

Inleiding

In dit document hebben we de acceptatienormen van BLG Hypotheken uiteengezet.

Acceptatiebeleid en regelgeving

BLG Hypotheken is aangesloten bij het Contactorgaan Hypothecair Financiers en onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De navolgende acceptatiekaders sluiten aan op de GHF. Indien er verschillen zijn of ontstaan door wijzigingen van de GHF, gaat de GHF altijd voor.

Ook overige wet- en regelgeving gaan boven dit acceptatiebeleid indien er conflicten zouden ontstaan. Bij de beoordeling van hypotheekaanvragen wordt gebruik gemaakt van door het contactorgaan of door derden aan te houden bestanden. Dat gebeurt ondermeer ter voorkoming van overkreditering en/of fraude. Denk hierbij aan het Bureau Krediet Registratie, de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en Het Kadaster. Ook worden eigen databases gebruikt.

Acceptatiebeleid en Nationale Hypotheek Garantie

Indien een lening wordt aangevraagd met Nationale Hypotheek Garantie, zijn de NHG-normen van toepassing. Hier zijn uitzonderingen op: als het beleid van de bank strenger is, is financiering op basis van NHG niet mogelijk. Voorbeelden hiervan zijn bepaalde onderpanden die niet gefinancierd worden, aanvragen met een negatieve creditscore en aanvragen die niet passen in ons BKR of CDD beleid. Ook gaan de normen van de Gedragscode voor op die van NHG.

CDD (Customer Due Diligence)

De Bank heeft een Customer Due Diligence beleid. Dit beleid heeft tot doel integriteitrisico's te beheersen die gepaard gaan met financiële dienstverlening en richt zich onder andere op het voorkomen van verwijtbare betrokkenheid bij misdaad en het beheersen van reputatierisico's voor de bank.

Daarom sluit BLG Hypotheken bepaalde branches uit van financiële dienstverlening. Uitsluiting geldt voor zowel de werkgevers (ondernemingen) als hun werknemers. Voorbeelden van deze branches zijn alle –al dan niet gedoogde- illegale branches zoals coffee-, smart-, grow-, paddoshops en seks- en gokindustrie.

Hiernaast worden een aantal branches aangemerkt als risicosectoren. Aanvragers die in deze branches activiteiten ontplooiën, worden niet op voorhand afgewezen maar wel met extra aandacht behandeld. Voorbeelden van deze branches zijn onder andere projectontwikkeling, onroerend goedhandelaars, autohandel, restaurants, cafés, snackbars en belwinkels.

Adres

Postadres: Postbus 44
6160 AA Geleen

Bezoekadres: Jos Klijnenlaan 288
6164 AZ Geleen

Telefoonnummers

Algemeen: (046) 47 88 588

Salesdesk: (046) 47 88 185

Fax Salesdesk: (046) 47 88 182

Bespreekdesk: (046) 47 88 184

Fax Bespreekdesk: (046) 47 88 557

Debiteur

Leeftijd

Een debiteur is handelingsbekwaam, 18 jaar of ouder, of meerderjarig door huwelijk of handlichting.

Nationaliteit

Een niet Nederlandse debiteur moet de nationaliteit hebben van een EU- of EER-land of in het bezit zijn van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd. Tevens moet men aan de volgende voorwaarden voldoen:

minstens 3 jaren in Nederland wonen

een arbeidsverleden in Nederland hebben van tenminste 3 jaren.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Een geldlening kan meerdere debiteuren hebben. De criteria gelden voor ieder afzonderlijk of, indien van toepassing, voor alle debiteuren gezamenlijk. Iedere eigenaar van het onderpand tekent als hoofdelijk schuldenaar mee voor de hypotheekakte. Alle debiteuren hebben uit hoofde van de geldleningovereenkomst een betalingsverplichting voor de rente, aflossing en/of premies. Wanneer de aanvrager samenleeft onder huwelijkse voorwaarden of onder registratievoorwaarden en wanneer diens inkomen de woonlast volgens de norm kan dragen, dan hoeft de partner niet hoofdelijk aansprakelijk te zijn. In dat geval moet de partner een ontruimingsverklaring en de offerte ondertekenen om toestemming te geven voor het vestigen van de hypotheek.

Borgstelling

Persoonlijke borgstellingen zijn alleen mogelijk in geval van gezamenlijk hoofdelijk schuldenaarschap. De aanvrager(s) en de mede hoofdelijk schuldenaar(s) moeten de woonlasten volledig samen kunnen opbrengen. Toetsing hiervan gaat op reguliere wijze, rekening houdend met de eigen woonlasten van de mede hoofdelijk schuldenaar(s). Het BKR wordt geraadpleegd en bij leningen boven 100% executiewaarde moet de borg een overlijdensrisicoverzekering afsluiten en verpanden volgens de algemeen geldende normen.

Maximale financiering

Bij het vaststellen van de maximale financiering spelen twee bedragen een rol:

- de maximaal toegestane financiering op basis van inkomen;
- de maximaal toegestane financiering op basis van onderpand.

Het laagste van beide bedragen is de maximale financiering.

Maximale financiering op basis van inkomen

Voor de berekening van de maximale hypotheek gelden de volgende criteria. Toetsing gebeurt:

- op basis van de maximaal toegestane woonlast;
- op annuïtaire basis, ongeacht de gekozen hypotheekvorm;
- op basis van de werkelijke looptijd met een maximale leninglooptijd van 30 jaar;
- op basis van de berekende toetsrente.
- De toetsrente is gelijk aan het geoffreerde rentetarief behorende bij de gekozen aflossingsvorm, verstrekkingsniveau en offerteoptie, mits de rente 10 jaar of langer vast staat. Bij rentevaste perioden korter dan 10 jaar wordt getoetst op basis van een door het CHF vastgesteld percentage. Dit percentage is gebaseerd op de marktrente over leningen aan de Nederlandse staat met een resterende looptijd van 10 jaar, te verhogen met een door het CHF vast te stellen opslag. Informeer bij de Salesdesk voor het actuele percentage. Bij meerdere leningdelen wordt een gewogen

gemiddelde toetsrente berekend op basis van leningbedrag, werkelijke looptijd en de toetsrente van elk leningdeel;

- rekening houdend met het bedrag van de hypotheek waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is (box 3 deel). Het box 3 deel wordt vermenigvuldigd met de verhouding tussen de Nederlandse en buitenlandse woonquote. De toename wordt in mindering gebracht op de maximale hypotheek die verstrekt zou worden zonder rekening te houden met een box 3 deel.

Voor de toegestane woonlast vermenigvuldigen we het toetsinkomen met de bijbehorende woonquote (zie onderstaand).

Woonquotetabel

Voor de bepaling van de maximale hypotheek moet worden uitgegaan van de woonquotes die het NIBUD heeft vastgesteld. Dit is dezelfde tabel die ook NHG hanteert.

De hoogte van het toetsinkomen is onder meer afhankelijk van de aard van het dienstverband, het inkomen of de uitkering (zie: Inkomen). Financiële verplichtingen (zie: Financiële verplichtingen) en inkomen uit verpande belegging (zie: Inkomen uit verpande belegging) worden in mindering gebracht op respectievelijk opgeteld bij de toegestane woonlast. Alimentatieverplichtingen aan een ex-partner en erfpachtcanon gaan van het toetsinkomen af.

Maximale financiering op basis van onderpand

De maximale financiering is het laagste bedrag van enerzijds 104% van marktwaarde (en eventuele overdrachtsbelasting) of 125% van de executiewaarde bij woningen bestemd voor eigen gebruik en bewoning.

Voor verhuurde onderpanden, recreatiewoningen of voor woningen met een bedrijfsgedeelte gelden andere normen (zie: Onderpand).

Maximale financiering oudere aanvragers

Is een der aanvragers 60 jaar of ouder dan bedraagt de maximale financiering 100% executiewaarde. Wordt onder een 1^e pandrecht voor BLG Hypotheken voldoende (extra) aanvullende zekerheid ingebracht dan is financiering tot 125% executiewaarde of 104% van de marktwaarde (en eventuele overdrachtsbelasting) mogelijk. Bij verpanding van spaargeld wordt een dekkingswaarde van 100% gehanteerd. Bij verpande beleggingsproducten, aangehouden bij een door BLG Hypotheken geaccepteerde instelling, geldt een dekkingswaarde van 60%.

Koopsom lager dan marktwaarde

Is de koopsom van een te financieren onderpand lager dan de marktwaarde, dan wordt bij de bepaling van de maximale hypotheek uitgegaan van de lagere koopsom. De executiewaarde wordt in dat geval gesteld op 90% van de koopsom.

