nestr smart finance

Versie november 2026



# Onze producten.

## Vastgoedfinanciering voor verhuurd vastgoed

**Wij willen het aanvragen, accepteren en beheren van vastgoedfinancieringen zo simpel en snel mogelijk doen. Anders dan anderen. Gebruikmaken van de moderne techniek, daar waar het anno nu nog steeds gebruikelijk is om handmatig fysieke dossiers te verwerken.**

**Financieren in heel Nederland**

**Lage maandlasten**

**Ervaren vakspecialisten**

**Slimme rekensoftware**

**Alle kennis in eigen huis**



In dit document tref je de kenmerken van de verschillende producten.

Openingstijden kantoor:
Maandag t/m vrijdag | 09.00 - 17.00

Herikerbergweg 31,7e verdieping
1101 CN Amsterdam Zuidoost

info@nestr.nl
(085) 13 08 950

**www.nestr.nl**



# Accountmanagers.

Ben je adviseur, heb je een aanstelling bij Nestr en heb je vragen over ons productaanbod, financieringsmogelijkheden of systeemtechnische vragen?

Neem dan contact op met je accountmanager.



**Ajla Yavuz**



**Arlene Rutjes**



**Paul Plijzier**



**Djustin Pormes**

## (085) 13 08 951


Openingstijden kantoor:
Maandag t/m vrijdag | 09.00 - 17.00

**www.nestr.nl**

Herikerbergweg 31,7e verdieping
1101 CN Amsterdam Zuidoost

info@nestr.nl
(085) 13 08 950

# Inhoudsopgave.


## 1. Verhuurde Woningen

1.1 De Nestr Vastgoedfinanciering

1.2 Uitpondfinanciering

1.3 Huisvesting van arbeidsmigranten

1.4 Kamerverhuur

1.5 Zorg- en Maatschappelijk Vastgoed

1.6.1 Bouwdepot tot EUR 100.000

1.6.2. Bouwdepot tussen EUR 100.000 en 500.000

1.7 Rentekorting inkopen

1.8 Verduurzamen

1.9 Nederbelgen/Nederduitsers

## 2. Combinatiepanden

## 3. Commercieel Vastgoed

# 1.1 De Nestr Vastgoedfinanciering

**De standaard maar revolutionaire vastgoedfinanciering voor verhuurde woningen en combinatiepanden.**

| | |
|---|---|
| **Omschrijving** | Zakelijke financiering voor professionele beleggers die woningen of combinatiepanden verhuren, waarvan het zakelijke gedeelte tussen de 0% en 20% bedraagt (1) |
| **Type vastgoed** | Verhuurde woningen of combinatiepanden niet bestemd voor bewoning door de hypotheekgever of zijn familieleden in de 1e graad, in heel Nederland (2)(3) |
| **Minimale financiering** | EUR 100.000 |
| **Maximale financiering** | EUR 4.000.000 (4) |
| **Doel financiering** | De aankoop of herfinanciering van het onderpand c.q. het vrijmaken van liquiditeiten. |
| **LTV** | Nestr verstrekt financiering tot maximaal 85% LTV (4)(6). |
| **Marktwaarde** | Actuele waarde in verhuurde staat (6) |
| **Aflossing** | Annuïtaire lening op basis van een 30-jarige looptijd (5) |
| **Locatie** | Verhuurde of te verhuren woningen en combinatiepanden in heel Nederland |
| **Taxatierapport** | Recent taxatierapport in opdracht van Nestr, niet ouder dan 6 maanden (7) |
| **Debiteur** | Natuurlijke persoon of entiteit (8) |
| **Aflossing** | Je mag per kalenderjaar altijd 10% van de oorspronkelijke hoofdsomboetevrij aflossen |
| **ICR** | |

| LTV | Minimale ICR | Maximale ICR |
|---|---|---|
| ≤ 85% | 1,25 | 1,35 |
| ≤ 80% | 1,25 | 1,25 |

Bij verhuurde woningen in de vrije sector hanteren we de contracthuur met een maximum van 20% boven de getaxeerde markthuur.

| | |
|---|---|
| **DSCR** | 1,10 |
| **Eigen middelen** | Minimaal 10% van de aankoopsom dient uit eigen middelen te bestaan. Het restant mag extern ingeleend worden. |
| **Combinatiepand** | De huurinkomsten van het zakelijke gedeelte worden niet meegenomen bij de berekening van de ICR en DSCR. |

