

Afwijken van hypotheekregels

Waar letten wij op bij een afwijking van het acceptatiebeleid?

U heeft een klant met een hypotheekaanvraag die niet binnen een reguliere aanvraag past. Daarom wilt u afwijken van het acceptatiebeleid. Ons motto is: **‘Goed wonen voor iedereen’**. Wij kijken graag met u mee naar de mogelijkheden. In deze pdf geven we tips en trics om het invullen van dit formulier makkelijker en completer te maken.

Gebruik het **‘Formulier afwijken van de hypotheekregels’** op **BLG Plaza** om uw maatwerkverzoek te beschrijven.

Onze tips!

#1

Beschrijf van welke regel u af wilt wijken

Onze acceptanten kijken allereerst naar van welke regel (of regels) u af wilt wijken. Beschrijf deze regel bij uw motivatie. Weet u niet zeker hoe u een regel moet opvatten of twijfelt u over de interpretatie?

Neem dan contact met ons op via: **046 - 478 81 85**



#2

Onderbouw uw motivatie

Uw oplossing en voorstel vinden wij erg belangrijk. Waarom denkt u dat een aanvraag wel kan? Beschrijf wat de afwijking is en wat uw voorstel voor de gewenste situatie is. Wij kijken naar de situatie van uw klant en naar de risico's voor ons. De oplossing moet voor beide partijen verantwoord zijn. Beschrijf daarom:

- waarom en hoe uw klant de hypotheeklasten structureel kan betalen
- waarom de bank de afwijking op de regels (het risico) kan accepteren.

#3

Onderbouw uw motivatie met cijfers

De meeste afwijkingen gaan over het inkomen. Om de risico's goed in te kunnen schatten, hebben wij alle cijfers rondom inkomens- en vermogensonderdelen nodig in uw onderbouwing. Geef graag met **cijfers** aan hoe hoog of groot iets is. Termen als 'voldoende' en 'hoog' zijn niet concreet genoeg om onze inschatting te maken. Soms mogen wij uitwijken naar de werkelijke lasten toets. Ook bij deze toets is het belangrijk om een duidelijke **cijfermatige** onderbouwing te schrijven.

Extra tip: tel alleen inkomensonderdelen bij het **toetsinkomen** die tot de **hypotheekregels** horen. Daarmee stelt u de maximale toegestane financieringslast vast. Op het formulier 'Afwijken van de Hypotheekregels' staat een tabel die u kan helpen bij het inzichtelijk maken van de overschrijding.



Voorbeelden



#1

De lasten

Oude huur- of hypotheeklast versus nieuwe hypotheeklast

Als uw klant nu huurt, dan is dit voor ons belangrijk om te weten. Op het moment dat we de oude en nieuwe lasten met elkaar vergelijken, schatten wij, in combinatie met de rest van de aanvraag, de betaalbaarheid van de nieuwe lasten in.

Verandering lasten

Had uw klant in de oude situatie (extra) lasten die er nu niet meer zijn? Beschrijf dat in de cijfermatige onderbouwing. Denk bijvoorbeeld aan studerende kinderen of energiemaatregelen.



#2

Het inkomen

Sterke recente inkomenswijzigingen

Vanuit welk inkomen is de oude last betaald en vanuit welk inkomen wordt de nieuwe last betaald?

Voorbeeld: Truus is net met pensioen en wil gebruikmaken van de seniorenregeling. Met deze regeling gaat haar last € 300,- omlaag. Het inkomen is bij aanvang van haar pensioen met € 30.000,- per jaar lager geworden. Er is geen spaarvermogen.

In dit geval is de inkomensdaling in verhouding groter dan de lastenverlaging. Daarmee lijkt dit niet direct een verantwoorde keuze. Denkt u wel dat het een verantwoorde keuze is? Onderbouw dit dan met cijfers en argumenten.

Inkomsten vergelijking

Zijn er recente inkomenswijzigingen zijn geweest? Neem dit mee in uw beschrijving. Bijvoorbeeld iemand die net met pensioen is, iemand die net van baan is veranderd, of net is gescheiden.

Hoeveel zekerheid biedt het huidige inkomen?

Bij iemand met een tijdelijke aanstelling zonder intentieverklaring gaan wij uit van een flexibel inkomen. Vragen die wij stellen zijn:

- Hoe snel vindt deze persoon een baan?
En tegen welk inkomen?
- Welke opleiding heeft deze persoon?
- Wat is de inkomensverwachting met dit diploma en een aantal jaren werkervaring?

(Denk aan loonwijzer.nl)

Familiedienstverband

Wat zou de verdien capaciteit ergens anders zijn op basis van opleiding en ervaringsjaren? Deze vraag is belangrijk wanneer het inkomen nu hoger is dan wanneer iemand dezelfde functie niet bij familie zou uitoefenen. Vaak zien we dat iemand een hoger inkomen heeft op het moment dat hij/zij bij iemand uit de familie werkt.

Voorbeeld: Moniek werkt als serveerster en verdient € 50.000,- doordat ze in het restaurant van haar ouders werkt. Normaal verdient een serveerster ongeveer € 20.000,-. Dus als de baan bij haar ouders wegvalt. Zal ze terugvallen op € 20.000,-.



Tips over vermogen

Spaarvermogen

Onze acceptanten kijken naar de buffer die iemand heeft en wat hij na aankoop nog over houdt voor onvoorziene uitgaven. Op het moment dat iemand geen spaarvermogen heeft, maar wel recent grote uitgaven heeft gedaan die éénmalig waren, of iemand had studerende kinderen, dan willen we dit ook graag weten. Dit kan namelijk een reden zijn voor het ontbreken van vermogen.

Spaarcapaciteit

Wat legt iemand per maand op zij? En wat houdt iemand echt over in de maand? Dat zijn vragen die we graag beantwoord zien. Iemand kan €100.000,- vermogen hebben, maar op het moment dat hij net daarvoor een erfenis heeft gehad van datzelfde bedrag heeft hij dus geen recente spaarcapaciteit. Als we zien dat iemand iedere maand ruimte heeft om te sparen, dan linken wij dit aan de betaalbaarheid van een eventuele lastenverzwaring.



Overige punten

BKR-verleden

Een A-codering die heel snel ingelost is, wil niet zeggen dat het goed is. Het duurt over het algemeen een aantal maanden voordat er een registratie volgt. Hoe groot is de kans op herhaling? Wij zien regelmatig dat wanneer iemand ooit een achterstand heeft gehad, dit vaker weer gebeurt, dan wanneer iemand nooit achterstanden heeft gehad.

Energiekosten

Als iemand van een woning met een energielabel G naar een nieuwbouwwoning verhuist, dan heeft dit vaak een positief effect op de energielasten. Ook kunnen energiebesparende maatregelen een positief effect hebben. Op het moment dat we oude en nieuwe lasten met elkaar vergelijken, kijken we ook naar deze punten.