Basisacceptatie (BA)

Basisacceptatie is een ruimere oplossing voor de klant indien met eigen middelen de hypotheeksom wordt verlaagd of er sprake is van overwaarde. Door deze eigen inbreng of overwaarde wordt het risico op een restschuld bij een eventuele verkoop verlaagd. Basisacceptatie is toepasbaar voor comply hypotheekaanvragen.

Bij Basisacceptatie wordt uitgebreid en nauwgezet beschreven wat BLG Hypotheken als inkomen kan meenemen. Dit is een limitatieve opsomming. Op het formulier Beleid Basisacceptatie kunt u precies terugvinden, hoe we met bepaalde inkomensbestanddelen omgaan. In het oog springende inkomensbestanddelen zijn:

1. inkomen uit tijdelijk dienstverband: inkomen wordt voor maximaal 100% meegenomen;
2. inkomen uit zelfstandig beroep: maximaal 100% van het gemiddelde inkomen van de afgelopen 2 kalenderjaren wordt meegenomen;
3. kinderalimentatie: deze alimentatie wordt voor maximaal 100% meegenomen in bijzondere, nader toe te lichten omstandigheden.

Belangrijke voorwaarden voor de BA zijn:

- Maximale bevoorschotting tot 75% van de executiewaarde;
- Maximale hoofdsom € 375.000;
- Het te hanteren inkomen moet fiscaal verantwoord, aantoonbaar en bestendig zijn. (Een inkomen wordt als bestendig of structureel aangemerkt als voorzienbaar is dat de hoogte van het inkomen en de inkomensbron minimaal vijf jaar in stand blijven);
- De aanvragers hebben geen betalingsachterstand (gehad) en geen afwijkend kredietpatroon;
- Het onderpand is een woonhuis en wordt aangewend voor eigen bewoning door de aanvragers;
- Toetsing conform CHF-norm.

Beleid grote posten

Voor hypotheekbedragen vanaf € 500.000 gelden bepaalde bevoorschottingen. In onderstaande tabel is deze staffel aangegeven.

Hypotheekbedrag	Bevoorschotting bij aankoop	Bevoorschotting overig
€ 500.000 - € 749.999	aankoopprijs + kosten + verbouwing	110% EW*
€ 750.000 - € 999.999	100% EW	90% EW*
€ 1.000.000 en hoger	individuele beoordeling door directie	individuele beoordeling door directie

* Wordt bij een 'grote hypotheek' onder een 1^e pandrecht voor BLG Hypotheken voldoende (extra) aanvullende zekerheid ingebracht dan is financiering tot 125% EW of 104% van de marktwaarde (en eventuele overdrachtsbelasting) mogelijk. Bij verpanding van spaargeld wordt een waardering van 100% gehanteerd. Bij verpande beleggingsproducten, aangehouden bij een door BLG Hypotheken geaccepteerde instelling, geldt een waardering van 60%.

Inkomen

Vast dienstverband

We spreken van een vast dienstverband als de debiteur een aanstelling heeft voor onbepaalde tijd, niet in de proeftijd zit en regelmatig (bestendig) salaris ontvangt. Het vast dienstverband moet blijken uit overlegging van een recente loonstrook en een werkgeversverklaring die niet ouder mag zijn dan drie maanden (gerekend vanaf offertedatum).

Tijdelijk dienstverband en andere niet vaste inkomens

Bij inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie* (bijvoorbeeld seizoenswerk of uitzendwerk) of bij een tijdelijk contract wordt als toetsinkomen het gemiddelde over de afgelopen 3 kalenderjaren genomen. Als maximum geldt het inkomen van het laatste jaar, maar ook het actuele inkomen kan van invloed zijn bij de bepaling van het toetsinkomen.

Voor hypotheekaanvragen waarbij er nog geen arbeidsverleden over 3 jaar kan worden aangetoond wordt uitgegaan van de volgende norm:

- 1) tijdelijk inkomen met intentieverklaring** vast dienstverband: het inkomen wordt voor 80% meegeteld;
- 2) tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring: het inkomen wordt voor 60% meegeteld.

* Onder een flexibele arbeidsrelatie wordt verstaan seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Als toetsinkomen wordt het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren gehanteerd. Dit wordt bepaald op basis van de jaaropgaven van het loon voor loonbelasting en de jaaropgaven van loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Ook het huidige inkomen kan van invloed zijn bij de bepaling van het toetsinkomen.

Wanneer het inkomen wordt verkregen via een uitzendbureau, geldt dat het bureau moet zijn aangesloten bij een van de volgende organisaties: Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU); Stichting Normering Arbeid (SNS); Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU)

** We accepteren een intentieverklaring conform model NHG. De verklaring kan alleen worden geaccepteerd wanneer het tijdelijke contract al van kracht is. Ook moet de verklaring, net als de werkgeversverklaring, een handtekening van de werkgever bevatten, evenals een firmastempel. Maakt de intentieverklaring deel uit van de werkgeversverklaring, dan moeten beide delen gestempeld en ondertekend zijn. Beide stukken mogen niet ouder zijn dan 3 maanden (gerekend vanaf offertedatum).

Tweeverdieners

De woonquote behorend bij het hoogste van beide inkomens wordt toegepast op het totale, gezamenlijke inkomen. Ook als er sprake is van tijdelijk(e) dienstverband(en) kan de tweeverdienerregeling gelden. De bijbehorende richtlijnen vindt u onder 'Tijdelijk dienstverband en andere niet vaste inkomens'.

Inkomen uit arbeid

Inkomensbestanddelen vast

Het vaste brutojaarinkomen wordt voor 100% meegeteld bij het toetsinkomen. Dit geldt niet altijd voor tijdelijke inkomens. Tot een vast jaarinkomen behoren:

- brutosalaris uit vast dienstverband;
- vakantiegeld;
- 100% van de brutowaarde van vakantiebonnen;
- prestatietoeslag in de bouwsector;
- vaste 13e maand, mits onvoorwaardelijk en onafhankelijk van de bedrijfswinst;
- vaste en onvoorwaardelijke winstuitkering, eindejaarsuitkering of gratificatie volgens de CAO of het arbeidscontract;
- VEB-toeslag (militairen);
- ploegentoeslag als vast inkomensbestanddeel indien de bedragen zijn vermeld in de werkgeversverklaring.

Inkomensbestanddelen variabel

Het toetsinkomen mag geen variabele bestanddelen bevatten. Uitzonderingen zijn:

- onregelmatigheidstoeslag; als deze - gelet op de aard van het beroep - een permanent karakter heeft en niet gekwalificeerd kan worden als overwerkvergoeding (bijvoorbeeld bij postbezorgers, verplegend personeel, politie en brandweer);
- provisie en overwerk; mits structureel en bij het beroep horend, tot 37,5% van het brutojaarloon (exclusief vakantiegeld); echter nooit meer dan de provisie en/of het overwerk van de afgelopen 12 maanden;
- tantième; mits vast en onvoorwaardelijk volgens het arbeidscontract; basis vormt het gemiddelde van de afgelopen drie jaren met als maximum het tantième over het laatste jaar.

Inkomen overig

Inkomen uit onverpande belegging

Toekomstige vrij beschikbare inkomsten uit vermogen mogen als inkomen worden meegenomen mits die redelijkerwijs te verwachten zijn. Het rekenrendement voor deze inkomsten wordt elk jaar vastgesteld door het CHF en is nu 3%. Is de leningrente lager dan het rekenrendement dan moet van die lagere rente worden uitgegaan. Het vermogen hoeft niet verpand te worden.

Inkomsten uit (niet bedrijfsmatige) verhuur

We rekenen 85% van de brutohuurinkomsten na aftrek van de hypotheeklasten van het verhuurde pand mee in het inkomen. Deze inkomsten moeten blijken uit een huurovereenkomst en de lasten uit een jaaropgave van de hypotheek. Dit kan alleen als het hoofddeel van het inkomen bestaat uit vast salaris of uit rendement van een onverpande belegging. Verpanding van de huurpenningen aan ons is niet nodig.

Te ontvangen alimentatie

Alimentatie telt mee als inkomen over de periode dat het gegarandeerd is. Dit is aannemelijk te maken aan de hand van een echtscheidingsvonnis of -convenant. Bij een lopende, maandelijkse alimentatie kan een rekeningafschrift als bewijs dienen. Als inkomen geldt het daadwerkelijk ontvangen bedrag. Alimentatie voor kinderen en de kinderbijslag tellen niet mee.

