kan worden voorgelegd wanneer er sprake is van een zakelijke entiteit in de vorm van: - Maatschap - STAK - CV - Familiefonds/-stichting
Buitenland woonachtig	Niet toegestaan	Kan worden voorgelegd indien aanvrager natuurlijk persoon is. De eigenaren van Nederlandse ondernemingen (borgstellers) mogen sowieso in het buitenland woonachtig zijn. Standaard is de verstrekking in deze gevallen gemaximeerd op 75% van de marktwaarde. Een hogere verstrekking dient te worden voorgelegd. Voor ondernemingen geldt dat deze altijd in Nederland gevestigd moeten zijn.
BKR coderingen	Niet toegestaan	Niet toegestaan met uitzondering van een A registratie of code 1 waarbij: - de achterstand een telecom abonnement betreft en; > 2 jaar geleden een herstelcode (H) is vermeld
Maximum leeftijd	80 jaar	Geen maximum leeftijd. De aanvraag dient te worden voorgelegd indien de jongste natuurlijk persoon (aanvrager/borgsteller) die betrokken is bij de financiering ouder is dan 80 jaar en de aangevraagde financiering bedraagt meer dan 60% LTV
Minimum leeftijd	18 jaar	
Nationaliteit anders dan van een lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein	Wanneer er sprake is van een nationaliteit buiten EER, Zwitserland dient er te worden beschikt over: - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd type II - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen - een document "Duurzaam verblijf burgers van de Unie" - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. - Een verblijfsvergunning volgens artikel 50 bij nationaliteit Verenigd Koninkrijk Overige verblijfsvergunningen kunnen worden voorgelegd. Uitzonderingen op deze regel zijn: 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.	

Professional	Iedere (nieuwe) aanvrager (natuurlijk persoon) dient zich te kwalificeren als professional. Dit dient te worden aangetoond middels: • positief resultaat Vragenlijst Professionaliteit (format SolidBriQ). Voorzien van eventuele benodigde onderbouwing middels eigen vermogen en/of businessplan; • in het verleden eigenaar te zijn geweest van onroerend goed voor eigen gebruik of verhuur
Integriteit	Van iedere (nieuwe) aanvrager wordt het integriteitsbeleid vastgesteld middels een door de aanvrager ondertekende vragenlijst (format SolidBriQ). Bij een verklaarbare reden voor een niet positieve uitkomst van de vragenlijst, kan de zaak worden voorgelegd
KYC & CDD	KYC & CDD controle wordt uitgevoerd op alle aanvragers, bestuurders, tekeningsbevoegde, borgstellers en partners die toestemming moeten verlenen voor hoofdelijke aansprakelijkheid of borgstelling. Identificatie vindt plaats middels een geverifieerd en geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart, verblijfsvergunning). Screening vindt plaats middels het raadplegen van externe bronnen: • BKR; • SFH; • KvK; • Verificatie Identificatie Systeem (VIS); • Europese sanctielijsten en Nationale terrorismelijst; • Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP); • Centraal Insolventie Register (CIR); • Adverse media check.
UBO	Alle uiteindelijke belanghebbende(n) van een onderneming dienen door de tekeningsbevoegde te worden verklaart middels een UBO verklaring en organogram volgens een verplicht format van SolidBriQ
Garantie zakelijke entiteit	Alle eigenaren/maten/vennoten dienen ieder afzonderlijk hoofdelijke aansprakelijkheid te accepteren. Indien het een rechtspersoon betreft wordt van iedere natuurlijke persoon die (in)direct aandeelhouder is en belang houdt van 25% of meer, de garantie geregeld door ondertekening van een borgstellingsakte, met dien verstande dat minimaal meer dan 50% van het aandelenkapitaal een persoonlijke borgstelling heeft afgegeven.
Toestemmings-verklaring partner	Indien gehuwd of een geregistreerd partnerschap dient de partner van aanvrager/aandeelhouder een toestemmingsverklaring te ondertekenen

