

Advieskaart BLG Wonen

Maximale financiering

- **Standaard:** RHK-norm.
- **Leencapaciteit:** op basis van 'toegestane maandlast' en toetslast per maand (conform Regeling hypothecair krediet)
- **Toetsing financieringslast:** per leningdeel annuïtair op basis van toetsrente; bij annuïteit en lineair toets op werkelijke looptijd; bij aflosvrij en opbouwproduct op 30 jaar
- **Toetsrente:** Rentevaste periode korter dan 10 jaar: hoogste van CHF-toetsrente en geoffreerde rente. Vanaf 10 jaar: toetsing op geoffreerde hypotheekrente.
- **Maatwerk (Explain):** Motivatie is verplicht, onderbouwing met stukken in de HUP fase is niet nodig. Stukken worden gecontroleerd bij compleet dossier. Voor onderbouwing kan het formulier en toelichting (zie BLG Plaza) worden gebruikt. Een eigen formulier/mail mag ook worden gehanteerd mits de motivatie volledig is. De motivatie wordt nadat de aanvraag is ingediend gemaild.
- **Standaard maximale bevoorschotting:** 100% van de marktwaarde. 106% MW mogelijk indien Energiebesparende Voorzieningen. Zie acceptatiebeleid energiezuinige woningen.
- **Aanvragers AOW leeftijd:** Bevoorschotting tot maximaal 100% MW is mogelijk indien aanvullende zekerheid wordt geboden voor het gedeelte boven 80% MW of via direct aflossen (annuïteit of lineair), en dat deel ook is afgedekt met een ORV. Salderen garantiekapitaal is mogelijk.
- **Aanvragers (voor) AOW leeftijd:** met NHG dan volgen we NHG. Voor hypotheek zonder NHG geldt een maximale LTV van 80% van de marktwaarde.
- **Koopsom < marktwaarde:** Is de koopsom lager dan de getaxeerde marktwaarde (voor verbouwing)? Dan is de koopsom het uitgangspunt voor de hypotheek.
- **Een zuivere oversluiting:** Een zuivere oversluiting toetsen we op basis van de werkelijke last. We toetsen of de klant zijn werkelijke last kan betalen binnen de toegestane woonlast conform de regeling hypothecair krediet.
- **Box 3 financiering:** met als doel de eigen woning is toegestaan. Het is toegestaan om een (aanvullende) consumptieve hypotheek af te sluiten. We toetsen dit deel in box 3. We financieren niet als er sprake is van een stapelaar die zijn consumptieve kredieten wil herfinancieren.
- **Hypotheek > €750.000:** maximaal 90% MW en eventuele restschuldfinanciering tot maximaal 30.000 euro. Bestaande klanten die doorstromen of vervolglening aanvragen: > 90% MW mogelijk.

Debiteur

We verstrekken een hypotheek als de aanvrager 3 jaar in Nederland woont (ingezetene¹ is) of heeft gewoond (ingezetene is geweest). We gaan ervan uit dat hij al 3 jaar werkt. Werkt hij nog geen 3 jaar? Dan moet de aanvrager voldoende binding met Nederland aantonen. Bijvoorbeeld door te laten zien dat hij hier al veel langer woont of dat hij hier een opleiding heeft gevolgd. Woont en werkt een aanvrager langer dan 1 jaar in Nederland? Dan kan hij ook binding met Nederland aantonen door 20% van de koopprijs van zijn huis plus de verbouwing zelf te betalen.

- **Geen binding met Nederland:** Een aanvrager die korter dan 1 jaar in Nederland woont en werkt, heeft geen binding met Nederland. Deze aanvrager helpen we niet met een hypotheek. Tenzij het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek.

