

## Vraag & Antwoord - Webinar Voorwaarden & Normen 2021-1 Hypotheek Business Club

Vraag	Antwoord
Mogen de werkelijke lasten met een tekort aan inkomen gedurende 4 jaar tot AOW voor een alleenstaande nu de woning is verkocht met overwaarde verkocht, betaald worden uit deze overwaarde.	Een inkomenstekort kan niet opgevangen worden door middel van aanwezig vermogen. Wellicht kan de senioren verhuisregeling toegepast worden?
De omzetting van aflossingsvrij naar een soort met aflossing lijkt me zowat de belangrijkste aanpassing in 2021. Maar wat is substantieel? Graag iets meer toelichting.	Met substantieel wordt bedoeld een aanzienlijk of fundamenteel bedrag. Voor NHG is het onmogelijk om algemene uitspraken te doen over wanneer iets als een substantieel bedrag gezien dient te worden. Dit is per hypotheekaanvraag verschillend. Hierbij vertrouwt NHG op de expertise van de adviseur en geldverstrekker.
Is de factsheet ook als pdf verkrijgbaar?	Ja, deze vind je op <a href="http://www.nhg.nl">www.nhg.nl</a>
De arbeidsmarktscan werkt volgens mij niet bij oudere werknemers, omdat de gegevens van de diploma's niet in Duo geregistreerd staan. Ik heb dit op mijzelf uitgetoet (59 jaar) en er waren geen diplomagegevens van mij aanwezig in het register. Hiermee kon ik dus niet verder. Hoe los je dit op?	Neem contact op met <a href="http://arbeidsmarktkansen.nl">arbeidsmarktkansen.nl</a> . Zij kunnen beoordelen of de diploma's handmatig toegevoegd kunnen worden. Er zijn mogelijk wel meerkosten verbonden aan de beoordeling.
Hypotheek van 40 jaar met bijvoorbeeld 30 jaar NHG mogelijk?	De borgstelling heeft bij aanvang een maximale duur van 30 jaar en loopt maandelijks af. Hierbij wordt uitgegaan van een aflosschema op basis van annuïteiten. Onder welke condities geldverstrekkers aanbieden is aan hen om te bepalen.
Risico van NHG in te schakelen neemt af gedurende de looptijd; is daar een beeld van weer te geven op basis van de afgegeven NHG hypotheekgaranties?	De borgstelling heeft bij aanvang een maximale duur van 30 jaar en neemt maandelijks annuïtair af.
WIA telt niet mee als inkomen, wel IVA; zijn er statistieken hoeveel mensen na een herkeuring van WIA arbeidsgeschikt raken en naar WW of Bijstand gaan? Anders gevraagd: Hoe stabiel is WIA eigenlijk?	NHG heeft hier geen informatie over. Hiervoor verwijzen wij u naar Centraal Bureau voor de Statistiek en / of UWV

<p>Kan een starter samen met ouders kopen en NHG krijgen; de ouders hebben een woning met een kleine hypotheek en kunnen de 2e hypotheek er budgettair makkelijk bij hebben. De starter(kind) heeft een te gering inkomen voor nhg alleen</p>	<p>Het is binnen NHG niet mogelijk om samen met ouders een woning te kopen zonder dat de ouders daadwerkelijk ook de woning gaan benutten als eigen woning, tevens dienend als hoofdverblijf. Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie dient naast eigenaar-bewoner van de woning ook hoofdelijk schuldenaar te worden (zijn) van de lening.</p>
<p>als de gemiddelde koopprijs (nvm) van een woning al gestegen is naar ongeveer 360000 waarom blijft NHG dan achter met de grens van 325000</p>	<p>NHG hanteert de gemiddelde koopsom genomen over de afgelopen 39 maanden, rekenend vanaf augustus voorafgaand aan het jaar van wijziging en de uitkomst hiervan wordt voor 2021 vermeerderd met 6%(correctiefactor) en afgerond op de dichtstbijzijnde € 5.000,- Dit doet NHG om de kostengrens meer anti-cyclisch in te richten</p>
<p>Wij hebben de volgende vraag inzake de nieuwe wetgeving voor de overdrachtsbelasting voor starters tot 35 jaar. In de situatie dat de man het inkomen geniet en 36 jaar is maar de vrouw is 34 jaar en heeft geen inkomen. Is het dan wel mogelijk voor de vrouw om gebruik te maken van de nieuwe regeling 0% ? Deze vraag aan NHG en in zijn algemeenheid.</p>	<p>Hiervoor verwijzen wij u naar de Belastingdienst</p>
<p>Door de bal met betrekking tot "bestendig" inkomen bij de geldverstrekker neer te leggen, wordt dit dus een "subjectief" gebeuren en ben je als adviseur overgeleverd aan de grillen van de verschillende aanbieders.</p>	<p>Wij laten de zorgplicht daar waar deze hoort: bij adviseur en geldverstrekker.</p>
<p>Komt er ook duidelijkheid over de studieleningen en de lastenberekening?</p>	<p>De nieuwe regeling is opgenomen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet onder artikel 3a en in NHG norm 7.3</p>

