

De belangrijkste nieuwe normen van BLG Wonen in 2021

BLG Wonen heeft per 1 januari de regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek aangepast. In dit document nog even de belangrijkste wijzigingen voor u op een rijtje.

De persoonlijke lening toetsen op werkelijke last

De manier waarop wij de lasten van een persoonlijke lening meewegen in een hypotheekaanvraag verandert. Er mag worden uitgegaan van de werkelijke lasten. Voor het vaststellen van de toetslast deelt u het bij BKR geregistreerde bedrag door de looptijd.

Senioren met een AOW-gat

Als een van de aanvragers de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt en de andere nog niet, dan is het toegestaan om de werkelijke lastentoets te gebruiken. Het doel hiervan is dat deze doelgroep makkelijker een hypothecaire lening met NHG kan krijgen.

Voorwaarden :

- De oudste aanvrager bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd.
- De jongste aanvrager heeft geen of een minimaal inkomen.
- De hypotheek moet betaalbaar zijn op basis van de annuïtaire toets op het moment van toetsen en wanneer beiden aanvragers de pensioenleeftijd hebben bereikt.
- Het tekort op de annuïtaire toets is tijdelijk met een maximum van 10 jaar.
- Rentevaste periode: tót minimaal het einde van het AOW-gat. Bij LTV ≤50% mag rentevaste periode ook korter zijn. Deze regel geldt niet als de rentevaste periode gelijk is aan de looptijd lening(deel)
- Geldt bij verhogen niet voor lopende leningdelen.
- Geen specifieke eisen aan het type financiering of de reden/situatie

Oversluiten van niet NHG naar NHG is toegestaan als:

- het aflosvrije gedeelte van de hypotheek maximaal 50% van de marktwaarde is en:
- in de nieuwe lening minimaal 10% meer lineair of annuïtair wordt afgelost dan in de oude lening of:
- er is sprake van een minimale verbouwing van € 2.500 of:
- oversluiten naar NHG nodig is om woningbehoud voor de klant mogelijk te maken.

Meenemen van de hypotheek bij NHG en niet NHG aanvragen

Om in aanmerking te komen voor de verhuisregeling, mag de periode tussen de levering van het oude huis en de levering van het nieuwe huis maximaal 18 maanden zijn. De aanvraag voor meeverhuizen moet binnen 6 maanden na aflossing zijn ontvangen. Daarna geldt de offerte 12 maanden. De nieuwe hypotheek moet passen bij de inkomenstoets en de waarde van het huis moet hoog genoeg zijn volgens de regels voor acceptatie en verstrekking van een hypotheek.

Overbruggen op spaarwaarde

Een aanvrager kan ook overbruggen op basis van spaarwaarde als:

- de latende geldverstrekker de spaarwaarde zelf op de balans heeft staan.
- die op basis van een 100% spaarhypotheek of 100%(bank)spaarhypotheek is.
- de volledige waarde meteen door de latende geldverstrekker met de aflossing van het overbruggingskrediet wordt verrekend.
- die volledig wordt benut.

Extra aflossing studielening (DUO)

Heeft uw klant een studieschuld en in het verleden een extra aflossing gedaan? Indien u kunt aantonen dat er extra is afgelost, mag er worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing. We sluiten hiermee aan bij de regels van NHG.

Woonquote

Als een hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten, kan rekening worden gehouden met het gezamenlijke toetsinkomen en wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen, vermeerderd met 90% van het lagere toetsinkomen. Dit was 80% van het lagere toetsinkomen.

We hebben de regel over de grensarbeider verruimd

De grensarbeider toont de binding met Nederland aan met het (gaan) wonen of werken in Nederland. En de woning moet natuurlijk in Nederland gelegen zijn. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

Aanpassing wegingsfactor studielening (DUO)

De wegingsfactor van 0,75% op maandbasis van het oorspronkelijke leningbedrag of 0,45% bij een lening conform de Wet studievoorschot vervalt. Vanaf 1 januari 2021 wordt de wegingsfactor gebaseerd op het rentepercentage en de looptijd van de studielening. De wegingsfactor voor studieleningen bij het vaststellen van de financieringslast en toegestane financieringslast wordt verlaagd naar 0,65% bij een studielening met een oud regime en 0,35% bij een studielening met een nieuw regime. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.

Combinaties van verschillende financieringsdoelen bij een NHG aanvraag

Wil een klant meerdere financieringsdoelen met NHG financieren? Dan is dit voor aanvragen vanaf 1 januari 2021 in hetzelfde aanvraagproces mogelijk. Hierdoor kan een klant bijvoorbeeld een lening voor een verbouwing en het oversluiten van de Starterslening in een aanvraag regelen.

Aantal hypothecaire inschrijvingen bij een NHG aanvraag

Vanaf 1 januari 2021 geldt geen maximum voor het aantal hypothecaire inschrijvingen met NHG. Nu geldt nog een maximum van twee hypothecaire inschrijvingen. NHG opvolgend in rang blijft verplicht.

Brexit

Vanaf 1 januari vervalt het overgangsrecht voor burgers met de Britse nationaliteit. Een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is verplicht wanneer inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek. Dit geldt voor hypotheek met en zonder NHG.