

Productwijzer

Bedrijfshypotheek

Zoekt u een lening omdat u een pand voor uw bedrijf wilt kopen? Gaat u een pand laten bouwen of verbouwen? Of wilt u juist een lening voor uw bedrijfspand oversluiten? Dan kan een bedrijfshypotheek interessant zijn.

Wat is de Bedrijfshypotheek?

De Bedrijfshypotheek is een zakelijke lening bedoeld voor de financiering van het bedrijfspand dat u gebruikt om uw eigen bedrijf in te huisvesten of uw beroep in uit te oefenen.

De voordelen van een Bedrijfshypotheek

- Het is onder voorwaarden toegestaan om tot 40% van het bedrijfspand te verhuren (op basis van vierkante meters).
- Rente op basis van hoofdsomklasse en LTV; de schuld-marktwaardeverhouding.
- Aan het einde van de looptijd heeft u de lening helemaal afgelost.
- U kunt kiezen uit verschillende rentevaste periodes, van 1 tot 10 jaar vast.

De nadelen van een Bedrijfshypotheek

- Ook als de inkomsten van uw bedrijf tegenvallen, moet u rente en aflossing blijven betalen.
- Als u meer dan 5% van het oorspronkelijke leenbedrag wilt aflossen, dan betaalt u mogelijk een vergoeding voor ons renteverlies.
- U kunt de Bedrijfshypotheek niet gebruiken voor bijvoorbeeld het kopen van bedrijfsmiddelen.

De belangrijkste kenmerken van onze Bedrijfshypotheek

- Minimale lening van € 50.000 en maximaal € 2.000.000 op groepsniveau binnen een van de merken van de Volksbank.
- Looptijd maximaal 20 jaar.
- Lineair aflossen, maandelijks achteraf.
- Vaste rentes op basis van de hoogte van de oorspronkelijke hoofdsom van de lopende leningdelen en de Loan to Value (LTV).
- Extra aflossen zonder kosten tot 5% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar.
- Financiering tot 80% van de marktwaarde óf
- Financiering tot 90% van de marktwaarde. Als u:
 - een pand koopt of bouwt met energielabel C of beter, of;
 - investeert om het pand te verduurzamen (energielabel C of beter), of;
 - een woonhuisfinanciering of Bedrijfshypotheek bij RegioBank hebt, of
 - minimaal 5 jaar een zakelijke betaalrekening bij RegioBank hebt.
- Bij nieuwbouw en verbouw openen we een bouwdepot.
- De lening is bedoeld voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van een (bestaand) bedrijfspand.

Belangrijkste criteria voor het aanvragen van onze Bedrijfshypotheek

- U kunt minimaal twee volledige boekjaren aanleveren. De meest recente jaarcijfers mogen maximaal 18 maanden oud zijn.
- U heeft een onderneming met een omzet tot maximaal € 10 miljoen op groepsniveau.
- U heeft een onderneming met maximaal 49 werknemers op groepsniveau.
- De rechtsvorm van uw bedrijf is: eenmanszaak, vof, maatschap of bv.
- Uw bedrijf is (fiscaal) gevestigd in Nederland en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dat geldt ook voor de vennootschappen die deel uitmaken van de structuur van uw bedrijf.
- Alle eigenaren, vennoten, maten, bestuurders, aandeelhouders en uiteindelijk belanghebbenden wonen in Nederland.
- Alle eigenaren, vennoten, maten, bestuurders, aandeelhouders en uiteindelijk belanghebbenden zijn belastingplichtig in Nederland.
- U en uw bedrijfsactiviteiten voldoen aan onze acceptatiecriteria.
- Uw bedrijf heeft genoeg inkomsten om de rente, aflossing en kosten van de lening te betalen.
- U heeft het bedrag dat u zelf moet inbrengen voor de lening tot uw beschikking.
- U heeft geen negatieve registratie bij BKR. Dit geldt ook voor medebestuurders, vennoten of maten.
- Het te financieren bedrijfspand is niet bedrijfsspecifiek, zoals een hotel of sauna.

