



NIBC Vastgoed Hypotheek

[www.vastgoedhypotheek.nl](http://www.vastgoedhypotheek.nl)

Maart 2016

# Agenda

---

Introductie NIBC	3
Samenvatting	4
Doelgroep	5
Vastgoed	6
Lening	7
Rente en kosten	8
Proces	9
Taxatie	10
Q&A	11

- NIBC Vastgoed Hypotheek
  - Dé oplossing voor het financieren van verhuurde woningen
- Strategische focus binnen NIBC
  - Consumer Banking: reguliere hypotheek (box 1)
  - Corporate Banking: maatwerk op gebied commercial real estate, leningen > EUR 10m
  - NIBC Vastgoed Hypotheek vult het gat op:  
Leningen van 75k-10m op verhuurde woningen

THINK YES



# NIBC Vastgoed Hypotheek

---

*Dé oplossing voor het financieren van verhuurde woningen*

- Doelgroep: zakelijke beleggers (ook in privé)
- Vastgoed
  - Woningen, reguliere verhuur (geen short-stay)
  - Ook niet-woning “in de plint”
  - Ook kamerverhuur
  - Locatie in geselecteerde steden
- Lening
  - EUR 75k-10.0m
  - 30 jaar looptijd
  - 1/5/10 jaar rentevast
  - Hypotheek op vastgoed + pandrecht op huren
  - Betaalbaar op basis van huur/huurwaarde

- **Zakelijke** belegger
  - Middels entiteit, of
  - In privé (box 3), mits
    - Geen verhuur aan familie
    - Niet eenmalig
    - Kennis van zaken
    - Verklaring zakelijkheid
    - Inkomen > EUR 45k (box 1+2+3)
  - Niet voor pensioen
  - **Voor aankoop, herfinanciering, liquiditeiten, of combinatie**
  - CDD, gebaseerd op NVB formulier, BKR, etc.
- **Consument** (conform definitie Wft)
  - NIBC Investeringshypotheek, maximale leenbedrag gebaseerd op inkomen, niet op huurinkomsten

# Vastgoed

---

- Locatie: in geselecteerde steden, ~G32 (zie website)
  - Bij portefeuilles tenminste 75% in de steden
- Max verstrekking

Type	Max verstrekking	Aflossing
Zelfstandige wooneenheid	70% van waarde in verhuurde staat	Naar 50% van waarde in verhuurde staat, in 10 jaar
Niet woning “in de plint”	70% van waarde in verhuurde staat	Volledige aflossing in 30 jaar
Kamerverhuur in studentensteden	60% van waarde in verhuurde staat	Naar 40% van waarde in verhuurde staat, in 10 jaar

# Lening

---

- 30 jaar looptijd
- 1/5/10 jaar rentevast
- Geen afsluitprovisie
- 10% boetevrij aflossen

- Betaalbaarheid:

– DSCR =  
(bruto jaarhuur -/- erfpachtcanon -/- verhuurdersheffing) /  
----- >  
1,25x  
(rente + aflossing)

– ICR =  
(bruto **woning**huur -/- erfpachtcanon -/- verhuurdersheffing) /  
----- >  
1,25x  
rente

# Rente en kosten

---

## - Rente

	<50% MW	< 65% MW	< 70% MW
1 jaar	3.85%	3.95%	4.05%
5 jaar	3.90%	4.00%	4.10%
10 jaar	4.50%	4.60%	4.70%

Rente verandert van tijd tot tijd

## - Korting klanten Vastgoed Belang:

- Aanvragen < EUR 1.0m: 10bps / aanvragen > EUR 1.0m: 15bp
- Laatste betaling contributie aan te leveren als bewijs

## - Kosten

- 0% afsluitprovisie, 0% exit
- 0% kosten bij volledig aflossen na verkoop alle onderpanden
- 0% kosten bij max 10% extra aflossen per jaar (per leningdeel)
- 1% annuleringsvergoeding  
(getekende en goedgekeurde offerte die klant niet wil afnemen)



# Proces

---

↑  
Direct Contact tussen adviseur en NIBC  
↓

- Aanvragen indienen via aangesloten adviseurs
  - aangesloten adviseurs op [www.vastgoedhypotheek.nl](http://www.vastgoedhypotheek.nl)
- Bank doet initiële checks
- Indicatieve offerte
- Taxatie door een van de aangesloten taxateurs
  - de klant kiest taxateur op [www.vastgoedhypotheek.nl](http://www.vastgoedhypotheek.nl)
  - de klant geeft opdracht
- Aanvullende stukken verzamelen en compleet dossier insturen (verantwoordelijkheid adviseur)
- Beoordeling binnen NIBC en evt. kennismaking met de klant
- Passeren bij notaris (keuze klant)

# Taxatie

---

- Taxatie essentieel voor uiteindelijke goedkeuring
- NIBC Vastgoed Hypotheek taxatie-instructie
  - richtlijn
  - template
- Huurwaarde vs Huuropbrengst
- Rekenmodellen
- Toelichting op uitgangspunten en bijzonderheden
- PTA verklaring

# Q&A

---