Onderpand

	BasiQ	UniQ																																														
Maximale verstrekking	Tot 80% van de marktwaarde in heel Nederland onder de volgende voorwaarden: - Courantheid van het onderpand is minimaal goed en; - Onderpand mag niet gelegen zijn in het aardbevingsgebied	Tot 85% van de marktwaarde. De basis voor de LTV bepaling is de maximale verstrekking o.b.v. kansrijkheid (verdeling postcode gebieden in 4 categorieën) en courantheid (zeer goed, goed, redelijk, matig en slecht). Deze methode van Asset Risk Based Lending leidt tot onderstaande tabel. <table><tr><th>LTV Categorie → Courantheid ↓</th><th>Categorie 1 Max. LTV 85%</th><th>Categorie 2 Max. LTV 80%</th><th>Categorie 3* Max. LTV 70%</th><th>(Categorie 4**) no financing</th></tr><tr><td>1. Zeer goed</td><td>Akkoord</td><td>akkoord</td><td>akkoord</td><td>Niet akkoord</td></tr><tr><td>2. Goed</td><td>akkoord</td><td>akkoord</td><td>akkoord</td><td>Niet akkoord</td></tr><tr><td>3. Redelijk</td><td>akkoord</td><td>Voorleggen</td><td>Voorleggen</td><td>Niet akkoord</td></tr><tr><td>4. Matig</td><td>Niet akkoord</td><td>Niet akkoord</td><td>Niet akkoord</td><td>Niet akkoord</td></tr><tr><td>5. Slecht</td><td>Niet akkoord</td><td>Niet akkoord</td><td>Niet akkoord</td><td>Niet akkoord</td></tr></table> *Specifiek voor aardbevingsgebied Groningen: bouwkundig onderhoud moet goed zijn **Specifiek voor kern aardbevingsgebied Groningen: geen verstrekking De uitkomst uit deze tabel kan evt. naar beneden worden bijgesteld o.b.v. de duurzaamheid van het onderpand (energielabel). Duurzaamheid <table><tr><th>Energielabel</th><th>Max. LTV</th></tr><tr><td>A</td><td>85%</td></tr><tr><td>B</td><td>85%</td></tr><tr><td>C</td><td>85%</td></tr><tr><td>D</td><td>80%-85%</td></tr><tr><td>E</td><td>80%-85%</td></tr><tr><td>F</td><td>80%</td></tr><tr><td>G</td><td>80%</td></tr></table> Voor ieder onderpand in de financiering wordt de maximale LTV bepaald. Het totaal van de maximale LTV van de verschillende onderpanden samen, vormt het uitgangspunt voor de berekening van het maximale hypotheekbedrag. Raadpleeg de postcode check op onze website om direct te kunnen zien wat de maximale LTV is: https://solidbriq.nl/maximale-hypotheek-berekening/maximale-ltv	LTV Categorie → Courantheid ↓	Categorie 1 Max. LTV 85%	Categorie 2 Max. LTV 80%	Categorie 3* Max. LTV 70%	(Categorie 4**) no financing	1. Zeer goed	Akkoord	akkoord	akkoord	Niet akkoord	2. Goed	akkoord	akkoord	akkoord	Niet akkoord	3. Redelijk	akkoord	Voorleggen	Voorleggen	Niet akkoord	4. Matig	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	5. Slecht	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Energielabel	Max. LTV	A	85%	B	85%	C	85%	D	80%-85%	E	80%-85%	F	80%	G	80%
LTV Categorie → Courantheid ↓	Categorie 1 Max. LTV 85%	Categorie 2 Max. LTV 80%	Categorie 3* Max. LTV 70%	(Categorie 4**) no financing																																												
1. Zeer goed	Akkoord	akkoord	akkoord	Niet akkoord																																												
2. Goed	akkoord	akkoord	akkoord	Niet akkoord																																												
3. Redelijk	akkoord	Voorleggen	Voorleggen	Niet akkoord																																												
4. Matig	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord																																												
5. Slecht	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord	Niet akkoord																																												
Energielabel	Max. LTV																																															
A	85%																																															
B	85%																																															
C	85%																																															
D	80%-85%																																															
E	80%-85%																																															
F	80%																																															
G	80%																																															
Combinatiepand	Niet toegestaan	- Het residentiële deel dient minimaal 55% van de totale marktwaarde te vertegenwoordigen. - Voor bepaling van de max LTV wordt de waarde van het commerciële deel gelijkgesteld aan 1/2 van de waarde van het residentiële deel. Dit bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de marktwaarde van het residentiële deel om tot de marktwaarde te komen waarmee mag worden gerekend voor bepaling van de LTV (gemaximeerd op de werkelijke marktwaarde) - Binnen één lening is één combinatiepand toegestaan - Voor de berekening van de ICR en DSCR wordt geen rekening gehouden met de inkomsten uit commerciële verhuur. Deze inkomsten mogen daarentegen wel worden meegenomen voor het aantonen van additioneel inkomen indien benodigd. Enige uitzondering hierop is dat 1/3^{de}																																														