<p>Als de werkgever aangeeft op de werkgeversverklaring dat het tijdelijk dienstverband opgevolgd wordt door een nieuw tijdelijk dienstverband.. het inkomen mag dan meegenomen voor de duur van de arbeidsovereenkomst. Betekent dat in geval van een overeenkomst van 8 maanden nog 8/12 van het werkgeversverklaring inkomen mag worden meegenomen? Hoef dan niet naar afgelopen 3 jaar te worden gekeken?</p>	<p>Er kan dan teruggevallen te worden op norm 6.3.1. d, inkomen uit een arbeidsovereenkomst waarbij geen harde intentieverklaring wordt afgegeven. Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het aldus bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.</p>
<p>Wordt de berekening voor de inkomensbepaling pensioen berekend op tot nu toe opgebouwd of met het te bereiken pensioen?</p>	<p>Het te bereiken pensioen</p>
<p>Hoe gaat NHG er mee om wanneer een pensioen pas op 68 jaar ingaat en de AOW leeftijd 67 jaar is?</p>	<p>Als gebruikt wordt gemaakt van IBP en dit wordt door de geldverstrekker van de aanvraag ondersteund, dan kan het toetsinkomen uit de IBP worden aangehouden. Deze houdt rekening met de verschillende ingangsdata tussen de AOW-leeftijd en bijvoorbeeld een pensioen dat op 68 jaar in gaat.</p>
<p>Rekenrente 5% bij rentevastduur &amp;lt; 10 jaar ter (her)beoordeling?</p>	<p>Wij sluiten in norm 7.9.2 letterlijk aan op artikel 9a van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Bij de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast, houdt de aanbieder van hypothecair krediet rekening met de geoffreerde debetrentevoet, indien sprake is van een hypothecair krediet met een rentevastperiode van tien jaar of langer;</p>
<p>Mag een NIET-NHG hypotheek als oversluiter naar NHG 2021 met een onderpand marktwaarde van EUR 450.000 als een deel aflosvrij wordt omgezet naar een aflosvorm (bijvoorbeeld annuïteit)</p>	<p>Een niet-nhg hypotheek kan alleen overgesloten worden naar NHG als de marktwaarde niet hoger is dan de kostengrens. Oversluiten naar NHG is daarom in dit geval niet mogelijk.</p>