Geen advies

Het is belangrijk dat de Bedrijfshypotheek bij u, uw situatie en uw bedrijf past. U krijgt hierover geen advies van ons. Wilt u toch advies over de lening of de financiering van uw bedrijf? Overleg dan met uw accountant of administratiekantoor.

Wat betaalt u voor de Bedrijfshypotheek en waaruit zijn de kosten opgebouwd?

Voor de Bedrijfshypotheek betaalt u rente en aflossing. U betaalt deze kosten per maand achteraf. Voor het afsluiten van de Bedrijfshypotheek betaalt u eenmalige kosten.

U betaalt een vaste rente over het bedrag dat u leent. De rente staat vast tijdens een rentevaste periode. U kunt kiezen uit een rentevaste periode van 1, 2, 3, 4, 5, 6 of 10 jaar. Hoeveel rente u precies betaalt voor uw lening, hangt onder andere af van:

- de oorspronkelijke hoofdsom van de lopende leningdelen. Heb je een leningdeel eerder volledig afgelost? Dan kunnen we deze niet meer meetellen voor de bepaling van de oorspronkelijke hoofdsom;
- de Loan to Value (de hoogte van uw lening ten opzichte van de marktwaarde van uw bedrijfspand);
- de actuele marktrente;
- hoe lang u de rente vastzet.

Zet u de rente kort vast, bijvoorbeeld 1 jaar? Dan betaalt u meestal een lagere rente. U merkt dan wel sneller de gevolgen als de rente stijgt. Zet u de rente lang vast, bijvoorbeeld 10 jaar? Dan betaalt u meestal een hogere rente. U heeft dan wel langer zekerheid over de hoogte van uw maandlasten. Voor die zekerheid betaalt u. Tijdens de afgesproken rentevaste periode verandert de rente die u betaalt voor de lening niet. De actuele rentes vindt u op regiobank.nl.

Is de rentevaste periode korter dan de looptijd van de lening? Dan krijgt u uiterlijk 2 maanden voor afloop van de rentevaste periode een nieuw renteaanbod op basis van de rentes die dan gelden. De rente voor de nieuwe rentevaste periode kan hoger of lager zijn dan de rente die we hebben afgesproken bij het afsluiten van de lening. Voor een nieuwe rentevaste periode stellen we opnieuw de oorspronkelijke hoogte van de hoofdsom van de lopende leningdelen en de schuld-marktwaardeverhouding vast. Door waardevermindering of waardeverhoging van uw bedrijfspand of aflossing op uw lening, kan de schuld-marktwaardeverhouding zijn gedaald of gestegen.

De rente wordt berekend volgens de methode 30/360. Dat wil zeggen dat alle maanden op 30 dagen worden gesteld en het jaar op 360 dagen. Bij een gelijkblijvende schuld zou uw rentebedrag dan iedere maand gelijk zijn. Maar omdat u ook iedere maand aflost wordt het rentebedrag iedere maand lager.

Aflossing

De lening lost u lineair af. Dat betekent dat u tijdens de looptijd elke maand een vast bedrag aflost. Tijdens de rentevaste periode wordt het rentebedrag dat u betaalt steeds minder. Uw maandbedrag daalt, omdat uw schuld afneemt. U heeft uw lening aan het einde van de looptijd helemaal terugbetaald.

U kunt jaarlijks tot 5% extra aflossen, zonder dat u een vergoeding voor ons renteverlies moet betalen. Hoeveel u extra mag aflossen, staat in de offerte. De extra aflossingen komen in mindering op de hoofdsom waardoor het rentebedrag dat u betaalt lager wordt. Uw lening is daardoor eerder afgelost.