Inkomen

- **Inkomens Bepaling Loondienst:** Als alternatieve inkomensberekening kun je gebruikmaken van de 'Inkomensbepaling Loondienst'. Het toetsinkomen wordt dan aan de hand van een recent gecertificeerd UWV verzekeringsbericht en de HANDIG! Rekentooling vastgesteld.
- **Flexibele arbeidsrelatie/tijdelijk contract:** bij inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie (bijvoorbeeld seizoenswerk of uitzendwerk) of bij een tijdelijk contract wordt als toetsinkomen het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar genomen. We kijken naar het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen. Bij maatwerk inkomen uit WW of loonvervangende uitkeringen telt in beginsel niet mee bij vaststellen toetsinkomen flexwerker. Tijdelijk inkomen met intentieverklaring met en zonder NHG wordt gelijk gesteld aan vast inkomen. Flex-inkomen minder dan 3 jaar: het toetsinkomen is het niet-vaste inkomen gedeeld door 3. .
- **Tweeverdieners:** Woonquote die hoort bij de som van het hoogste toetsinkomen plus 80% van het laagste toetsinkomen wordt toegepast op het gezamenlijke toetsinkomen.
- **WAO:** 100% van de WAO indien aanvrager geboren voor 1954.
- **WIA:** op basis van Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA).
- **Zelfstandige:** 100% van de gemiddelde, fiscaal belastbare winst van de laatste drie volledige boekjaren telt mee als inkomen, met de winst van het laatste jaar als maximum. Is er in een boekjaar verlies geweest? Dan nemen we dat mee in de bepaling van het toetsinkomen.

- **Zelfstandige < 3 jaar:** de beschikbare, volledige en afgesloten boekjaren toetsen plus een prognose van het toekomstige inkomen. De prognose moet zijn opgesteld door een vaste accountant of administrateur. Bij 2 jaar wordt dan 90% van het inkomen meegenomen en bij 1 jaar 75%.
- **Pensioen of VUT:** aanvragers ouder dan AOW gerechtigde leeftijd min 10 jaar, rekenen met een eventuele inkomenssterugval op pensioengerechtigde leeftijd.
- **Te ontvangen alimentatie:** NHG volgend. Eén uitzondering bij alimentatie >10 jaar. Is de alimentatie maximaal 45% van vaste inkomen? Dan nemen we dit inkomen mee voor de hele looptijd van de hypotheek.
- **Inkomen uit niet-beroepsmatige verhuur:** (huurinkomen x 85% +/- hypotheeklasten). Van maximaal 1 woning die niet bij de te verstrekken hypotheek betrokken is.
- **Provisie:** het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen.
- **Onregelmatigheidstoeslag:** afgelopen 12 maanden (branche-gerelateerd)
- **Overwerk:** afgelopen 12 maanden
- **Inkomensstijging:** telt mee indien structureel en onvoorwaardelijk binnen 6 maanden na schriftelijke toezegging door werkgever.
- **Perspectiefverklaring:** indien uitzendkracht in het bezit is van een perspectiefverklaring, dan wordt het inkomen op de werkgeversverklaring voor 100% meegenomen.

Financiële verplichtingen

- **Jaarlasten krediet:** worden in mindering gebracht op de toegestane woonlast, met een minimum van 24% (2% per maand).
- **Persoonlijke lening:** voor een restschuld en/of energiebesparende voorzieningen. Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
- **Studieschuld:** 0,45% (nieuwe leenstelsel) per maand van de oorspronkelijke schuld in mindering op toegestane woonlast. Oude leenstelsel: 0,75%.
- **Te betalen alimentatie voor ex-partner:** jaarlast wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen. Daarna bepalen we de woonquote.
- **Te betalen erfpachtcanon:** jaarlast wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.
- **Kleine kredieten:** één klein krediet van niet meer dan €1.000 per aanvrager nemen we niet mee in de toetsing. Dus tot €2.000 per hypotheekaanvraag.

Onderpand

- **Als de marktwaarde van het huis is bepaald.** Is er geen overbruggingskrediet nodig? Dan is een Calcasa-rapport genoeg voor de bepaling van de marktwaarde van het oude huis. Als marktwaarde gebruiken we 90% van de Calcasa-waarde.
- **Taxatievrijstelling:** wanneer de hypotheek niet hoger is dan 75% van de WOZ-waarde, dan kan met een WOZ-waarde

volstaan worden. Bij nieuwbouw (projectbouw) met een koop- en aanneemsom onder de €1.000.000 (uitgezonderd bij eigen beheer) en bij overbrugging indien oude pand verkocht is.

