



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: hoogste van CHF-toetsrente en geoffreerde rente. Vanaf 10 jaar: toetsing op geoffreerde hypotheekrente.
- **Maatwerk** (Explain): Onderbouwing in de rente aanbod fase is niet nodig. Stukken worden gecontroleerd bij compleet dossier. Voor onderbouwing moet het formulier afwijken hypotheekregels en toelichting (zie Mijn Kantoor) worden gebruikt.
- **Maximale bevoorschotting:** 100% van de marktwaarde. 106% MW mogelijk indien Energiebesparende Voorzieningen. Zie acceptatiebeleid energiezuinige woningen.
- **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 tijdelijke regeling hypothecair krediet.
- **Box 3 financiering:** moet passen volgens de annuïtaire toetslast. Daarnaast is de maximale LTV 80%, moet het leningdeel annuïtair / lineair worden afgelost én is de maximale looptijd 30 jaar. Zie acceptatiebeleid Consumptief bestedingsdoel (acceptatienorm 4.1.5).
- **Hypotheek:** Bij aanvragen boven de € 1.000.000 geldt een maximale LTV van 90%. Voor een restschuldfinanciering geldt maximaal 110% MW én maximaal € 30.000.

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 in Nederland. Woont of werkt hij nog geen 3 jaar in Nederland? Dan moet de aanvrager voldoende binding met Nederland aantonen. Kan hij dit niet, dan is de maximale financiering 80% van de woning. Een eventuele verbouwing betaalt de klant zelf.

- **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. Een aanvraag met NHG is wel mogelijk voor mensen die korter dan 1 jaar in Nederland wonen. Let op! De grensarbeider is een uitzondering. Je leest de regels over de grensarbeider in de acceptatienorm 2.3.12.

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.
- **Inkomensbepaling 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! Rekentool 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. Loopt het dienstverband van de aanvrager korter dan 3 maanden? Dan moet de bestendigheid van het inkomen aanvullend worden aangetoond met een uitdraai van het UWV verzekeringsbericht of jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar.
 - 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 100% van het laagste toetsinkomen wordt toegepast op het gezamenlijke toetsinkomen.
- **WAO:** 100% van de WAO.
- **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 die een andere woning kopen geldt een seniorenregeling.
- **Te ontvangen alimentatie:** We nemen te ontvangen partneralimentatie mee voor de periode waarop de aanvrager echt heeft op de partneralimentatie.
- **Inkomen uit niet-beroepsmatige verhuur:** Een aanvrager mag maximaal vier verhuurde woningen in bezit hebben. De huurinkomsten tellen voor 85% mee. Daar halen we de hypotheeklasten en eventuele canonverplichtingen van de verhuurde woning (of woningen) vanaf (huurinkomsten x 85% -/- hypotheeklasten).
- **Provisie:** afgelopen 12 maanden, tot maximaal 20% van het vaste inkomen.
- **Onregelmatigheidstoeslag:** het gerealiseerde bedrag over de afgelopen 12 maanden conform de werkgeversverklaring.
- **Overwerk:** afgelopen 12 maanden, tot maximaal 20% van het vaste inkomen.
- **Inkomensstijging:** telt mee indien structureel en onvoorwaardelijk binnen 6 maanden na schriftelijke toezegging door werkgever.
- **Perspectiefverklaring:** indien uitzendkracht in het bezit is van een perspectiefverklaring, dan wordt het inkomen op de werkgeversverklaring voor 100% meegenomen.

Financiële verplichtingen

- **Jaarlasten krediet:** worden in mindering gebracht op de toegestane woonlast.
- **Doorlopend krediet:** Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd, met een minimum van 2% van de oorspronkelijke krediet som per maand
- **Aflopend krediet, Persoonlijke lening en lening werkgever:** Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last)
- **Operational Autolease:** Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last). BKR Registraties van voor 1-4-2022 moeten worden gecorrigeerd door de registratie te delen met een omrekenfactor van 0,65.
- **Studieschuld:** we rekenen met het termijnbedrag dat de aanvrager moet betalen aan rente en aflossing van de studieschuld. Zit de aanvrager nog in de opbouw- of aanloopfase? Dan stijgt de studieschuld. In dit geval berekenen we het (annuïtaire) termijnbedrag op basis van de te bereiken studieschuld, de actuele rente en looptijd van de studielening na het verstrijken van deze fase(s). Met de actuele rente bedoelen we de rente die ieder jaar door DUO wordt gepubliceerd.
- **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.