Als u meer aflost dan afgesproken, of de lening in een keer helemaal aflost, dan kan het zijn dat u een vergoeding voor renteverlies betaalt. Hieronder leest u wanneer u een vergoeding voor het renteverlies betaalt en hoe we deze berekenen. U mag extra aflossen zonder vergoeding als:

- u in een kalenderjaar niet meer aflost dan het percentage dat u mag aflossen zonder vergoeding. Dit percentage staat in uw offerte.
- u aflost op de datum dat de rentevaste periode afloopt.
- de rente die u nu betaalt lager is dan de actuele rente voor vergelijkbare leningen.

In alle andere gevallen betaalt u een vergoeding voor het renteverlies van de bank.

Ook als u een nieuwe rente kiest voordat de rentevaste periode is afgelopen, betaalt u een vergoeding voor het renteverlies van de bank. De vergoeding moet u meteen bij afbreken van de rentevaste periode betalen. Daarnaast kunnen we administratiekosten in rekening brengen.

Eerder geheel aflossen van de lening

Als u de lening eerder wilt terugbetalen, vraag dan een aflosnota bij ons op. Hierop ziet u precies hoeveel u aflost en of u een vergoeding moet betalen. Na ontvangst van de aflosnota kunt u nog altijd besluiten om niet af te lossen. Kijk op regiobank.nl/zakelijk voor een voorbeeld hoe de vergoeding voor het renteverlies wordt berekend.

Waarom moet u een vergoeding betalen als u eerder aflost?

Bij het afsluiten van een hypotheek of een nieuwe rentevaste periode gaat u een verplichting aan. En wij ook. Wij trekken voor u geld aan op de kapitaalmarkt. En we maken afspraken met de investeerder waar het geld vandaan komt. We betalen daar een vergoeding voor. We dekken allerlei risico's af die we lopen, zoals rentestijging. Lost u eerder af, dan lopen onze verplichtingen nog door. Daarom betaalt u een vergoeding als we renteverlies hebben. U betaalt geen vergoeding als u de extra aflossing doet op de laatste dag van een rentevaste periode.

Zekerheid voor het terugbetalen

Het geld dat u leent, moet u uiteindelijk terugbetalen. Daarvoor vragen we zekerheden van u. Stel dat u de Bedrijfshypotheek niet kunt terugbetalen, dan kunnen we de zekerheid uitwinnen en de opbrengst gebruiken om de Bedrijfshypotheek af te lossen. U geeft ons de volgende zekerheden:

- Een eerste recht van hypotheek op het bedrijfspand.
- Een eerste pandrecht op alle huidige en toekomstige roerende zaken die bij het bedrijfspand horen.
- Een eerste pandrecht op alle rechten en vorderingen die bij het bedrijfspand horen.
- Heeft u een eenmanszaak? Dan bent u hoofdelijk aansprakelijk voor de lening. Bij een vof of maatschap zijn alle vennoten en maten hoofdelijk aansprakelijk.
- Heeft u een bv? Dan vragen we u om een persoonlijke borgstelling. Dat betekent dat als de bv de Bedrijfshypotheek niet kan aflossen, we aanspraak kunnen maken op uw privévermogen.
- Heeft u boven de BV die de lening aanvraagt een holding? Dan is het goed om te weten dat we een hoofdelijke aansprakelijkheid vragen van de holding. We kunnen dan zowel de werkmaatschappij als de holding aanspreken op het terugbetalen van de Bedrijfshypotheek.

Alles wat we afspreken over de zekerheden, leggen we vast in (een) akte(n) en in de kredietovereenkomst.

Bouwdepot bij nieuwbouw of verbouw

Vraagt u een lening aan voor nieuwbouw of gaat u verbouwen? Dan openen we een bouwdepot voor u. Een bouwdepot is een geblokkeerde rekening waarop, bij het passeren van de hypotheekakte, een deel van het hypotheekbedrag dat u leent wordt gestort. De rekening is geblokkeerd omdat u het geld alleen kan gebruiken voor de nieuwbouw of de verbouw van uw pand. Van het bouwdepot betaalt u bijvoorbeeld de rekeningen van de aannemer.