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.2. Uitpondfinanciering

**Een vastgoedfinanciering voor in bezit zijnde of aan te kopen verhuurde woningen, met de intentie om deze na een huuropzegging leeg te verkopen.**

**Productkenmerken:**
- De hoofdsom is minimaal EUR 250.000 en maximaal EUR 7.000.000;
- Maximaal 80% LTV;
- Er geldt een opslag van 0,20% op het standaard rentetarief voor verhuurde woningen;
- Er geldt een afsluitfee van 0,50%, deze wordt ingehouden op de hoofdsom bij passeren;
- De hypothecaire inschrijving kan maximaal 100% van de hoofdsom bedragen;
- Maximaal 20% van de objecten mag leeg staan;
- Bij de leegstaande objecten rekenen wij voor de betaalbaarheid met de laagste van de getaxeerde markthuur of puntenhuur.

**Klantkenmerken:**
- Klant bezit **minimaal 5 verhuurde objecten** óf heeft in de afgelopen 3 jaar succesvol 5 objecten aangekocht, ontwikkeld en verkocht.

**Uitpondkenmerken:**
- Bij verkoop van het onderpand kan er **volledig boetevrij** afgelost worden;
- Bij verkoop van het onderpand binnen 24 maanden na passeren, moet 100% van de netto verkoopopbrengst worden gebruikt om de hoofdsom te verlagen. Bij verkoop vanaf 25 maanden dient er een bedrag afgelost te worden waarbij de LTV maximaal hetzelfde blijft.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Terug naar inhoudsopgave

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.3 Huisvesting van arbeidsmigranten

**Arbeidsmigranten zijn personen die naar Nederland komen om hier te komen werken. Vaak worden zij hierheen gehaald door een uitzendorganisatie of andere werkgever in bijvoorbeeld de tuinbouw-, distributie- of de bouwsector, maar ook kennismigranten vallen binnen deze doelgroep.**

**Kenmerken:**

- Verhuurder (in de meeste gevallen de uitzender) dient in het bezit te zijn van een SNF certificering;
- De eigenaar van het object mag tevens (mede)eigenaar van de uitzender zijn, mits dit in gescheiden entiteiten plaatsvindt.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**




Terug naar inhoudsopgave

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.4 Kamerverhuur

**Vastgoedfinanciering voor kamerverhuur aan studenten, young professionals en andere huurders die behoefte hebben aan kleinschalige woonruimte.**

**Kenmerken:**

- Het object dient getaxeerd te worden op basis van onzelfstandige eenheden, tenzij er sprake is van een groepscontract en het gebruik van groepscontracten is toegestaan in de betreffende gemeente;
- In het taxatierapport dient per kamer een WWS-huurpuntenberekening aanwezig te zijn;
- Per kamer een eigen huurcontract, tenzij er sprake is van een groepscontract en dit is toegestaan in de gemeente. Dan is één huurcontract voldoende waarop alle huurders worden vermeld;
- Het is mogelijk dat er een uitzendorganisatie/beheerder als huurder optreedt, die op haar beurt verhuurt aan 1 of meerdere bewoners;
- Alle (eventuele) benodigde vergunningen dienen aanwezig te zijn. Vergunningseisen verschillen per gemeente. De taxateur dient het huidige of verwachtte gebruik te toetsen aan het lokale beleid.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Terug naar inhoudsopgave

## Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.5 Zorgvastgoed

**Woningen of bedrijfsmatig vastgoed dat verhuurd wordt voor de huisvesting van zorggerelateerde bewoners of vluchtelingen. 'Wonen' dient de hoofdcomponent te zijn in het object.**

**Kenmerken huurder**

- Voor huurders met een bestaande zorgonderneming geldt dat deze **minimaal 2 jaar** actief moet zijn in de zorg als ondernemer. Indien de zorgondernemer daarvoor al als ZZP'er of in dienstbetrekking in de zorg actief is geweest, vervalt de 2 jaar eis, maar moet wel worden voldaan aan dezelfde voorwaarden als een huurder die alleen anderzijds actief is geweest in de zorg (zie volgende punt);
- Als de huurder niet aan de 2-jaars eis voldoet, dan moet deze anderzijds actief zijn geweest in de zorg met aantoonbare ervaring van **minimaal 5 jaar** (middels een CV en/of registratie als zorgverlener)
- In beide gevallen geldt dat de huurder en/of organisatie voldoende kennis, ervaring en diploma's moet hebben om de te verlenen zorg te mogen en kunnen leveren;
- Persoons gebonden budgetten (PGB) zijn onder voorwaarden akkoord;
- Een financiële analyse van de huurder is onderdeel van het acceptatieproces.