<p>Kan het tijdelijk tekort niet gecombineerd worden met de senioren propositie? Zo nee waarom niet? Problematiek is toch vergelijkbaar?</p>	<p>Beide regelingen zijn bestemd voor een specifieke doelgroep met belemmeringen op de woningmarkt. De senioren verhuisregeling is bedoeld om verhuizen naar een goedkopere woning mogelijk te maken waar het lagere pensioeninkomen een belemmering zou vormen. De tijdelijke tekortregeling is bedoeld als oplossing voor een tijdelijk inkomenstekort bij twee aanvragers met een verschil in AOW-leeftijd. De regelingen kunnen daarom niet gecombineerd worden.</p>
<p>Vraag mbt verbeteren klantsituatie: Van aflosvrij naar aflossen verhoogt juist de maandlast. Hoe breng je dan de "verbeterde" situatie in beeld?</p>	<p>Een klantsituatie kan meer inhouden dan alleen de maandlast. Ook de resterende restschuld aan het einde van de looptijd kan onderdeel van een verbeterde klantsituatie zijn.</p>
<p>arbeidscontract wordt met een jaar verlengd, Mag ik toekomstig jaar meenemen als flexjaar? dus -1 0 en +1 middelen waardoor -3 wegvalt.</p>	<p>Nee, dat is niet toegestaan. Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven.</p>
<p>mag je met oversluiten bestaand aflosvrij een nieuwe 30 jaars looptijd aangaan, waarvan dus een deel niet meer aftrekbaar is aan het einde van de looptijd</p>	<p>Indien sprake is van een bestaande eigenwoningsschuld, is het toegestaan aflossingsvrij te verstrekken, met dien verstande dat het aflossingsvrije gedeelte onder ondergangrecht valt en niet meer bedraagt dan 50% van de waarde van de woning. De geldverstrekker bepaalt of het passend en verantwoord is bij verlies hypotheekrenteaf trek gedurende de looptijd van de lening.</p>
<p>stel dan een annuitaire lening afgesloten in 2016 wordt overgesloten in 2021. Reeds 5 jaar rente aftrek genoten, maar ook veel afgelost dus nog een schuld van 100.000 resterend en woningwaarde 200.000. Mag je hem dan oversluiten naar ofwel omzetten als aflossingsvrije lening met nhg en daarmee geen renteaftrek?</p>	<p>Nee, dat is niet toegestaan. Indien sprake is van een bestaande eigenwoningsschuld, is het toegestaan aflossingsvrij te verstrekken, met dien verstande dat het aflossingsvrije gedeelte onder ondergangrecht valt. Daarvan is hier geen sprake</p>
<p>Hebben jullie een laatste update over de overdrachtsbelasting per januari 2021?</p>	<p>Hiervoor verwijzen wij je naar de Belastingdienst</p>
<p>en blijft de NHG financiering bij een tweede hypotheek mogelijk voor niet verduurzaming maar bijv. aanpassing keuken/uitbouw?</p>	<p>Ja, dat klopt. Zowel kwaliteitsverbetering als verduurzaming blijft mogelijk.</p>

<p>Hoe gaat NHG om met werkgeversverklaringen en Coronavragen van KLM medewerkers gezien de financieel lastige situatie waarin KLM verkeerd?</p>	<p>Het beleid van NHG is op dit punt onveranderd en wij hebben geen extra regels opgesteld. Er mag volgens de reguliere normen behandeld worden. Het kan zijn dat de geldverstrekker naar aanleiding van de crisis aanvullende vragen stelt en het dienstverband of de bestendigheid van het inkomen anders beoordeelt.</p>
<p>De nieuwe werkgeversverklaring 2021 die ik kan vinden op de website van NHG is een word document met de tekst concept op de achtergrond. Kan u mij een pdf versie van de wgv sturen die digitaal ingevuld kan worden door de werkgever, of aangeven waar ik deze kan downloaden?</p>	<p>Inmiddels zijn zowel de Word als de Pdf versie beschikbaar via de website van NHG.</p>
<p>Ophogen met box1 en tevens lastenverlichting door overname box3 leningen. Mogelijkheden verruimen om dit onder NHG financieren ?</p>	<p>NHG heeft als missie het bevorderen van toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een eigen woning. Daar hoort het herfinancieren van box3 leningen niet bij.</p>
<p>is het verkrijgen van een substantieel lagere maandlast ook een reden om te switchen van niet NHG naar NHG</p>	<p>Nee, niet per definitie. NHG is namelijk niet opgericht voor een lagere hypotheekrente. Wel kan dit mogelijk is als dit leidt tot woningbehoud van de klant. We sluiten hiermee meer aan bij de missie van NHG.</p>