

Nieuwe normen van BLG Wonen vanaf 9 april 2021

Regels verruimd voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek!

Vanaf 9 april gelden er een aantal verruimingen in de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek. Met deze aanpassingen weet u beter wat we precies bedoelen. Zo voorziet u uw klant van nog beter advies en maken we het afsluiten van een hypotheek nog makkelijker.

De belangrijkste aanpassingen: meer aanvragers komen in aanmerking voor een maximale overbrugging van 99%. En we financieren 100% LTV bij aanvragen tot € 1.000.000.

Ook hebben we verbeteringen doorgevoerd in de regels rond het financieren van consumptieve bestedingsdoelen. Komt de lening boven 80% van de marktwaarde? Dan introduceren we een maximale LTI van 7,5.

Hieronder staat een overzicht van alle wijzigingen met uitgebreide toelichting.

Overzicht van alle wijzigingen

We financieren

- 100% LTV bij aanvragen tot € 1.000.000.
- Overbruggingsregels tot 99% verruimd voor verkochte en niet verkochte woningen.
- Huizen met een woonoppervlak vanaf minimaal 30 m².
- Consumptieve bestedingsdoelen als voldaan wordt aan de annuïteitentoets.
- Consumptieve schulden boven de 80% marktwaarde als de klant deze in 15 jaar aflost.
- Tot 7,5 keer de echte LTI als de lening boven de 80% van de marktwaarde komt.

Ook

- Is MPO de standaard voor het aantonen van de betaalbaarheid van het pensioen en de AOW.
- Nemen we alimentatie inkomsten mee voor de duur van de looptijd van de alimentatie.
- Mogen onze klanten meerdere verhuurde huizen bezitten. We stellen geen limiet meer.
- Nemen we einde rentaftrek mee in de beoordeling van de hypotheekaanvraag
- Hebben we de tekst in de acceptatienormen duidelijker opgeschreven bij:
 - Het aantonen van dubbele maandlasten bij het financieren van een nieuwbouwwoning
 - De eigendomsverhouding van de woning
 - Het aanpassen van de rente bij niet voldoen aan de NHG opschortende voorwaarden.

We financieren 100% LTV bij aanvragen tot € 1.000.000.

Aanvragen tot en met € 1.000.000 mogen gefinancierd worden tot 100% van de LTV. Bij aanvragen boven de € 1.000.000 geldt een maximale LTV van 90%. Aanvragen vanaf Euro 750.000 wordt nog wel extra beoordeeld om ervoor te zorgen dat we een verantwoorde hypotheek verstrekken.

Overbruggingsregels tot 99% verruimd voor verkochte en niet verkochte woningen

Zijn de 3 dagen bedenktijd in het koopcontract voorbij? Dan zien we de woning als verkocht. De klant mag dan zonder aanvullende regels overbruggen tot 99%.

Ook gaan we minder streng om met het toetsen van een fictief verkoopverlies van 10% als de woning nog niet is verkocht. Als de aanvraag voldoet aan een van onderstaande regels mag er ook een overbrugging tot 99% worden afgesloten.

- Is er ruimte in de LTV van de nieuwe financiering om dit verkoopverlies op te vangen? Dan toetsen we de betaalbaarheid op basis van een 30 jarige annuïtaire lening.
- Is er geen ruimte in de LTV van de nieuwe financiering om dit verkoopverlies op te vangen? Dan toetsen we alsnog de betaalbaarheid op basis van een 15 jarige restschuldfinanciering.
- Past dit niet dan moet de klant voldoende spaargeld bezitten. Dit spaargeld mag geen onderdeel van de middelen om de dubbele lasten bij een tijdelijke situatie met twee huizen te kunnen overbruggen.

We financieren huizen met een woonoppervlak vanaf minimaal 30 m².

We passen de regels voor de minimale woonoppervlakte aan van 50m² naar 30m². Alle huizen moeten uiteraard zelfstandig bewoonbaar zijn en voldoen aan de eisen van een reguliere woning. Denk hierbij een eigen ingang, douche en toiletvoorziening.