**Kenmerken verhuurder:**

- Verhuurder dient **meer dan 5 verhuurobjecten** in bezit te hebben;
- Als de verhuurder niet meer dan 5 verhuurobjecten in bezit heeft, dient hij **minimaal 2 verhuurobjecte**n in bezit te hebben die aan zorgpartijen worden verhuurd;
- Als de verhuurder geen 2 verhuurobjecten heeft die aan een zorgpartij worden verhuurt, dan dient hij **minimaal 1 zorgobject in bezit** te hebben èn aantoonbaar in het verleden contracten (meer dan 3) met zorgpartijen heeft afgesloten;
- Voldoet de verhuurder niet aan bovenstaande kenmerken, dan dient hij een aansprakelijk vermogen van meer dan EUR 1.000.000 te hebben én aantoonbaar samen te werken met een partij die, in geval van huuropzegging, binnen 3-6 maanden een nieuwe huurder kan vinden.

**Kenmerken taxatie / vastgoed:**

- De taxateur moet afkomstig zijn van de Taxateurslijst Zorg;
- De bestemming dient Wonen, Maatschappelijk, Gemengd of Zorg te zijn;
- Het huurcontract kan een gecombineerd contract of losse contracten zijn;
- De laagste van de contracthuur en de getaxeerde markthuur is het uitgangspunt voor de berekening van de ICR / DSCR;
- Lopende huurcontract(en) of nieuw(e) huurcontract(en) met een **minimum restant looptijd van 1 jaar**;
- Getaxeerde courantheid voor verhuur en verkoop dient **maximaal 6 maanden** te bedragen;
- Geen zware zorg zoals bijvoorbeeld verpleeghuizen, klinieken, ziekenhuizen of hospice;
- Waardering van objecten met een **maatschappelijke** bestemming: deze panden worden altijd gewaardeerd op basis van referenten in de zorg en zorgcontracten. De voorwaarden van combinatiepanden gelden: 75% LTV, ICR 1,25, opslag 20 bps;
- Objecten met een **woonbestemming**, waar ook zorg toegestaan wordt, worden als volgt gewaardeerd:
  1) Waardering startpunt is kamerverhuur (WWSO)
  2) Toekenning van de markthuur zorg (boven op de WWSO) wordt gemaximeerd op 5 jaar bij een discounted cash flow (DCF) berekening. Na 5 jaar valt het pand weer terug naar de situatie voor zorg, zijnde WWSO);

  De voorwaarden van verhuurde woningen gelden: 80% LTV en ICR 1,25;
- Waardering van objecten met een **woonbestemming met een objectgebonden vergunning** voor zorg: deze panden worden altijd gewaardeerd op basis van referenten in de zorg en zorgcontracten. De voorwaarden van combinatiepanden gelden: 75% LTV, ICR 1,25, opslag 20 bps;
- Waardering van het object in leegwaarde is ook vereist. De maximale financiering kan nooit hoger zijn dan 100% van de leegwaarde.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.6.1 Bouwdepot tot EUR 100.000

**Financiering voor het renoveren van je woning voor verhuur. We financieren niet alleen de kosten van de verbouwing, maar ook nog eens de extra gecreëerde waarde*.**

