

Productwijzer ASN Bedrijfshypotheek

Zoek je een lening omdat je een pand voor je bedrijf wilt kopen? Ga je een pand laten bouwen of verbouwen? Of wil je juist een lening voor je bedrijfspand oversluiten? Dan kan een ASN Bedrijfshypotheek interessant zijn.

Wat is de bedrijfshypotheek?

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

Voordelen van de bedrijfshypotheek

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

Nadelen van de bedrijfshypotheek

- Ook als de inkomsten van je bedrijf tegenvallen, moet je gewoon rente en aflossing blijven betalen.
- Als je meer dan 5% van het oorspronkelijke leenbedrag wilt aflossen, dan betaal je een vergoeding voor ons renteverlies.
- Je kunt de lening niet gebruiken voor bijvoorbeeld het kopen van bedrijfsmiddelen.

De belangrijkste kenmerken van de bedrijfshypotheek:

- Minimale lening van € 50.000 en maximaal € 2 miljoen op groepsniveau binnen een van de handelsnamen van ASN Bank NV.
- 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 hoofdsom per jaar
- Financiering tot 80% van de marktwaarde óf
- Financiering tot 90% van de marktwaarde. Dit kan als je:
 - 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 ASN Bank NV hebt, of;
 - minimaal 5 jaar een zakelijke betaalrekening bij ASN Bank NV 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:

- Je kunt jaarcijfers over minimaal 2 volledige boekjaren aanleveren. De meest recente jaarcijfers mogen maximaal 18 maanden oud zijn.
- Je hebt een onderneming met een omzet tot maximaal € 10 miljoen op groepsniveau.
- Je hebt een onderneming met maximaal 49 werknemers op groepsniveau.
- De rechtsvorm van je bedrijf is: een eenmanszaak, vof, maatschap of bv.
- Je 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 het 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.
- Er zijn bedrijfsactiviteiten voldoen aan onze acceptatiecriteria.
- Je bedrijf heeft genoeg inkomsten om de rente, aflossing en kosten van de lening te betalen.
- Je hebt het bedrag dat je zelf moet inbrengen voor de lening tot je beschikking.
- Je hebt 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 bedrijfshypothec bij jou, jouw situatie en jouw bedrijf past. Je krijgt hierover geen advies van ons. Wil je toch advies over de lening of de financiering van je bedrijf? Overleg dan met jouw accountant, administratiekantoor of adviseur bedrijfsfinancieringen.

Wat betaal je voor de bedrijfshypothec en waaruit zijn de kosten opgebouwd?

Voor de bedrijfshypothec betaal je rente en aflossing. Je betaalt deze kosten per maand achteraf. Voor het afsluiten van de bedrijfshypothec betaal je eenmalige kosten.

Je betaalt een vaste rente over het bedrag dat je leent. De rente staat vast tijdens een rentevaste periode. Je kunt kiezen uit een rentevaste periode van 1, 2, 3, 4, 5, 6 of 10 jaar. Hoeveel rente je precies betaalt voor je 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 je lening ten opzichte van de marktwaarde van je bedrijfspand);
- de actuele marktrente;
- hoe lang je de rente vastzet.

Zet je de rente kort vast, bijvoorbeeld 1 jaar? Dan betaal je meestal een lagere rente. Je merkt dan wel sneller de gevolgen als de rente stijgt. Zet je de rente lang vast, bijvoorbeeld 10 jaar? Dan betaal je meestal een hogere rente. Je hebt dan wel langer zekerheid over de hoogte van je maandlasten. Voor die zekerheid betaal je. Tijdens de afgesproken rentevaste periode verandert de rente die je betaalt voor de lening niet. De actuele rentes vind je op [asnbank.nl](https://www.asnbank.nl).

Is de rentevaste periode korter dan de looptijd van de lening? Dan krijg je 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 waardeinstijging of waardedaling van je bedrijfspand of aflossing op je 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 je rentebedrag dan iedere maand gelijk zijn. Maar omdat je ook iedere maand aflost wordt het rentebedrag iedere maand lager.

