

Beste adviseur,

Op 9 januari 2023 wijzigen we onze 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek' en 'Regels voor het wijzigen van een hypotheek'. De huizenmarkt verandert. Een snelle verkoop voor meer dan de vraagprijs wordt steeds minder gebruikelijk. Prijzen voor bijvoorbeeld bouwen, verbouwen of energie zijn juist gestegen en blijven voorlopig nog stijgen. Dit kan gevolgen hebben voor onze klanten en de betaalbaarheid van hun hypotheek. We willen voorkomen dat onze klanten die nu een hypotheek afsluiten in de financiële problemen komen. Dit doen we met de aanpassing van onze regels. De nieuwe regels gelden voor aanvragen die zijn ingediend vanaf 9 januari.

U vindt de nieuwe 'Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek' en de nieuwe 'stukkenlijst' op [BLG Plaza/Mijn Kantoor](#).

De belangrijkste wijzigingen

We wijzigen onze regels op deze onderwerpen:

- bestendigheid van het inkomen
- BKR
- consumptieve bestedingsdoelen
- nieuw te bouwen woningen en bouwgrond
- hoofdelijke aansprakelijkheid van ouders

Bestendigheid van het inkomen (paragraaf 2.3)

We geven een duidelijkere invulling aan de bestendigheid van inkomen. Hierbij maken we onderscheid tussen inkomen dat 'robuust bestendig' is en inkomen dat 'normaal bestendig' is. De mogelijkheden voor het aanvragen van maatwerk of een aflossingsvrije hypotheek zijn afhankelijk van de mate van bestendigheid van het inkomen.

Om in aanmerking te komen voor een hypotheek, moet het toetsinkomen altijd bestendig zijn. Wanneer het inkomen niet vast is, kan het volgens de wet toch als toetsinkomen gebruikt worden door het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar aan te tonen. Als die 3 jaar niet beschikbaar zijn, dan moet het inkomen worden aangetoond door een terzake deskundige prognose. [Dit wordt in artikel 2 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet \(TRHK\) uitgelegd](#).

De afgelopen 3 jaar zijn voor veel mensen heel bijzonder geweest, door corona. Daardoor

hebben deze 3 jaren voor het inkomen geen goede voorspellende waarde over de toekomst. Met het onderscheid tussen 'robuust bestendig' en 'normaal bestendig' inkomen kunnen we beter beoordelen of de lening verantwoord is en past bij de persoonlijke situatie van de aanvrager. Zo willen we onze klanten beter beschermen tegen betalingsproblemen of een restschuld als hun inkomen in de toekomst lager wordt door onverwachte gebeurtenissen.

Robuust bestendig inkomen

Dit is inkomen uit een vast dienstverband en waarvan de hoogte en betaalfrequentie schriftelijk zijn vastgelegd in een arbeidsovereenkomst of CAO. Ook niet vast inkomen is robuust bestendig, als een professional (Arbeidsmarktscan of Perspectiefverklaring) heeft gekeken naar de toekomstige verdien capaciteit van de aanvrager. In hoofdstuk 2.3 van onze regels ziet u een opsomming van het inkomen en de inkomenscomponenten die we zien als 'Robuust bestendig inkomen'. Hier leest u ook onze aangepaste regels voor overwerk en provisie.

Normaal bestendig inkomen

Dit is inkomen dat niet vast is, maar wordt vastgesteld door naar het verleden te kijken en zonder prognose voor de toekomst door een deskundige. De aanvraag moet ook voldoen aan de standaardnorm. In hoofdstuk 2.3 van onze regels ziet u een opsomming van het inkomen en de inkomenscomponenten die we zien als 'bestendig inkomen'.

Mogelijkheden voor aanvragers met robuust bestendig inkomen

Bestaat het toetsinkomen voor 80% of meer uit robuust bestendig inkomen? Dan heeft de aanvrager deze mogelijkheden:

- maatwerk;
- een aflossingsvrij leningdeel, ook als de LTV hoger dan 80% is.

