

Voorwaarden & Normen Toelichting 2020-1

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 2020-1	4
DEEL 1: DEFINITIES	4
DEEL 2: ALGEMEEN	5
ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht	5
ARTIKEL A2 Voorwaarden borgtocht.....	5
ARTIKEL A3 Borgtochtbepaling.....	5
ARTIKEL A4 Meldingsplicht geldverstrekker	5
ARTIKEL A5 Betaling borgtochtprovisie	5
ARTIKEL A6 Dossievorming	6
ARTIKEL A7 Vergelijking gegevens	6
ARTIKEL A8 Uitwisseling gegevens	6
DEEL 3: BEHEERASPECTEN	7
ARTIKEL B1 Ontslag uit aansprakelijkheid	7
ARTIKEL B2 Wijziging of vervanging lening	7
ARTIKEL B3 Geen vrijgeven zekerheid.....	8
ARTIKEL B4 Depotverplichting	8
ARTIKEL B5 Tijdelijke verhuur	9
ARTIKEL B6 Voorkomen verkoop c.q. verliesbeperking	9
ARTIKEL B7 Woonlastenfaciliteit (WLF); aanvullende borgtocht	9
ARTIKEL B8 Dreigende gedwongen verkoop met verlies.....	10
ARTIKEL B9 Onderhandse verkoop.....	10
ARTIKEL B9A Gedwongen onderhandse verkoop	10
ARTIKEL B10 Executoriale verkoop.....	10
ARTIKEL B11 Indiening verzoek tot betaling verlies	10
ARTIKEL B11A Inning (restant)vordering	10
ARTIKEL B12 Bepaling verlies	10
ARTIKEL B13 Melding algehele aflossing	10
ARTIKEL B14 Meldingsverplichtingen / toestemmingsvereisten.....	10
ARTIKEL B15 Verkoop binnen 6 maanden na aankoop.....	11
ARTIKEL B16 Contact door de stichting.....	11
DEEL 4: BEHEERCRITERIA	11
ARTIKEL C1 Toepassing beheercriteria	11
ARTIKEL C2 Toetsing	11
ARTIKEL C3 Toegestane financieringslast.....	11
ARTIKEL C4 Toetsinkomen	11
ARTIKEL C5 Overige financiële verplichtingen.....	12
ARTIKEL C6 Financieringslast	12
ARTIKEL C7 Toetsrente	12
ARTIKEL C8 Vermogen.....	12
ARTIKEL C9 Erfpachtcanon	13
ARTIKEL C10 BKR-toets.....	13
DEEL 5: SLOTBEPALINGEN	14
ARTIKEL D1 Mededeling normen, algemene voorwaarden voor borgtocht en algemene voorwaarden inzake de uitwisseling van gegevens.....	14
ARTIKEL D2 Ingangsdatum/toepasselijkheid.....	14
NORMEN 2020-1	15
1. ALGEMEEN	15
1.1 Normen	15
1.2 Hardheidsclausule.....	15
1.3 Schuldenaarschap.....	15
1.4 Identiteitsbewijs.....	16
1.5 Borgtochtprovisie.....	16
1.6 Gemiddelde koopsom en kostengrenzen.....	16
1.7 Taxatierapport.....	17
1.8 Bouwkundig rapport.....	17
1.9 Kwaliteitsverbetering.....	18
1.10 Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	18
1.11 Erfpachtovereenkomst	19
1.12 Opschortende voorwaarden	19
1.13 BKR-toets	20
1.14 SFH-toets	20
2. AANKOOP WONING	21
2.1 Koopsom.....	21
2.2 Aankoop bestaande woning	21

