



# Springplank naar Woonplezier: Startersvoordelen van NIBC!



## Starter met een (mogelijk) vast dienstverband

Voor starters met zowel een vast contract als een tijdelijk contract met een intentieverklaring tot 'vast dienstverband' geldt een gelijke behandeling als reguliere aanvragen.

Zie hiervoor artikel 5.1 uit de acceptatiegids: Inkomen uit dienstverband.

Wij rekenen met het inkomen uit vast dienstverband. Hieronder verstaan wij dat de aanvrager voor onbepaalde tijd in vaste dienst is, er geen sprake meer is van een proeftijd en er geen voornemens bestaan het dienstverband te beëindigen. Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken indien de volgende verklaring van de werkgever wordt overlegd: "Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd."

## Starter met een flexibel inkomen en wil toch een eigen huis?

### **Uitzendkracht**

Is jouw klant werkzaam via een uitzendbureau en heeft hij/zij geen vast contract? Dan bieden wij de mogelijkheid om, met behulp van een perspectiefverklaring, toch een hypotheek aan te vragen. Zie hiervoor artikel 5.1.8 uit de acceptatiegids: Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring.

Zowel bij NHG als niet-NHG aanvragen geldt dat uitzendkrachten gebruik kunnen maken van een perspectiefverklaring. De aanvrager moet dan minimaal 52 weken hebben gewerkt voor een door de Stichting Perspectiefverklaring gecertificeerd uitzendbureau. Met een perspectiefverklaring mag u het inkomen op de werkgeversverklaring die hoort bij de perspectiefverklaring meenemen als toetsinkomen voor de gehele looptijd van de lening. De werkgeversverklaring en de perspectiefverklaring moeten door hetzelfde uitzendbureau afgegeven zijn. De perspectiefverklaring mag op de datum van het bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan zes maanden.

De werkgeversverklaring die afgegeven is bij de perspectiefverklaring is, conform NHGnormen, zes maanden geldig (in plaats van drie maanden).

### **Flexwerker**

Heeft jouw klant een variabel inkomen of een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring? Wellicht kan jouw klant dan in aanmerking komen voor zowel een NHG als niet-NHG hypotheek met behulp van de arbeidsmarktscan.

Zie hiervoor artikel 5.1.7 uit de acceptatiegids: Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie. Zowel bij NHG als niet-NHG aanvragen, kunt u voor het beoordelen van het inkomen uit onderstaande flexibele of tijdelijke arbeidsrelaties gebruik maken van een Arbeidsmarktscan:

- Seizoenswerk.
- Oproep- of invalwerk.
- Dienstverband in de proeftijd.
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.
- Dienstverband dat op korte termijn kan worden beëindigd.
- Pay-rolling.

De Arbeidsmarktscan is een gewaarmerkt rapport en geeft twee uitkomsten:

- De huidige arbeidsmarktscore (die moet minimaal 70 zijn).
- De verdien capaciteit van de aanvrager.

Voor het toetsinkomen gaan wij uit van het laagste van de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of het huidige inkomen uit de werkgeversverklaring. Meer informatie hierover vindt u op de website van NHG of op [www.arbeidsmarktkansen.nl](http://www.arbeidsmarktkansen.nl).

### **Flexibel inkomen**

Als jouw klant momenteel een tijdelijk contract heeft, al dan niet met een intentieverklaring voor een ‘bepaalde’ tijd, beschouwen we dit als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.

Zie hiervoor artikel 5.1.6 uit de acceptatiegids: Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie.

Bij een inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie hanteren wij als toetsinkomen het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie kalenderjaren. Dit doen we op basis van de jaaropgaven van het loon en van eventuele loon vervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen als dit lager is. Dit kan de aanvrager ook aantonen met een jaarlijkse inkomensverklaring van de belastingdienst. De flexibele arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring en/of de arbeidsovereenkomst. Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring beoordelen wij als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. Hiervoor hebben we een uitgebreide toelichting van de financieel adviseur nodig die beeld geeft over het toekomstige inkomensperspectief.

### **Starter is een specialist in opleiding**

Werkt jouw klant als huisarts in opleiding, advocaat-stagiair, of is hij/zij een promovendus? Ook specialisten in opleiding kunnen bij ons rekenen op aangepaste mogelijkheden voor hypotheek.

Zie hiervoor artikel 5.1.9 uit de acceptatiegids: Bijzondere arbeidsrelatie.