Buitenlands inkomen

Voor de in het buitenland belastingplichtige aanvrager(s) wordt het bij het hoogste inkomen behorende woonquote verlaagd met de som van de toetsrente en 3%. Is bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig, dan geldt de woonquote die hoort bij diens inkomen.

Inkomensstijging

Een verwachte inkomensstijging kan alleen meetellen wanneer de werkgever deze schriftelijk en onvoorwaardelijk garandeert. Bovendien moet deze ingaan binnen zes maanden na schriftelijke toezegging door werkgever.

Pensioen of VUT

Bij het ingaan van een pensioen of een VUT-uitkering kan een inkomensterugval optreden die het evenwicht tussen inkomsten en lasten verstoort. Dit evenwicht is bijvoorbeeld te herstellen door het versneld aflossen van een deel van de lening. Het huidige inkomen moet hiervoor wel toereikend zijn. Bij aanvragers van 56 jaar of ouder vragen we altijd de pensioengegevens op.

WAO/WIA en WW-uitkering

Een WAO/WIA-uitkering wordt volledig meegeteld als inkomen wanneer geen kans meer is op herstel (uit de verklaring van de uitkerende instantie dient ondubbelzinnig te blijken dat er geen herkeuringen meer gaan plaatsvinden). Indien wel nog kans is op herstel dan telt de WAO/WIA-uitkering voor 60% mee.

Gedurende de periode dat de WW-uitkering gegarandeerd is mag deze volledig worden meegenomen. Voor de periode daarna wordt uitgegaan van het aantoonbaar vervangend (bijstands)inkomen. Dit bijstandsinkomen wordt dan altijd voor 100% voor de gehele duur van de hypotheek meegenomen.

Zelfstandigen

Voor een hypotheekverstrekking op basis van inkomen uit onderneming geldt als voorwaarde dat de onderneming in Nederland gevestigd en belastingplichtig is. Slechts aanvragen met de rechtsvormen eenmanszaak, maatschap, VOF en BV met maximaal 1 beheer- en 1 werkmaatschappij worden in behandeling genomen. De beoordeling van zelfstandigen vindt plaats aan de hand van 3 volledige jaarrekeningen en aangiften/aanslagen IB.

Bij financieringen tot 100% van de executiewaarde telt 100% van de gemiddelde, genormaliseerde winst (na aftrek van bijzondere baten en afschrijvingen) van de laatste drie volledige boekjaren mee als inkomen. Bij financieringen vanaf 100% van de executiewaarde geldt 80% van de hiervoor genoemde, gemiddelde winst als inkomen ter bepaling van de maximale hypotheek. Een hypotheekofferte volgt na ontvangst van de volledige jaarrekeningen, uittreksel KvK evenals de aangiften en aanslagen inkomstenbelasting over de laatste drie volledige boekjaren. Personen die een vrij beroep uitoefenen of die als freelancer werkzaam zijn, vallen ook onder deze regeling.

De toetsing van het inkomen van de directeur/grotoaandeelhouder (DGA) gebeurt aan de hand van de werkgeversverklaring. Uiteraard beoordelen we de cijfers van de BV van de afgelopen 3 volledige jaarrekeningen en aangiften/aanslagen IB.

Startende ondernemers zijn in principe uitgesloten van financiering. Informeer naar de uitzonderingen bij de Salesdesk. Een startende ondernemer is een zelfstandige die geen volledige jaarrekeningen en aangiften/aanslagen IB over de laatste drie volledige boekjaren heeft. Wanneer de debiteur zich recent ingekocht heeft ter vervanging van een uittredend lid (bijvoorbeeld in een maatschap), dan kan de beoordeling plaatsvinden op basis van de bestaande stukken over de afgelopen drie boekjaren.

Voor zelfstandige posten met een financiering gelijk aan of groter dan 100% EW geldt altijd een opslag van 0,3%. Indien een aanvrager zowel inkomen heeft als zelfstandige en uit loondienst en dit laatste inkomen is hoger dan geldt geen opslag van 0,3%.

De maximale bevoorschotting kan beperkt of een renteopslag toepast worden bij zelfstandigen indien de inkomensgegevens, brancheomstandigheden en/of de leeftijd van de onderneming daartoe aanleiding geven.

Financiële verplichtingen

Krediet

Bij de bepaling van de maximale hypotheek komen eventuele financiële verplichtingen in mindering op de toegestane woonlast. Dit geldt voor alle financieringen. Ook voor studieleningen bij de IB-groep, die niet zijn gemeld bij het BKR. Bij een huurkoopcontract of een leasecontract met een restantbedrag gaan we uit van de hoogste last voortvloeiend uit de contractverplichting of van 2% van het schuldrestant. De jaarlasten van een doorlopend krediet stellen we op 24% (2% per maand).

Aflossen van consumptieve kredieten is niet nodig bij aanvragen van eerste hypotheek en vervolgleningen met een totale bevoorschotting tot 90% van de executiewaarde, mits:

- geen van de aanvragers een A-codering heeft bij BKR;
- het krediet betreft met een oorspronkelijke hoofdsom kleiner dan € 1.000,- (per aanvraag).
- Deze regeling geldt niet bij de kredietsoort schuldregeling (SR), rekening courant obligo's (RO) en de negatieve VK-registratie.

Aflossen van kredieten door middel van een hypothecaire financiering bij BLG Hypotheken zijn toegestaan. Deze hypotheekposten dienen via het team Bespreekdesk ingediend te worden. Indien de Bespreekdesk toestemt in het aflossen van deze kredieten binnen de hypotheek, dan geldt altijd de voorwaarde dat dit deel van de hypotheek binnen 10 jaar op annuïtaire basis afgelost moet worden. Informeer bij de Bespreekdesk naar de exacte voorwaarden.

Te betalen alimentatie

Een alimentatieverplichting aan een ex-partner brengen we in mindering op het toetsinkomen. Een alimentatieverplichting aan de kinderen blijft buiten beschouwing.

Erfpacht

De jaarlijkse erfpachtcanon komt in mindering op het toetsinkomen. Is op het moment van aanvraag herziening van de canon ophanden, dan geldt de nieuwe verplichting. Is deze nog niet bepaald, dan telt de volgende verplichting:

- bij langdurige contracten (bijvoorbeeld 30 jaar of langer) met een resterende looptijd van minder dan 10 jaar wordt 10 maal de huidige canon meegeteld;
- bij kortlopende contracten (bijvoorbeeld 10 jaar) telt 3 maal de huidige canon mee.

Is de canonverplichting afgekocht, dan telt deze niet mee als financiële verplichting.

Onderpand

Het pand moet in Nederland liggen en dienen als permanente woning voor de debiteur. Iedere aanvrager die eigenaar van het pand is, moet hoofdelijk aansprakelijk zijn.

Minimale executiewaarde

De minimale executiewaarde van een onderpand bedraagt € 60.000,-. Afhankelijk van de regio waarin het onderpand ligt, kunnen we een afwijkende grens hanteren. Bel voor meer informatie onze Salesdesk.

Taxatie

Taxatierapport

Als er geen taxatievrijstelling is, geeft de cliënt zelf opdracht tot taxatie. De taxatie moet worden uitgevoerd door een persoon die is ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM). De taxateur mag op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie of bij de financiering. Het rapport moet overeenkomen met het laatst uitgegeven model vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT en VBO en het pand moet zich bevinden in het werkgebied van de taxateur.

Het taxatierapport van woningen bestemd voor eigen bewoning mag op offertedatum niet ouder zijn dan 6 maanden.

Wij accepteren een origineel exemplaar van het taxatierapport, dat voorzien is van een recente foto en een originele handtekening van de taxateur. Enige uitzondering hierop is een gevalideerd taxatierapport. Indien een taxatierapport digitaal wordt aangeleverd, dan moet dit rapport door een erkend taxatie-instituut gevalideerd zijn. Indien het taxatierapport niet digitaal wordt aangeleverd, dan is validatie door een erkend taxatie-instituut ook niet nodig.

Bij woningen die niet (geheel) voor eigen bewoning bestemd zijn of in geval van omstandigheden die daartoe aanleiding geven, kunnen wij van de termijn van 6 maanden afwijken. We gaan ervan uit dat onder normale marktomstandigheden de executiewaarde niet meer zal bedragen dan circa 87,5% van de marktwaarde. Ook behouden we ons het recht voor zelf (voor rekening van cliënt) een taxatieopdracht te verstrekken als daar naar ons oordeel aanleiding voor is.

Taxatievrijstelling

Taxatie is niet nodig voor:

- financieringen - niet voor woon-/bedrijfspanen en verhuurde panden - waarbij de totale bevoorschotting niet hoger is dan 75% van de waarde volgens de Wet Onroerende Zaken (hierbij volstaat de WOZ-aanslag);
- nieuwbouw, tenzij deze in eigen beheer wordt uitgevoerd;
- een overbrugging, wanneer het te overbruggen pand verkocht is.