		deel van de commerciële huurinkomsten wel voor de ICR en DSCR berekening mogen worden meegenomen indien het huurcontract minimaal een resterende looptijd heeft dat gelijk of langer is dan de gekozen rentevaste periode en dat de huurder in die periode geen mogelijkheid tot opzegging heeft.
Commercieel vastgoed	Niet toegestaan	- Alleen van toepassing voor een gemixte portefeuille, waarbij het merendeel uit verhuurde residentiele onderpanden bestaat. - Voor een gemixte portefeuille gelden dezelfde voorwaarden als voor verhuurde onderpanden t.a.v. ICR en DSCR: - Minimale ICR is 1,25 en indien lager als 1,50 dient additioneel beschikbaar inkomen door de aanvrager te worden aangetoond voor het verschil. - Minimale DSCR is 1,10 - Voor de berekening van de ICR en DSCR wordt geen rekening gehouden met de inkomsten uit commerciële verhuur. Deze inkomsten mogen daarentegen wel worden meegenomen voor het aantonen van additioneel inkomen indien benodigd. - De LTV op de commercieel verhuurde onderpanden is gemaximeerd op 65% LTV. - De huurstromen uit commerciële verhuur (inclusief de huurstromen van het commerciële deel van combinatiepanden) mogen maximaal 30% van de totale huurstroom bedragen. - De volgende types solitair commercieel verhuurd vastgoed zijn toegestaan: - Winkel - Kantoor - Café/restaurant - Portefeuilles die zich marginaal buiten de hiervoor genoemde criteria bevinden, kunnen worden voorgelegd aan SolidBriQ.
Recreatiewoning	Niet toegestaan	- Financieren van recreatiewoningen is alleen toegestaan in een portefeuillefinanciering - Binnen één hypotheek mag 15% van het leningbedrag besteed zijn aan de financiering voor een recreatiewoning - De maximale verstrekking bedraagt 65% van de marktwaarde - Eventuele huurinkomsten worden niet meegenomen in de ICR en DSCR berekening - Taxatie dient te worden uitgevoerd door een taxateur met bewezen ervaring in het taxeren van recreatiewoningen - Woning moet in Nederland zijn gelegen - Verkoopbaarheid en verhuurbaarheid dient minimaal goed te zijn - Grond dient in eigendom te zijn - Er dient te worden voldaan aan de regels die de gemeente stelt aan tijdelijke verhuur - De woning moet zijn aangesloten op water en elektriciteit, mag niet verplaatsbaar zijn, is aangesloten op het openbaar wegennetwerk en is alle seizoenen bewoonbaar - Aanvullende voorwaarden als er sprake is van een woning op een vakantiepark:

		○ Positief saldo VVE voor reservering groot onderhoud o.b.v. MJOP ○ Normale beheer bijdrage exploitatie park ○ Separate brand- en opstalverzekering ○ Professionele exploitatie vakantiepark
Eigen bewoning /eigen gebruik	• Niet toegestaan	Alleen toegestaan indien de marktwaarde van het verhuurde deel minimaal 50% van de totale marktwaarde vertegenwoordigd. Voor de berekening van de maximale financiering wordt uitsluiting rekening gehouden met de marktwaarde van het verhuurde deel en niet met de marktwaarde van het deel dat in eigen gebruik is. Indien een onderpand wordt verhuurd aan of in gebruik is door een bedrijf dat (gedeeltelijk) eigendom is van de aanvrager wordt dit niet gezien als eigen gebruik zolang de huurcondities marktconform zijn.
ABC/ABBA constructie	• Niet toegestaan	Een eventuele waardevermeerdering bij een verkoop binnen 12 maanden dient te worden voorgelegd middels een plausibele verklaring.
Afwijking koopsom marktwaarde	• Afwijking < 10% toegestaan	Een afwijking > 10% tussen koopsom en marktwaarde dient te worden voorgelegd middels een aanvullende verklaring. Tevens wordt de financiering gemaximeerd op de laagste van de koopsom of 80% van de getaxeerde marktwaarde. Afwijking hier is eventueel mogelijk indien aantoonbare waarde is toegevoegd zoals verbouwing of verander gebruik.
Sale & Leaseback	Verkoop van een onderpand aan een belegger waarbij het onderpand vervolgens weer wordt terug verhuurt aan de verkoper is toegestaan onder de volgende voorwaarden: • Er mag geen sprake zijn van een koop onder voorwaarden waarbij sprake is van een periodieke verplichting, uitgestelde betaling op de koopsom of afdracht over de waardeontwikkeling bij verkoop • Constructie dient marktconform te zijn • Als huurder familie is van de aanvrager, dient aanvrager minimaal 2 andere panden aan derden te hebben verhuurd	
Maximale marktwaarde	• 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	
Bepaling marktwaarde	Laagste van de: • Marktwaarde in verhuurde staat (na verbouw) • Leegwaarde (eventueel na verbouw)	
Aantal zelfstandige units	Maximaal 10 zelfstandige, niet kadastraal gesplitste verhuureenheden per onderpand. Aan onzelfstandige verhuureenheden zit geen maximum. Wanneer er sprake is van meer dan 4 onzelfstandige eenheden gelden er aanvullende voorwaarden: • Maximale verstrekking 80% LTV • Maximaal leningsbedrag EUR 2.500.000 De eenheden dienen allen een woonbestemming te hebben waarbij sprake is van reguliere huur. Eén unit met een commerciële bestemming is toegestaan indien deze op de begane grond is gevestigd. Als	

	uitgangspunt voor de berekening van de maximale verstrekking worden de richtlijnen aangehouden zoals deze voor een combinatiepand gelden
Erfpacht	• Erfpacht dient te zijn uitgegeven door de overheid of semi-overheid • Eeuwigdurende en voortdurende erfpacht worden geaccepteerd • Bij tijdelijke erfpacht dient de resterende duur nog minimaal 15 jaar te lopen (indien korter, dan dient er een verlenging aanwezig te zijn) en mag deze niet korter zijn dan de looptijd van de lening • Meerdere objecten in één lening met en zonder erfpacht is niet toegestaan. Als hiervan sprake is dienen er 2 leningen te worden aangevraagd.
Bouwdepot/ Verbouwing/ Transformatie	<u>Algemeen:</u> • Verbouwing minimaal EUR 10.000 (incl. BTW) per lening • Omgevingsvergunning aantonen (of aantonen dat deze niet benodigd is) • Wanneer de waardestijging > 150% van de verbouwingskosten, moet de aanvraag worden voorgelegd • In het taxatierapport dient de specificatie van de verbouwing te zijn opgenomen • Over het niet opgenomen bouwdepot wordt geen rentevergoeding betaald • Tussentijdse declaraties mogelijk (minimaal EUR 10.000), online video inspectie mogelijk • Een resterend saldo in het bouwdepot wordt afgelost op de hypotheek <u>Verbouwing / renovatie:</u> • Verbouwing maximaal EUR 500.000 (incl. BTW) per lening en 50% van Marktwaaarde <u>voor</u> verbouw • Maximale looptijd bouwdepot 6 maanden • Administratiekosten: EUR 500 eenmalig <u>Transformatie:</u> • Verbouwing maximaal EUR 1.000.000 (incl. BTW) per lening (hoger kan worden voorgelegd) en 25% van Marktwaaarde na verbouw • Maximale looptijd bouwdepot 12 maanden, verlenging mogelijk tegen betaling van eenmalig EUR 350,00 en 0,25% van de hoofdsom voor iedere 3 maanden verlenging • Administratiekosten: EUR 500 eenmalig + EUR 50 per maand voor iedere maand langere looptijd dan 6 maanden + EUR 500 per uitgevoerde inspectie • Extra rente-opslag over de hypotheek totdat verbouwing is afgerond en onderpand volledig verhuurd van 1,00% tot 1,25% (afhankelijk van het risicoprofiel)
Nieuwbouw	Toegestaan onder de volgende voorwaarden: • Op het moment dat de aanvraag door SolidBriQ wordt ontvangen dient de woning wind- en waterdicht te zijn • De resterende afbouw/verbouwing om de woning bewoonbaar te maken dient binnen de beperkingen te vallen van een maximaal bouwdepot van EUR 75.000 euro, maximaal 25% van de marktwaaarde en een maximale looptijd van 6 maanden • Uit het taxatierapport dient te blijken dat de resterende afbouw/verbouwing niet meer bedraagt dan EUR 75.000 • De taxatie mag niet eerder zijn uitgevoerd dan de datum waarop de hypotheek is aangevraagd
Taxatierapport	• De taxatie dient uitgevoerd te worden door een short list taxateur volgens voorgeschreven richtlijnen van SolidBriQ. • Het gehanteerde taxatiemanagementmodel betreft TMS/fluX/KATE • In basis geeft de klant de opdracht en draagt de kosten • Taxatierapport maximaal 6 maanden oud op datum definitieve offerte