2.3	Aankoop nieuwbouwwoning.....	22
2.4	Aankoop nieuwbouwwoning gebouwd in eigen beheer of zelfbouw	23
2.5	Aankoop woonwagen	23
2.6	Aankoop woonwagenstandplaats	23
3.	REEDS EIGENAAR-BEWONER.....	25
3.1	Oversluiten van NHG naar NHG.....	25
3.2	Oversluiten van niet-NHG naar NHG	26
3.2	Aanvullende lening.....	26
3.3	Toegestane kosten bij oversluiten of aanvullende lening.....	26
4.	RESTSCHULDFINANCIERING.....	28
4.1	Definitie restschuld	28
4.2	Omvang restschuldfinanciering	28
4.3	Toepassing restschuldfinanciering.....	28
4.4	Reikwijdte borgstelling.....	28
4.5	Financieringslast	28
4.6	Aflosvorm.....	28
4.7	Melden restschuldfinanciering	28
5.	LENING	29
5.1	Leningsvormen	29
5.2	Personeelsfinanciering	31
5.3	Betaling	31
5.4	Verplichte extra aflossing	32
6.	INKOMEN	33
6.1	Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van een werkegeversverklaring	33
6.2	Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst.....	33
6.3	Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie.....	34
6.4	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	36
6.5	Inkomen uit (sociale) uitkering	36
6.6	Alimentatie	37
6.7	Naderend pensioen	37
6.8	Toetsinkomen	38
7.	TOETSING.....	39
7.1	Financieringslast	39
7.2	Belastingplichtig in het buitenland.....	39
7.3	Aftrek overige financiële verplichtingen	39
7.4	Opgebouwde waarde.....	39
7.5	Subsidiebijdrage(n)	40
7.6	Financieringslast bij het treffen van energiebesparende voorzieningen	40
7.7	Niet fiscaal aftrekbare rente	40
7.8	Afname inkomen.....	40
7.9	Gewogen gemiddelde rente	41
7.10	Toetsing woonwagen en/of woonwagenstandplaats	41
8.	SENIOREN	42
8.1	Aankoop woning bij pensioen	42
8.2	Aankoop woning bij naderend pensioen.....	43

INLEIDING

De toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen 2020-1 van de Nationale Hypotheek Garantie bevat geen regelgeving maar is een nadere toelichting op de regelgeving. Deze toelichting is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kan aan de informatie in de toelichting geen rechten worden ontleend. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen zijn leidend.

Uitgangspunt is dat de toelichting een “levend” document is. Dit houdt in dat het document continu wordt geoptimaliseerd. Als geconstateerd wordt dat over een Voorwaarde of Norm veel vragen worden gesteld, zal de toelichting op basis van de vragen worden aangepast. Dit document zal dus continu aan verandering onderhevig zijn.

Bij iedere versie die wordt gepubliceerd op de website zal worden aangegeven vanaf welke datum de versie van toepassing is.

DEEL 1: DEFINITIES

Woning:

Voor de vestiging van NHG is het van belang dat er sprake is van een woning met een woonbestemming geschikt of geschikt te maken voor permanente bewoning. Bij gecombineerde bestemmingen dient er minimaal een woonbestemming te zijn. Een gedoogbeleid is met uitzondering van plattelandsbestemming niet voldoende. In het geval van bijzondere woontypen, zoals Tiny Houses en bungalow woningen, dient de woning aard en nagelvast te zijn waarbij het verplaatsen van de woning niet mogelijk. Verankering op stelplaten is niet voldoende, omdat verplaatsing dan wel mogelijk is.

Kwaliteitsverbetering:

Bij het geschikt maken van de woning dient de verbouwing (kwaliteitsverbetering) in depot gehouden te worden. Kosten voor sloopwerkzaamheden, ontwerp en planning van de verbouwing bij bestaande bouw, tijdelijke voorzieningen tijdens renovatiewerkzaamheden en leges kunnen bij bestaande bouw niet als kwaliteitsverbetering worden gezien tenzij deze binnen een offerte van de aannemer zijn opgenomen en rekening mee is gehouden bij de waardebeoordeling door de taxateur.

Nieuwbouw:

De kosten voor nieuwbouw tellen mee voor zover deze in de koopaanname-overeenkomst dan wel aanneemovereenkomst of kostenraming zijn opgenomen en daarmee een geheel vormen voor het project. Onder de kosten voor de bouw wordt daarom verstaan: alle kosten die nodig zijn voor het ontwerpen en bouwen van de woning. Sloopkosten kunnen onder NHG niet worden meegefinancierd als stichtingskosten en/of kwaliteitsverbetering. Tijdelijke huisvestingskosten vallen evenmin onder stichtingskosten en/of kwaliteitsverbetering.

DEEL 2: ALGEMEEN

ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht

De borgtocht wil zeggen dat de geldverstrekker zekerheid heeft dat de lening wordt terugbetaald door het WEW indien de geldnemer in verzuim is. Bij een verkoop waarbij de opbrengst onvoldoende is om de lening af te lossen, inclusief de bijkomende kosten, kan de geldverstrekker het verlies declareren bij de stichting. Artikel B12 bepaalt wat onder het verlies valt. Uitbetaling vindt alleen plaats indien de geldverstrekker alle voorwaarden en normen in acht heeft genomen.