De taxatievrijstellingen gelden uitsluitend voor hypotheekleningen zonder NHG. Voor de financiering van woon-/bedrijfspanen, recreatiewoningen en verhuurde panden is altijd een taxatierapport nodig. Wij behouden ons het recht voor alsnog een taxatierapport te vragen wanneer omstandigheden daar aanleiding toe geven.

WOZ

Bij financieringen (niet voor woon-/bedrijfspanen, recreatiewoningen en verhuurde panden) met een totale hypotheekbelasting van niet meer dan 75% van de WOZ-waarde volstaat de meest recente WOZ-aanslag. De WOZ-waarde wordt gelijk gesteld aan de marktwaarde. De executiewaarde is 75% van de WOZ-waarde.

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig wanneer het taxatierapport één van de volgende zaken meldt:

- het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud kost (naar schatting) meer dan 10% van de marktwaarde;
- nader bouwkundig onderzoek is aan te bevelen;
- het betreft een appartement van bouwjaar 1940 of eerder, tenzij de splitsing in appartementen op latere datum is gebeurd of er een ingrijpende renovatie heeft plaatsgevonden.

Het bouwkundig rapport mag op de offertedatum niet ouder zijn dan 12 maanden en moet afkomstig zijn van de gemeente, de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (bijv. architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, aannemingsbedrijf). In het laatste geval geldt het bouwkundig rapport van de NHG als verplicht model. Bij de bepaling van de kosten van herstel van het achterstallig onderhoud gaan we uit van uitvoering door derden. Uitvoering in eigen beheer is echter wel toegestaan.

Executiewaarde nieuwbouw

De executiewaarde bedraagt 90% van de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald door bij de koop-/aaneemsom het volgende op te tellen (indien van toepassing): waarde of koopprijs grond, bouwrente, meerwerk en kosten aansluiting nutsvoorzieningen. De maximale lening wordt dan 104% van hiervan. Het in deze berekening te betrekken meerwerk wordt door BLG Hypotheken gemaximeerd op 10% van de koop-/aaneemsom.

Voor zover de lening blijft passen binnen 125% van de executiewaarde en 104% van de marktwaarde is meefinancieren van renteverlies tijdens de bouw toegestaan. Gevolg is dat vooraf begroot moet worden welk meerwerk een klant wil. Dit moet vervolgens vooraf gespecificeerd worden, zodat het bij de koop/aaneemsom kan worden opgeteld.

MGE / MVE-woningen

Deze woningen financieren we uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie.

Verhuurd onderpand

Een verhuurd onderpand komt niet voor financiering in aanmerking. Financiering is wel mogelijk wanneer het pand voor een niet substantieel deel wordt verhuurd. Een gedeeltelijk verhuurd pand komt in aanmerking voor maximaal 100% van de executiewaarde in verhuurde staat. Bij verhuur aan een familielid (voorbeeld: kinderen aan ouders) is in overleg eventueel een andere norm bespreekbaar. Een aflossingsvrij leningdeel is niet toegestaan bij (gedeeltelijk) verhuurde onderpanden. Financiering van (gedeeltelijk) verhuurde panden is uitgesloten wanneer:

- de executiewaarde lager is dan € 60.000, - respectievelijk een afhankelijk van de regio vastgesteld minimum;
- de bestemming overwegend losse kamerverhuur is (bijvoorbeeld een studentenwoning).

Voor (tijdelijke) verhuur van het onderpand is onze toestemming nodig.

Woning met erfpacht

De eigenaar van de grond moet een overheidsorgaan zijn. Wanneer de erfpachtovereenkomst is gesloten vóór 1 januari 1992 mag de resterende duur van deze overeenkomst niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening. Deze bepaling geldt niet wanneer in de overeenkomst staat dat het erfpachtrecht na de einddatum van het contract onvoorwaardelijk wordt verlengd. Als er geen sprake is van onvoorwaardelijke verlenging informeert de tussenpersoon bij de betreffende gemeente naar de verlengingsvoorwaarden.

Woon-/bedrijfspan

Financiering van bedrijfspanden is uitgesloten.

Financiering van combinatiepanden is mogelijk mits hierop een woonbestemming rust. Bij een woonwinkel of woonkantoorpand vertegenwoordigt het woon- en leefgedeelte minimaal 60% van de totale waarde van het object. Financiering van het woongedeelte gaat dan tot maximaal het laagste bedrag van 125% van de executiewaarde of 104% van de marktwaarde (en eventuele overdrachtsbelasting) en van het bedrijfsdeel tot maximaal 75% van de executiewaarde. Het vereiste taxatierapport benoemt apart de waarden van het woon- en het bedrijfsdeel. Bovendien mag het object niet (gedeeltelijk) verhuurd zijn. Van het woongedeelte mag 50% van de marktwaarde aflossingsvrij belast worden. Op het bedrijfsdeel is geen aflossingsvrij deel mogelijk. Voor objecten met een van de woning gescheiden apart bedrijfsgedeelte op dezelfde ondergrond gelden dezelfde criteria.

Recreatiewoning (vakantiewoning)

BLG Hypotheken is bereid een financiering op een stenen recreatiewoning (vakantiewoning) te verstrekken. Uiteraard dient het onderpand aan een aantal technische aspecten te voldoen. Ook gelden er bepaalde acceptatievoorwaarden en zijn er grenzen voor de verstrekking. Tevens is het in bepaalde gevallen toegestaan om de BTW mee of voor te financieren. Op BLG Plaza vindt u uitgebreide informatie over de BLG Recreatiehypotheek.

Niet acceptabele onderpanden

- Bedrijfspannen, behalve de combinatiepanden (zie: Woon-/bedrijfspan).
- Woningen op een industrieterrein.
- Handelsobjecten.
- Woonboten en waterwoningen (alle drijvende objecten).
- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen.
- Woonboerderijen en woonhuizen met een agrarische bestemming bij een financiering > 75% van de executiewaarde. Bij een financiering kleiner of gelijk aan 75% van de executiewaarde dient het onderpand als woonbestemming gebruikt te (gaan) worden. Bedrijfsuitoefening is dus uitgesloten.
- Horecapanden waaronder ook coffeeshops, seksshops en sekshuizen.
- Verhuurd onderpand (zie uitzonderingen in Verhuurd pand).
- Beleggingspanden die met een winstogmerk worden verhuurd.
- Alle woningen met een executiewaarde lager dan € 60.000, - respectievelijk een afhankelijk van de regio vastgesteld minimum.
- Woningen in slechte staat van onderhoud.
- Woningen op vervuilde grond.
- Coöperatieve eigendommen.
- Woningen met het recht van opstal.
- Onderpanden waaraan een ABC en/of ABBC-contract ten grondslag ligt.

Offerte

Aanvragen offerte

Het aanvragen van een offerte kan uitsluitend digitaal. Het is mogelijk een offerte uit te brengen onder voorbehoud van inkomens-, BKR- en taxatiegegevens evenals toetsing aan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Definitieve acceptatie vindt uiteraard pas plaats na ontvangst van alle relevante stukken. Wij houden ons het recht voor alle voor de aanvraag verstrekte gegevens en documenten te verifiëren.

Een hypothecaire geldlening, waaraan een ABC en/of ABBC-contract ten grondslag ligt, wordt door BLG Hypotheken niet verstrekt, mits uitdrukkelijk door ons toestemming vooraf wordt gegeven.

Acceptatietermijn

De offerte is geldig tot 14 dagen na offertedatum. Binnen de in de offerte genoemde geldigheidsduur moet de hypotheekakte bij de notaris passeren. Verlenging is mogelijk. Zowel aanvrager als intermediair krijgt bericht van de definitieve acceptatie van de aanvraag (de toekenning).

Geldigheidsduur

Geaccepteerde offertes zijn standaard drie maanden geldig; deze termijn kan met zes maanden worden verlengd. Deze termijnen gelden vanaf de offertedatum. Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte de rente van een leningdeel lager is dan de actuele rente, is over dat leningdeel een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,25% per (gedeelte van de) maand van verlenging. Bij leningdelen op basis van een Maandvariabele rente is geen bereidstellingsprovisie verschuldigd.