- **Geldigheid taxatierapport:** maximaal 6 maanden na taxatiedatum.
- **WOZ:** marktwaarde = 85% WOZ-waarde.
- **Woon-/bedrijfspand in eigen gebruik:** woongedeelte is minimaal 60% van de totale waarde. Maximale verstrekking op het woongedeelte: 100%. Maximale verstrekking op het bedrijfsdeel: 70% marktwaarde en annuïtair of lineair. Mag niet op bedrijventerrein liggen.
- **Bouw in eigen beheer:** MW middels taxatierapport op basis van tekening en bestek.
- **Recreatiewoning:** uitsluitend stenen recreatiewoningen. Financiering maximaal 70% MW. Hoofdwoning is gelegen in NL.
- **Projectbouw:** is de koop- en aanneemsom bij projectbouw (geen CPO) lager dan €1.000.000? Dan hoeft het huis niet getaxeerd te worden. Let op! Een waarborgcertificaat of afbouwgarantie is niet verplicht om aan te leveren mits dit uit de aanneemovereenkomst blijkt. Onderstaande onderdelen bij elkaar opgeteld bepalen dan de marktwaarde:
 - de koop/aanneemsom (inclusief afkoop erfpacht)
 - de bouwrente
 - meerwerk: maximaal 20% van optelsom van koop/aanneemsom, bouwrente en meerwerk dat staat in de aanneemovereenkomst.
- **Renteverlies (verplicht op rentefinancieringsrekening):** maximaal 4% van de optelsom van koop/aanneemsom, bouwrente en meerwerk
- **Niet-acceptabele onderpanden:** bedrijfspand (o.a. horecaspand), handelsobject, woonboot, woonwagen, beroepsmatig verhuurd pand, beleggingspand, coöperatief eigendom, woning op vervuilde grond, woning met slechte onderhoudstoestand, woning op bedrijventerrein, woningen verkocht met een AB-BC constructie, appartementen met een niet actieve (slapende) Vereniging van Eigenaren. Heeft een aanvrager meer (verhuurde) huizen met een particuliere financiering in plaats van een zakelijke financiering? Dan kunnen we hem niet helpen met een hypotheek.

Energiebesparende voorzieningen

- **EBV doorvoeren:** € 9.000 mag buiten beschouwing worden gelaten voor LTI. Minimaal inkomen € 33.000.
- **Nul op de meter:** € 25.000 mag buiten beschouwing worden gelaten voor LTI. Minimaal inkomen € 33.000.
- **ORV:** niet verplicht als < 100% MW wordt gefinancierd.
- **Energiebespaarbudget:** maatregel EBV hoeft nog niet definitief bekend te zijn bij offerte. Bedrag gaat in bouwdepot.

Aflossingsvrije hypotheek

- **Aflossingsvrij is toegestaan tot 50% van de MW.** Let op eventuele fiscale consequenties bij niet annuïtaire aflossing.
- **Bij woon/bedrijfspand:** maximaal 50% aflossingsvrij van de marktwaarde van het woongedeelte.
- **Zuivere oversluiting van hypotheek:** maximaal 50% aflossingsvrij.

Bankspaarhypotheek

- Alleen mogelijk bij Fiscaal Geruisloze Voortzetting
- **Meeneemcondities:** rente en spaarrekening meenemen BLG Bankspaarhypotheek is mogelijk.
- **Minimumbedrag:** € 25.000.

Rentecondities

- **Offterente:** is passeerrente
- **Rente bouwdepot:** percentage gelijk aan hypotheekrente.

Tariefstelling

- **Eerste hypotheek:** zie ons renteoverzicht
 - NHG-tarief: 2 groepen. $\leq 90\%$ en $>90\%$ MW
 - $\leq 40\%$, $\leq 50\%$, $\leq 60\%$, $\leq 70\%$, $\leq 80\%$, $\leq 90\%$, $\leq 95\%$, $\leq 100\%$, $\leq 106\%$, $>106\%$ MW
- **Vervolgleningen:**
 - Uitsluitend voorbelast bij BLG Wonen of een van de andere merken die onder Volksbank N.V. vallen.
- **(Her)opname:** Uitsluitend voorbelast bij BLG Wonen.

Renteperiodes

- **Vaste rente:**
 - 1, 3, 5, 7, 10, 12, 15, 20 jaar.
 - Maandvariabel: nieuwe rentevaststelling per 1 januari, 1 februari, 1 maart, etc.

Offerte

- **Het BLG Wonen Renteaanbod:** Het BLG Wonen Renteaanbod volgt na aanvraag. Dit is een soort rentereservering en is 30 dagen geldig.
- **Bindende offerte:** volgt na ontvangst en goedkeuring van de aangeleverde stukken.
- **Geldigheidsduur:** 3 maanden vanaf aanvraagdatum. Wordt automatisch verlengd met 9 maanden.
- **Geldigheidsduur nieuwbouw:** 3 + 9 maanden zonder kosten verlengen offerte
- **Kosten verlenging hypotheekofferte:** Deze kosten worden berekend vanaf de eerste dag van de 4e maand na de aanvraagdatum van de hypotheek. De verlengingskosten zijn 0,25% per maand over het hypotheekbedrag voor iedere dag dat deze later passeert of wordt uitbetaald. Dit is 0,008333% per dag. Het maakt niet uit of de rente gelijk blijft, stijgt of daalt. De klant betaalt deze kosten bij het passeren van de hypotheekakte bij de notaris of bij de uitbetaling van de hypotheek. Deze kosten zijn eenmalig aftrekbaar.
- **BKR-toets:** één A- of A1 per aanvraag mits hersteld of finale kwijting van NHG.