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. Hiervoor is gekozen om risico's bij aflossingsvrije leningen niet neer te leggen bij de borg.

ARTIKEL A2 Voorwaarden borgtocht

Voor iedere lening met NHG geldt dat de geldverstrekker verplicht is om als zekerheid een hypotheek op de woning te vestigen. Indien het een woonwagen betreft dient een pandrecht te worden gevestigd.

Een aanvullende lening kan, mits er sprake is van een hogere inschrijving van de 1e hypotheek, onder het recht van 1e hypotheek worden verstrekt. De aanvullende lening kan ook onder het recht van 2e hypotheek worden verstrekt. Een 3e hypotheek is niet mogelijk. Een aanvullende lening kan alleen worden verstrekt op basis van Norm 3.

ARTIKEL A3 Borgtochtbepaling

De borgstelling van de stichting is niet alleen een zekerheid op terugbetaling voor de geldverstrekker. Het is ook een vangnet voor de geldnemer. Bij een verliesdeclaratie beoordeelt de stichting, ongeacht of de stichting het verlies uitbetaalt aan de geldverstrekker, of de ex-eigenaar in aanmerking komt voor kwijtschelding van het verlies. Er zijn echter wel voorwaarden verbonden om in aanmerking te komen voor kwijtschelding. Voorts wordt bij de toekenning c.q. afwijzing van het gedeclareerde verlies aan de geldverstrekker kenbaar gemaakt of de geldnemer(s) in aanmerking komt (komen) voor kwijtschelding. De geldverstrekker is verplicht zich te conformeren aan het oordeel van de stichting of voldaan is aan de voorwaarden voor kwijtschelding, ook indien de stichting het verlies afwijst of gedeeltelijk toekent (zie Artikel B11A).

Om de geldnemer bewust te maken dat er voorwaarden aan de kwijtschelding zijn verbonden, dient de geldverstrekker clausules in de leningovereenkomst op te nemen waarin de voorwaarden voor kwijtschelding zijn benoemd. Ook dient te worden verwezen naar de webpagina waar de geldnemer de invulling die de stichting geeft aan de kwijtscheldingsregeling, kan terugvinden. Tevens dient in de leningovereenkomst te worden vastgelegd dat, indien van toepassing, de lening onder een opschortende voorwaarde is verstrekt. Dit is noodzakelijk zodat de geldnemer zich ervan bewust is dat bij aanvang van de lening nog niet direct sprake is van NHG, maar dat dit pas in gaat nadat is voldaan aan de reden van de opschortende voorwaarde (zie ook Norm 1.12).

Hierbij is het vooral van belang dat de geldnemer ervan op de hoogte is dat zolang de NHG nog niet in werking is getreden er ook geen beroep kan worden gedaan op NHG in welke vorm dan ook. Indien de stichting heeft geoordeeld dat de klant voldoet aan de voorwaarden voor kwijtschelding, dan kan het zijn dat de geldverstrekker nog een (restant)vordering heeft die niet door de stichting betaald is aan de geldverstrekker. Indien het gedeelte van deze (restant)vordering van de geldverstrekker die niet door de stichting betaald is, is ontstaan door één of meer van de situaties die in Artikel A3, lid 1 sub d staan vermeld, dan hoeft de klant dat gedeelte van de vordering niet te betalen aan de geldverstrekker.

ARTIKEL A4 Meldingsplicht geldverstrekker

De stichting dient te weten voor welke geldnemer(s) en voor welk onderpand zij borg staat. In dit kader is het van belang dat de geldverstrekker zo spoedig mogelijk na verstrekking van de lening hiervan melding doet aan de stichting. Hiervoor heeft de geldverstrekker 14 dagen de tijd.

ARTIKEL A5 Betaling borgtochtprovisie

De geldverstrekker is verantwoordelijk voor de inning van de door de geldnemer te betalen borgtochtprovisie.

Indien geen melding als bedoeld in Artikel A4 is gedaan en daardoor de incasso van de borgtochtprovisie niet heeft kunnen plaatsvinden, gaat de borgtocht niet in.