BKR-toets

We toetsen iedere aanvrager die aansprakelijk is voor de lening bij de Stichting Bureau Krediet Registratie in Tiel. De uitkomst van de toetsing kan reden zijn een hypotheekaanvraag niet te honoreren. Aanvragers met een lopende schuldregeling (SR), lopende rekening courant obligo (RO) of hypothecair krediet (HY) wijzen we af. Dit geldt ook voor achterstanden bij andere financieringsvormen. Daar is een uitzondering mogelijk als er sprake is van één A-codering per aanvrager met maximaal een code 1. Hierbij staat dan een herstelcode (H) of een vermelding dat het krediet is afgelost dan wel de opgelopen achterstand inmiddels is ingelopen. Na overlegging van een – door de aanvrager zelf opgestelde - deugdelijke achterstandsverklaring is acceptatie alsnog mogelijk.

Wilt u zeker weten dat uw klant geen BKR-coderingen heeft? Als extra service biedt het team Portefeuillebeheer u de mogelijkheid om een BKR-toets uit te voeren. De normale verwerkingstijd voor uitvoeren van deze toets bedraagt 24 uur.

Minimaal benodigde bescheiden

Voor een definitieve acceptatie moet een aantal bescheiden aanwezig zijn. Wij behouden ons het recht voor alle verstrekte gegevens en documenten te (laten) verifiëren.

Werkgeversverklaring en salarisstrook

Beide documenten mogen, vanaf offertedatum, niet ouder zijn dan 3 maanden.

Kopie paspoort, identiteitskaart, vestigingsvergunning

We accepteren debiteuren afkomstig uit de EU of EER (EER is EU + Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of met een vestigingsvergunning voor onbepaalde tijd (status II en IV uit de Vreemdelingenwet 2000).

Taxatierapport, WOZ

Ter bepaling van de waarde van een bestaand pand is een taxatierapport verplicht, tenzij een WOZ-aanslag volstaat. Bij nieuwbouw in eigen beheer is altijd een taxatierapport verplicht.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Dit document bevat de koop-/aanneemsom, eventueel meerwerk en renteverlies, waaruit de executiewaarde bij nieuwbouw kan worden bepaald. Tevens dient een goedgekeurde insolventieverzekering te worden aangetoond.

Passeren hypotheekakte

Zodra we de geaccepteerde offerte en benodigde bescheiden hebben ontvangen, volgt de definitieve beoordeling. Wanneer deze positief is, krijgen de tussenpersoon en de gekozen notaris een acceptatiebevestiging. De notaris kan dan een afspraak maken met de cliënt voor het passeren van de hypotheekakte. Wanneer de notaris de passeerdatum aan ons heeft doorgegeven, volgen de afrekening en (aanvullende) aktes. We houden de afsluitprovisie in bij het passeren van de akte. De rente van de lopende maand wordt samen met de eerste maandverplichting geïncasseerd.

Bouwdepot bij verbouwingen

Analoog aan nieuwbouw moet ook bij een verbouwing het volledige bedrag in depot gehouden worden. Op individuele basis kan de acceptant bijvoorbeeld op basis van een toelichting/verklaring van de tussenpersoon van deze hoofdregel afwijken en tot 125% van de executiewaarde voor verbouwing of 104% van de marktwaarde (en eventuele overdrachtsbelasting) uitbetalen.

Offerte via verschillende bemiddelaars

Bij offerteaanvragen door meerdere tussenpersonen voor een zelfde aanvrager nemen wij een neutrale positie in ten aanzien van het toewijzen van de aanvraag. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten. Per tussenpersoon brengen wij maximaal één offerte uit. Zodra aanvrager één van de uitgebrachte offertes accepteert, zullen wij eventuele aanvragen via andere tussenpersonen niet honoreren. Uitzondering hierop kan nadat aanvrager schriftelijk heeft aangegeven geen verder gebruik te willen maken van de diensten van de tussenpersoon via wiens bemiddeling de al geaccepteerde offerte werd uitgebracht. Accepteert een aanvrager meerdere offertes, dan zullen wij de betreffende tussenpersonen van dit feit op de hoogte stellen. De aanvrager moet ons via de tussenpersoon schriftelijk zijn uiteindelijke keuze meedelen. De afgewezen tussenpersoon moet schriftelijk toestemming geven voor het overhevelen van door hem aangeleverde gegevens naar het dossier van de door de aanvrager geaccepteerde tussenpersoon.

Overbrugging

Een overbruggingskrediet is mogelijk wanneer wij het nieuwe onderpand eveneens financieren. De overbrugging moet gelijktijdig of later dan de financiering van het nieuwe onderpand worden aangevraagd. Overbrugging kan ook wanneer er een BLG-hypothek was op het oude pand en voor de nieuwe woning géén nieuwe hypotheek meer nodig is. Op een overbruggingslening is geen garantie mogelijk.

Bij een BLG overbruggingskrediet bevat de hypotheekakte voor de nieuwe woning standaard een hogere inschrijving voor het bedrag van de bruto-overbrugging (meer mag ook). Daarnaast kan men ook kiezen voor een positieve/negatieve hypotheekverklaring of een aparte hypotheekakte. De oude woning wordt hypothecair meeverbonden (royement na aflossing). Voor de offerte van een overbruggingskrediet gelden dezelfde condities als voor een gewone lening. Een acceptatietermijn van 14 dagen, geldigheid van drie maanden met de mogelijkheid om met zes maanden te verlengen tegen eventuele betaling van een bereidstellingsprovisie.

Is het te verkopen pand in eigendom van meerdere personen, dan moet de mede-eigenaar uiteraard het hypotheekrecht mee verlenen. De maximale duur van een overbruggingskrediet is 12 maanden.

Te overbruggen pand verkocht

De maximale bruto-overbruggingslening is de verkoopprijs minus de hypotheekbelasting en eventuele makelaarscourtage. Wij behouden ons het recht voor een lager bedrag dan de maximale bruto-overbrugging te verstrekken. Rust op het te overbruggen pand een BLG Spaarpolis die wordt meegenomen in de financiering van het nieuwe onderpand, dan kan de opgebouwde spaarwaarde niet in mindering komen op de hypotheekbelasting. Bij het meenemen van een spaarpolis komt het opgebouwd vermogen immers niet vrij.

Kent het oude, te overbruggen pand, elders een voorbelasting zonder vaste inschrijving, maar met een bankhypotheekinschrijving (dus met (her)opnamefaciliteit), dan telt ter bepaling van de hypotheekbelasting niet de restantschuld, maar het ingeschreven hypotheekbedrag.

Te overbruggen pand niet verkocht

De maximale bruto-overbruggingslening is de marktwaarde minus de hypotheekbelasting en eventuele makelaarscourtage. De marktwaarde wordt aangetoond met een taxatierapport. Ook hier houden we ons het recht voor een lager bedrag te verstrekken dan de maximale bruto-overbrugging. Is het te overbruggen pand nog niet verkocht, dan stellen we de bruto-overbrugging vast op 70% van de getaxeerde marktwaarde. Op verzoek is een bruto-overbrugging ad 100% van de marktwaarde mogelijk, mits aanvrager aantoont voldoende financiële ruimte te hebben voor het dragen van de lasten van een extra financiering van 30% van de geschatte marktwaarde.

Kent het oude, te overbruggen pand, elders een voorbelasting zonder vaste inschrijving, maar met een bankhypotheekinschrijving (dus met (her)opnamefaciliteit), dan telt ter bepaling van de hypotheekbelasting niet de restantschuld, maar het ingeschreven hypotheekbedrag.

Netto-overbrugging

De overbruggingslening is een voorfinanciering van later vrijkomend eigen geld. Het bedrag van de bruto-overbrugging komt daarom niet geheel beschikbaar. Van het brutobedrag gaan direct de verschuldigde afsluitkosten af ad € 115,- plus de verschuldigde rente over de overbruggingsperiode. De overbrugging wordt geadmistreerd als een rekening courant met een kredietlimiet. De renteberekening over de opgenomen gelden vindt telkens plaats op het einde van een kalenderkwartaal. Bij een overschrijding van het limietbedrag door rentebijdriving, ontvangt de klant een afschrift met een verzoek tot bijstorting.

Vervolglening

Vervolgleningen zijn mogelijk onder de zekerheidsstelling van een bestaande akte (opname of heropname) of van een nieuwe akte (tweede en volgende hypotheek). Op een vervolglening is geen NHG mogelijk. Maximale financiering: 104% van de marktwaarde.

Tweede en volgende hypotheken

Een vervolglening met uitsluitend voorbelasting bij BLG Hypotheken, SNS Bank, Regiobank, ASN, DBV of HWF (Holland Woning Financiering) kan op basis van dezelfde normen en rekenregels als een eerste hypotheek (zie: Maximale financiering). De financieringsruimte berekenen we door eerst de maximale financiering vast te stellen en vervolgens van dit maximum het inschrijvingsbedrag van de lopende lening(en) af te trekken. Een aflossingsvrije vervolglening is mogelijk. Het totaal aan aflossingsvrije leningdelen inclusief lopende leningen mag maximaal 50% van de marktwaarde bedragen.