In de (bijzondere) arbeidsrelaties die u hieronder leest, gaat NIBC uit van een vast dienstverband als het voldoende beeld geeft over het toekomstige inkomensperspectief en de hoogte van het inkomen marktconform is:

- Specialist (arts) in opleiding.
- Promovendus.
- Burgemeester, wethouder, kamerlid (politieke ambtsdrager).
- Geestelijke (predikant, pastoor).

Heeft de aanvrager een van deze arbeidsrelaties? Dan is het van belang dat u de aanvraag voorlegt bij de Hypotheekdesk van NIBC voordat wij het renteaanbod uitbrengen

## Starter is een (startende) ondernemer

Is jouw klant een gedreven starter die een eigen onderneming heeft gestart? Fantastisch nieuws! Zelfs met slechts 12 maanden ondernemerservaring kunnen zij al profiteren van een op maat gemaakte NIBC Hypotheek.

Zie hiervoor artikel 5.2.1 Inkomen van IB-ondernemers en DGA's als kort-zelfstandigen

De aanvraag wordt als kort-zelfstandig behandeld als op datum bindend aanbod indien:

- de ondernemer/ onderneming langer dan 12 maanden maar korter dan 36 maanden ingeschreven staat in de KvK; en/of
- de ondernemer/ onderneming langer dan 12 maanden in de KvK staat ingeschreven en
  - Van de onderneming minder dan drie jaarcijfers beschikbaar zijn; en
  - De ondernemer voorafgaand in loondienst werkzaam is geweest; en
  - Het inkomen uit loondienst wordt gebruikt om de periode van 36 maanden te completeren.

Merken wij de aanvraag aan als kort-zelfstandigen dan geldt voor niet-NHG aanvragen twee afwijkingen t.o.v. ons reguliere beleid:

a) Er geldt een afslag van 10% op het inkomen van de ondernemer beoordeeld door de rekenexpert (de rekenexpert houdt hier al rekening mee)

- **Kort-Zelfstandigen en NHG-aanvraag:** geen afslag op inkomen
- **Kort-Zelfstandigen en niet-NHG-aanvraag:** wel afslag op inkomen

b) Er geldt een opslag in de rente voor de eerste 10 jaar ongeacht de rentevaste periode.

- **Kort-Zelfstandigen en NHG-aanvraag:** geen renteopslag
- **Kort-Zelfstandigen en niet-NHG-aanvraag:** wel rentopslag

### Tijdelijk geen opslag!

Vanaf 1 augustus 2024 wordt geen opslag in rekening gebracht voor aanvragen die voor 1 februari 2025 ontvangen worden.

## Aantrekkelijke opties voor starters

### Starterslening

Met de Starterslening overbruggt jouw klant het verschil tussen de prijs van het eerste huis en het bedrag dat ze maximaal kunnen lenen bij een geldverstrekker of bank.

Meer informatie: <https://www.svn.nl/starterslening>

### Kangoeroewoning

Bij een kangoeroefinanciering kunnen maximaal vier aanvragers samen een woning aankopen, hierbij kunnen alle vier de inkomens meegenomen worden als toetsinkomen.

Meer informatie:

<https://nibc.nl/intermediair/hypotheken/kangoeroewoning>

### Verduurzamen

Wil jouw klant flink besparen op energiekosten door de woning te verduurzamen? Bij NIBC kan dat tot wel 106% van de woningwaarde met een maximum van maar liefst € 25.000 voor EBV. Met een aanvullenden NIBC hypotheek kan de klant een lening aanvragen specifiek voor het verduurzamen van de woning.

Meer informatie:

<https://nibc.nl/intermediair/hypotheken/verbouwen-en-verduurzamen>

### Koopconstructies

Om de aankoop van woningen voor starters betaalbaarder te maken zijn er koopconstructies ontworpen. Denk aan Koopstart en Koopgrantie. Alleen mogelijk in combinatie met een NHG hypotheek.

Meer informatie:

<https://www.nhg.nl/het-krijgen-van-nhg/kortingsconstructie-in-combinatie-met-nhg/>

# Maximaliseer de start van je klant met ouderlijke financiële steun

## Schenking binnen de familie voor een vliegende start

Ouders mogen in 2024 € 6.633 belastingvrij schenken aan hun kind. Onder 'kind' verstaan wij ook een pleegkind of een stiefkind.

### Eenmalig verhoogde vrijstelling

Deze vrijstelling van € 31.813 geldt alleen als de ontvanger op het moment van de schenking tussen de 18 en 40 jaar is óf een partner heeft tussen de 18 en 40 jaar. De dag van de 40e verjaardag telt nog mee. Voor de eenmalig verhoogde vrijstelling gelden altijd voorwaarden.

Voor de meest actuele voorwaarden omtrent schenken voor de aankoop van een huis kun je terecht op de website van de Belastingdienst.

## Familie financiering

Naast schenken kunnen ouders/familielieden ook een lening verstrekken aan de starter om een nieuwe woning aan te kopen. Mochten zij hiervoor geen geld beschikbaar hebben, dan zouden zij een deel van de overwaarde van hun woning kunnen opnemen. Ontdek hier de diverse mogelijkheden.

Een familiehypothek is een vorm van hypotheekfinanciering waarbij geld wordt geleend van familieleden, zoals ouders, grootouders, broers of zussen, in plaats van of in combinatie met een reguliere hypotheekverstrekker zoals een bank. Dit kan gunstig zijn wanneer er behoefte is aan flexibele voorwaarden.

De voorwaarden van een familiehypothek worden vaak onderling afgesproken en kunnen variëren, bijvoorbeeld wat betreft rente, aflossingsschema en looptijd. Het is belangrijk om deze overeenkomst goed vast te leggen en mogelijk juridisch te laten begeleiden om misverstanden te voorkomen. Het geld van de familiehypothek wordt gebruikt voor de aankoop van een huis, verbouwingen, of andere vastgoedgerelateerde doeleinden.

## Familie Stapelfinanciering

In een stapel financiering verkrijgt de starter een extra lening van de ouders om het ontbrekende deel van de hypotheek te financieren.

Belangrijk om te weten:

- Beide partijen dienen een leen- en schenkovereenkomst te ondertekenen.
- Jaarlijks wordt de rente en aflossing binnen de schenkingvrijstelling teruggeschonken, waardoor het de starter financieel niet belast en niet meegerekend hoeft te worden in de financieringslasten.

Een stapelhypotheek, ook wel bekend als "multi-hypotheek", is een financiële constructie waarbij verschillende leningen worden gecombineerd om een hoger totaalbedrag te kunnen lenen voor de aankoop van een woning.

Bij een stapelhypotheek wordt naast de reguliere hypotheek (eerste hypotheek) nog een extra lening afgesloten, vaak in de vorm van een tweede hypotheek bij de ouders. Deze tweede hypotheek wordt gebruikt om het totale aankoopbedrag van de woning aan te vullen.

De eerste hypotheek wordt doorgaans verstrekt door een reguliere hypotheekverstrekker, zoals een bank. De tweede hypotheek wordt afgesloten bij de ouders. Het belangrijke verschil met een reguliere hypotheek is dat er in het geval van een stapelhypotheek dus meerdere financieringsbronnen worden gebruikt om de woning te kopen. Dit kan voordelen bieden voor mensen die niet voldoende kunnen lenen met alleen een reguliere hypotheek, maar wel extra financiering kunnen krijgen via een tweede lening bij bijvoorbeeld hun ouders. Doordat de ouders de aflossing en rente 'terugschenken' aan de kinderen heeft deze lening geen impact op de maximale leencapaciteit.



# Vijf redenen waarom een starter zou moeten kiezen voor NHG (Nationale Hypotheek Garantie):

## 1. Veiligheid en Zekerheid:

NHG biedt een vangnet bij onvoorziene omstandigheden, zoals werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of echtscheiding.

## 2. Voordeligere Rente:

Met NHG kun je vaak een lagere hypotheekrente krijgen, omdat het risico voor de geldverstrekker kleiner is. Dit kan aanzienlijke besparingen opleveren gedurende de looptijd van de hypotheek.

## 3. Mogelijkheid tot Financiering Boven de Koopsom:

Naast de koopsom van de woning kunnen ook bijkomende kosten, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting en eventuele verbouwingskosten, meegefinancierd worden. Hierdoor hoeft jouw klant minder eigen geld in te brengen.

## 4. Verantwoorde Leencapaciteit:

NHG hanteert strikte leennormen die ervoor zorgen dat jouw klant niet te veel leent in verhouding tot het inkomen. Dit voorkomt overkreditering en helpt bij het voorkomen van financiële problemen in de toekomst.

## 5. Kans op Kwijtschelding Restschuld:

Mocht jouw klant in een lastige financiële situatie belanden en de woning gedwongen moeten verkopen, dan kan NHG de eventuele restschuld kwijtschelden.

Kortom, NHG biedt starters een solide en betrouwbare basis om hun eerste stappen op de woningmarkt te zetten. Het zorgt voor financiële veiligheid, lagere rente, en de mogelijkheid tot het meefinancieren van bijkomende kosten. Met NHG is jouw klant goed voorbereid op de uitdagingen die kunnen ontstaan bij het kopen van de eerste woning.