ARTIKEL A6 Dossiervorming

Om bij een verliesdeclaratie te kunnen beoordelen of de borgstelling conform NHG-regelgeving tot stand is gekomen, tijdens het beheerproces de NHG-voorwaarden in acht zijn genomen en bij de verkoop van de woning er alles aan is gedaan om het verlies zo veel als mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat de geldverstrekker een dossier aanhoudt. De documenten die opgenomen dienen te worden, zijn vastgelegd in de bijlagen van de Voorwaarden en Normen.

ARTIKEL A7 Vergelijking gegevens

In het kader van adequate risicomanagement, is het noodzakelijk dat de gegevens van de stichting overeenkomen met de gegevens van de geldverstrekker. In dit verband worden jaarlijks de gegevens van de geldverstrekker en de stichting met elkaar vergeleken.

ARTIKEL A8 Uitwisseling gegevens

Tussen het WEW en de geldverstrekkers worden gegevens uitgewisseld die betrekking hebben op de verstrekte garantie, waaronder persoonsgegevens. In het kader van de privacywetgeving is een en ander vastgelegd in "De Algemene voorwaarden inzake de uitwisseling van gegevens". Omdat deze overeenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de V&N is het van toepassing zijn van deze overeenkomst in dit artikel vastgelegd.

DEEL 3: BEHEERASPECTEN

Nadat de lening is verstrekt start het beheerproces van de lening. In de Beheeraspecten staat beschreven wat de stichting van de geldverstrekker verwacht tijdens het beheerproces. Voor sommige van de Beheeraspecten zijn ook de Beheercriteria (zie Toelichting Deel 4: Beheercriteria) en eventueel de Gedragslijn Intensief Beheer (GIB) van toepassing.

ARTIKEL B1 Ontslag uit aansprakelijkheid

Bij een ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening is het belangrijk dat de geldverstrekker toetst of de achterblijvende geldnemer de lening kan betalen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de geldverstrekker een toets op betaalbaarheid doet. De daadwerkelijk te betalen bruto maandlast van de lening dient te worden bepaald op grond van de situatie na het ontslag uit aansprakelijkheid van de vertrekkende geldnemer. De geldverstrekker dient hiervoor de Beheertoets van de stichting gebruiken. Bij een relatiebeëindiging wordt de bestaande eigenwoningschuld over beide partners verdeeld; ook indien de vertrekkende partij geen andere woning koopt. Dit betekent dat voor de achterblijvende partij de eigenwoningschuld wordt verminderd. Het gedeelte wat de resterende eigenwoningschuld overtreft dient minimaal annuïtair te worden afgelost. Bij de toetsing dient de geldverstrekker hier dus rekening mee te houden. Indien de geldverstrekker dit verantwoord acht, mag ook worden getoetst op een 30-jarige looptijd.

Verder is het niet toegestaan dat er betalingsachterstanden zijn, aangezien de lening duurzaam voortgezet moet worden door de achterblijvende geldnemer. Bij acceptatie van de lening zijn 2-coderingen niet toegestaan, ook al is de situatie hersteld. In een beheersituatie is reeds sprake van een lopende lening. Derhalve dienen andere risicoafwegingen te worden gemaakt. Indien sprake is van een nog openstaande 2-codering, bestaat de kans op beslaglegging. In zo'n geval neemt het risico voor de borg toe dat deze situatie alsnog tot een executoriale verkoop leidt. Dit is natuurlijk niet aan de orde indien de codering is hersteld of wanneer de verplichting in het geheel is afgelost. Derhalve zijn herstelde en/of afgeloste 2-coderingen niet relevant omdat deze geen risico meer vormen en dienen derhalve buiten beschouwing te worden gelaten.

Een veel voorkomende situatie is dat de achterblijvende partij een nieuwe partner heeft gevonden. Indien gewenst mag de nieuwe partner toegevoegd worden mits de nieuwe partner tevens eigenaar, schuldenaar en bewoner wordt. Natuurlijk moet de nieuwe partner voldoen aan de dan geldende NHG-regelgeving.

Voor ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid is het uitgangspunt dat sprake moet zijn van een relatiebeëindiging waarbij de vertrekkende partner de woning duurzaam dient te hebben verlaten, of zal verlaten. In het geval dat de vertrekkende partij nog ingeschreven staat op het huidige adres zijn opschortende voorwaarden van toepassing.