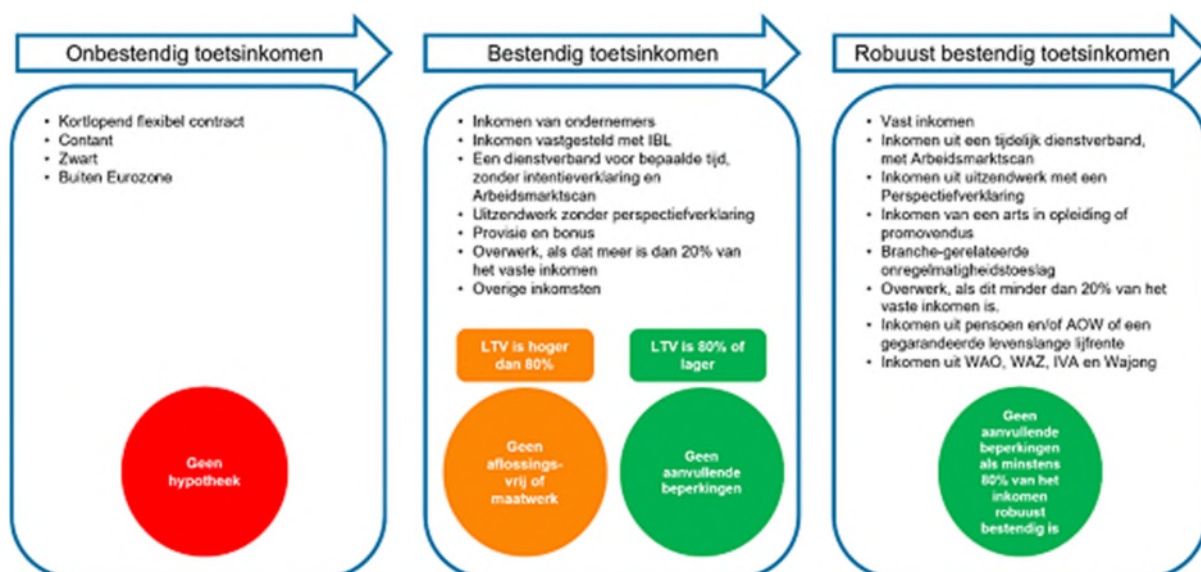
Mogelijkheden voor aanvragers met normaal bestendig inkomen

Bestaat het toetsinkomen van de aanvrager voor minder dan 80% uit robuust bestendig inkomen? Dan heeft de aanvrager deze mogelijkheden:

- Is de LTV hoger dan 80%? Dan is een hypotheek alleen mogelijk als die helemaal annuïtair of lineair wordt afgelost. Maatwerk is niet mogelijk.
- Is de LTV lager dan 80%? Dan is maatwerk en/of een aflossingsvrij leningdeel wel mogelijk.

We willen hiermee voorkomen dat klanten met een restschuld blijven zitten, als het inkomen door onverwachte gebeurtenissen lager wordt en zij daardoor de woning moeten verkopen.

Naast inkomen krijgt de aanvraag ook een letter mee, van A t/m D. Alleen A wordt waarschijnlijk robuust bestendig.



Een rekenvoorbeeld

Sam en Dominique verdienen samen € 100.000. Sam verdient € 70.000 met een vast dienstverband en Dominique verdient € 30.000 als ondernemer. Hun nieuwe huis kost € 400.000 en zij willen hiervoor € 390.000 lenen.

Het inkomen is minder dan 80% robuust bestendig en zij willen meer dan 80% van de woningwaarde lenen. Daarom kunnen zij geen hypotheek met maatwerk aanvragen, maar alleen een hypotheek die zij helemaal annuïtair of lineair aflossen.

Klanten met meer dan 8 registraties bij BKR (paragraaf 2.2.)

We besteden extra aandacht aan hypotheekaanvragen, waarbij aanvragers meer dan 8 geregistreerde contracten hebben bij BKR. Het maakt niet uit of contracten nog lopen of al zijn afgelost.

We zien dat mensen met veel (positieve) registraties bij BKR een hogere kans hebben op betalingsproblemen. Daarom onderzoeken we tijdens de aanvraag wat de kredietbehoefte is, naast het meenemen van de lasten van lopende contracten. We kijken wanneer de registraties

zijn ontstaan, of er sprake is van stapeling van kredieten en wat het totale bedrag is. Ook kijken we hoe de registraties passen bij de gezinssamenstelling en het inkomen of beroep. Denk bijvoorbeeld aan een zelfstandige met zakelijke kredieten of een gezin met tieners en meerdere telefoonkredieten. Als het nodig is vragen we een aanvullende verklaring op of wijzen we de aanvraag af.