**Kenmerken:**

- Het bouwdepot kan maximaal EUR 100.000 bedragen, met een maximum van 50% van de getaxeerde waarde in verhuurde staat na renovatie;
- Als de getaxeerde waarde in verhuurde staat voor renovatie lager is dan de koopsom, gaan we uit van die lagere waarde;
- De LTV na verbouwing kan niet hoger zijn dan de LTV voor verbouwing;
- De renovatie dient uiterlijk 6 maanden na de passeerdatum gereed te zijn;
- Je schiet de kosten zelf voor en nadat de renovatie is afgerond, keert Nestr het depot uit op je rekening;
- Naast de daadwerkelijke bouwkosten kan je in voorkomende gevallen ook de gecreëerde overwaarde in het depot plaatsen*;
- De rente over het renovatiedepot is gelijk aan de rente over de financiering;
- De rente over het renovatiedepot loopt vanaf moment van passeren;
- De rente wordt bepaald op basis van de LTV na verbouwing (mits aangetoond);
- Nestr rekent geen extra kosten voor het beheer van het renovatiedepot.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Wanneer de renovatie gereed is, dient de taxateur nieuwe foto's te maken waarop de wijzigingen goed zichtbaar zijn. Denk aan een foto van de nieuwe keuken, nieuwe badkamer of van geplaatste zonnepanelen. De taxateur dient tevens te verklaren dat de door hem getaxeerde waarde na renovatie is behaald. Er hoeven in beginsel geen facturen van de renovatie aangeleverd te worden.

De verklaring van de taxateur plus de foto's kan je mailen naar beheer@nestr.nl. Indien de verklaring convenieert, zal Nestr de gelden in het bouwdepot uitkeren op de rekening van de belegger.

* De gecreëerde overwaarde wordt bepaald aan de hand van het taxatierapport bij acceptatie. In het taxatierapport dient de waarde in verhuurde staat voor én na renovatie te bevatten.

**Rekenvoorbeeld**

| | |
|---|---|
| Koopsom | EUR 200.000 |
| Waarde in verhuurde staat voor renovatie | EUR 200.000 |
| Waarde in verhuurde staat na renovatie | EUR 240.000 |
| Bouwkosten | EUR 20.000 |

Maximale financiering voor renovatie is 85% x EUR 200.000 = EUR 170.000
Maximale financiering na renovatie is 85% x EUR 240.000 = EUR 204.000
Bedrag in depot is EUR 204.000 — EUR 170.000 = EUR 34.000

Terug naar inhoudsopgave

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.6.2 Bouwdepot tussen EUR 100.000 en 500.000

**Financiering voor het verbouwen, renoveren of transformeren van je woning voor verhuur. Denk hierbij aan het transformeren van een winkelruimte naar appartementen. We financieren niet alleen de kosten van de verbouwing, maar ook nog eens de extra gecreëerde waarde*.**

**Kenmerken:**
- Het bouwdepot kan tussen de EUR 100.000 en EUR 500.000 bedragen, met een maximum van 50% van de getaxeerde waarde in verhuurde staat na renovatie;
- Het bouwdepot kan nooit meer bedragen dan EUR 100.000 per (on)zelfstandige unit;
- Als de getaxeerde waarde in verhuurde staat voor verbouwing lager is dan de koopsom, gaan we uit van die lagere waarde;
- Om dit bouwdepot te kunnen aanvragen, dient de bestemming 'Wonen' of 'Gemengd' met wonen te zijn;
- Indien het noodzakelijk is om in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning, dient deze onherroepelijk aanwezig te zijn;
- De verbouwing dient uiterlijk 9 maanden na de passeerdatum gereed te zijn;
- De LTV na verbouwing kan niet hoger zijn dan de LTV voor verbouwing;
- De huurwaarde na verbouwing wordt gebruikt voor het bepalen van de ICR;
- Naast de daadwerkelijke bouwkosten kan je in voorkomende gevallen ook de gecreëerde overwaarde in het depot plaatsen*;
- De rente over het bouwdepot is gelijk aan de rente over de financiering;
- De rente over het bouwdepot loopt vanaf het moment van passeren;
- Er dient een Nestr-conveniërende CAR-verzekering aanwezig te zijn;
- De rente wordt bepaald op basis van de LTV na verbouwing (mits aangetoond);
- Nestr rekent geen extra kosten voor het beheer van het bouwdepot.

**Overige bepalingen**
Er vinden meerdere controlemomenten plaats:

a) Voordat we de financiering verstrekken, beoordelen wij de aanneemovereenkomst of bouwkostenbegroting om te bepalen of deze convenieert. Tevens vindt er een fysieke inspectie plaats voor een nul-meting, waarna het termijnenschema wordt vastgesteld.

b) Vervolgens vinden uitkeringen uit het bouwdepot pas plaats na voortgangscontrole van een door Nestr aangestelde bouwinspecteur. De kosten van deze controle zijn voor rekening van de klant.

c) Na volledige afronding van de bouw zal de taxateur vaststellen of de vooraf bepaalde taxatiewaarde in verhuurde staat na verbouwing is behaald. Hierna wordt het restant (minimaal 15%) van het bouwdepot vrijgegeven.