In het specifieke geval dat sprake is van ondernemerschap, is ontslag van de ondernemer uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de lening ook toegestaan, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de te ontslagen geldnemer geen (mede-)eigenaar (meer) is van de woning. De geldverstrekker dient hierbij er echter wel voor te zorgen dat bij een eventuele verkoop van de woning, in alle gevallen sprake dient te zijn van een verkoop vrij van huur en gebruik. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een ontruimingsverklaring. Het is in dat kader aan de geldverstrekker de geldnemer vooraf goed te informeren over de betekenis van een dergelijke verklaring en zich ervan te vergewissen dat de geldnemer zich bewust is van de gevolgen die deze verklaring met zich kunnen brengen.

ARTIKEL B2 Wijziging of vervanging lening

Met name leningen met een opbouwproduct (zie definities) of een gedeeltelijke aflossingsvrij leningdeel worden gewijzigd. Maar ook indien sprake is van een bestaande eigenwoningschuld met een annuïtair aflossingschema kan een lening(deel) worden gewijzigd. Hiervoor is geen toestemming van de stichting benodigd, mits het nieuwe aflossingschema voldoet aan de NHG-regelgeving dat van toepassing is op het moment van omzetten. Bij het omzetten dient de geldverstrekker in de gaten te houden dat het aflossingsvrije leningdeel niet meer bedraagt dan 50% van de oorspronkelijke waarde van de woning bij aanvang van de lening. Indien de opgebouwde waarde in het opbouwproduct er toe zal leiden dat de lening afgelost wordt tot een percentage onder de 50% aflossingsvrij, dan is het toegestaan om het bedrag onder de 50% aflossingsvrij vrij beschikbaar te stellen aan de klant. Het is in dat kader aan de geldverstrekker de geldnemer vooraf goed te informeren over de betekenis van de gevolgen van de opname uit het opbouwproduct in relatie tot het aflossen van de lening aan het einde van de looptijd hiervan.

De stichting is zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de lening zich knelpunten kunnen voordoen bij opbouwproducten waardoor niet in alle gevallen blijvend aan de NHG-regelgeving kan worden voldaan. Zo komt het bijvoorbeeld voor dat bij aanvang van de lening een beleggingsovereenkomst is afgesloten waarmee de lening aan het einde van de looptijd dient te worden afgelost. Bij beleggingsovereenkomsten is het bekend dat de rendementen kunnen tegenvallen waardoor de lening aan het einde van de looptijd niet kan worden afgelost. Het is de geldverstrekker toegestaan om een opbouwproduct om te zetten indien dit leidt tot verbetering van de individuele klantsituatie. In voorkomende gevallen kan dan ook het aflossingsvrije gedeelte groter zijn dan 50%, maar ten opzichte van de oude situatie zal er verbetering zijn. Het verhoogde risico hiervan ligt echter bij de geldverstrekker. Hierbij wordt wel expliciet gewezen op het feit dat de oorspronkelijke borgstelling hierdoor niet wijzigt.

Het kan noodzakelijk zijn het opbouwproduct vrij te geven vanwege relatiebeëindiging. In dat geval is de geldverstrekker verplicht om de waarde van het opbouwproduct af te lossen op de lening. Hierdoor ontstaat een lagere eigenwoningsschuld. Vervolgens kan de bestaande eigenwoningsschuld worden verdeeld.

Voor het wijzigen van de lening is geen inkomenstoets en ook geen nieuwe taxatie benodigd. Het is de geldverstrekker vrij om hierin wel aanvullend te toetsen om zich te vergewissen dat er een verantwoorde financiering blijft bestaan na wijziging.

Het is overigens toegestaan dat de looptijd van de lening/lening-delen wordt verlengd. Het is echter niet zo dat de borgstelling verlengd kan worden. Deze loopt conform Artikel A1 lid 2a maximaal 30 jaar.

Om uniformiteit te realiseren tussen aankoop- en beheersituaties hebben we de verplichte verpanding van de overlijdensrisicoverzekering losgelaten. Dit houdt niet in, dat de overlijdensrisicoverzekering beëindigd hoeft te worden. Dit kan per klantsituatie verschillen.

ARTIKEL B3 Geen vrijgeven zekerheid

Onder zekerheid wordt onder andere verstaan het recht van hypotheek op de woning.

