

Nationale Hypotheek Garantie bij Nationale-Nederlanden

Bij Nationale-Nederlanden is het mogelijk om een lening met NHG aan te vragen. Op deze aanvraag zijn natuurlijk de voorwaarden en normen van NHG van toepassing. De voorwaarden van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen gaan echter altijd voor de voorwaarden van NHG. In sommige situaties kan het voorkomen dat Nationale-Nederlanden aanvullende voorwaarden stelt. Het is ook mogelijk dat de aanvraag niet bij ons kan worden gefinancierd.

Hierna staan de situaties waarop een uitzondering van toepassing is, onderverdeeld in situaties die wij niet financieren en situaties waarin wij aanvullende voorwaarden stellen.

Deze situaties financiert Nationale-Nederlanden niet:

Aanvragen met A- of H-codering bij het BKR

Nationale-Nederlanden neemt geen aanvragen in behandeling waarbij sprake is van een A-codering bij het BKR. Dit geldt ook voor aanvragen met een herstelde A-codering (H-codering).

Alternatieve koopconstructies

Met uitzondering van Koopgarant, is het bij ons niet mogelijk een onderpand te financieren waarbij sprake is van:

- Maatschappelijk gebonden eigendom.
- Maatschappelijk verantwoord eigendom.
- Stimulering door de overheid zoals Startersleningen (SVn).

Een koopsom lager dan € 90.000

De minimale koopsom bedraagt bij ons € 90.000. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Groninger akte

Nationale-Nederlanden verstrekt geen leningen waarbij sprake is van een zogenaamde Groninger akte. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Het gedeeltelijk sluiten met en gedeeltelijk sluiten zonder NHG

Zowel bij de aankoop van een nieuwe woning als bij een oversluiting dient of alles met NHG of alles zonder NHG gesloten te worden. Het is niet mogelijk om bij aanvang een deel mét en een deel zonder NHG te sluiten.

Omzetting naar NHG

Het is bij ons niet mogelijk om een lening om te zetten naar NHG. Dit geldt zowel voor omzettingen met als voor omzettingen zonder uitbreiding van de financiering.

Woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen

Wij financieren geen woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Zonder verhoging en zonder kwaliteitsverbetering oversluiten met handhaving van NHG

Bij oversluiting is het bij ons niet mogelijk om NHG te handhaven. Zie artikel B4 van de voorwaarden NHG.



**nationale
nederlanden**

Bij deze situaties gelden aanvullende voorwaarden:

Een verhoging of aanvullende lening met NHG

- Het minimale bedrag voor de uitbreiding van een financiering bedraagt bij ons € 15.000.
- Het is mogelijk om bij ons een aanvullende lening met NHG van minimaal € 15.000 voor kwaliteitsverbetering af te sluiten, ook als de bestaande lening(en) zonder NHG gesloten zijn.

Een verhoging of aanvullende lening zonder NHG naast een lening met NHG

Als de klant naast een eerste hypotheek met NHG een aanvullende lening (onderhands of tweede hypotheek) zonder NHG afsluit, dan geldt voor de aanvullende lening het reguliere rentetarief dat hoort bij de risicoklasse waarin de aanvullende lening valt. Voorwaarde is dat de lening met NHG minimaal zes maanden geleden is afgesloten en de verhoging voldoet aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Als dit niet het geval is en de totale lening hoger wordt dan 90% van de marktwaarde, dan geldt voor de aanvullende lening een topopslag van 2%. Een alternatief voor de topopslag van 2% op de aanvullende lening is het laten vervallen van de NHG-korting op de bestaande lening. Dan gelden de tarieven zonder NHG en is er over het geheel een topopslag van 0,4% van toepassing.

Particulier erfpacht

Woningen waarbij sprake is van particulier erfpacht kunnen gefinancierd worden als de erfpachtvoorwaarden voldoen aan alle criteria voor particuliere erfpacht - voorwaarden.

Het toetsen of de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de criteria, vindt plaats door de notaris in een 'Opinie'. Bij Nationale-Nederlanden is het mogelijk om woningen te financieren met particulier erfpacht als de beoordelingen in deze 'Opinie' allemaal groen zijn. Bij verhogingen en Koopgarant is geen 'Opinie' nodig.

Kenmerk van particulier erfpacht is dat de grond, anders dan gebruikelijk, niet in erfpacht wordt uitgegeven door de overheid (vaak een gemeente) maar door particulieren (zowel natuurlijke personen als rechtspersonen).

Energiebesparende voorzieningen

Het is mogelijk binnen de NHG-normen de kosten voor energiebesparende voorzieningen mee te financieren. Het is bij Nationale-Nederlanden echter niet mogelijk om meer dan 100% (2018) van de marktwaarde (evt. na verbouwing) te financieren.

Nieuwe woning met NHG – oude woning nog niet verkocht

NHG hanteert een opschortende voorwaarde als:

- De huidige woning met NHG (of gemeentegarantie) is gefinancierd, of
- De financieringslasten van beide woningen samen niet binnen de NHG-normen vallen.

