



**Helden
verdienen
woonplezier**

Ontdek de hypotheek voor helden

De hypotheek voor helden is de bestaande NIBC (Extra) Hypotheek, waarbij we het acceptatieproces hebben afgestemd op de helden die werkzaam zijn in de vitale sector. Hiermee biedt de hypotheek voor helden een unieke propositie die zich onderscheidt van de concurrentie.

In deze productkaart staat voor wie de hypotheek is, met welke uitdagingen helden te maken krijgen, de voordelen van de hypotheek voor helden en meer.

Voor wie?

Voor medewerkers die werkzaam zijn in de vitale sector, zoals politie, brandweer, zorgverleners, krijgsmacht en leerkrachten.

Uitdagingen medewerkers in de vitale sector bij hypotheekaanvragen

Overuren en Vergoedingen

Medewerkers in de vitale sector maken vaak extra uren of ontvangen een vergoeding voor onregelmatige diensten, overuren of speciale taken. Het aantonen van deze variabele inkomsten aan hypotheekverstrekkers kan uitdagend zijn, gezien hun voorkeur voor stabiele inkomsten.

Werkverleden

In de vitale sector is het niet ongewoon om regelmatig van baan te wisselen, overgeplaatst te worden of een tijdelijk contract te hebben. Dit kan van invloed zijn op hoe hypotheekverstrekkers naar de kredietwaardigheid van de klant kijken.

Wisselende Werklocaties

Medewerkers in de vitale sector kunnen regelmatig van werklocatie veranderen, waarbij dichtbij het werk wonen wenselijk is vanwege lange werkweken, werk-privébalans en de noodzaak om snel te reageren in noodsituaties. Huidige woningen zijn vaak onbereikbaar op basis van het basissalaris (modaal inkomen) van deze doelgroep.

De voordelen van de hypotheek voor helden

De helden in onze maatschappij kunnen vaak aantonen dat bepaalde inkomensbestanddelen structureel zijn in vergelijking met andere bedrijfstakken / doelgroepen. Bij de hypotheek voor helden houden wij hier rekening mee. Hieronder een overzicht van de belangrijkste punten die we hanteren bij het beoordelen van het inkomen van onze helden.

Overwerk en Onregelmatigheidstoeslag

Voor helden kunnen overwerk en onregelmatigheidstoeslag tot wel 100% (gemiddeld over de laatste 12 maanden) worden meegenomen in de inkomensberekening, waardoor de werkelijke financiële draagkracht van de klant nauwkeurig wordt weergegeven.

Onderwijzend personeel

Voor de helden die werkzaam zijn in het onderwijs is een onregelmatigheidstoeslag doorgaans niet van toepassing, omdat dit vaker voorkomt in sectoren zoals de zorg of de politie waar werknemers te maken hebben met onregelmatige werktijden, nacht- en weekenddiensten, en dergelijke.

Desalniettemin kunnen docenten in het onderwijs situaties tegenkomen waarin ze te maken krijgen met extra vergoedingen of toeslagen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als ze extra taken of verantwoordelijkheden op zich nemen, zoals het leiden van buitenschoolse activiteiten of het geven van naschoolse lessen. In dergelijke gevallen kunnen er bepaalde financiële compensaties worden geboden, afhankelijk van de regels en afspraken binnen het schooldistrict, de onderwijsinstelling of de vakbondsovereenkomst. Extra uren voor beoordelingen, rapporten en buitenschoolse activiteiten zijn gebruikelijk en worden meegenomen in de inkomensberekening.

Tweede baan volledig meegeteld

Helden, zoals onderwijzers, brandweerlieden of verpleegkundigen, kunnen naast hun hoofdfunctie ook een tweede baan hebben. De gemiddelde werkweek in deze sector bedraagt doorgaans 32 tot 36 uur, waardoor er vaak ruimte is voor een extra/aanvullende baan. Diverse factoren spelen een rol bij de keuze voor een tweede baan, waaronder financiële behoeften, carrièreambities, flexibiliteit van werktijden en persoonlijke voorkeuren.

Indien van toepassing, wordt het inkomen uit een eventuele tweede baan voor 100% meegenomen in de inkomensberekening. Hierbij geldt een maximum van 52 uur per week, in plaats van de standaard maximale 48 uur.

PGB als Inkomen

We nemen het inkomen van helden, die inkomsten ontvangen uit PGB, mee als toetsinkomen voor zowel NHG- als niet-NHG-aanvragen. Bij het bepalen van het inkomen maken we onderscheid tussen drie verschillende typen PGB-inkomsten:

- PGB-inkomen met een KvK-inschrijving
- PGB-inkomen zonder KvK-inschrijving (niet-familiair)
- PGB-inkomen zonder KvK-inschrijving (familiaire zorgverlening)

Zie artikel 5.3.6 uit de acceptatiegids: Inkomen uit Persoonsgebonden budget (PGB)

Keuzebudget

Helden die beschikken over een keuzebudget, kunnen inkomenscomponenten die deel uitmaken van dit budget meenemen in hun toetsinkomen. Dit geldt echter alleen als deze inkomenscomponenten vast, vrij besteedbaar zijn en uitsluitend in geld worden uitgekeerd.