Hiermee wordt zekerheid geboden aan de geldverstrekker dat de lening aan het einde van de looptijd wordt afgelost.

Het is de geldverstrekker niet toegestaan deze zekerheden vrij te geven zonder toestemming van de stichting. Immers, als deze zekerheden worden vrijgegeven kan de lening aan het einde van de looptijd niet worden afgelost en blijft de geldnemer met een restschuld zitten.

Het komt voor dat een gedeelte van het onderpand wordt verkocht. Hierbij valt te denken aan een garage of een stuk grond. In die gevallen moet het hypotheekrecht worden aangepast naar de situatie zoals die is na verkoop van het gedeelte van het onderpand. Omdat de borgstelling is verstrekt voor het onderpand inclusief het te verkopen gedeelte, is het noodzakelijk dat de borgstelling wordt aangepast naar de situatie zoals die is na verkoop van het gedeelte van het onderpand. De lening moet worden afgelost met het bedrag van de waarde van het te royeren gedeelte.

Steeds vaker worden vragen gesteld over hoe om te gaan met de NAM-problematiek in Groningen, met name in die gevallen waarbij is vastgesteld dat de woning moet worden gesloopt. Hierover heeft de stichting het volgende standpunt ingenomen: *“Indien als gevolg van schade door aardbevingen is besloten om over te gaan tot sloop van de oude woning en vervolgens nieuwbouw van een gelijkwaardige en belevingsbestendige woning door de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) op dezelfde locatie, zal het WEW toestemming verlenen tot het slopen en herbouwen van de woning, Tussen de NAM en de geldnemer(s) wordt een vaststellingsovereenkomst en de depotovereenkomst opgesteld. Van beide documenten dient een afschrift in het hypotheekdossier te worden opgenomen.”*

ARTIKEL B4 Depotverplichting

In de Regeling hypothecair krediet 2019 is bepaald dat de lening niet meer mag bedragen dan 100% van de waarde van de woning, eventueel na verbouwing. Alleen indien sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen mogen de kosten hiervan worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de waarde na verbouwing.

Om de waardestijging te kunnen realiseren, zodat de hoogte van de lening blijft aansluiten bij de waarde van de woning, is het noodzakelijk dat verbouwingkosten en/of energiebesparende voorzieningen wel worden gemaakt. Daarom moet het saldo van de kosten voor de verbouwing in depot worden gehouden. De geldverstrekker mag alleen tot uitbetaling overgaan als deze een nota heeft ontvangen waaruit de kosten blijken en deze nota een datum heeft na aanvraagdatum.

NHG stelt geen termijn aan de looptijd van een depot. Bij opheffing van een depot dienen de resterende bedragen te worden afgelost op de lening. Het investeren in de woning, nadat de verbouwing is afgerond, is toegestaan mits de oorspronkelijke verbouwing is gerealiseerd.

Bij het wijzigen van het bouwdepot dient de geldverstrekker zich ervan te vergewissen dat de getaxeerde waarde na de wijziging van de verbouwing wordt gerealiseerd. Investering in energiebesparende voorzieningen dient altijd te worden aangewend voor energiebesparing en kan dus niet voor andere soorten voorzieningen worden aangewend.

ARTIKEL B5 Tijdelijke verhuur

In beginsel is het niet toegestaan om een woning met NHG te verhuren. Om geen belemmeringen te ondervinden bij een (gedwongen) verkoop van de woning, is het noodzakelijk dat de woning zonder toestemming van de geldverstrekker niet wordt verhuurd, niet in huurkoop wordt verkocht of in gebruik wordt gegeven aan andere personen dan de geldnemers. Bovendien brengt de woning, in deze situaties minder op dan wanneer deze situaties zich niet voordoen. In de in het artikel beschreven gevallen is het toegestaan de woning tijdelijk te verhuren. Omdat de stichting als doel heeft om het eigenwoningbezit te stimuleren, is verhuur slechts tijdelijk toegestaan. Bij de situaties "dubbele woonlasten" en "samenwoning" geldt dat de gemeente waarbinnen de woning is gelegen, een vergunning conform de Leegstandwet dient te hebben afgegeven. Omdat bij verhuur onder de Leegstandwet de huurder geen beroep kan doen op huurbescherming, kan, indien noodzakelijk de verhuur binnen een termijn van 3 maanden worden opgezegd waardoor een eventuele verkoop zonder huurders kan plaatsvinden. Wanneer de geldverstrekker in de in het artikel beschreven gevallen toestemming verleent voor het tijdelijk verhuren van de woning, hoeft dit niet gemeld te worden bij de stichting.

