

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 belangrijkste kenmerken van onze bedrijfshypotheek:

- U leent minimaal € 50.000 en maximaal € 1.000.000.
- Looptijd maximaal 20 jaar.
- Lineair aflossen, maandelijks achteraf.
- Vaste rentes op basis van Loan to Value (LTV).
(hoogte lening in verhouding tot waarde bedrijfspand).
- Extra aflossen zonder kosten tot 5% van de hoofdsom per jaar.
- Financiering tot 80% van de marktwaarde óf
- Financiering tot 90% van de marktwaarde. Dit kan als u:
 - een duurzaam pand koopt of bouwt (energielabel C of beter) of;
 - investeert om het pand te verduurzamen (energielabel C of beter) of;
 - een woonhuishypotheek heeft van RegioBank of minimaal 5 jaar een zakelijke betaalrekening bij ons heeft.
- Bij nieuwbouw en verbouw openen we een bouwdepot. U leest meer over het bouwdepot op regiobank.nl/zakelijk.

Voor- en nadelen bedrijfshypotheek

- + Eenvoudig aanvraagproces via uw Zelfstandig Adviseur
- + U mag 40% van het bedrijfspand verhuren (op basis van vierkante meters).
- + Rente op basis van LTV; de schuld-marktwaardeverhouding.
- + Looptijd tot 20 jaar mogelijk.
- + Aan het einde van de looptijd heeft u de lening helemaal afgelost.

- Ook als de inkomsten van uw bedrijf tegenvallen, moet u gewoon rente en aflossing blijven betalen.
- Als u meer dan 5% van het oorspronkelijke leenbedrag wilt aflossen, dan betaalt u een vergoeding voor ons renteverlies.
- Uw bedrijf moet minimaal 2 jaar bestaan, starters kunnen geen lening aanvragen.
- U kunt de bedrijfshypotheek niet gebruiken voor bijvoorbeeld het kopen van bedrijfsmiddelen of investeringen.

Let op: geen advies

U krijgt geen advies van ons. U bepaalt zelf welke financiering bij uw bedrijf past, nu en ook in de toekomst. U krijgt van ons wel informatie zodat u weet waar u voor kiest.

En we helpen u stap voor stap tijdens het aanvragen van de bedrijfshypotheek. U kunt online altijd zien wat de status van uw aanvraag is. Heeft u tussendoor een vraag? Dan kunt u altijd even bellen.

Wilt u toch advies over de lening of de financiering van uw bedrijf? Overleg dan met uw accountant, administratiekantoor of adviseur bedrijfsfinancieringen.

Wanneer kunt u een bedrijfshypotheek aanvragen?

Om een bedrijfshypotheek te kunnen aanvragen, gelden een paar criteria. De belangrijkste zijn:

- U bent ondernemer met een eenmanszaak, vof, maatschap of bv met maximaal € 5 miljoen omzet.
- Uw bedrijf is 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.

- De aandeelhouder(s), bestuurder(s) en uiteindelijk belanghebbende(n) wonen in Nederland.
- Er zijn bedrijfsactiviteiten die wij uitsluiten op basis van onze duurzaamheidseisen. Kijk in de SBI-lijst op regiobank.nl welke activiteiten dat zijn.
- U heeft geen negatieve registratie bij BKR. Dit geldt ook voor medebestuurders, vennoten of maten.
- De lening is bedoeld voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van een (bestaand) bedrijfspand.
- Het bedrijfspand wordt voor maximaal 40% verhuurd (op basis van vierkante meters).
- Is uw kantoorruimte groter dan 100m²? Dan heeft u minimaal energielabel C nodig.
- U kunt jaarcijfers over minimaal 2 volledige boekjaren aanleveren.
- 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 aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van het bedrijfspand tot uw beschikking.

Wat hebben we nodig voor uw aanvraag

Om een Bedrijfshypotheek aan te kunnen vragen, hebben we de volgende gegevens nodig:

- Minimaal 2 jaarrekeningen en aangiften inkomstenbelasting. De laatste jaarrekening en aangifte zijn niet ouder dan 18 maanden.
- Kopie van een geldig identiteitsbewijs van u en van eventuele overige vertegenwoordigers van uw bedrijf.
- Taxatierapport.
- Koopovereenkomst (in geval van aankoop van het pand). Bij nieuwbouw of verbouw van een pand vragen we u om aanvullende stukken.
- Statuten (bij een bv), uittreksel aandeelhoudersregister (als u niet de enige aandeelhouder bent van een bv), maatschapsovereenkomst (bij een maatschap) of vennootschapsovereenkomst (bij een vof).

Rente

U betaalt een vaste rente over het bedrag dat u leent. De rente staat vast tijdens een rentevaste periode. U kunt kiezen uit 1, 2, 3, 4, 5, 6 of 10 jaar rentevast

Hoeveel rente u precies betaalt voor uw lening, hangt onder andere af van de hoogte van uw lening en de waarde van uw bedrijfspand (LTV: de schuld-marktwaardeverhouding). Om de rente te bepalen gebruiken we 5 tariefgroepen. Een tariefgroep vertelt wat de verhouding is tussen de hoogte van uw lening en de marktwaarde van uw bedrijfspand, de schuld-marktwaardeverhouding.

Bij RegioBank hebben we de volgende tariefgroepen:

<55% 55-70% 70-80% 80-90% >90%

De actuele rentes bij de tariefgroepen vindt u op regiobank.nl. De hoogte van de rente hangt naast de schuld-marktwaardeverhouding onder meer af van de actuele marktrente en 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.