Onderpand

- **We financieren woningen met een woonoppervlak vanaf minimaal 30 m².** Alle woningen moeten 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.
- **De marktwaarde van de woning moet worden vastgesteld.** De marktwaarde van de woning is medebepalend voor de hoogte van de hypotheek. De marktwaarde kan op twee manieren worden vastgesteld:
 1. Taxatierapport, i.g.v. reguliere en maatwerk aanvraag.
 2. Desktop Taxatie, i.g.v. reguliere aanvraag.
- **Geldigheid taxatierapport:** maximaal 6 maanden na taxatiedatum.
- **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 de woning 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 meerwerk dat uit de aanneemovereenkomst blijkt)
 - de bouwrente, kosten afkoop erfpacht en aansluiting nutsvoorziening;
 - 100% van het extra meerwerk
- **Renteverlies (verplicht op rentefinancieringsrekening):** maximaal 4% van de optelsom van koop/aanneemsom, bouwrente en meerwerk.
- **Niet-acceptabele onderpanden:** bedrijfspand (o.a. horecapand), handelsobject, woonboot, woonwagen, beroepsmatig verhuurd pand, beleggingspand, coöperatief eigendom, woning op vervuilde grond, woning met slechte onderhoudstoestand, woning op bedrijventerrein, woningen verkocht met een AB-BC constructie, appartementen met een niet actieve (slapende) Vereniging van Eigenaren. Heeft een aanvrager meer (verhuurde) woningen met een particuliere financiering in plaats van een zakelijke financiering? Dan kunnen we hem niet helpen met een hypotheek.

Energiebesparende voorzieningen

- De extra leencapaciteit is afhankelijk van het energielabel van de woning. Wij volgen de regels van de TRHK.
- **Energiebesparende voorzieningen (EBV):** Te treffen energiebesparende voorzieningen zijn bekend voor offerte en opgenomen in het taxatierapport. Bedrag gaat in bouwdepot.
- **Energiebespaarbudget (EBB):** Te treffen energiebesparende voorzieningen hoeven niet 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.
- **Aflossingsvrij bij maatwerk is toegestaan tot 40% van de MW.**
- **Bij woon/bedrijfspand:** maximaal 50% aflossingsvrij van de marktwaarde van het woongedeelte.
- **Zuivere oversluiting van hypotheek:** maximaal 40% aflossingsvrij.

Bankspaarhypotheek

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

Rentecondities

- **Offertrente:** 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
- **Vervolgleningen:**
 - Uitsluitend voorbelast bij BLG Wonen of een van de andere merken die onder Volksbank N.V. vallen.
- **(Her)opname:** Uitsluitend voorbelast bij BLG Wonen.

Renteperiodes

- **Vaste rente:**
 - 1, 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:** 6 maanden geldigheid vanaf aanvraagdatum.
- **Geldigheidsduur nieuwbouw:** 12 maanden geldigheid vanaf aanvraagdatum
- **Annuleringskosten:** Als de ondertekende, bindende offerte na 3 maanden wordt geannuleerd, dan brengen wij € 750.- annuleringskosten in rekening. Dit geldt ook als de akte voor een bestaande woning niet binnen 6 maanden passeert en voor een nieuw te bouwen woning niet binnen 12 maanden passeert.
- **BKR-toets:** iemand met een lopende, herstelde of afgeloste achterstandscodering komt niet in aanmerking voor een hypotheek. Uitzondering daarop zijn achterstandscoderingen in combinatie met finale kwijting 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:** Bij aankoop van een bestaande woning 1 jaar, bij aankoop van een nieuw te bouwen woning 2 jaar.
- **Meeverbinden oude pand in akte nieuwe pand:** inclusief hogere inschrijving.
- **Maximale overbrugging:** Bij een verkochte woning: Marktwaaarde of verkoopprijs oude woning x 99% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging Bij een niet verkochte woning: Marktwaaarde of verkoopprijs oude woning x 90% - bestaande hypotheekschuld = maximale overbrugging.
- **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.

Vervolglening (tweede hypotheek)

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

Extra aflossen

10% per leningdeel zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank per kalenderjaar. I.g.v. maandvariabel en gelijke of hogere dagrente onbeperkt.

Restschuldfinanciering

- **Restschuld:** maximaal 110% marktwaarde. Te verkopen woning is definitief verkocht. Restschuld niet hoger dan € 30.000.
- **Toetsing als 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:** ingangsdatum hypotheek op oude woning < 14-11-2023: aanvraag meeneemrente binnen 6 maanden na verkoop oude woning. Ingangsdatum hypotheek op oude woning > 13-11-2023: aanvraag meeneemrente binnen 3 maanden na verkoop oude woning.
- **Parkeertermijn BLG Spaarpolis:** maximaal 24 maanden.
- **Parkeertermijn BLG Spaarrekening Eigen Woning:** maximaal 36 maanden.
- **Meenemen oude hypotheek i.c.m. spaarpolis:** ingangsdatum hypotheek < 14-11-2023: aanvraag binnen 6 maanden na verkoop oude woning. Ingangsdatum hypotheek > 13-11-2023: aanvraag binnen 3 maanden na verkoop oude woning.

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 Bankspaar-hypothek 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 de woning 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:** Indien mogelijk moet een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd.
- **Eigen middelen:** > € 15.000 dan aantonen bezit.

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

Telefoon: 046 - 478 81 85

E-mail: adviseur@blg.nl.

Of raadpleeg blgwonen.nl of [Mijn Kantoor](#).

Aan deze advieskaart kunnen geen rechten worden ontleend. Raadpleeg altijd onze acceptatieregels via 'Mijn Kantoor'.