ARTIKEL B6 Voorkomen verkoop c.q. verliesbeperking

De stichting wil in het belang van de geldnemers zoveel als mogelijk woningbehoud realiseren. In dit verband is de geldverstrekker verplicht, in situaties dat een verkoop van de woning dreigt, een toets te doen waarbij op basis van de beheercriteria bepaald wordt of de geldnemer in staat is de maandelijkse verplichtingen van de lening te blijven voldoen. De geldverstrekker dient hiervoor de Beheertoets van de stichting gebruiken. Een negatieve uitslag dient te worden voorgelegd aan de stichting, zodat kan worden bepaald of op een andere manier alsnog woningbehoud kan worden gerealiseerd. In het belang van de geldnemer is de geldverstrekker verplicht hieraan medewerking te verlenen.

Indien een geldnemer de lening kan betalen maar desondanks toch besluit de woning te verkopen, dan bestaat de kans dat de geldnemer geen kwijtschelding krijgt voor de schuld indien de woning met verlies wordt verkocht.

ARTIKEL B7 Woonlastenfaciliteit (WLF); aanvullende borgtocht

Een van de maatregelen om woningbehoud voor de geldnemer te realiseren, is om een eventuele betalingsachterstand bij de lening op te tellen. De geldverstrekker kan hier een aanvullende borgtocht voor krijgen. Hiermee wordt de terugbetaling van de achterstand "uitgesmeerd" over de resterende looptijd van de lening. Om het bedrag van de achterstand te beperken is hieraan een maximum gesteld van 9% van de lening. Hierbij geldt als voorwaarde dat de geldnemer zoveel als mogelijk zelf bijdraagt aan de maandlasten. Om deze bijdrage vast te kunnen stellen dient derhalve een toetsing uit te worden gevoerd conform de beheercriteria. De geldverstrekker kan hiervoor de Beheertoets van de stichting gebruiken.

Om deze extra lening te kunnen borgen onder het hypotheekrecht is het wel noodzakelijk dat de bestaande hypotheekakte hiervoor de ruimte biedt. Voor de hogere borgstelling is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

Voor de goede orde wordt geattendeerd op het feit dat voor het bedrag van de WLF mogelijk geen recht bestaat op hypotheekrenteaf trek. Het is de verantwoordelijkheid van de geldverstrekker, in voorkomende gevallen, de geldnemer hierop te wijzen.

ARTIKEL B8 Dreigende gedwongen verkoop met verlies

De stichting gaat er vanuit dat de geldverstrekker zowel de belangen van de borg als de geldnemers behartigt. Derhalve dient de geldverstrekker zich zodanig in te spannen dat eventuele verliezen zoveel als mogelijk worden voorkomen, dan wel worden beperkt. Hierbij dient de GIB in acht te worden genomen.

ARTIKEL B9 Onderhandse verkoop

Wanneer er bij verkoop een restschuld dreigt en het eindbod op de woning lager is dan 95% van de getaxeerde marktwaarde, dan mag het bod alleen worden geaccepteerd indien de stichting hiervoor toestemming heeft verleend. Hiermee streeft de stichting, zowel in belang van de geldnemer als de borg, naar een zo hoog mogelijke verkoopprijs.

ARTIKEL B9A Gedwongen onderhandse verkoop

We spreken van een gedwongen verkoop wanneer de woning verkocht wordt vanwege tekortkoming(en) door de geldnemer(s) in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de lening. De woning mag uitsluitend gedwongen worden verkocht indien de stichting hiervoor haar toestemming heeft verleend. In deze gevallen dient de geldverstrekker tevens te handelen conform hetgeen beschreven staat in de GIB.

ARTIKEL B10 Executoriale verkoop

Executoriale verkoop is uitsluitend mogelijk na toestemming van de stichting. In deze gevallen dient de geldverstrekker tevens te handelen conform de GIB.