Consumptieve bestedingsdoelen (paragraaf 4.1.7)

Wil de klant geld lenen voor het (her)financieren van een consumptief krediet of een consumptief bestedingsdoel? Dan gelden deze regels:

- De lening is betaalbaar volgens de standaardtoets.
- De maximale LTV wordt 80%, dit was 100%.
- De leningdelen worden in maximaal 15 jaar annuïtair of lineair afgelost, hiervoor was geen maximum. Op deze regel is 1 uitzondering: ouders die geld lenen om te schenken aan een kind, mogen de lening wel in 30 jaar aflossen;

Het (her)financieren van een lening met een zakelijk bestedingsdoel is nooit toegestaan. Hiervoor kan eventueel een zakelijk product van SNS aangevraagd worden.

We verstrekken hypotheekleningen om goed te kunnen wonen. We begrijpen ook dat onze klanten een deel van hun overwaarde willen opnemen voor andere doelen. We willen dat zij dit verantwoord doen. Zo voorkomen we de kans op een restschuld. Daarom passen we de regels aan. Daarnaast sluiten we met de aanpassing beter aan op de 'Gedragscode Consumptief Krediet'. Deze gedragscode zegt bijvoorbeeld dat de looptijd van een consumptieve lening moet aansluiten op het bestedingsdoel.

Nieuwbouw

We veranderen een aantal regels die gelden bij hypotheekleningen voor nieuwbouw. Een lening voor een nieuw te bouwen huis is risicovoller, omdat het bijna altijd lang duurt voordat een klant daar kan wonen. Tegelijkertijd kan een te verkopen huidige woning ook nog eens in waarde dalen. We willen dat onze klanten tegenvallers kunnen opvangen. Daarom houden we al bij het aanvragen van de hypotheek rekening met hun financiële grenzen.

Meerkosten bij nieuwbouw (paragraaf 3.1.4)

Vaak staat een bepaling over toekomstige prijsstijgingen van materialen of arbeid in de aanneemovereenkomst. Het risico op prijsstijgingen wordt zo (voor een deel) bij de klant

neergelegd. Daarom moet een maximumbedrag van de aanneemsom opgenomen zijn in de aanneemovereenkomst. Is dat niet zo? Dan is een waarborgcertificaat of afbouwgarantie verplicht.

Voldoet de aanvraag niet aan deze regels? Dan verstrekken we niet meer dan 80% van de maximale hypotheek op inkomen volgens de standaardnorm. Dit geldt voor projectbouw, CPO en bouw in eigen beheer. Is er een maximumbedrag voor stijgende kosten opgenomen in de aanneemovereenkomst? Dan gaan we ervan uit dat die stijging van kosten ook plaatsvindt. Voor het bepalen van de marktwaarde gaan we uit van de oorspronkelijke aanneemsom.

We stoppen met het financieren van losse bouwgrond (paragraaf 3.1.7)

Het blijft mogelijk om een hypotheek aan te vragen voor losse bouwgrond en bouw in eigen beheer. Maar alleen als de aanvrager al een aanneemovereenkomst heeft en de financiering voor bouwgrond en bouw van de woning in 1 keer wordt aangevraagd. We zien dat klanten in deze situatie vaker te maken krijgen met onverwachte en hoge kosten, waarvoor niet altijd een verantwoorde verhoging van de lening aangevraagd kan worden. Door te stoppen met het financieren van losse bouwgrond, willen we deze situatie voor onze aanvragers voorkomen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid van ouders (paragraaf 5.6)

Ouders kunnen meeteekenen voor de hypotheek van hun kinderen. Zo worden ouders ook hoofdelijk aansprakelijk voor de hele hypotheek. Dit geldt voor de periode dat hun kind en de eventuele partner groeien naar een inkomen waarmee zij de hypotheek zonder de ouders financieel kunnen dragen. Dit blijft mogelijk en met de nieuwe regels doen we dit alleen als we duidelijk kunnen aangeven in welke situatie de ouders uit hun hoofdelijke aansprakelijkheid ontslagen kunnen worden. Op deze manier wordt het voor de ouders duidelijker wanneer zij dit aan ons kunnen vragen.