* De gecreëerde overwaarde wordt bepaald aan de hand van het taxatierapport bij acceptatie. In het taxatierapport dient de waarde in verhuurde staat voor én na renovatie te bevatten.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Terug naar inhoudsopgave

## Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.7 Rentekorting inkopen

**Vastgoedfinanciering met afsluitvergoeding voor een lager rentetarief en lagere maandlasten.**

**Kenmerken:**
- Je betaalt 1%, 2% of 3% afsluitvergoeding en in ruil ontvang je een fikse korting op je rente;
- Nestr biedt deze optie aan bij 5, 7 en 10 jaar rentevast;
- De korting geldt voor de gehele rentevastperiode;
- Door de rentekorting kan je een hogere financiering verkrijgen;
- Bij de berekening van de ICR / DSCR wordt uitgegaan van het rentetarief inclusief korting.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Terug naar inhoudsopgave

## Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.8 Verduurzamen

**Financiering voor het verduurzamen van je woning voor verhuur.**

**Kenmerken:**

- Bezit of koop je een woning met energielabel A of B, dan ontvang je direct 0,10% korting. Deze korting geldt voor de gehele looptijd van 30 jaar;
- Bezit of koop je een woning met een energielabel C, D, E, F of G en verbeter je binnen 6 maanden na passeren met minimaal één label, dan ontvang je vanaf dat moment 0,15% korting. Deze korting geldt voor de gehele resterende looptijd van 30 jaar;
- Verduurzamen kan met eigen geld, maar kan ook met behulp van een bouwdepot. Zie hiervoor 1.5.1 of 1.5.2;
- Als er voor de verduurzaming gebruik wordt gemaakt van het bouwdepot tot EUR 100.000, dient de klant uiterlijk 6 maanden na de passeerdatum het nieuwe energielabel aan te leveren;
- Als er voor de verduurzaming gebruik wordt gemaakt van het bouwdepot tussen EUR 100.000 en EUR 500.000, dient de klant uiterlijk 9 maanden na de passeerdatum het nieuwe energielabel aan te leveren;
- Deze verduurzamingsmaatregelen moeten getroffen zijn na het passeren van de financiering van Nestr Smart Finance. Wanneer de klant heeft verduurzaamd voorafgaand aan het passeren van de lening, dan heeft de klant geen recht op de rentekorting van 0,15%.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Terug naar inhoudsopgave

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 1.9 Nederbelgen / Nederduitsers

**Vastgoedfinancieringen voor Nederlanders die over de grens wonen in Duitsland en België.**

**Kenmerken:**

- Geldt alleen voor het financieren van verhuurde woningen en appartementen (niet voor combipanden en commercieel vastgoed);
- Nestr financiert maximaal 80% LTV van de waarde in verhuurde staat;
- Minimaal inkomen EUR 40.000;
- Maximale hoofdsom EUR 2.000.000.

**Verder gelden alle andere productvoorwaarden van de Nestr Vastgoedfinanciering.**

Terug naar inhoudsopgave

## Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 2. Combinatiepanden

**Vastgoedfinanciering voor ongesplitste en gesplitste verhuurde combinatiepanden waarvan het zakelijke gedeelte tussen de 20% en 50% ligt.**

