



## Advieskaart BLG Wonen

### Maximale financiering

- **Standaard:** TRHK-norm.
- **Leencapaciteit:** op basis van 'toegestane maandlast' en toetslast per maand (conform Tijdelijke 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: hoogte van CHF-toetsrente en geoffreerde rente. Vanaf 10 jaar: toetsing op geoffreerde hypotheekrente.
- **Maatwerk (Explain):** Motivatie is verplicht vóórdat een rente-aanbod wordt afgegeven. Voor onderbouwing kan het Maatwerkformulier 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 Energie-besparende Voorzieningen. Zie acceptatiebeleid energiezuinige woningen.
- **Zonder NHG:** bevoorschotting tot maximaal 100% MW is mogelijk indien aanvullende zekerheid wordt geboden voor het gedeelte boven 80% MW via direct aflossen (annuïteit of lineair) in combinatie met een ORV of door het salderen van garantiekapitaal (KEW / SEW).
- **Koopsom < marktwaarde:** Is de koopsom lager dan de getaxeerde marktwaarde (voor verbouwing)? Dan is de koopsom het uitgangspunt voor de hypotheek. Voor NHG-aanvragen volgen we de regels van NHG.
- **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. Past de aanvraag niet binnen GHF maar wel op werkelijke last, dan financiering we max. 80% van de MW. Op basis van een annuïtaire toets financieren we max. 110% MW.
- **Box 3 financiering:** als hypotheek wordt aangevraagd voor consumptief bestedingsdoel moet dit voldoen aan annuïteiten toets.
- **Herfinanciering consumptieve schulden:** wil klant consumptieve kredieten meefinancieren en wordt lening > 80% MW, dan moeten deze leningdelen in max. 15 jaar annuïtair of lineair worden afgelost.
- **Hypotheek > €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 € 750.000 wordt nog wel extra beoordeeld om ervoor te zorgen dat we een verantwoorde hypotheek verstrekken.

### Debiteur

We verstrekken een hypotheek als de aanvrager 3 jaar in Nederland woont (ingezetene 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

- **Arbeidsmarktscan:** toegestaan indien flexwerker een score heeft van min. 70 punten en daarnaast in laatste 14 maanden min. 12 maanden arbeidshistorie heeft. Werkgeversverklaring verplicht. We nemen het laagste inkomen van arbeidsmarkt en werkgeversverklaring.
- **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! Rekening 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. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen. 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 90% 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:** voor aanvragers met AOW of < 10 jaar voor AOW en een ander huis kopen geldt een seniorenregeling.
- **Te ontvangen alimentatie:** We nemen alimentatie-inkomen mee voor de periode waarop de aanvrager recht heeft op alimentatie.
- **Inkomen uit niet-beroepsmatige verhuur:** (huurinkomsten x 85% +/- hypotheeklasten). We nemen huurinkomsten mee tot max. het arbeidsinkomen.
- **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.
- **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.

## Financiële verplichtingen

- **Jaarlasten krediet:** worden in mindering gebracht op de toegestane woonlast, met een minimum van 24% (2% per maand).
- **Persoonlijke lening:** Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd.
- **Studieschuld:** 0,35% (nieuwe leenstelsel) per maand van de oorspronkelijke schuld in mindering op toegestane woonlast. Oude leenstelsel: 0,65%.
- **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

- **We financieren huizen met een woonoppervlak vanaf minimaal 30 m<sup>2</sup>.** We passen de regels voor de minimale woonoppervlakte aan van 50m<sup>2</sup> naar 30m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> kunnen onder NHG worden afgesloten.
  - Woningen met een oppervlak van > 50 m<sup>2</sup> kunnen zowel op onze eigen normen als NHG worden afgesloten.

## 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.
- **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:** geen.

## Rentecondities

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

## Tariefstelling

- **Eerste hypotheek:** zie ons renteoverzicht
  - NHG-tarief: 2 groepen. ≤ 90% en >90% MW
  - ≤ 40%, ≤ 50%, ≤ 60%, ≤ 70%, ≤ 80%, ≤ 90%, ≤ 95%, ≤ 100%, ≤ 106%, >106% MW
- **Vervolgelingen:**
  - 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, 2, 3, 4, 5, 6, 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 28 dagen geldig.
- **Bindende offerte:** volgt na ontvangst en goedkeuring van de aangeleverde stukken.
- **Geldigheidsduur:** tijdelijk 4 maanden vanaf aanvraagdatum. Wordt automatisch verlengd met 8 maanden.
- **Geldigheidsduur nieuwbouw:** 4 + 8 maanden zonder kosten verlengen offerte

- **Kosten verlenging hypotheekofferte:** Deze kosten worden berekend vanaf de eerste dag van de 5e 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 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.

## Overbruggen

- **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.
- **Maximale overbrugging:** 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%.
- **Spaarwaarde:** overbruggen op basis van spaarwaarde (bank)spaarhypotheek mogelijk mits waarde op datum aflossing overbruggingskrediet direct wordt verrekend.
- **Verschuldigde rente over overbrugging:** wordt 1 keer per maand in rekening gebracht.

## Vervolgeling (tweede hypotheek)

- **Maximale financiering:** 100% MW.
- **Minimumbedrag:** geen.

## Aflossen

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

## Restschuldregeling

- **Restschuld:** 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:** aanvraag binnen 6 maanden na levering oude woning. Periode tussen levering oude en nieuw woning max. 18 maanden.
- **Parkeertermijn BLG Spaarpolis:** maximaal 24 maanden.
- **Parkeertermijn BLG Spaarrekening Eigen Woning:** maximaal 36 maanden.
- **Meenemen oude hypotheek i.c.m. spaarpolis:** aanvraag binnen 6 maanden na levering oude woning. Periode tussen levering oude en nieuw woning max. 18 maanden.

## 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 (marktwaarde). Maximaal aflosvrij 50% MW.
- **Vormveranderen:** vormveranderen naar aflosvrij maximaal tot 50% MW. Vormveranderen naar BLG Bankspaarhypotheek 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. Voor nieuwbouw geldt een periode van 3 maanden na oplevering met een max. van 2 jaar.
- **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.
- **ORV:** niet verplicht als < 100% MW wordt gefinancierd.

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

Telefoon: 046 - 478 81 85

E-mail: [adviseur@blg.nl](mailto:adviseur@blg.nl).

Of raadpleeg [www.blgwonen.nl](http://www.blgwonen.nl) of [www.blgplaza.nl](http://www.blgplaza.nl).

Aan deze advieskaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Raadpleeg altijd de voorwaarden en de acceptatienormen.