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

- Het taxatierapport op naam wordt gesteld van SolidBriQ of een reliance letter wordt opgesteld.
- 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 plausibiliteitstoets* 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.
- Voor portefeuille met meer dan 10 residentiele woningen, wordt de mogelijkheid geboden voor een portefeuille taxatie. De voorwaarden zijn afhankelijk van de gevraagde LTV, het aantal panden en het type pand.

* 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.

VvE

Beoordeling van het reservefonds:

Beoordeling (buiten) onderhoud door taxateur	Beoordeling onderhouds-/Reservefonds door taxateur	MJOP Overleggen
Zeer goed/goed	Voldoende	Nee
Zeer goed/goed	Niet voldoende	Ja
Redelijk	Voldoende	Nee
Redelijk	Niet voldoende	Ja

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. SolidBriQ heeft de knip gelegd op 5 eigenaren om kleinere VvE's te duiden.

Bij een tekort bij een VvE met meer dan 5 deelnemers na het eerste jaar dient de aanvraag te worden voorgesteld.

	<pre> graph TD Q1[Is de VvE ingeschreven in de KvK?] -- Nee --> Q2[Is er sprake van nieuwbouw?] Q1 -- Ja --> Q3{Onderhoud: slecht?} Q1 -- Ja --> Q4{Onderhoud: redelijk, goed, uitstekend?} Q1 -- Ja --> Q5[De VvE heeft maximaal 5 deelnemers en onderhoud: redelijk, goed, uitstekend?] Q2 -- Ja --> A1((Akkoord)) Q2 -- Nee --> A2((Afwijzen)) Q3 --> Q6[Is er een verbouwplan voor significante verbetering onderhoud binnen 1 jaar?] Q6 -- Ja --> Q7[Is het saldo van het reservefonds voldoende?] Q6 -- Nee --> A2 Q4 --> Q7 Q7 -- Ja --> A1 Q7 -- Nee --> Q8[Heeft de VvE maximaal 5 deelnemers?] Q8 -- Ja --> A1 Q8 -- Nee --> Q9[Ontstaat er een tekort o.b.v. MJOP na één jaar?] Q9 -- Ja --> A3((Voorleggen)) Q9 -- Nee --> A1 Q5 --> A1 </pre>
Bouwkundig rapport	Verplicht indien: - 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 bouwkundige staat van het onderpand als slecht of matig bestempeld. Als de bouwkundige staat slecht of matig is, dient het dossier bij SolidBriQ te worden voorgelegd. 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 verbouwddepot te worden geplaatst (ook als dit lager is dan de algemene drempel van EUR 10.000); - Er een verplichte eindinspectie door een door SolidBriQ goedgekeurde bouwkundig inspecteur plaats te vinden.
Niet toegestane onderpanden	- Panden waarbij sprake is van volledig eigen gebruik of bewoning - Panden die worden gebruikt voor de exploitatie van coffeshops, growshops, smartshops, prostitutie, en/of erotische massages. Ook onderpanden die direct grenzen aan voornoemde onderpanden zijn niet toegestaan - Woningen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft (Woon)boerderijen - Garages/parkeervoorzieningen/bergingen die niet dienstbaar zijn aan de woning - Waterwoningen - Stacaravans, woonwagens en woonboten