- Woningen met een oppervlak vanaf 30 m² kunnen onder NHG worden afgesloten.
- Woningen met een oppervlak van > 50 m² kunnen zowel op onze eigen normen als NHG worden afgesloten.

MPO is de standaard voor het aantonen van de betaalbaarheid van het pensioen en de AOW

Voor het aantonen van het huidige pensioeninkomen, de AOW of het toekomstige pensioeninkomen vragen we alleen nog het MPO op als bewijsstuk. Het is niet meer nodig om andere bewijsstukken aan te leveren.

Let op! Het systeem is nog niet aangepast. Dit zal waarschijnlijk half juni gerealiseerd zijn. We vragen via de stukkenlijst dus nog om toekenningsbesluiten en maandspecificaties van het pensioeninkomen en de AOW. Je mag, in plaats van de toekenningsbesluiten en maandspecificaties, bij ieder afzonderlijk dossierstuk het MPO uploaden.

We financieren consumptieve bestedingsdoelen als voldaan wordt aan de annuïteitentoets

Als krediet wordt aangevraagd voor een consumptief bestedingsdoel, dan moet voldaan worden aan de annuïteitentoets. Ook mag uw klant tot maximaal 50% van de LTV aflosvrij financieren. Er wordt, vanuit wet- en regelgeving, nog wel gevraagd naar het bestedingsdoel maar dat is niet van invloed op de aanvraag.

Een aanvraag voor een consumptief bestedingsdoel op basis van een maatwerkverstrekking wordt altijd individueel beoordeeld.

Meefinancieren consumptieve schulden boven de 80% marktwaaarde

Wilt uw klant consumptieve kredieten meefinancieren en wordt de lening hoger dan 80% van de marktwaaarde? Dat mag. Deze leningdelen moeten in maximaal 15 jaar worden afgelost volgens een annuïtair/lineair aflosschema.

Let op! Het systeem houdt hier niet automatisch rekening mee. We controleren de aanvraag pas als het dossier compleet is. We gaan ervan uit dat u zelf hebt gecontroleerd of de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen.

Als de lening > 80% van de marktwaaarde, dan is een maximale LTI van 7,5 toegestaan

We vinden het belangrijk om een passende hypotheek te verstrekken en daarbij een stapeling van risico's te voorkomen. Door de lage toetsrente en de mogelijkheid van de werkelijke lastentoets, kunnen klanten in bepaalde situaties erg ruim financieren. Daarom introduceren we een maximale werkelijke LTI van 7,5 bij aanvragen met een marktwaaarde hoger dan 80%.

Voorbeeld:

Jeroen heeft een toetsinkomen van € 40.000 en zijn partner Karin heeft een toetsinkomen van € 30.000. Zij kunnen op basis van een toetsrente van 1,5% € 355.000 lenen.

De maximale hypotheek bij een aanvraag met een marktwaaarde boven de 80% mag niet meer bedragen dan € 70.000 * 7,5 = € 525.000.

Zo is er nog steeds voldoende ruimte om af te wijken van de annuïteitentoets en beperken we excessen.

Deze regel geldt niet:

- Als de lening minder dan 80% van de marktwaaarde is.
- Bij NHG-aanvragen.
- Bij beheer op lopende hypotheeken inclusief verhoging voor de uitkoop.
- Voor aanvragen waarbij ouders hun kinderen helpen met een hypotheek.

Alimentatie inkomsten nemen we mee voor de duur van de looptijd van de alimentatie

Vanaf 1 januari 2020 is de wet gewijzigd. De maximale alimentatie termijn is dan nog 5 jaar op een aantal wettelijke uitzonderingen na. De regel om inkomen uit partneralimentatie mee te nemen tot 45% van vaste inkomen komt daarmee te vervallen. We nemen alimentatie inkomen mee voor de periode waarop het recht op alimentatie bestaat.