Het minimale bedrag van een vervolglening is € 10.000, -. Maximale financiering: 104% van de marktwaarde.

Opname en heropname onder een bestaande akte

Opname i.v.m. hogere inschrijving

Het is mogelijk om meer hypothecaire zekerheid te geven dan het bedrag van de lening. Dit kan ook bij een eerste hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie. Latere opnames onder deze akte vallen dan echter buiten de Nationale Hypotheek Garantie. Voor een opname gelden dezelfde voorwaarden en tarieven als bij een vervolglening met akte. De rentepercentages van de lopende lening(en) wijzigen niet bij een (her)opname. Bij een opname toetsen we aan de op dat moment geldende acceptatiecriteria. Maximale financiering: 104% van de marktwaarde.

Heropname van reeds afgeloste bedragen

Binnen onze hypotheekakten is het toegestaan reeds afgeloste bedragen opnieuw op te nemen zonder tussenkomst van de notaris. Daarvoor gelden dezelfde voorwaarden en rentepercentages als voor een vervolglening met akte. De tarieven voor de lopende lening wijzigen dan niet. Oude aktemodellen kennen deze mogelijkheid niet. De Salesdesk kan aangeven of dit mogelijk is.

Het minimale bedrag van een (her)opname is € 5.000, -. Maximale financiering: 104% van de marktwaarde.

Aflossingen

Extra aflossingen

Procedure

Extra aflossingen moet men vooraf schriftelijk aankondigen. Men kan kiezen voor een verkorting van de looptijd van de lening of voor een verlaging van het maandbedrag. Aanpassing van de looptijd of het maandbedrag gebeurt vanaf de maand na ontvangst van de vervroegde aflossing. In alle andere gevallen (behalve annuïteitenleningen op basis van jaarannuïteiten) gaat de verlaging van het maandbedrag met het volgende kalenderjaar in. Onder vermelding van het leningnummer maakt de cliënt het bedrag van de aflossing aan ons over.

Vervroegde aflossing BLG Spaarhypotheek

Bij vervroegde aflossingen op het leningdeel van een BLG Spaarhypotheek maken we onderscheid in aflossingen tot € 2.500, - en vanaf € 2.500, -. Bij een aflossing vanaf € 2.500,- kunnen we naast de te betalen rente ook de polis aanpassen. Na ontvangst van de extra storting vragen we cliënt of polisaanpassing gewenst is. In voorkomende gevallen maken wij een nieuwe polis op. Wenst de klant geen aanpassing van de polis, dan resulteert dit automatisch in een verkorting van de looptijd. Verlaging van het te betalen rentebedrag vindt plaats vanaf de maand na ontvangst. Bij vervroegde extra aflossingen tot € 2.500, - is er alleen een verlaging van het rentebedrag.

Boete vervroegde aflossing

Bij vervroegde aflossing van een lening of leningdeel (geheel of gedeeltelijk) is er een vergoeding verschuldigd wanneer de voor lening of leningdeel geldende rente hoger is dan de rente voor soortgelijke

leningen op het tijdstip van aflossen. De boete is gelijk aan de contante waarde van het renteverskil, berekend over de resterende rentevaste periode. Voor oude, lopende leningen kan een andere boetesystematiek gelden. Vóór bepaling van de boete brengen we eerst een boetevrij deel in mindering op de restschuld. Dit bedraagt per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke lening of leningdeel. De boeteberekening en vrijstelling voor oude, lopende leningen kan men terugvinden in de algemene voorwaarden die op de lening van toepassing zijn.

Er is geen boete verschuldigd bij:

- vooraf overeengekomen, vervroegde aflossingen;
- overlijden van de geldnemer;
- afloop van de rentevaste periode;
- verkoop van het onderpand;
- een verzekeringsuitkering ten gevolge van beschadiging of tenietgaan van de woning;
- op de expiratedatum van een verpande polis van een kapitaalverzekering;
- lening(delen) met een Maandvariabele rente, Kwartaalvariabele rente of VariRustrente.

Leningen met Middelrente

Bij leningen met Middelrente geldt een andere boeteberekening dan de contante-waardemethode. Voor elke 0,1% dat de rente van de betreffende lening hoger is dan de dagrente voor soortgelijke leningen onder Middelrentevoorwaarden, komt een boete in rekening van 0,39%.

Verhuisregeling

Het rentepercentage voor de resterende rentevaste periode, de restschuld en de resterende looptijd van de lening kunnen bij verhuizing overgaan op de nieuwe woning. Bij een BLG Spaarhypothek kan ook de spaarpolis meeverhuizen. Het is toegestaan om meerdere polissen van verschillende aktes mee te nemen. Op de condities van de spaarpolis na maakt het niet uit wie de oude voorwaarden meeneemt. Dat kunnen de oorspronkelijke debiteuren zijn, of bij echtscheiding één van de partners. Ook de nieuwe eigenaar kan de hypotheekcondities van de verkoper overnemen.

De offerte betreffende het meeverhuizen van de oude hypotheekcondities moet binnen 6 maanden na aflossing van de oude lening zijn uitgebracht. Het meenemen van de hypotheekcondities gebeurt op basis van de normen op het moment van de nieuwe aanvraag. Voor de bepaling van de opslag/afslag geldt echter het moment van vaststelling van de laatst bepaalde nieuwe rentevaste periode.

Als bij de start van de terugbetaling het oude onderpand niet is verkocht en de oude restschuld niet is afgelost, wordt de lening of het leningdeel op het oude pand, vervangen door een nieuwe lening of leningdeel op basis van aflossingsvrij. Het rentepercentage wordt gewijzigd in het tarief dat geldt voor overbruggingen op datum passeren hypotheekakte van de nieuwe lening. Wordt alleen de polis meegenomen, dan wordt de spaarhypothek op het oude onderpand veranderd in een aflossingsvrije lening, zonder wijziging van het rentepercentage.

Over het meeneemdeel is geen afsluitprovisie verschuldigd. Indien alleen de spaarpolis wordt meegenomen, dan is wel afsluitprovisie verschuldigd.

Informeer voor de exacte voorwaarden bij de Salesdesk.

Doorgeeffaciliteiten hypotheekcondities

Men kan de oude hypotheekcondities (percentage, rentevastperiode, restschuld, looptijd) doorgeven aan de nieuwe eigenaar van de woning. De verkoper en eventuele partner moeten dan afstand doen van het recht de hypotheek mee te nemen. Daarvoor tekenen zij een afstandsverklaring. Na ontvangst van deze verklaring kunnen wij een nieuwe offerte met doorgeefcondities uitbrengen. De nieuwe eigenaar die de hypotheekcondities overneemt, mag zelf geen eigen leningdeel meenemen en moet over het volledige hypotheekbedrag afsluitprovisie betalen (ook over het meeneemgedeelte). De meegenomen oude rente geldt voor de resterende rentevastperiode. Voor de bepaling van de opslag/afslag geldt het moment van vaststelling van de laatst bepaalde rentevaste periode. De doorgeeffaciliteit bestaat alleen wanneer de dagrente hoger is. Het polisdeel van een spaarhypothek is niet overdraagbaar. De doorgeeffaciliteit geldt ook voor nieuwbouwpanden.

Diversen

Afsluitprovisie

De afsluitprovisie is 1% van de lening (niet van de inschrijving), met een minimum van € 250, -.

BLG Hypotheken biedt u de mogelijkheid om hypotheken aan te vragen zonder bemiddelingsprovisie en de voor uw cliënten gebruikelijke 1% afsluitprovisie.

Procedure

1. Met cliënt spreekt u af de hypotheek aan te vragen zonder bemiddelingsprovisie (eenmalige en doorlopende) over de geldlening voor u en zonder de 1% afsluitprovisie voor de klant.
2. U dient duidelijk in uw aanvraag aan te geven dat het een aanvraag is zonder afsluitprovisie.
3. Van BLG Hypotheken ontvangt u vervolgens de offerte.

Aandachtspunten

1. De mogelijkheid om de afsluitprovisie te laten vervallen, kunt u alleen op postniveau toepassen.
2. Het laten vervallen van de afsluitprovisie is niet mogelijk bij meeneemeningen, overbruggingen, vormveranderingen en nieuwe leningen kleiner dan €25.000,-.
3. Vervalt de afsluitprovisie voor cliënt, dan ontvangt u van BLG Hypotheken geen bemiddelingsprovisie over de geldlening.
4. Indien u geen bemiddelingsprovisie ontvangt loopt u hierover ook geen terugboekrisico (charge back), mocht de hypotheek voortijdig worden afgelost.