	• Panden waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt • Door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud • Een pand gelegen met 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 waarbij sprake is van: ○ Een periodieke verplichting ○ Een uitgestelde betaling op de koopsom doordat een verkregen korting bij verkoop moet worden afgedragen, en/of ○ Een partiële afdracht over de waardeontwikkeling gecombineerd met een vaste terugbetaling van de korting • Panden met vruchtgebruik of bezwaard met vruchtgebruik • Panden bezwaard met recht van opstal • Panden bezwaard met een hypotheek ten gunste van derden • Panden met een lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging) • Panden met CPO • Panden met een terugkoopgarantie of huurconstructie
Opstalverzekering	• Minimaal verzekerd voor de herbouwwaarde inclusief fundering met een met een uitgebreide opstalverzekering conform de Algemene Voorwaarden van SolidBriQ (incl evt. onderverzekering en huurdersbelang; • Dekking van alle gebruikelijke gebeurtenissen; • Afgesloten bij een solvabele Nederlandse Verzekeraar; • Kopie polis dient op verzoek van SolidBriQ te kunnen worden overlegt.

Verhuurconstructies

	BasiQ	UniQ
Kamerverhuur	Niet toegestaan	• Toegestaan onder de volgende voorwaarden: • Max 80% LTV voor onderpanden in kansrijkheid categorie 1, max 70% LTV voor onderpanden in kansrijkheid categorie 2 • Onderhuur door natuurlijke personen is niet toegestaan. Voor onderhuur aan bedrijven gelden specifieke voorwaarden • Verhuur dient plaats te vinden o.b.v. de landelijke en lokale wet- en regelgeving • De eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk voor goed verhuurderschap (o.a. houden van toezicht, opstellen regels) en dient de rechten van de huurders te respecteren • Specifieke vergunningen dienen aanwezig te zijn (omzettingsvergunning, huisvestingsvergunning) • Met elke huurder dient een schriftelijke huurovereenkomst te zijn opgesteld • Maximale huurprijs in lijn met puntentelling voor onzelfstandige woonruimte door 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 als de daadwerkelijke huurprijs hoger ligt • Kamerverhuurvergunning dient overdraagbaar te zijn bij verkoop van het onderpand. Indien deze niet overdraagbaar is, dient de woning getaxeerd te worden o.b.v. reguliere huur en gelden de normale verstrekking normen • Bij bepaling LTV wordt uitgegaan van de laagste van de marktwaaarde in verhuurde staat en de marktwaaarde bij leegstand. Indien er sprake is van meer dan 5 kamers mag voor de bepaling van de marktwaaarde bij leegstand geen rekening worden gehouden met de kamerverhuurvergunning. De aanvraag kan worden voorgelegd indien de financiering niet past o.b.v. marktwaaarde bij leegstand maar wel o.b.v. de marktwaaarde in verhuurde staat • De DSCR bedraagt minimaal 1,25 en de ICR bedraagt minimaal 1,50 (aantonen additioneel inkomen indien $ICR < 1,75$)
Verhuur aan arbeidsmigranten	Niet toegestaan	Toegestaan indien er naast de voorwaarden die gelden bij kamerverhuur ook wordt voldaan aan de voorwaarde dat er sprake is van een SNF normering. Een SNF keurmerk is vereist of verhuurder dient aangesloten te zijn bij de Vereniging van Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA)
Short stay	Niet toegestaan	Toegestaan onder de volgende voorwaarden: • Max 80% LTV • Het onderpand dient een woonbestemming te hebben • Het onderpand dient geschikt te zijn voor reguliere lange termijn verhuur • Er mag geen sprake zijn van Hospitality services (zoals bij een hotel of B&B) • De voorwaarden die gelden voor kamerverhuur zijn ook van toepassing als short stay i.c.m. kamerverhuur wordt toegepast • Er wordt aangetoond dat de huur van korte duur is

