

Aanvraagprocedure

BLG Hypotheken biedt haar producten uitsluitend aan door bemiddeling van deskundige adviseurs die onder toezicht staan van de AFM. Dit zijn specialisten die u adviseren bij een hypotheek. Naast het bekijken van uw persoonlijke omstandigheden en financiële mogelijkheden vraagt deze adviseur een offerte aan bij BLG Hypotheken of brengt namens BLG Hypotheken zelf een offerte uit. 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.

Een offerte is 14 dagen geldig. Nadat wij de getekende offerte en alle relevante bescheiden hebben ontvangen, gaan wij over tot definitieve acceptatie. Indien deze acceptatie positief is, wordt een bevestiging verstuurd aan u en de notaris. De notaris kan dan een afspraak met u maken voor het passeren van de hypotheekakte.

Beoordeling

Of u in aanmerking komt voor de gevraagde hypotheek wordt door BLG Hypotheken aan de hand van een aantal criteria beoordeeld. Zo dient u over voldoende inkomen te beschikken om de hypotheeklast te kunnen dragen. De onderhoudstoestand van uw onderpand moet minimaal voldoende zijn, het onderpand moet courant zijn en over voldoende waarde beschikken in verhouding tot de gevraagde hypotheek. Uw kredietwaardigheid wordt getoetst waarbij gebruik wordt gemaakt van BKR (Bureau Krediet Registratie) te Tiel. Verder kunnen er zekerheden gevraagd worden ten behoeve van aflossing en/of overlijdensrisico.

Voorbeeld 1: Uw pand heeft een vrije onderhandse verkoopwaarde van € 200.000. De gevraagde hypotheek is € 250.000. U dient een overlijdensrisicoverzekering te sluiten voor het bedrag dat boven 80% van de vrije onderhandse verkoopwaarde ligt, dus boven € 160.000. In het voorbeeld dus voor een bedrag van € 90.000.

Voorbeeld 2: Stel u hebt een inkomen van € 35.000. De maximale maandlast die u hierbij aan hypotheeklasten mag besteden is € 884 (norm 1-1-2007). Stel u hebt een doorlopend krediet gesloten ter grootte van € 10.000. In de toetsing nemen wij een maandverplichting mee van € 200 (2% van € 10.000), of minder indien de werkelijke verplichting minder is als 2% van de kredietssom. Dit betekent dat u maximaal nog € 684 aan hypotheeklasten mag uitgeven en dus minder hypotheek krijgt.

BKR-toets

BLG Hypotheken neemt deel aan Bureau Krediet Registratie te Tiel. De doelstelling van BKR is het bevorderen van een maatschappelijk verantwoorde dienstverlening op financieel terrein. BKR legt diverse soorten overeenkomsten (zoals persoonlijke lening, doorlopende kredieten, credit cards en winkelpassen) vast. BLG toetst elke hypotheekaanvraag bij BKR. Daarbij vernemen wij niet alleen het aantal en de inhoud van de contracten die u gesloten heeft, maar krijgen wij daarbij ook informatie over eventuele achterstanden of andere onregelmatigheden. BLG meldt echter niet aan het BKR dat u een hypothecaire lening bent aangegaan, alleen als er sprake is van een achterstand op het betalen van de maandtermijnen. Hiervan is sprake indien u 1 maandtermijn 4 maanden niet betaald heeft.

Hypotheekvormen

BLG Hypotheken heeft een assortiment dat bestaat uit een 5-tal hypotheekvormen waaronder een annuïteitenhypotheek, spaarhypotheek, levenhypotheek, aflossingsvrije hypotheek en effectenhypotheek. Daarnaast bieden wij de Pensioen Optimaal Hypotheek aan die bestaat uit een aflossingsvrije hypotheek met daaraan gekoppeld een Direct Ingaande Lijfrente. Tevens bieden wij een woonlastenverzekering aan in de vorm van de BLG Woonborg. Deze kan zowel met als zonder BLG hypotheek worden afgesloten.

Algemene voorwaarden

Op al onze hypotheken zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze krijgt u van ons bij het uitbrengen van de offerte. In deze voorwaarden is informatie terug te vinden over onder andere te vestigen zekerheidsrechten, vervroegde opeisbaarheid van de geldlening en volledige of gedeeltelijke vervroegde aflossing. Meer informatie betreffende de AV kunt u verkrijgen via uw adviseur of op www.blg.nl.

Dekkingsverplichtingen

Indien de gevraagde financiering meer is dan 90% van de executiewaarde, dan dient het gedeelte boven 75% van de executiewaarde door aflossing gedekt te zijn. Dit kan onder andere door middel van een polis. In geval van een leven-, effecten-, of spaarhypotheek wordt de lening geheel of gedeeltelijk afgelost uit de opbrengst van een te verpanden polis en/of beleggingsrekening, die bij een andere aanbieder dan BLG Hypotheken wordt afgesloten. Bij de spaarhypotheek is sprake van een spaarpolis die moet worden gesloten bij Reaal Verzekeringen. Bij de leven- en effectenhypotheek heeft u de keuze uit een groot aantal met BLG samenwerkende verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen.

U bent daarnaast verplicht gedurende de looptijd van de hypotheek het onderpand op basis van herbouwwaarde te verzekeren tegen brand- en stormschade bij een solide verzekeringsmaatschappij.

Afhankelijk van de hoogte van het hypotheekbedrag kan een overlijdensrisicoverzekering verplicht worden gesteld (bij een verzekeraar naar keuze) voor elke aanvrager, wiens inkomen voor de verkrijging van de hypotheek noodzakelijk is.

