

## Criteria vastgoedondernemer (particulier)

Bij het online indienen van de aanvraag dient de aanvrager het volgende aan te vinken:

“Ik verklaar dat deze aanvraag niet wordt gedaan ter financiering van een pand voor eigen gebruik”

Als eerste stap dient te worden vastgesteld of de gevraagde financiering kwalificeert als een bedrijfs- of beroepsmatig financiering van een (vastgoedondernemer) particulier, en niet als een consumptieve financiering. Wij mogen namelijk uitsluitend zakelijke aanvragen accepteren.

Als hulpmiddel ter kwalificatie volgen hieronder een aantal (cumulatieve) criteria. Bij twijfel zal er altijd overleg plaats vinden tussen beoordelaar en Risk.

1. Indien de aanvraag vanuit een zakelijke entiteit - eenmanszaak, vof, bv, etc. - wordt gedaan, dan kwalificeert deze sowieso als zakelijk
2. Indien de aanvraag niet wordt gedaan vanuit een zakelijk entiteit, dan dient deze cumulatief te voldoen aan de volgende criteria;
  - Er is een business plan\* ter onderbouwing van de aanvraag
  - Het pand wordt niet voor eigen gebruik gekocht. Onder ‘eigen gebruik’ wordt verstaan:
    - pand in gebruik als eigen woning (hoofdverblijf), of
    - pand in gebruik als 2e woning/recreatiewoning (indien deels zelf gebruikt), of pand in gebruik bij kinderen/ouders/grootouders, of
    - kadastraal ongesplitst object, waarvan gedeelte in gebruik is als eigen woning (bijv. woon/winkelpand), of
    - zakelijk object voor privégebruik (bijvoorbeeld loods voor opslag eigen boot of hobbymatige oldtimers)
3. De intentie van de aanvrager moet zijn dat hij binnen 5 jaar (zie financiële prognose/ business plan) van zijn huurinkomsten moet leven. M.a.w. hij moet dan voor zijn inkomen grotendeels afhankelijk zijn van deze huurinkomsten. Als vuistregel (doch niet als harde voorwaarde) hanteren we dat aanvrager dan voor minimaal 50% afhankelijk moet zijn van zijn huurinkomsten. Hierbij moet dus gekeken worden naar het totale inkomensplaatje (huurinkomen en overig inkomen);
4. de investeringen en vastgoedinkomsten mogen niet dienen voor het opbouwen van een toekomstige pensioenvoorziening, doch dienen tot doel te hebben om binnen nu en 5 jaar een inkomen te genereren waarvan dan geleefd kan worden (zie punt 3);
5. aanvrager heeft reeds een portefeuille met minimaal 2 beleggingspanden, of uit de aangeleverde stukken blijkt dat de aanvrager een concreet onderbouwd plan\* heeft om een portefeuille van minimaal 2 beleggingspanden op te bouwen.

De aard van de panden speelt mee (gaat het om 2 appartementjes of om 2 bedrijfspanden, zie ook punt 3). Onder 'concreet onderbouwd' wordt een plan verstaan met een financiële prognose voor de komende 5 jaar, opgesteld en/of getoetst door een financieel deskundige;

6. het betreft commerciële verhuur aan derden, waarvoor zakelijke huurcontracten worden opgesteld, en de huurbetaling bancair geschiedt;
7. voorgaande punten beschrijven verhuuractiviteiten. In geval van aankoop, opknappen en verkoop van panden moet uit de activiteit blijken (frequentie, genereert het inkomen om van te leven?) dat deze een bedrijfs- en beroepsmatig karakter heeft.

Twijfelgevallen zullen zich altijd voordoen. Bijvoorbeeld indien niet aan de vuistregel van 50% wordt voldaan, wel evident deels van de huurinkomsten wordt geleefd, en waarbij uit de frequentie van transacties wel een bedrijfs- en beroepsmatig karakter geconcludeerd kan worden. Bij dergelijke twijfelgevallen zal er binnen Risk een eensluidende conclusie moeten worden getrokken op basis van onafhankelijke afweging door de Risk Manager of de Manager Risk en Intensief Beheer. Deze afwegingen en het besluit dienen in de screeningslijst te worden vastgelegd.

\* Aanvrager dient een business plan aan te leveren dat de volgende componenten bevat:

1. persoonsgegevens van alle betrokken aanvrager(s):
  - a. NAW (o.a. voor BKR toets)
  - b. geboortedatum
2. strategie/doel m.b.t. opbouw portefeuille, verkoop, beleggingshorizon, etc.
3. huidig inkomen en vermogen;
4. overzicht van de huidige vastgoedportefeuille (waarde, lopende leningen, hypothecaire belasting, rente- en aflosverplichtingen, huurinkomsten)
5. specificatie investerings- en financieringsplan nieuw aan te kopen vastgoed:
  - a. aankoopprijs, taxatiewaarde
  - b. financieringsopbouw (eigen inbreng, crowdfunding, overige financiers)
  - c. toekomstige huurinkomsten
  - d. opname in financiële prognose komende 5 jaar
6. financiële prognose komende 5 jaar, opgesteld en/of getoetst door een financieel deskundige
7. model huurovereenkomst
8. de wijze waarop de onroerend goed objecten ter verhuur worden aangeboden en de huur wordt geïncasseerd
9. eventueel vergunningen