Bij het niet vermelden van 0% afsluitprovisie zal de offerte met afsluitprovisie worden verstrekt. U kunt dan alsnog verzoeken voor een offerte met 0% afsluitprovisie. De volgende situaties kunnen zich dan voordoen:

- a. Offerte ligt al ondertekend bij BLG Hypotheken: u geeft telefonisch of schriftelijk door (fax: 046 – 47 88 193 of per e-mail: completering@blg.nl) dat offerte zonder afsluitprovisie moet. Wij brengen dan een nieuwe offerte uit.
- b. Offerte is uitgebracht maar nog niet ondertekend: u laat klant(en) tekenen en bijparaferen.
- c. Offerte is nog niet uitgebracht: u geeft telefonisch of schriftelijk door (fax: 046 – 47 88 193 of per e-mail: completering@blg.nl) dat offerte zonder afsluitprovisie moet. Wij brengen dan een offerte uit.

Bankgarantie

Een bankgarantie is onlosmakelijk verbonden met een hypotheekaanvraag en kan samen met de hypotheekofferte worden aangeboden. Een offerte voor een bankgarantie kan pas plaatsvinden nadat duidelijk is dat de gevraagde hypotheek inkomenstechnisch haalbaar is. Het garantiebedrag moet in de koopakte staan. De ingangsdatum van de bankgarantie is de datum waarop aanvrager de hypotheekofferte heeft geaccepteerd. Einddatum is de in de koopakte vermelde transportdatum vermeerderd met één maand. De maximale looptijd van de bankgarantie is één jaar. Na ontvangst van zowel de ondertekende bankgarantie als de hypotheekofferte wordt de garantieverklaring opgemaakt en aan de betreffende notaris verzonden. De bankgarantie kost 1% van het garantiebedrag met een minimum van € 100, - . Inhouding vindt plaats bij het passeren van de hypotheekakte.

Bankhypotheek

In de hypotheekakte nemen we een inschrijving op basis van een zogenaamde bankhypotheek. Dit houdt in dat ons hypotheekrecht geldt voor zowel de aanvangsschuld als voor eventueel in de toekomst overeen te komen geldleningen, tot een totaal van de in de hypotheekakte genoemde hoofdsom. Zoals in Nederland gebruikelijk wordt deze hoofdsom als zekerheid voor mogelijke kosten en rente nog eens verhoogd met 45% voor 3 jaar rente en kosten. De bankhypotheekinschrijving biedt debiteur de mogelijkheid om zonder tussenkomst van de notaris afgeloste bedragen opnieuw op te nemen tot de in de akte genoemde hoofdsom.

Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, komen de nog niet opgenomen gelden in een bouwdepot. De creditrente op een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente op de lening. Uitbetaling van gelden vindt plaats aan de hand van originele, door de cliënt gefiatteerde bouwnota's, waardebepaling of aanvullende taxatierapporten. Een voorschot van € 2.500,- is mogelijk.

Indien uw klant via een pasje van kennissen en/of vrienden korting kan krijgen om bouwmaterialen aan te kopen bij bijvoorbeeld groothandelsbedrijven (Makro, Bouwmaat etc.), dan moeten nota's, die op naam van derden staan, vergezeld zijn van een betalingsbewijs (kopie bankafschrift).

Wanneer bij bestaande bouw sprake is van een verbouwing zonder bouwdepot, geldt voor het bepalen van het bevoorschottingsniveau de executiewaarde voor verbouwing. Is er wel een bouwdepot, dan rekenen we met de executiewaarde na verbouwing.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

De gedragscode is tot stand gekomen na overleg tussen hypotheekverstrekkers, overheid, consumenten- en tussenpersonenorganisaties. Deze gedragscode regelt de consumentenbescherming. Zo dienen bijvoorbeeld offertes aan bepaalde standaardvoorwaarden te voldoen om aanbiedingen van verschillende financiers beter te kunnen vergelijken. Ook wij hebben deze code ondertekend. Wij komen met iedere hypotheekbemiddelaar schriftelijk naleving van de Gedragscode overeen. We zullen de samenwerking opzeggen, wanneer de hypotheekbemiddelaar ondanks herhaalde waarschuwing ernstig afwijkt van de bepalingen in de Gedragscode. Is de hypotheekbemiddelaar aangesloten bij een representatieve organisatie, dan vindt de opzegging plaats in overleg met deze organisatie.

BLG Hypotheken toetst de aanvragen op basis van de normen zoals die zijn vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). Dit zijn de volgende normen:

Toetsrente en toetsmethodiek

Bij een rentevaste periode van 10 jaar of langer wordt op de aangeboden rente annuïtair getoetst.

Bij een renteperiode korter dan 10 jaar wordt annuïtair getoetst met een voorgeschreven toetsrente. Deze is gebaseerd op de 10-jaars staatsleningrente plus een opslag en kan elk kalenderkwartaal door het CHF worden herzien.

Woonquote

Voor de bepaling van de maximale hypotheek moet worden uitgegaan van de woonquotes die het NIBUD heeft vastgesteld. Dit is dezelfde tabel die ook NHG hanteert.

Inkomen uit vermogen

Toekomstige vrij beschikbare inkomsten uit vermogen mogen als inkomen worden meegenomen mits die redelijkerwijs te verwachten zijn. Het rekenrendement voor deze inkomsten wordt elk jaar vastgesteld door het CHF en is nu 3%. Is de leningrente lager dan het rekenrendement dan moet van die lagere rente worden uitgegaan. Het vermogen hoeft niet verpand te worden.

Maatwerk

De Gedragscode geeft echter ook aan dat maatwerk mogelijk is en blijft. Om bij dergelijke verstrekkingen te kunnen spreken van een verantwoorde financiering (zorgplicht) moet er een afdoende onderbouwde motivatie zijn. Deze motivatie kunt u aangeven in het formulier Aanvraag Voorbespreekpost. Tevens dient u het formulier Verzoek Maatwerktoets in te vullen. Daarnaast moet de onderbouwing ook worden aangetoond/aannemelijk gemaakt aan de hand van bewijsstukken.

Herfinancieringen

Men kan een lopende hypotheek met een hogere rente omzetten naar een hypotheek met lagere rente. We onderscheiden daarbij 2 situaties:

1. Voortijdige renteherziening. Deze gaat altijd via de afdeling Beheer. Een voortijdige renteherziening is aan de orde als alleen het rentepercentage tussentijds wijzigt. Wilt u naast het aanpassen van de rente tevens de vorm wijzigen (vormverandering), dan gaat dit ook altijd via Beheer.
2. Herfinanciering met of zonder akte. Wilt u een hypotheek zonder NHG oversluiten naar een hypotheek met NHG, dan gaat dit via Mid Office.

Voortijdige renteherziening

Een voortijdige renteherziening is aan de orde als alleen het rentepercentage tussentijds wijzigt, waarbij eventueel tevens vormverandering van of naar annuïteit, aflossingsvrij, effecten of leven wordt toegepast.

Voorwaarden voortijdige renteherziening:

- Aanvraagformulier Voortijdige renteherziening dient volledig te zijn ingevuld;
- Klant is geen afsluitprovisie verschuldigd. De conversiekosten betreft dus alleen boete vervroegde aflossing;
- Voor het betalen van een eventuele boete dient de klant een eenmalige incassomachtiging af te geven;
- Tussenpersoon krijgt geen provisie;
- Geoffreerd wordt tegen de dagrente. Is op omzettingsdatum de rente lager dan in de offerte dan geldt voor klant die lagere rente (en een eventueel hogere boete);
- Geen fysieke aflossing van de lopende lening (leningnummer blijft bestaan). Retourprovisieregeling is daarom niet van toepassing.

Aanvullende voorwaarden:

- De boete vervroegde aflossing herfinanciering wordt bepaald o.b.v. de rente op de omzettingsdatum;
- De omzettingsdatum is altijd per de eerste van een maand;
- Omzettingen vanuit Kwartaalvariabel, Maandvariabel, VariRust, rentebedenktijd of startrente worden niet als Voortijdige renteherziening gezien, omdat daarbij de faciliteit van een tussentijdse overstap al aanwezig is;
- Om hiervoor in aanmerking te komen moet de resterende renteperiode op het moment van aanvraag nog minstens 3 maanden bedragen en is de verstreken renteperiode op het moment van aanvraag minstens 12 maanden.;
- Er worden uitsluitend nieuwe rentevaste perioden geoffreerd van 5 jaar of langer;
- Er mogen geen betalingsachterstanden zijn;

Tussentijds overstappen naar een kortere rentevaste periode of binnen de hiervoor uitgesloten periode kunnen wel op basis van de procedure herfinanciering met of zonder akte via de Mid-Office worden aangevraagd.

