



NHG en Kwaliteitsverbetering (Norm 10)

Kwaliteitsverbetering onder NHG is vrij eenvoudig en flexibel toe te passen. Een lopende hypotheek zonder NHG kunt u bijvoorbeeld oversluiten met NHG. We nemen een aantal belangrijke punten met u door.

Wat wordt verstaan onder kwaliteitsverbetering?

Kwaliteitsverbetering is het treffen van voorzieningen in verband met herstel van achterstallig onderhoud, verbetering en/of uitbreiding van de woning. De voorzieningen gaan deel uitmaken van de woning of worden zodanig met de woning verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de woning of de voorzieningen.

Waarde van de woning

Voor het verkrijgen van een NHG onder kwaliteitsverbetering is het geen belemmering als de waarde van de woning boven de kostengrens van € 265.000,- ligt. Hierbij geldt wél dat de restantschuld voor uitvoering van de kwaliteitsverbetering niet hoger mag zijn dan de actuele onderhandse verkoopwaarde. Bovendien mogen de restantschuld en de kosten van kwaliteitsverbetering en de hieraan gerelateerde bijkomende kosten niet meer bedragen dan de kostengrens.

Voorbeeld

De waarde van de woning (voor uitvoering kwaliteitsverbetering) moet minimaal gelijk zijn aan de restantschuld.

Waarde van de woning (voor uitvoering kwaliteitsverbetering):	€ 275.000,-
Restantschuld:	€ 259.400,-
Kosten voor kwaliteitsverbetering:	€ 225,-
Kosten voor financiering:	€ 5.200,- +
Nieuwe lening met NHG:	€ 264.825,-

Kosten voor kwaliteitsverbetering

Een ander aspect van belang bij het verkrijgen van een NHG onder kwaliteitsverbetering zijn de kosten die aan kwaliteitsverbetering moeten worden besteed. Norm 10.1 'Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening' biedt uitsluitel. Hierin staat dat 'een bedrag' moet worden besteed aan kwaliteitsverbetering. Er is dus geen minimum bedrag dat moet worden besteed aan kwaliteitsverbetering.

Taxatierapport

Voor het verkrijgen van een NHG onder kwaliteitsverbetering dient – net als bij alle soorten leningen onder NHG – een volledig taxatierapport te worden opgemaakt en toegevoegd aan het dossier (zie Norm 4.1).

Borgtochtprovisie

Bij een oversluiting van een lening in verband met kwaliteitsverbetering onder NHG wordt over de gehele nieuwe lening een borgtochtprovisie van 0,45% berekend. Uw cliënt heeft daarvoor wel een veilige en verantwoorde lening. Het is zelfs mogelijk dat uw cliënt als gevolg van het rentevoordeel dat geldverstrekkers bieden voor leningen met NHG goedkoper uit is dan bij zijn oude lening.

Wist u dat?

Procedure woonwagens

Vanaf 1 januari 2009 is het toetsproces van woonwagens en woonwagenstandplaatsen aangepast. De toetsing ten aanzien van een woonwagen en/of een woonwagenstandplaats kan worden uitgevoerd door de geldgever met behulp van de procedure en het toetsprogramma (rekenhulpmiddel).

Op www.nhg.nl bij 'Geldverstrekker/intermediair' onder 'Voorwaarden en Normen' onder het kopje 'Procedure Woonwagens' vindt u de procedure en het toetsprogramma. Op verzoek kan het WEW de toetsing doen voor de geldgever. De kosten hiervoor bedragen € 75,-.

Veelgestelde vraag

Op de woning is een eerste hypotheek met NHG gevestigd. Er is nog ruimte in het bouwdepot en men krijgt de mogelijkheid een aangrenzend stuk grond of een bij de woning gelegen garage of parkeerplaats aan te kopen. Kan de aankoop hiervan uit het bouwdepot betaald worden?

Als het eerste recht van hypotheek ook op de grond, garage of parkeerplaats wordt gevestigd, kan de koopsom uit het bouwdepot onttrokken worden.

1.000.000 NHG's

Sinds de introductie van NHG in 1995, zijn 1 miljoen leningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt.

Karel Schiffer, algemeen directeur van het WEW wil via deze nieuwsbrief iedereen bedanken, die betrokken is geweest bij het realiseren van 1 miljoen leningen met NHG: "U heeft een substantiële bijdrage geleverd aan het veilig en verantwoord financieren van het eigen woningbezit in Nederland en in het verlengde daarvan een



Karel Schiffer,
algemeen
directeur
Waarborgfonds
Eigen Woningen

duurzaam gunstig klimaat voor de financiering van het eigen woningbezit in Nederland."

Overzicht NHG-trainingen

In verband met de grote vraag naar NHG-trainingen worden naast de incompany trainingen ook trainingen op basis van open inschrijving georganiseerd. Welten, een opleidingsinstituut gespecialiseerd in de financiële dienstverlening, verzorgt de trainingen op basis van open inschrijving. NHG blijft verantwoordelijk voor de inhoud, zodat de kwaliteit wordt gewaarborgd. De komende maanden staan de volgende trainingen op basis van open inschrijving gepland:

Inschrijven

Op de website www.nhg.nl bij 'Geldgever /intermediair' onder het kopje 'NHG-trainingen' kunt u zich aanmelden via het aanmeldingsformulier. U kunt ook contact opnemen met de afdeling Service & Advies, (079) 368 28 40.

De incompany trainingen worden verzorgd door een senior medewerker van de afdeling Service & Advies van NHG. U kunt contact opnemen met de afdeling Service & Advies om een afspraak te maken, (079) 368 28 40.

Training	Datum	Tijdstip	Locatie
Basistraining	30-03-2009	09:00 – 13:00 uur	Nijmegen
Pakket (basis- + verdiepende training)	30-03-2009	09:00 – 17:00 uur	Nijmegen
Basistraining	28-04-2009	09:00 – 13:00 uur	Breda
Pakket (basis- + verdiepende training)	28-04-2009	09:00 – 17:00 uur	Breda
Verdiepende training	01-05-2009	09:00 – 13:00 uur	Eemnes

Begin 2009 hebben alle geldgevers en hypotheekadviseurs met een abonnement bij NHG een poster ontvangen. Dit initiatief is voortgekomen uit de vele vragen van het intermediair naar promotiematerialen van NHG. De poster attendeert de consument op een belangrijke kernwaarde van NHG, namelijk een veilige financiering van de eigen woning. Indien u meer dan één poster wenst, kunt u deze bestellen op de website www.nhg.nl -> Geldverstrekker/intermediair onder het kopje 'Bestellingen'. Voor de posters zelf worden geen kosten in rekening gebracht. U dient wel rekening te houden met de verzendkosten, afhankelijk van de gewenste hoeveelheid posters.

Actie

Dit is een oproep aan iedereen die de poster heeft ontvangen en heeft opgehangen of dat nog van plan is. Maak een mooie, ludieke, kunstzinnige of gewoon een strakke en zakelijke foto waarop de poster goed zichtbaar is in de omgeving waar deze hangt. De beste inzendingen ontvangen een presentje en maken kans op publicatie in deze nieuwsbrief. Foto's kunt u mailen naar: communicatie@nhg.nl.

Veilige hypotheek? Vraag naar NHG



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Voor aankoop en verbetering van uw woning

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer