

Intermediaire Distributie

Productwijzer Hypotheek voor verhuur

Productwijzer Hypotheek voor verhuur

Hypotheek voor verhuur

De Hypotheek voor verhuur maakt het mogelijk om een woning die gefinancierd is met een hypotheek van ABN AMRO te verhuren. Met de rekentool bereken je of jouw klant zijn huidige woning kan aanhouden voor verhuur.

De Hypotheek voor verhuur in het kort:

- ▶ De Hypotheek voor verhuur is mogelijk tot 75% van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat. Bij energielabel A of B tot 80% van de marktwaarde in verhuurde staat.
- ▶ Klanten kunnen hun lopende rentecontract behouden en hoeven niet naar de notaris.
- ▶ De Hypotheek voor verhuur is toegestaan:
 - Voor klanten die de bij ABN AMRO gefinancierde woning verlaten en gaan verhuren;
 - als klanten maximaal twee woningen in bezit hebben t.b.v. verhuur;
 - als de maximale waarde van de verhuurde onderpanden €2.000.000 is (in verhuurde staat);
 - als de totale bruto huurinkomsten niet meer zijn dan €35.000.
- ▶ Er geldt een renteopslag van 1 procentpunt.

Hypotheek/Algemeen

Commercieel product

Woning Hypotheek en Budget Hypotheek

Hypotheekvormen

De Hypotheek voor verhuur is mogelijk voor de volgende hypotheekvormen:

- ▶ Lineaire Hypotheek
- ▶ Annuïteiten Hypotheek
- ▶ Aflossingsvrije Hypotheek (mogelijk tot max 50% van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat)
- ▶ Duurzaam Wonen Hypotheek

Leningdelen met een andere hypotheekvorm moet je omzetten naar één van de toegestane hypotheekvormen.

Minimale hypotheek

De totale hypotheek op het te verhuren onderpand is minimaal €30.000.

Rente

- ▶ Variabele rente of 1 t/m 20 jaar vast.
- ▶ De Hypotheek voor verhuur is niet mogelijk bij Euribor rente.
- ▶ Een bestaande klant kan zijn rentecontract behouden (ook als het lopende rentecontract nog langer loopt dan 20 jaar).
- ▶ De tariefklasse wordt opnieuw vastgesteld o.b.v. de marktwaarde in verhuurde staat.
- ▶ Er geldt een renteopslag van 1%. De rente die een klant gaat betalen, hangt af van verschillende factoren zoals de tariefklasse. De indicatieve berekening in de rekentool Hypotheek voor verhuur houdt niet met al deze factoren rekening. Hierdoor kan de definitieve rente in het rente- en bindend aanbod hoger of lager uitvallen dan de rente uit de rekentool Hypotheek voor verhuur.

Bouwdepot mogelijk?	Dat is mogelijk, maar de klant moet tijdens de bouwperiode een buffer hebben om eventuele tijdelijke leegstand op te vangen.
Rente aftrekbaar?	Nee, de rente is niet fiscaal aftrekbaar. De Hypotheek voor verhuur wordt als box 3 geadministreerd.
NHG	▶ Niet toegestaan, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) vervalt. ▶ Klanten met een lopende hypotheek met NHG kunnen hun basisrente (niet-NHG) behouden.
BKR	De Hypotheek voor verhuur wordt bij het BKR aangemeld als hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO).

Acceptatie/aanvragers

Aantal aanvragers	Maximaal twee aanvragers. Als er twee aanvragers zijn moeten zij fiscale partners van elkaar zijn. Het is niet mogelijk om de hypotheek om te zetten als de tenaamstelling van de hypotheek op 'erven van' staat.
Aanvrager woonachtig in Nederland?	De aanvrager(s) moet in Nederland wonen.
Aantal onderpanden	De klant mag maximaal twee onderpanden in bezit hebben t.b.v. verhuur. Aan de hand van een kadastercheck wordt vastgesteld of de klant niet meer dan twee verhuurde onderpanden heeft.
Looptijd hypotheek	Maximaal 30 jaar.

Acceptatie/inkomen

Inkomen uit verhuur	▶ Bij de berekening van de maximale hypotheek worden de netto huurinkomsten opgeteld bij het inkomen. ▶ Netto huurinkomsten = bruto kale huur -/- minimaal 15% exploitatiekosten van de huurinkomsten. Staan er in het taxatierapport hogere exploitatiekosten? Dan vormen deze het uitgangspunt. ▶ Wanneer de resterende huurovereenkomst <12 maanden is, is de reële huur uit het taxatierapport leidend. ▶ De netto huurinkomsten van de te financieren woning zijn maximaal 50% van het totale toetsinkomen. Zijn de netto huurinkomsten hoger dan 50% van het totale toetsinkomen? Dan mag het gedeelte boven de 50% niet worden meegenomen als toetsinkomen. ▶ De netto huurinkomsten moeten minimaal gelijk zijn aan de financieringslasten van de Hypotheek voor verhuur. Bij de berekening van de financieringslasten mag uitgegaan worden van een looptijd van 30 jaar. Bij aflossingsvrije leningdelen mag uitgegaan worden van de werkelijke last. ▶ De klant ontvangt in totaal maximaal €35.000 bruto huurinkomsten per jaar. ▶ De huurinkomsten moeten op een Nederlandse bankrekening binnenkomen.
Inkomen uit verhuur als er nog geen huurder is	Er kan worden gerekend met 100% van de verwachte huurinkomsten uit het taxatierapport.
Buffer inkomen uit verhuur	De klant moet een buffer van minimaal 6 maanden van de financieringslast hebben als: ▶ De huurder en verhuurder nog geen verhuurovereenkomst ondertekend hebben. ▶ De verhuurovereenkomst een resterende looptijd heeft korter dan 12 maanden.

Woonlasten eigen woonsituatie	Bij het bepalen van de maximale Hypotheek voor verhuur worden de woonlasten van de eigen woonsituatie gecorrigeerd op de toegestane financieringslast. ▶ De rente en aflossing van de financiering van de eigen woning worden meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. ▶ Als de klant inwonend is, wordt getoetst met een last van 30% van het netto inkomen met een maximum van €750 per persoon per maand. ▶ Als de klant in een huurwoning woont, wordt er getoetst met de werkelijke huurlast + 5%. De huurlast moet worden aangetoond. In de Rekentool Hypotheek voor verhuur bereken je of jouw klant zijn huidige woning kan aanhouden om te verhuren.
Acceptatie/onderpand	
Maximale verstrekking LTV	▶ 75% van de marktwaarde in verhuurde staat. ▶ 80% van de marktwaarde in verhuurde staat bij energielabel A of B.
Soort verhuur	▶ De woning wordt aan maximaal één huishouden verhuurd. Kamerverhuur en short stay (o.a. Airbnb) is niet toegestaan. ▶ Er geldt een uitzondering wanneer het gaat om de verhuur van de woning aan een studerend kind dat eventueel samen met andere studenten woont.
Verhuur aan familie toegestaan?	Ja
Type onderpand	Toegestaan: ▶ Een in Nederland gelegen standaard onderpand: een bestaande (eengezins)woning of een appartement met een actieve Vereniging van Eigenaren; en ▶ een onderpand dat geschikt is voor bewoning van maximaal één huishouden (m.u.v. een studerend kind). Niet toegestaan: Andere typen woningen of woningen met andere doeleinden zijn niet toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn zelfbouw, woonboten, woonwagens, recreatiewoningen, woningen met agrarische bestemming, woon-winkelpand of verkoop onder voorwaarden zoals bijvoorbeeld KoopGarant.
Minimale marktwaarde	€150.000 in verhuurde staat
Maximale marktwaarde	€2.000.000 in verhuurde staat
Toestemming	De aanvragers moeten toestemming hebben van de gemeente en/of Vereniging van Eigenaren. Als de gemeente of statuten van de VvE verhuur niet toestaan, is de Hypotheek voor verhuur niet mogelijk.
Taxatie	▶ Taxatierapport verplicht (NWWI). De taxatie voor een Hypotheek voor verhuur moet voldoen aan specifieke eisen die te vinden zijn in de Kredietgids. ▶ Desktoptaxatie, WOZ-taxatieverslag of Calcasa waarderapport zijn niet toegestaan. Ook niet t.b.v. verlagen tariefklasse opslag. Ook dan is een volledig taxatierapport noodzakelijk.
Staat van onderhoud	Minimaal voldoende

Wijzigingen

Verhogen	De klant kan een verhoging van de Hypotheek voor verhuur aanvragen voor woningverbetering of de uitkoop van de partner. Een vergoeding voor vervroegd aflossen bij de afkoop van het rentecontract en overige financieringskosten mogen ook meegenomen worden in de financiering.
Vergoedingsvrije terugbetaling per leningdeel	Ja, reguliere voorwaarden van toepassing.
Verhuisregeling	Meenemen van de rente naar een andere woning is mogelijk als de oude verhuurde woning wordt verkocht.
Doorgeefregeling	Niet mogelijk

Bijzonderheden

Brochure Hypotheek voor verhuur	De klant ontvangt bij het renteaanbod de brochure Hypotheek voor verhuur: ▶ Koopt de klant een nieuwe eigen woning en wordt de nieuwe hypotheek bij ABN AMRO afgesloten? Dan kan de omzetting naar de Hypotheek voor verhuur ingediend worden nadat de hypotheek voor de nieuwe eigen woning definitief geaccepteerd is. ▶ Wil de klant bij de aankoop van de nieuwe eigen woning gebruikmaken van de Verhuisregeling? Dan kan de omzetting naar de Hypotheek voor verhuur pas aangevraagd worden op het moment dat de hypotheek voor de nieuwe eigen woning gepasseerd is bij de notaris. ▶ Deze aandachtspunten en risico's bespreek je met de klant. ▶ In de acceptatieverklaring tekent de klant voor het feit dat hij de aandachtspunten en mogelijke risico's, zoals die in de brochure beschreven staan, heeft gelezen, begrepen en aanvaard heeft gelezen, begrepen en aanvaard heeft.
Informatieplicht	▶ Wanneer er een huurder in de woning zit, moet de klant ook een geanonimiseerde verhuurovereenkomst aanleveren. ▶ Tijdens de looptijd kan ABN AMRO de klant verzoeken een volledig taxatierapport (op kosten van de klant) aan te leveren.

Aanvraag Hypotheek voor verhuur bij leave-to-let

- ▶ Koopt de klant een nieuwe eigen woning en wordt de nieuwe hypotheek bij ABN AMRO afgesloten? Dan kan de omzetting naar de Hypotheek voor verhuur ingediend worden nadat de hypotheek voor de nieuwe eigen woning definitief geaccepteerd is.
- ▶ Wil de klant bij de aankoop van de nieuwe eigen woning gebruikmaken van de Verhuisregeling? Dan kan de omzetting naar de Hypotheek voor verhuur pas aangevraagd worden op het moment dat de hypotheek voor de nieuwe eigen woning gepasseerd is bij de notaris.
- ▶ Als de nieuwe hypotheek bij een andere geldverstrekker wordt afgesloten kan de Hypotheek voor verhuur aangevraagd worden nadat de hypotheek van de nieuwe eigen woning is gepasseerd bij de notaris.
- ▶ Koopt de klant geen nieuwe eigen woning, maar trekt de klant bijvoorbeeld in bij zijn partner? Dan kan de aanvraag voor de Hypotheek voor verhuur direct ingediend worden.

Let op! De Hypotheek voor verhuur wordt gerealiseerd via een omzettingstraject.