| | |
|---|---|
| **Verdeling wonen / zakelijk** | Zakelijk tussen 20% en 50% van de totale getaxeerde waarde |
| **Type vastgoed** | Zowel gesplitste als niet gesplitste objecten |
| **Aantonen ervaring van aanvrager** | • Aanvrager bezit ten minste één ander verhuurd vastgoedobject mits: (1) Het beheer hiervan extern plaatsvindt en (2) De kosten van het externe beheer in mindering worden gebracht op de huurinkomsten |
| **Maximale LTV** | 75% van de totale marktwaarde in verhuurde staat |
| **Maximale hoofdsom** | EUR 2.500.000* |
| **Aflossingsvrije financiering** | Maximaal 75% LTV |
| **Meenemen huurinkomsten zakelijke deel** | 75% zakelijke huur en 100% residentiële huur |
| **Eisen aan het zakelijke huurcontract** | • Minimale restant looptijd van 1 jaar OF een nieuw getekend huur-contract met minimale looptijd van 1 jaar inclusief waarborgsom |
| **Rente** | • Indien commercieel gedeelte tussen de 20% en 35% geldt de rente Verhuurde Woningen + een opslag van 0,20%<br>• Indien commercieel gedeelte tussen de 35% en 50% geldt de rente Verhuurde Woningen + een opslag van 0,30%<br>• Indien het gehele combinatiepand energielabel A of B heeft, geldt een rentekorting van 0,10%.<br>• Indien het gehele combinatiepand energielabel C t/m G heeft, maar binnen 6 maanden na passeren er met minimaal 1 label wordt verbeterd, geldt vanaf dat moment een korting van 0,15%. |
| **ICR** | 1,25 |
| **Energielabel** | • Kantoorpanden moeten minimaal aan energielabel C voldoen. Er gelden uitzonderingen, bekijk daarvoor **deze pagina** (9). |
| **Eigen gebruik** | Ja, mits de huurder en het pand zich in gescheiden zusterondernemingen bevinden |
| **Bouwdepot** | Ja, zie hiervoor 1.5.1 of 1.5.2 |
| **Minimale inkomenseis** | EUR 40.000 |

*) Tussen de 2,5 en 4 mln op voorlegbasis

Terug naar inhoudsopgave

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# 3. Commercieel Vastgoed.

**Financiering van commercieel verhuurd vastgoed en combinatiepanden waarbij het zakelijke gedeelte meer dan 50% van de totale waarde bedraagt.**

| | |
|---|---|
| **Omschrijving** | Zakelijke financiering voor professionele beleggers die verhuurd commercieel vastgoed in bezit hebben of aankopen. |
| **Type vastgoed** | Zakelijke verhuurde objecten waarbij de waarde van het commerciële gedeelte tussen de 50% en 100% ligt. |
| **Minimale financiering** | EUR 100.000 |
| **Maximale financiering** | EUR 3.000.000 (7) |
| **Doel financiering** | De aankoop of herfinanciering van het onderpand c.q. het vrijmaken van liquiditeit |
| **LTV** | Maximaal 65% LTV (maximaal 60% LTV voor kantoren) |
| **Marktwaarde** | Actuele getaxeerde waarde in verhuurde staat |
| **Aflossing** | • Tot 55% LTV: aflossingsvrij;<br>• Tussen 55% en 60% LTV: 1% lineair per jaar;<br>• Tussen de 60% en 65% LTV: 1,5% lineair per jaar;<br>• Per kalenderjaar mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. |
| **Juridische looptijd** | 5 jaar + 25 jaar op variabele rente (ter discretie van Nestr) |
| **Locatie** | Heel Nederland mits > 20.000 inwoners. Industrieel verhuurd vastgoed in Randstedelijk gebied is altijd toegestaan. **Let op:** de huurwaarde van de onverhuurde objecten wordt niet meegenomen in de ICR, DSCR en DY berekeningen. |
| **Taxatierapport** | Recent taxatierapport in opdracht van Nestr, niet ouder dan 6 maanden (7). |
| **Debiteur** | Natuurlijke persoon met een maximale leeftijd van 70 jaar bij aangaan van de lening, of een entiteit |
| **ICR** | ICR is minimaal 1,35 voor A en B-locaties.<br>ICR is minimaal 1,50 voor C en D-locaties. |
| **DSCR** | Minimaal 1,25 |
| **Debt Yield** | Afhankelijk van de locatie en branche van de huurder, hanteren we een minimale debt yield. Zie tabel op p.16. |
| **Eigen middelen** | Minimaal 10% van de aankoopsom dient uit eigen middelen te bestaan. Het restant mag extern ingeleend worden. |
| **Huurcontract** | Het lopende huurcontract dient een minimale restant looptijd te hebben van 12 maanden. **Let op:** de courantheid voor verhuur is maximaal 6 maanden en voor verkoop maximaal 9 maanden. |
| **Rentevastperiode** | 2, 3 en 5 jaar vast. Na afloop van de rentevastperiode (bij 2 & 3 jaar) wordt de financiering automatisch verlengd o.b.v. 3-maands Euribor rente, tenzij belegger een nieuwe rentevastperiode kiest. |
| **Rentekorting** | Je kunt korting op het 5-jaars rentetarief ontvangen (0,2%, 0,4% of 0,6%) door middel van het betalen van 1%, 2% of 3% over de hoofdsom. Als gevolg van deze rentekorting kan je meer lenen! |
| **Onderhoudskosten** | Voor de berekening van de ICR, DSCR en debt yield hanteren wij de exploitatielasten uit het taxatierapport. |