Dit houdt in dat de dekking voor de nieuwe woning pas ingaat als de hypotheek op de huidige woning is afgelost. Daarom hanteert Nationale-Nederlanden voor de overbruggingsperiode dezelfde voorwaarden als bij een aanvraag zonder NHG. Deze voorwaarden zijn:

- De klant moet aantonen dat hij 12 maanden dubbele lasten kan betalen.

- De klant moet naast de lasten van de nieuwe hypotheek ook de lasten van een eventuele lening kunnen betalen. Wij gaan hierbij uit van een lening die het verschil afdekt tussen de huidige hypotheek en 80% van de marktwaarde van de te verkopen woning.

Zelfstandigen/DGA's

De inkomensvaststelling (toetsinkomen) van zelfstandigen/DGA's vindt plaats conform onze eigen acceptatiecriteria, aan de hand van een zeer gedegen analyse (analyse bedrijf, jaarcijfers, branche etc.). Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, maar maximaal het inkomen van het laatste jaar. Kunt u als zelfstandige zonder personeel (zzp'er) nog geen jaarcijfers van de afgelopen drie jaar overleggen, maar bent u minimaal een jaar als zzp'er werkzaam? Ook dan kunt u een hypotheek bij ons aanvragen. Voor de aanvraag dient u een inkomensverklaring, waaruit uw toetsinkomen blijkt, aan te leveren, opgesteld door een door NHG aangewezen partij.

Uitzendbureaus

Nationale-Nederlanden verstrekt aan eigenaren, medewerkers en uitzendkrachten van een uitzendbureau alleen een hypotheecaire lening als dit uitzendbureau is geregistreerd bij de Stichting Normering Arbeid (SNA). Inkomsten via agrarische uitzendbedrijven worden niet meegerekend in de kredietbeoordeling.

Naderend pensioen

Nationale-Nederlanden vraagt bij aanvragers die 57 jaar of ouder zijn om een opgave van het (toekomstig) pensioeninkomen.

Aftrek overige financiële verplichtingen

Nationale-Nederlanden houdt bij betalingsverplichtingen voortvloeiende uit geldleningen of andere vormen van kredieten altijd rekening met 2% op maandbasis van het leningbedrag of kredietlimiet. Het is niet toegestaan rekening te houden met de werkelijke betalingsverplichting indien deze lager is. Uitzonderingen zijn:

- Lening voor de restschuld bij verkoop van de woning. Hierbij houden we rekening met de werkelijke maandlast als de lening binnen 15 jaar wordt afgelost.
- Studielening. Hierbij houden we rekening met lasten van 0,75% van de studielening per maand. Als de lening onder de nieuwe Wet Studievoorschot valt, rekenen we met 0,45% lasten van de studielening in plaats van 0,75%. Uit correspondentie tussen de aanvrager en Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) moet dan blijken dat het gaat om de nieuwe Wet Studievoorschot.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of flexwerk

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en het inkomen uit flexwerk wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen drie jaar met als maximum het inkomen van het laatste jaar, of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is. Dit gemiddelde inkomen wordt volledig meegeteld.

Mogelijkheden uitbreiding of oversluiting in combinatie met NHG

In onderstaande tabel geven wij de mogelijkheden weer bij een gewenste uitbreiding van de financiering of een gewenste oversluiting in combinatie met NHG. Dit overzicht is niet te gebruiken bij de aankoop van een nieuwe woning onder NHG. Uiteraard geldt voor alle beschreven situaties waarbij NHG van toepassing is, dat in ieder geval moet worden voldaan aan de NHG-normen.

Huidige lening	Nieuwe lening zonder NHG	Nieuwe lening met NHG
Huidige zonder NHG bij NN	<ul style="list-style-type: none">• Regulier acceptatiebeleid	<ul style="list-style-type: none">• Alleen NHG over uitbreiding (minimaal € 15.000).• Omzetting niet mogelijk.• Alleen bij kwaliteitsverbetering / vergroten eigendom; zie normen NHG.
Huidige met NHG bij NN	<ul style="list-style-type: none">• Minimaal € 15.000.• Uitbreiding; topopslag 2% bij financiering > 90% MW bij sluiting binnen 6 maanden na sluiten lening met NHG	<ul style="list-style-type: none">• Aanvullende NHG over uitbreiding (minimaal € 15.000).• Omzetting niet mogelijk.• Alleen bij kwaliteitsverbetering / vergroten eigendom; zie normen NHG.
Huidige zonder NHG elders (oversluiting)	<ul style="list-style-type: none">• Regulier acceptatiebeleid.	<ul style="list-style-type: none">• Op basis van Voorwaarden & Normen NHG.
Huidige met NHG elders (oversluiting)	<ul style="list-style-type: none">• Regulier acceptatiebeleid.	<ul style="list-style-type: none">• Overname borgtocht (artikel B4 NHG) is niet mogelijk.