Herfinanciering zonder akte

Men kan een lopende hypotheek met een hogere rente omzetten naar een hypotheek met lagere rente. De offerterente is de te betalen rente, dag- of dalrente is niet toegestaan. Het moment van ontvangst van de aanvraag is bepalend voor het rentetarief en de te betalen boete. Op deze wijze wordt op één en hetzelfde moment zowel het rentepercentage als de boete gefixeerd, ongeacht eventuele rentewijzigingen tot aan de ingangsdatum.

Voorwaarden:

- Klant is 1% afsluitprovisie verschuldigd met een minimum van € 250,-. De conversiekosten bestaan dus uit boete en afsluitprovisie en dienen uit eigen middelen betaald te worden.
- De normale bemiddelingsprovisie is van toepassing.
- Keuze uit dagrente, dalrente of offerterente.
- Herfinanciering is mogelijk per akte mits er geen betalingsachterstanden zijn. De nieuwe hypotheek mag meerdere leningdelen bevatten en ook combinaties van verschillende aflossingsvormen zijn toegestaan.
- De normale offertegeldigheid is van toepassing, inclusief verlengingsmogelijkheid.
- Omzettingen vanuit Kwartaalvariabel, Maandvariabel, VariRust, rentebedenktijd of startrente worden niet als herfinanciering gezien omdat daarbij de faciliteit van een tussentijdse overstap al aanwezig is.
- In de offerte wordt een tekst opgenomen dat een 1-malige incassomachtiging moet worden afgegeven voor de conversiekosten.

Aanvullende voorwaarden:

- De boete vervroegde aflossing herfinanciering wordt bepaald o.b.v. de rente op de omzettingsdatum.
- De omzettingsdatum is altijd per de eerste van een maand.
- Omzettingen vanuit Kwartaalvariabel, Maandvariabel, VariRust, rentebedenktijd of startrente worden niet als zodanig gezien, omdat daarbij de faciliteit van een tussentijdse overstap al aanwezig is.

- Om hiervoor in aanmerking te komen moet de resterende renteperiode op het moment van aanvraag nog minstens 3 maanden bedragen danwel is de verstreken renteperiode op het moment van aanvraag minstens 3 maanden.
- Bij nieuwe leningen mag in de eerste 6 maanden geen gebruik van deze faciliteit gemaakt worden.
- Er mogen geen betalingsachterstanden zijn.
- Overbruggingsrente is uitgesloten.

Herfinanciering met akte

Dit is een herfinanciering via een nieuwe hypotheekakte. Er is dus sprake van een nieuwe hypotheek. Er geldt een vrije keuze uit offerte-, dag- en dalrente. Boete (die niet vooraf wordt gefixeerd doch bepaald op aktedatum) en afsluitprovisie (1% met een minimum van € 250,-) of advieskosten kunnen worden meegefinancierd. De offerte is 14 dagen geldig en, mits binnen deze termijn getekend, nog eens drie maanden geldig na offertedatum. Verlengen met zes maanden is mogelijk (eventueel met bereidstellingsprovisie).

Hogere inschrijving

Het is mogelijk in de hypotheekakte een hoger bedrag in te schrijven dan het benodigde bedrag. Hierdoor kan men later zonder tussenkomst van de notaris extra geld opnemen.

Incassoverplichting

Betaling van rente, aflossing en spaarbedragen voor BLG Bankspaarhypotheken kan uitsluitend per maand achteraf via een automatische incasso. De machtiging hiervoor verleent men door het tekenen van de hypotheekofferte.

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid

Wanneer partners gaan scheiden en één van de partners eigenaar van de woning blijft, dan moet de vertrekkende partner uit de hoofdelijke aansprakelijkheid worden ontslagen. Om dat mogelijk te maken moet de ander voldoende inkomen kunnen aantonen om de hypotheeklasten alleen te kunnen betalen. Om een verzoek tot ontslag te kunnen beoordelen, zijn de volgende gegevens nodig.

Bij echtscheiding of opheffen van geregistreerd partnerschap:

- echtscheidingsvonnis;
- beschikking en inschrijving burgerlijke stand;
- (concept)akte van verdeling en het echtscheidingsconvenant;
- werkgeversverklaring;
- recente loonstrook.

Bij beëindiging samenlevingscontract:

- werkgeversverklaring;
- recente loonstrook;
- (concept)akte van verdeling.

Bij een hypotheek met garantie wordt opnieuw getoetst aan de normen van de NHG.

Opstalverzekering

Tijdens de duur van het hypotheekrecht moet de woning voldoende (op basis van de herbouwwaarde) verzekerd zijn bij een in Nederland ingeschreven verzekeringsmaatschappij.

Vormverandering

Onder vormverandering wordt verstaan het wijzigen van de aflossingsvorm. Bijvoorbeeld van annuïteit naar aflossingsvrij. Afhankelijk van de vormverandering kan er een renteaanpassing plaatsvinden door wijziging van de productopslag of door rentemiddeling als de leningrente lager is dan de dagrente. De omzettingkosten bedragen € 115,-.

Voor de bepaling van de opslag/afslag geldt het moment van vaststelling van de laatst bepaalde rentevaste periode. Vormverandering naar een BLG Bankspaarhypotheek is uitsluitend mogelijk via de

Midoffice, conform een geheel nieuwe aanvraag, op einddatum huidige rentelooptijd of bij tussentijdse herfinanciering met of zonder akte (dus niet via de procedure Voortijdige Renteherziening). Derhalve uitsluitend o.b.v. een nieuw rentecontract met een nieuwe aflossingsvorm.

Voor specifieke informatie neemt u contact op met onze Salesdesk.

Starterslening

Ook bij ons kunt u hypotheek waaraan een Starterslening is gekoppeld afsluiten. Met de Starterslening is het mogelijk het verschil tussen de verwervingskosten en de maximale hypotheek op basis van inkomen (gedeeltelijk) te overbruggen. Een eigen woning wordt daardoor sneller bereikbaar. De eerste 3 jaar betaalt klant geen rente en aflossing over de Starterslening. Daarna volgt een inkomenstoets. Meer informatie over de starterslening vindt u op de website van SVn.

Hebt u een aanvraag met een Starterslening dan dient u dat bij de aanvraag duidelijk te vermelden. De Toewijzingsbrief Starterslening van de gemeente moet uiterlijk bij bankacceptatie in ons bezit zijn.

Energiebesparende Voorzieningen

NHG biedt veel voordelen voor uw klanten. Zo is er ook een mogelijkheid tot het meefinancieren van Energiebesparende Voorzieningen (EBV).

Een bedrag aan EBV tot maximaal € 6.500 mag buiten de inkomenstoets gehouden worden. Dus met hetzelfde inkomen kan men tot € 6.500 meer lenen. De redenering is dat de hogere maandlast wordt gecompenseerd door de lagere energiekosten. Zo wordt een comfortabeler en kwalitatief betere woning sneller bereikbaar zonder dat dit tot een extra maandlast leidt.

Wilt u Energie Besparende Voorzieningen in de hypotheekaanvraag betrekken dan gelden er enkele 'spelregels':

- Alleen mogelijk bij NHG.
- De specificatie van het installatiebureau dat de werkzaamheden uitvoert moet worden opgevraagd en in dossier bewaard. De kosten aan EBV moeten uit die specificatie blijken.
- Er geldt een volledige depotverplichting.
- Een eventueel restant depotbedrag aan EBV wordt niet uitbetaald maar extra afgelost op de hypotheek. De NHG-regel staat toe dat wanneer er minder dan € 1.000 aan EBV in het depot overblijft dit niet hoeft te worden afgelost. Om praktische redenen wijken wij hier van NHG af en komt elk overschot aan EBV in mindering op de hypotheek.
- In de administratie van het bouwdepot zullen wij een subadministratie aanhouden voor de EBV.
- EBV is zowel bij nieuwbouw (meerwerk) als verbouw (kwaliteitsverbetering) mogelijk.
- Onder EBV worden verstaan:- Hr-ketel
 - Spouw -, dak - of vloerisolatie
 - HR++ beglazing
 - Een warmtepomp, zonneboiler, zonnecellen
 - Een combinatie hiervan

Wordt aan deze voorwaarden voldaan dan mag een bedrag aan EBV tot maximaal € 6.500 buiten de inkomenstoets gehouden worden.