# Commercieel Vastgoed (2)

| | |
|---|---|
| **Underwriting proces** | 1. De Conditionele Offerte is indicatief. De definitieve rente wordt vastgesteld op moment van het uitbrengen van de Leningovereenkomst.<br>2. De Leningovereenkomst is 7 dagen geldig. Verder dient de financiering uiterlijk 6 weken na dagtekening van de Leningovereenkomst gepasseerd te zijn bij de notaris. |
| **Aantonen ervaring aanvrager** | • Aanvrager bezit ten minste één ander commercieel pand of combinatiepand, mits deze minimaal 5 jaar in bezit is, of;<br>• Aanvrager bezit ten minste 2 andere verhuurde vastgoedobjecten, of;<br>• Aanvrager bezit geen verhuurd vastgoed, maar heeft direct of indirect 2 verhuurde vastgoedobjecten in Nederland in bezit gehad in de voorgaande 5 jaar. |

Terug naar inhoudsopgave

## Toegestane huurders

We financieren in principe alle type huurders. We hanteren alleen een terughoudend beleid voor de kleding- en schoenenbranche.

## Uitgesloten vastgoed

- Objecten die volledig in eigen gebruik zijn;
- Panden in gebruik door naaste familie, tenzij de huurinkomsten van familie minder dan 20% van de totale huurinkomsten bedraagt;
- Kantoorgebouwen met een energielabel lager dan C, tenzij het kantoorgedeelde minder dan 50% bedraagt van het gehele object;
- Hotels;
- Groene en rode horeca;
- Shisha lounges;
- Datacenters;
- Autoshowrooms, benzinepompstations en laadstations;
- Stomerijen en bedrijven waar gevaarlijke chemicaliën op locatie worden gebruikt;
- Zware industrie;
- Panden waarvan het huidige of voorgenomen gebruik in strijd is met het bestemmingsplan;
- Onbebouwde kavels.

# Commercieel Vastgoed (3)

| CRE Branche | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|
| **Industrieel*** | 7,60% | 8,50% | 9,90% | 9,90% |
| **Kantoor** | 9,00% | 10,00% | 11,00% | 12,00% |
| **Detailhandel** | 8,30% | 9,20% | 10,10% | 11,00% |
| **Gezondheidszorg** | 8,70% | 9,60% | 10,50% | 11,50% |
| **Parkeren** | 9,00% | 9,90% | 10,80% | 11,70% |
| **Short Stay / Recreatie** | 7,30% | 8,50% | 9,20% | 9,90% |
| **Woongedeelte < 50%** | 6,50% | 6,50% | 6,90% | 7,40% |

*Voor deze branche geldt dat, naast de steden op pagina 15, in de gehele Randstad gefinancierd kan worden (dus ook in dorpen).

### Boete bij vervroegde aflossing

- Let op: aangepaste boetes bij vervroegde aflossingen. Zie hiervoor de Algemene Voorwaarden.
- Bij Nestr mag je elk kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke lening boetevrij (boetevrije som) aflossen;
- Kom je te overlijden, dan mogen jouw nabestaanden de lening binnen 12 maanden terugbetalen zonder vergoeding;
- Is het onderpand helemaal verwoest door bijvoorbeeld brand of ontploffing? Dan mag je de lening binnen twaalf maanden terugbetalen zonder vergoeding;
- Op de dag dat de rentevastperiode afloopt, mag je de lening terugbetalen zonder vergoeding.