Kenmerken van een bouwdepot

- De looptijd van het bouwdepot is bij nieuwbouw 2 jaar en bij verbouw 1 jaar.
- U ontvangt een rentevergoeding over het saldo.
- Brengt u eigen middelen in? Dan moet u deze eerst gebruiken. Pas daarna kunt u facturen betalen vanuit het bouwdepot.
- Om betalingen te doen vanuit het bouwdepot moet u declaraties indienen. De declaraties moeten aan onze eisen voldoen:
 - De declaraties zijn exclusief btw. De btw betaalt u zelf.
 - Uit u bouwdepot betalen we enkel arbeidsuren en materialen die zijn besteed aan de (ver)bouw van uw bedrijfspand.
 - De materialen moeten vastzitten aan het pand en mogen niet verhuisbaar zijn.

- Blijft er bij het beëindigen van het bouwdepot een bedrag over? Dan zijn er twee mogelijkheden:
 - is het restant bedrag lager dan € 1.000? Dan storten wij het bedrag op de incassorekening van de hypotheek.
 - is het restant bedrag hoger? Dan lossen wij het bedrag boetevrij af op uw Bedrijfshypotheek.

Rente bouwdepot

Over het bedrag dat u niet heeft uitgegeven en dus nog in uw bouwdepot zit, krijgt u (depot)rente. De rente die u ontvangt op uw bouwdepot is afhankelijk van de rente die u betaalt voor uw Bedrijfshypotheek. De rente op uw bouwdepot is altijd lager. De afspraken die specifiek gelden voor de lening en het bouwdepot van uw bedrijf staan in de offerte.

De Bedrijfshypotheek aanpassen

Heeft u behoefte aan een aanvullende lening voor bijvoorbeeld het verbouwen of verduurzamen van uw bedrijfspand? Neem dan contact met ons op. We bekijken dan opnieuw of u een aanvullende lening kunt krijgen.

Wijzigingen binnen uw onderneming

Tijdens de looptijd van de lening kan het zijn dat u bijvoorbeeld de juridische structuur van uw bedrijf aanpast of dat de zeggenschap binnen de onderneming wijzigt. Wijzigt er iets? Neem dan contact met ons op voordat u iets wijzigt. De wijziging kan gevolgen hebben voor uw Bedrijfshypotheek. We beoordelen opnieuw of uw lening nog passend is. Zijn we akkoord? Dan ontvangt u een aangepaste overeenkomst van ons. Zijn we niet akkoord? Dan maken we afspraken met u over het terugbetalen van de Bedrijfshypotheek. Voor een wijziging kunnen er kosten in rekening worden gebracht.

Hulp bij financiële problemen

Heeft u financiële problemen omdat de zaken minder goed gaan? Of heeft u financiële zorgen? Dan is het misschien lastig om de Bedrijfshypotheek te betalen. Neem dan direct contact met ons op. Dan proberen we samen met u te zoeken naar een oplossing.

Andere financieringsmogelijkheden bij RegioBank

De Bedrijfshypotheek is bedoeld voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van uw bedrijfspand. Wilt u geld lenen voor een ander doel? Bijvoorbeeld als u geld nodig heeft voor werkkapitaal? Kijk dan op regiobank.nl voor meer informatie of neem contact op met uw zelfstandig adviseur.

Disclaimer

Deze productwijzer bevat algemene informatie voor ondernemers die nu een Bedrijfshypotheek willen afsluiten of oversluiten. Bepaalde informatie kan in de toekomst veranderen. De meest actuele informatie vindt u op onze website. Deze productwijzer is informatief. De afspraken die specifiek gelden voor de lening van uw bedrijf staan in uw offerte en de bijbehorende algemene voorwaarden.

Het is belangrijk dat u de algemene voorwaarden leest voordat u een Bedrijfshypotheek aanvraagt. Wilt u meer weten over de algemene voorwaarden? Kijk dan op onze website. De algemene voorwaarden die gelden zijn de algemene bankvoorwaarden en algemene voorwaarden voor Zakelijke financieringen.