Zie artikel 5.1.5 in de acceptatiegids: Bestanddelen vast bruto jaarinkomen.

IBL toegestaan

Voor helden met wisselende loondienst inkomens is naast de werkgeversverklaring, ook de Inkomensbepaling Loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het UWV-verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstroom en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool. Het gebruik van de Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk voor Helden met de volgende loondienstbetrekking:

- Loondienst vast
- Loondienst tijdelijk met een intentieverklaring
- Loondienst tijdelijk zonder intentieverklaring (flexibel inkomen).

Zie artikel 5.1.2.1 in de acceptatiegids: Inkomensbepaling Loondienst.

Specialist in opleiding

Als een huisarts of specialist in opleiding een tijdelijk opleidingscontract heeft voor 3 tot 5 jaar zonder intentieverklaring, beschouwen wij dit inkomen als een vast dienstverband. Dit inkomen kan volledig worden meegenomen in de inkomenstoets volgens de werkgeversverklaring, maar alleen voor aanvragen zonder NHG. Het is echter belangrijk dat de aanvraag wordt voorgelegd aan de Hypotheekdesk van NIBC voordat wij het renteaanbod uitbrengen.

Zie artikel 5.1.9 in de acceptatiegids: Bijzondere arbeidsrelatie.

Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Helden met een variabel inkomen of een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring komen in aanmerking voor een betaalbare NHG-hypotheek met behulp van de arbeidsmarktscan.

Zie artikel 5.1.7 in de acceptatiegids: Arbeidsmarktscan voor flexibele of tijdelijke arbeidsrelatie.

Uitzendkracht

Helden werkzaam via een uitzendbureau zonder vast contract en/of zonder intentieverklaring kunnen toch een NHG-Hypotheek aanvragen met behulp van een perspectiefverklaring.

Zie hiervoor artikel 5.1.8 in de acceptatiegids: Flexibele arbeidsrelatie met perspectiefverklaring.

Ondernemers

Helden met een eigen onderneming kunnen al met slechts 12 maanden ondernemerservaring profiteren van een op maat gemaakte NIBC Hypotheek.

Zie artikel 5.2 in de acceptatiegids: inkomen uit onderneming.

De Helden van de Held

In een stapelfinanciering krijgen helden waarvan de ouders financieel helpen bij de aankoop van een woning een extra lening om het ontbrekende deel van de hypotheek te financieren. 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. 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. Als de ouders de aflossing en rente 'terugschenken' aan de kinderen heeft deze lening geen impact op de maximale leencapaciteit.

En er is meer

Verhuisregeling

Bij NIBC is het mogelijk om de huidige rentecondities (basisrentepercentage en resterende rentevast periode) mee te nemen.

Zie artikel 11.12 in de acceptatiegids: Hypotheek meeverhuizen / meeneemregeling.

Verduurzamen

Bij NIBC is het mogelijk om bij het afsluiten van een hypotheek direct een budget voor energiebesparende maatregelen mee te financieren. Dit kan bij de aankoop van een (nieuwbouw) woning, het oversluiten en verhogen van de hypotheek.

Zie hiervoor artikel 3.2.5 in de acceptatiegids: Energiebesparende voorzieningen.

Aflossen wordt beloond

Bij NIBC wordt aflossen beloond. De topopslag vervalt automatisch zodra de lening door aflossen (contractuele en/of extra aflossingen) in een lagere tariefklasse valt waardoor de verhouding van de lening ten opzichte van de waarde van de woning is gedaald. Dit geldt ook tijdens de rentevast periode. Extra aflossen is bij NIBC eenvoudig en kan gemakkelijk worden gedaan via iDEAL in de app. Jaarlijks is het mogelijk om tot 15% (20% bij de NIBC Extra Hypotheek) van de lening vergoedingsvrij af te lossen. Bij de NIBC Extra Hypotheek is het ook nog eens mogelijk 100% vergoedingsvrij af te lossen uit eigen middelen (schenking, erfenis of spaargeld). Het aflossen wordt beloond met automatisch lagere hypotheekrentetarieven.

Zie artikel 11.4 in de acceptatiegids: Verwijderen van de topopslag

Bouwdepot

Bij NIBC is het mogelijk om (ver)bouwnota's rechtstreeks uit het bouwdepot te betalen. Tijdens het verbouwen heb je je handen vol en snappen we dat het declareren van je (ver)bouwnota's niet veel tijd mag kosten. Via de app is het declareren binnen 2 minuten gebeurd!

Zie hoofdstuk 9 in de acceptatiegids: Hypotheek met een bouwdepot

Digitaal

Bij NIBC hebben hielden toegang tot een persoonlijke app of portal MijnNIBC. In de app of portal kan de held bijvoorbeeld de vergoedingsrente opvragen, extra aflossen of zijn eigen eigen renteaankoop realiseren.