Een omzetting gaat altijd in op de eerste van de maand. De omzetting moet ingegaan zijn vóórdat de verhuursituatie van de woning ingaat. Het verhuren is niet toegestaan zonder dat de hypotheek is omgezet naar een Hypotheek voor verhuur. Houd bij het aanvragen van de omzetting rekening met het moment dat de klant de woning gaat verhuren. De omzetting naar de Hypotheek voor verhuur heeft een doorlooptijd van ongeveer 3 maanden (korter is mogelijk).

Doelgroep**Klantbehoefte**

De Hypotheek voor verhuur is voor verschillende doelgroepen geschikt en per subdoelgroep kan er een andere gefundeerde behoefte zijn.

Voor de meeste subdoelgroepen is een of meerdere van onderstaande (primaire) doelen de grondslag:

- ▶ Willen samenwonen en de woning aanhouden.
- ▶ Investeren in vastgoed voor vermogens- en pensioenopbouw.
- ▶ Investeren in vastgoed als aanvulling op het inkomen.

Secundaire doelstellingen van de klant

De klant kan de wens hebben om in de toekomst te verhuizen, de hypotheek te verhogen of te verbouwen. Het kan hier gaan om het verbouwen van de eigen woning of het verbouwen van de verhuurde woning. Het is belangrijk dat je de klant erop wijst dat de Hypotheek voor verhuur gevolgen kan hebben op de mogelijkheden om in de toekomst te kunnen verhuizen of de hypotheek (eigen woning of Hypotheek voor verhuur) te kunnen verhogen.

Voor wie is de Hypotheek voor verhuur geschikt?

Er zijn verschillende situaties waarin klanten kunnen kiezen voor een Hypotheek voor verhuur:

1. Doorstromers die hun oude woning aan willen houden om te verhuren.
2. Klanten die gaan samenwonen en de woning aanhouden om te verhuren.
3. Klanten die hun inkomen willen aanvullen en/of vermogen willen opbouwen door het aanhouden en verhuren van de oude eigen woning.

De Hypotheek voor verhuur is geschikt als:

- ▶ De klant een toetsinkomen heeft waarbij de huurinkomsten niet meer dan 50% van het totale toetsinkomen zijn.
- ▶ De klant netto huurinkomsten verwacht die gelijk of hoger zijn dan de maandlasten van de Hypotheek voor verhuur.
- ▶ De klant de woning (rekening houdend met het bouwjaar en/of het energielabel van de woning) voldoende kan onderhouden tijdens de verwachte looptijd van de hypotheek.
- ▶ De klant voldoet aan de overige acceptatie- en kredietregels zoals o.a. in deze productwijzer en de Kredietgids omschreven staan.
- ▶ De klant de risico's en aandachtspunten van de Hypotheek voor verhuur en het verhuren van een woning begrijpt en accepteert.
- ▶ De eigen woning in box 1 en de te verhuren woning in box 3 van dezelfde eigenaar/eigenaren zijn. Of de eigenaar van de woning in box 3 de (fiscaal) partner van de eigenaar van de woning in box 1 is.

Voor wie is de Hypotheek voor verhuur niet geschikt? De Hypotheek voor verhuur is niet geschikt voor:

- ▶ Klanten die de woning willen verhuren aan meer dan één huishouden. Kamerverhuur en short stay (o.a. Airbnb) is niet toegestaan.
- ▶ Klanten die meer dan twee verhuurde woningen in bezit hebben of willen financieren.
- ▶ Klanten die meer dan €35.000 bruto huurinkomsten per jaar ontvangen.
- ▶ Klanten die niet voldoen aan de overige acceptatie- en kredietregels in deze productwijzer en de Kredietgids en daarmee niet vallen in de geschikte doelgroep.
- ▶ Klanten die de Hypotheek voor verhuur zonder advies af willen sluiten.
- ▶ Klanten die het eigen vermogen dat nodig is voor de financiering en een eventuele buffer niet voor langere tijd kunnen missen.