# Rente

**Scan de QR-code voor de meest up-to-date rente van deze financiering.**



# De kleine lettertjes

(1) - Indien de waarde van het residentiele gedeelte minimaal 80% bedraagt, kan de waarde van het gehele object worden meegeteld voor de bepaling van de LTV. De lening moet betaalbaar zijn op basis van de huurinkomsten van het residentiele gedeelte;

(2) - Huurcontracten kunnen zowel op naam van de bewoner als op naam van een verhuurbemiddelaar staan;

(3) - Uitsluitingen: gokhallen, coffeeshops, rode horeca, hotels, massagesalons en soortgelijke gebruiken;

(4) - Per kredietnemer kan het maximale obligo EUR 15.000.000 bedragen;
- De maximale hoofdsom is afhankelijk van de gevraagde LTV conform onderstaande matrix;

| Maximale LTV | Maximale hoofdsom |
|---|---|
| 85% LTV | EUR 1.500.000 |
| 80% LTV | EUR 4.000.000 |

(5) - Bij financieringen boven de 80% LTV wordt 70% van de hoofdsom in 30 jaar annuïtair afgelost. 30% van de hoofdsom wordt aflossingsvrij aangeboden. Indien de restant hoofdsom van de financiering 80% LTV bereikt, kan de lening omgezet worden naar een aflossingsvrije financiering;
- Indien bij verstrekken van de financiering de LTV 80% of minder bedraagt, wordt de financiering aflossingsvrij aangeboden.
- Indien een object wordt aangekocht, bedraagt de maximale financiering 100% van de aankoopsom, met een maximum van 75% van de marktwaarde in verhuurde staat.

(6) - Objecten dienen getaxeerd te worden in opdracht van Nestr door een bij Nestr aangestelde taxateur;
- Het rapport dient zowel de waarde in verhuurde staat te bevatten alsmede de geschatte waarde bij gedwongen verkoop;

(7) - Bij commercieel vastgoed financieren we maximaal 80% van de opiniewaarde.

(8) - Alle debiteuren dienen in Nederland te wonen. In geval van een entiteit dienen alle aandeelhouders in Nederland te wonen;
- Debiteuren beschikken over een Nederlands identiteitsbewijs of paspoort indien ze binnen de EU wonen;
- Als de debiteur van origine van buiten de EU komt, dient hij over a) over een permanente verblijfsvergunning te beschikken of b) een tijdelijke verblijfsvergunning met een niet-tijdelijk doel;
- Indien een financiering wordt aangevraagd in een entiteit, kwalificeert deze als professioneel;
- Bezit een natuurlijk persoon 5 of meer objecten, dan kwalificeert deze als professioneel;
- Bezit een natuurlijk persoon < 5 objecten, dan kan deze als professioneel kwalificeren. Verder onderzoek naar inkomen, ervaring en vrije liquiditeit is dan noodzakelijk. Bel hiervoor met je accountmanager;
- Bij entiteiten is er altijd sprake van een privé borgstelling. De hoogte van de borgstelling bedraagt de hoofdsom gedeeld door het aantal aandeelhouders.
- Indien het zakelijke gedeelte een kantoor betreft, dient het energielabel A, B of C te bedragen, tenzij er wordt voldaan aan een van de uitzonderingen zoals genoemd op **deze pagina**.

(9) **Overig**

Voor alle producten, met **uitzondering** van commercieel vastgoed, geldt: De geldigheid van de Conditionele Offerte (CO) bedraagt maximaal 14 dagen. Zodra de getekende CO in FAST is geüpload, zetten wij de rente 3 maanden vast. Dit geldt alleen voor verhuurde woningen en combinatiepanden. De geldigheid van de Leningovereenkomst bedraagt maximaal 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat de CO is verstrekt. Uiterlijk 2 maanden na het uitbrengen van de CO dient de Leningovereenkomst opgemaakt te zijn. Passeren dient uiterlijk 3 maanden na het uitbrengen van de CO plaats te vinden.

Voor commercieel vastgoed geldt: De geldigheid van de Conditionele Offerte (CO) bedraagt maximaal 14 dagen. De geldigheid van de Leningovereenkomst bedraagt maximaal 7 dagen, gerekend vanaf de datum dat de CO is verstrekt. Passeren dient uiterlijk 6 weken na dagtekening van de Leningovereenkomst plaats te vinden.

**Nestr Smart Finance behoudt te allen tijde het recht om een aanvraag af te wijzen om haar moverende reden(en).**