Aflossing

De lening los je lineair af. Dat betekent dat je tijdens de looptijd elke maand een vast bedrag aflost. Tijdens de rentevaste periode wordt het rentebedrag dat je betaalt steeds minder. Het maandbedrag daalt, omdat je schuld afneemt. Je hebt je schuld aan het einde van de looptijd helemaal terugbetaald.

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

Als je meer aflost dan afgesproken, of de lening in een keer helemaal aflost, dan kan het zijn dat je een vergoeding voor renteverlies betaalt. Hieronder lees je wanneer je een vergoeding voor het renteverlies betaalt en hoe we deze berekenen.

Je mag extra aflossen zonder vergoeding als:

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

In alle andere gevallen betaal je een vergoeding voor het renteverlies van de bank.

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

Eerder geheel aflossen van de lening

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

Waarom moet je een vergoeding betalen als je eerder aflost?

Bij het afsluiten van een hypotheek of een nieuwe rentevaste periode ga je een verplichting aan. En wij ook. Wij trekken voor jou 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. Los je eerder af, dan lopen onze verplichtingen nog door. Daarom betaal je een vergoeding als we renteverlies hebben. Je betaalt geen vergoeding als je de extra aflossing doet op de laatste dag van een rentevaste periode.

Zekerheden voor het terugbetalen

Het geld dat je leent, moet je uiteindelijk terugbetalen. Daarvoor vragen we zekerheden van je. Stel dat je de bedrijfshypotheek niet kunt terugbetalen, dan kunnen we de zekerheid uitwinnen en de opbrengst gebruiken om de bedrijfshypotheek af te lossen. Je 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.
- Heb je een eenmanszaak? Dan ben je in privé aansprakelijk voor de lening. Bij een vof of maatschap zijn alle vennoten en maten hoofdelijk aansprakelijk.
- Heb je een bv en leen je meer dan 55% van de marktwaarde van je pand? Dan vragen we je om een persoonlijke borgstelling van 10% van de lening tot een maximum van € 100.000. Dat betekent dat als de bv de bedrijfshypotheek niet kan aflossen, we aanspraak kunnen maken op je privévermogen.
- Heb je 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

Vraag je een lening aan voor nieuwbouw of ga je verbouwen? Dan openen we een bouwdepot voor je. Een bouwdepot is een geblokkeerde rekening waarop, bij het passeren van de hypotheekakte, een deel van het hypotheekbedrag dat je leent wordt gestort. De rekening is geblokkeerd omdat je het geld alleen kan gebruiken voor de nieuwbouw of de verbouw van je pand. Van het bouwdepot betaal je 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.
- Je ontvangt een rentevergoeding over het saldo.
- Breng je eigen middelen in? Dan moet je deze eerst gebruiken. Pas daarna kun je facturen betalen vanuit het bouwdepot.
- Om betalingen te doen vanuit het bouwdepot moet je declaraties indienen. De declaraties moeten aan onze eisen voldoen:
 - De declaraties zijn exclusief btw. De btw betaal je zelf.
 - Uit je bouwdepot betalen we enkel arbeidsuren en materialen die zijn besteed aan de (ver)bouw van je 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 boitevrij af op je bedrijfshypotheek.

Rente bouwdepot

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

De bedrijfshypotheek aanpassen

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

Wijzigingen binnen je onderneming

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

Hulp bij financiële problemen

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

Andere financieringsmogelijkheden bij ASN Bank

De bedrijfshypotheek is bedoeld voor de aankoop, nieuwbouw, verbouw of herfinanciering van je bedrijfspand. Wil je geld lenen voor een ander doel? Bijvoorbeeld als je geld nodig hebt voor werkkapitaal? Kijk op asnbank.nl voor meer informatie of neem contact met ons op.

Disclaimer

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

Het is belangrijk dat je de algemene voorwaarden leest voordat je een bedrijfshypotheek aanvraagt. Wil je 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.