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 schuld-marktwaardeverhouding vast. Door waardevermindering of waardedaling van uw bedrijfspand of aflossing op uw lening, kan de schuld-marktwaardeverhouding zijn gedaald of gestegen. De lening kan dan in een andere tariefgroep vallen.

Wilt u tijdens de rentevaste periode overstappen naar een andere tariefgroep, bijvoorbeeld omdat de marktwaarde van uw bedrijfspand is gestegen? Dan beëindigt u het huidige rentecontract. U krijgt dan van ons een nieuw rentevoorstel. Houd er dan rekening mee dat u de bank een vergoeding voor het renteverlies moet betalen. Deze vergoeding wordt op dezelfde manier berekend als bij een vervroegde aflossing.

Meer over renteaanbod en renteverlenging

In de offerte of renteverlengingsbrief krijgt u een renteaanbod voor verschillende rentevaste periodes. Bij acceptatie van de offerte of renteverlenging kiest u een van de opties. De rente in de offerte of renteverlengingsbrief is de rente die u betaalt als uw lening ingaat of de nieuwe rentevaste periode ingaat. Het maakt daarbij niet uit of de rente stijgt of daalt na het renteaanbod. Als de rente stijgt, is dat een voordeel voor u. Let op: als de rente daalt, dan geldt toch de hogere rente uit het renteaanbod.

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 je betaalt steeds minder. Uw maandbedrag daalt, omdat uw schuld afneemt. U heeft uw schuld aan het einde van de looptijd helemaal terugbetaald.

Lineaire lening extra aflossen

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.

Aflossen zonder vergoeding

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 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 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.

Kosten

Naast rente en aflossing betaalt u kosten voor de bemiddeling bij de aanvraag en administratiekosten als u iets wilt wijzigen. Op regiobank.nl staan alle situaties waarvoor we kosten in rekening brengen.

Een paar voorbeelden van dit soort kosten:

- Bij wijziging van de offerte na de ontvangst, betaalt u wijzigingskosten.
- Bij het verhogen van uw lening, doorloopt u dezelfde stappen als bij een nieuwe aanvraag. Hiervoor betaalt u bemiddelingskosten.
- Bij het wijzigen van de juridische structuur krijgt u een aangepaste overeenkomst. Hiervoor betaalt u administratiekosten.
- Bij het aanleveren van verplichte informatie voor de beoordeling, kan het zijn dat u kosten moet maken voor het opmaken van (tussentijdse) jaarcijfers of een taxatierapport. Deze kosten kunnen er ook bij komen tijdens de looptijd van de lening. Meer informatie hierover vindt u de Algemene Voorwaarden voor Zakelijke Financieringen.

Zekerheden en aansprakelijkheid bij de Bedrijfs hypotheek

Krijgt u een lening van ons? Dan vragen we een of meer zekerheden. Hiermee dekken we het risico af dat u de lening niet kunt terugbetalen. De meest voorkomende zekerheden zijn een hypotheekrecht, pandrecht, borgstelling en hoofdelijke aansprakelijkheid.

Als hypothecaire zekerheid vragen we een 1e hypotheekrecht op het bedrijfspand.

We vragen een pandrecht op alle huidige en toekomstige roerende zaken die bij het bedrijfspand horen. En op alle huidige en toekomstige rechten en vorderingen die horen bij het bedrijfspand.

Als u de lening niet kunt terugbetalen, of u komt de afspraken niet na, dan mogen we het bedrijfspand verkopen en de pandrechten uitwinnen en met de opbrengst (een deel van) de financiering aflossen.

Heeft u een eenmanszaak, vof of maatschap? Dan bent u persoonlijk aansprakelijk voor de lening. Heeft u een bv? Dan vragen we een borgstelling van de Directeur Groot Aandeelhouder. De persoonlijke aansprakelijkheid of borgstelling betekent dat we ook aanspraak kunnen maken op uw privévermogen als uw bedrijf de financiering niet kan terugbetalen. Een gevolg kan zijn dat u uw eigen huis moet verkopen. Heeft u meerdere bv's? Dan vragen we ook een hoofdelijke aansprakelijkheid van de andere bv's. Alle bv's kunnen dan worden aangesproken op het terugbetalen van de financiering.

Goed om te weten: We maken pas gebruik van onze zekerheidsrechten als u de financiering echt niet kunt terugbetalen. Daar gaat meestal een lange tijd aan vooraf waarin u van ons mag verwachten dat we u proberen te helpen en onze uiterste best doen samen met u een passende oplossing te zoeken voor de financiële problemen van uw bedrijf.

Verwacht u betalingsproblemen? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Dan kijken we samen naar een oplossing. Pas als er volgens ons geen andere oplossing mogelijk is, zullen we van ons hypotheekrecht en eventueel andere zekerheidsrechten gebruikmaken.

Welke voorwaarden gelden er?

Voor de Bedrijfshypotheek gelden de Algemene voorwaarden voor Zakelijke Kredieten bij RegioBank van februari 2020 en de Algemene Bankvoorwaarden. In de voorwaarden leest u wat u van ons kunt verwachten. Maar ook wat we van u verwachten. Daarom is het belangrijk dat u ze leest voordat u een Bedrijfshypotheek aanvraagt.

Gedragscode

Per 1 juli 2018 geldt de Gedragscode Kleinzakelijke Financiering voor financieringen aan bedrijven met een (groeps)omzet tot € 5 miljoen. In de gedragscode staan minimale eisen waar de bank zich aan moet houden bij het verstrekken van zakelijke financieringen. Wilt u meer informatie? Bekijk dan de website van de NVB nvb.nl/gkf.

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? Met een Rekening-courant Krediet kunt u voorraden of werkkapitaal financieren. Kijk op regiobank.nl voor meer informatie.

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.