Let op! Het systeem gaat ervan uit dat dit inkomen bestendig is voor 30 jaar. Dat is niet het geval bij alimentatie. We controleren de aanvraag pas als het dossier compleet is. We gaan ervan uit dat je zelf hebt gecontroleerd of de aanvraag passend is als het recht op alimentatie vervalt.

Onze klant mag meerdere verhuurde huizen bezitten. Hieraan stellen we geen limiet meer.

Heeft een aanvrager huurinkomsten uit één of meer verhuurde huizen? Dan kunnen we het inkomen uit verhuur van al deze huizen tot het toetsinkomen rekenen onder de volgende voorwaarden:

- De verhuurde woningen zijn gefinancierd met een financiering waarbij de geldverstrekker schriftelijk toestemming heeft gegeven voor verhuur. Geen schriftelijke toestemming voor verhuur? Dan kunnen we niet helpen met een hypotheek.
- Er is sprake van permanente verhuur; inkomsten uit verhuur van een recreatiewoning of AirBnB rekenen we niet mee.
- Het huis of de huizen waar hij de huur voor krijgt is/zijn niet bij de te verstrekken hypotheek betrokken.
- De huurinkomsten nemen we mee tot maximaal de hoogte van het inkomen uit arbeid;
- Van de huurinkomsten nemen we 85% mee. Daar halen we de hypotheeklasten van het verhuurde huis (of huizen) vanaf.

Voorbeeld

Marije heeft een inkomen uit loondienst van € 40.000 per jaar. Daarnaast krijgt ze € 35.000 aan huur. De hypotheeklasten van het verhuurde huis zijn € 20.000 per jaar. Het toetsinkomen van Marije is: € 40.000 + € 9.750 (€ 35.000 x 85% -/- € 20.000) = € 49.750.

Einde renteaftrek

We hechten er waarde aan dat de hypotheek gedurende de gehele looptijd voor de klant betaalbaar blijft. Bij het toetsen van de betaalbaarheid houden we vanaf nu ook rekening met het aantal jaren dat een klant nog recht heeft op renteaftrek. Als dit niet het geval is zal er een aflossing moeten worden ingebouwd zodat de hypotheek na het vervallen van de renteaftrek betaalbaar blijft.

Aantonen dubbele maandlasten bij het financieren van een nieuwbouwwoning

Er was onduidelijkheid over de periode waarover de dubbele maandlasten moeten worden aangetoond bij het financieren van een nieuwbouwwoning. We hebben daarom de tekst aangepast.

Als het om nieuwbouw gaat, rekenen we met de daadwerkelijke periode van dubbele lasten tot 3 maanden na oplevering van het nieuwe huis, met een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden.

Eigendomsverhouding

Om in aanmerking te komen voor een financiering moeten de aanvrager en zijn partner voor een gelijk deel eigenaar zijn of worden van het huis. Er was onduidelijkheid of hiervan kan worden afgeweken.

Ja, hier kan van worden afgeweken als dit is vastgelegd in de huwelijks voorwaarden of het geregistreerd partnerschap. Is er sprake van een samenlevingsovereenkomst? Dan is het niet mogelijk om af te wijken van de eigendomsverhouding. Een samenlevingsovereenkomst heeft namelijk minder waarde in relatie tot een hypotheek.

Aanpassen van de rente bij niet voldoen NHG

Als een hypotheek verstrekt is met NHG onder opschortende voorwaarden moet uw klant binnen 2 jaar voldoen aan de voorwaarden van NHG. Anders heeft uw klant geen recht op NHG.

Is er na 2 jaar nog steeds sprake van een opschortende voorwaarde? Dan passen we de rente na de eerstvolgende maand aan. Uw klant krijgt dan de rente zonder NHG die hoort bij de tariefgroep op het moment van uitbrengen van de offerte. We toetsten uw klant niet opnieuw.

Oversluiten

Deze regels zijn niet aangepast. Wel zijn de regels duidelijk opgeschreven.