		- De DSCR bedraagt minimaal 1,25 en de ICR bedraagt minimaal 1,50 (aantonen additioneel inkomen indien $ICR < 1,75$) - Bij bepaling van de marktwaarde door de taxateur dient te worden uitgegaan van een marktconforme huur o.b.v. lange termijn en ongemeubeleerde huur
Verhuur aan woongroepen	Niet toegestaan	Toegestaan onder de volgende voorwaarden: - Max 80% LTV voor onderpanden in kansrijkheidscategorie 1, max 70% LTV voor onderpanden in kansrijkheidscategorie 2 - Er dient sprake te zijn van 1 huurcontract en 1 huurbetaling per maand. De taxatie is gebaseerd op verhuur aan een regulier huishouden - De woongroep dient ingeschreven te zijn in KvK - De DSCR bedraagt minimaal 1,25 en de ICR bedraagt minimaal 1,50 (aantonen additioneel inkomen indien $ICR < 1,75$)
Verhuur aan arbeidsbemiddelingsbureau/ Uitzendbureau	Niet toegestaan	Toegestaan indien er naast de voorwaarden die gelden bij kamerverhuur ook wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden: - Max 75% LTV - Er is sprake van een onderhuurovereenkomst 'naar hun aard van korte duur', danwel een aanvullende verklaring annex allonge op de vigerende huurovereenkomst waarin door de huurder wordt verklaard dat: - de gebruikers/bewoners de woning voor korte duur gebruiken waardoor geen huurbescherming ontstaat; - de woning wordt verhuurd tegen minimaal marktconforme huurprijzen waarbij in geval van niet geliberaliseerde woonruimte de maximaal redelijke huur volgens het puntenstelsel wordt gehanteerd - De taxatie dient plaats te vinden op basis van verhuur aan een regulier huishouden (dus niet op basis van de hogere huuropbrengst), lees markthuurstuur - De DSCR bedraagt minimaal 1,25 en de ICR bedraagt minimaal 1,50 (aantonen additioneel inkomen indien $ICR < 1,75$)
Commerciële huurinkomsten	Niet van toepassing	Worden niet meegenomen in de berekening voor de ICR en DSCR
Huurinkomsten uit recreatiewoningen	Niet van toepassing	Worden niet meegenomen in de berekening voor de ICR en DSCR
Verhuur aan vastgoedbeheerder/ Verhuurbemiddelingbureau	Toegestaan onder de voorwaarde dat indien de onderverhuurovereenkomsten niet kunnen worden aangeleverd huurder en verhuurder een aanvullende verklaring aan leveren waaruit blijkt dat de woning wordt verhuurd tegen minimaal marktconforme huurprijzen waarbij in geval van niet geliberaliseerde woonruimte de maximaal redelijke huur volgens het puntenstelsel wordt gehanteerd. Bij geliberaliseerde huurprijzen dient sprake te zijn van marktconforme huurprijzen waarbij een indexering zal worden opgenomen.	
Verhuur aan familie	Toegestaan onder de volgende voorwaarden: - positieve professionaliteitstoets - aanvrager heeft minimaal 2 andere panden aan derden verhuurd - huur en huurcontract dienen marktconform te zijn	

Ontbreken huurinkomsten	Indien het onderpand nog niet in verhuurde staat verkeerd wanneer het dossier finaal akkoord wordt gegeven, dient binnen 3 maanden na passeerdatum een getekende huurovereenkomst bij SolidBriQ te worden aangeleverd.
------------------------------------	--