- **Hypotheekstukken:** Voor meer informatie over de voorwaarden en geldigheid van de gevraagde stukken zie de stukkenlijst op BLG Plaza.
- **Toetsinkomen:** inkomen moet in euro's en afkomstig uit een land uit de eurozone zijn.

Overbrugging

- **Uitgangspunt:** betaalbaarheid tijdelijke situatie met dubbele woonlasten.
- **Vorm:** rekening-courant met kredietlimiet.
- **Maximale duur:** 2 jaar.
- **Meeverbinden oude pand in akte nieuwe pand:** inclusief hogere inschrijving.
- De maximale overbrugging bij een niet verkochte woning bedraagt 90% van de marktwaarde. Het is mogelijk een overbrugging tot maximaal 99% aan te vragen. De aanvrager moet dan aantonen een waardedaling op de huidige woning te kunnen dragen.
- **Verschuldigde rente over overbrugging:** wordt 1 keer per maand in rekening gebracht.

Vervolglening (tweede hypotheek)

- **Maximale financiering:** 100% MW.
- **Minimumbedrag:** €10.000.

Aflossen

10% zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank per kalenderjaar; bij Maandvariabel en gelijke of hogere dagrente onbeperkt.

Restschuldregeling

- **Restschuld bij BLG Wonen:** maximaal 110% marktwaarde
- **Restschuld bij andere bank:** maximaal 110% marktwaarde. Te verkopen huis is definitief verkocht. Restschuld niet hoger dan € 30.000.
- **Financiële verplichting:** indien nieuwe restschuld bij ons of een restschuld elders gefinancierd met een hypotheek, dan 1e jaarlast. Als de looptijd korter is dan 10 jaar moet de rentevaste periode gelijk zijn aan de looptijd en rekenen we met de contractrente (werkelijke last). Lopende restschuldfinanciering bij ons: jaarlast komende 12 maanden.

Rente-meeneemregeling

- **Meenemen oude hypotheek:** binnen 6 maanden na aflossing.
- **Parkeertermijn BLG Spaarpolis:** maximaal 24 maanden.
- **Parkeertermijn BLG Spaarrekening Eigen Woning:** maximaal 36 maanden.
- **Meenemen oude hypotheek i.c.m. spaarpolis:** binnen 6 maanden na aflossing.

Diversen

- **Hogere inschrijving:** minimaal € 5.000.
- **Bankgarantie:** looptijd maximaal 1 jaar en kosten 1% van het garantiebedrag met een minimum van €100.
- **Interne herfinanciering:** maximale verstrekking is 100% MW (marktwaaarde). Maximaal aflosvrij 50% MW.
- **Vormveranderen:** vormveranderen naar aflosvrij maximaal tot 50% MW. Vormveranderen naar BLG Bankspaarhypothec kan uitsluitend als Fiscaal Geruisloze Voortzetting mogelijk is.
- **Doorstromers** (aankoop andere woning zonder overbrugging): De dubbele woonlasten moeten betaalbaar zijn binnen de toegestane woonlast. Is dat niet het geval dan moet de klant het tekort kunnen betalen uit eigen middelen gedurende een periode van 1 jaar (of de daadwerkelijke periode met dubbele lasten als het huis al verkocht is) Eventueel voorzienbare restschuld is ook bepalend voor verstrekken financiering.
- **Fiscaal Geruisloze Voortzetting:** is toegestaan. Een bestaande KEW, SEW of BEW kan fiscaal worden voortgezet in een BLG Spaarrekening Eigen Woning.
- **Taxateur:** wij accepteren alleen gevalideerde taxatierapporten.
- **Eigen middelen:** > € 15.000 dan aantonen bezit.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Klant en Adviseur Relaties.

Telefoon: 046 - 478 81 85

E-mail: adviseur@blg.nl.

Of raadpleeg www.blgwonen.nl of www.blgplaza.nl.

Aan deze advieskaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Raadpleeg altijd de voorwaarden en de acceptatienormen.