Voor Nationale Hypotheek Garantie gelden andere normen. Raadpleeg hiervoor de NHG-normen. Zie ook www.nhg.nl

Effectieve rente

De effectieve rente op jaarbasis is een prijsaanduiding voor het krediet. Hierin komen alle kosten van het krediet tot uitdrukking.

Kredietsommen

Onderstaand treft u enkele voorbeelden van representatieve hypotheekbedragen aan met bijbehorende kenmerken:

Uitgangspunten: Nationale Hypotheek Garantie, man 34 jaar en vrouw 32 jaar, renteoptie offerterente.

Kredietsom: EUR 240.000,-
Soort hypotheek: spaarhypotheek
Rente: 10 jaar vast
Rentepercentage: 3,95% (effectief 4,09%)
Maandbedrag: EUR 1.223,- (EUR 790,- rente en EUR 433,- spaar- en risicopremie)
Looptijd: 30 jaar
Totale kosten: Bruto EUR 440.280,- + kredietsom

Kredietsom: EUR 200.000,-
Soort hypotheek: effectenhypotheek
Rente: Variabel
Rentepercentage: 3,05% (effectief 3,16%)
Maandbedrag: EUR 509,- (alleen rente)
Looptijd: 30 jaar
Netto storting obv 7%: Eerste storting ad € 26.273,- of periodieke inleg ad € 170,- per maand
Totale kosten: Bruto EUR 183.240,- + kredietsom* + netto storting(en)

* Bij een gemiddeld netto rendement van 7% gaan we er van uit, dat de kredietsom geheel wordt gehaald en hoeft deze dus niet bij de totale kosten gerekend te worden. Bij een lager netto rendement kan er een restant kredietsom zijn, welke dus wel invloed heeft op de totale kosten.

Uitgangspunten: hypotheek zonder Nationale Hypotheek Garantie, man 34 jaar en vrouw 32 jaar, hypotheek tot 75% van de executiewaarde.

Kredietsom: EUR 150.000,-
Soort hypotheek: aflossingsvrij
Rente: 6 jaar vast
Rentepercentage: 3,45% (effectief 3,57%)
Maandbedrag: EUR 432,- (alleen rente)
Looptijd: 30 jaar
Totale kosten: Bruto EUR 155.520,- + kredietsom

Kredietsom: EUR 25.000,-
Soort hypotheek: aflossingsvrij, vervolglening (1^e hypotheek bij BLG), totale financiering tot 75% van de executiewaarde
Rente: 1 jaar vast
Rentepercentage: 3,15% (effectief 3,26%)
Maandbedrag: EUR 66,- (alleen rente)
Looptijd: 30 jaar
Totale kosten: Bruto EUR 23.760,- + kredietsom

Bij bovenstaande berekeningen is uitgegaan van een gelijkblijvende rente gedurende de hele looptijd van de hypotheek.

Berekeningsmethodiek totale kosten

Indien het hypotheekbedrag, de looptijd en het rentepercentage bekend zijn, dan kunnen de totale kosten (die u tijdens de looptijd betaald) berekend worden aan de hand van volgende formule:

(Hypotheekbedrag vermenigvuldigd met de looptijd vermenigvuldigd met het rentepercentage) + de kredietsom + storting(en) in polis of op beleggingsrekening.

Boetebepaling bij achterstallige betaling

Indien u nalatig blijft in de betaling van uw maandverplichting, dan is er een vergoeding verschuldigd. Welke vergoeding u verschuldigd bent is afhankelijk van de Algemene Voorwaarden die u bij uw offerte krijgt. Raadpleeg daarom altijd de Algemene Voorwaarden.

Indien de Algemene Voorwaarden 03.08 op de lening van toepassing zijn, dan bent u naast de achterstallige betaling ook een boete verschuldigd van een procent (1%) over de achterstand per kalendermaand met een minimum van twee en een halve Euro (€ 2,50).

Boetebepaling bij vervroegde aflossing

Indien u uw hypothecaire lening vervroegd wilt aflossen, dan is er in bepaalde gevallen een vergoeding verschuldigd. Welke vergoeding u verschuldigd bent is afhankelijk van de Algemene Voorwaarden (AV) die u bij uw offerte krijgt. Raadpleeg daarom altijd de AV.

Indien de AV 03.08 op u van toepassing zijn, dan is de boete gelijk aan de contante waarde van het renteverval, berekend over de resterende rentevast periode. De grondslag op basis waarvan de contante waarde wordt berekend, is gelijk aan het rentepercentage dat wij op het moment van deze aflossing hanteren. Verstrekken we op het tijdstip van de aflossing geen soortgelijke leningen met gelijke rentelooptijd, dan wordt voor deze berekening uitgegaan van het rentepercentage voor soortgelijke leningen met een eerstvolgende kortere looptijd rentelooptijd. Wanneer deze ontbreekt, stelt de hypotheekbank voor deze berekening een rentevoet vast. Voordat de boete wordt bepaald wordt eerst het boetevrije bedrag (franchise) op de restschuld in mindering gebracht. Voor nieuwe leningen bedraagt deze franchise: 10% per kalenderjaar van de lening of leningdeel.

Voorbeeld: u betaalt 7,5% (rente 10 jaar vast) en u wilt aflossen na 7 jaar. Stel dat de actuele rente voor 10 jaar vast op dat moment 5,5% bedraagt. De bank verliest als het ware 2% (7,5%-5,5%) over 3 jaar. De boete wordt $2\% \times 3 \text{ jaar} = 6\%$ over het af te lossen bedrag. In werkelijkheid zal de boete iets lager zijn, omdat onder andere rekening wordt gehouden met het boetevrije bestanddeel en met een soort geldontwaarding (het renteverlies wordt de komende 3 jaar geleden en wordt contant gemaakt naar een bedrag "nu ineens").