ARTIKEL B11 Indiening verzoek tot betaling verlies

Indien sprake is van een verlies (zie B13), dient de geldverstrekker binnen 1 maand een verliesdeclaratie in te dienen via <https://mijn.nhg.nl>. Aan de hand van het complete dossier wordt beoordeeld of is voldaan aan de NHG-regelgeving. Als dit het geval is dan zal de stichting het vastgestelde verlies binnen 2 maanden uitkeren aan de geldverstrekker. Indien door handelen van de stichting de betaling plaatsvindt na deze 2 maanden, zal de stichting over het verliesbedrag wettelijke rente betalen.

ARTIKEL B11A Inning (restant)vordering

Bij de beoordeling van de verliesdeclaratie wordt niet alleen de verliesdeclaratie beoordeeld maar tegelijkertijd wordt een beoordeling gedaan of de ex-eigenaar(s) in aanmerking komt (komen) voor kwijtschelding van de ontstane schuld. Omdat beide beoordelingen tegelijkertijd plaatsvinden, wordt hiermee de periode van onzekerheid voor de ex-eigenaar tot een minimum beperkt.

Voorts wordt bij het besluit aan de geldverstrekker kenbaar gemaakt of de geldnemer(s) in aanmerking komt (komen) voor kwijtschelding.

De geldverstrekker is verplicht zich te conformeren aan het oordeel van de stichting of voldaan is aan de voorwaarden voor kwijtschelding, ook indien de stichting het verlies afwijst of gedeeltelijk toekent. Dit kan in voorkomende gevallen betekenen dat de geldverstrekker geen verlies krijgt uitgekeerd omdat de NHG-regelgeving niet correct is toegepast, maar ook dat de geldverstrekker het verlies niet mag verhalen op de ex-eigenaar omdat de stichting kwijtschelding heeft verleend voor de schuld.

ARTIKEL B12 Bepaling verlies

Om de omvang van het verlies te kunnen vaststellen is in dit artikel een opsomming gegeven wat onder het verlies worden verstaan, inclusief 10% eigen risico voor de geldverstrekker. Dit eigen risico geldt uitsluitend voor borgstellingen die gebaseerd zijn op NHG-regelgeving vanaf 1 januari 2014. Voor verliesdeclaraties die gebaseerd zijn op eerdere NHG-regelgeving, geldt dit eigen risico niet.

ARTIKEL B13 Melding algehele aflossing

Alle afgeloste leningen dienen te worden afgemeld onder vermelding van het garantienummer en de NAW-gegevens van de geldnemer(s).

ARTIKEL B14 Meldingsverplichtingen / toestemmingsvereisten

De geldverstrekker is verplicht op bepaalde momenten een melding te doen of toestemming te vragen aan de stichting. Indien deze verplichte meldingen niet zijn gedaan of de toestemming niet is gegeven, heeft dit gevolgen voor de uitbetaling van een verliesdeclaratie.

Indien de NHG-melding bij verstrekking van de lening niet is gedaan, zal de verliesdeclaratie niet worden uitgekeerd.

Voor iedere meldingsverplichting conform de Voorwaarden en/of de GIB die niet is nagekomen, wordt per niet nagekomen melding 10% in mindering gebracht op de verliesdeclaratie.

Als de stichting geen toestemming heeft gegeven voor een onderhandse verkoop waarbij sprake is van een eindbod lager dan 95% van de marktwaarde, een gedwongen onderhandse verkoop met verlies of een executoriale verkoop, wordt 10% van het verlies in minder gebracht op de uitkering.

Indien de termijn voor het indienen van de verliesdeclaratie is overschreden, wordt voor iedere maand overschrijding eveneens 10% in mindering gebracht op de verliesdeclaratie.

Indien de stichting constateert dat door handelen van de geldverstrekker de stichting meer schade heeft ondervonden dan dat de voornoemde 10% rechtvaardigt, is de stichting gerechtigd hiervoor een vergoeding van de geldverstrekker te eisen.

ARTIKEL B15 Verkoop binnen 6 maanden na aankoop

Als een woning binnen 6 maanden na aankoop wordt verkocht, heeft de eigenaar recht op de door hem betaalde overdrachtsbelasting te verrekenen met de koper. Bij een verliesdeclaratie waarbij deze situatie van toepassing is, wordt het bedrag van de overdrachtsbelasting in mindering gebracht op de verliesdeclaratie.

ARTIKEL B16 Contact door de stichting

In voorkomende gevallen kan de stichting contact opnemen met zowel de geldverstrekker als met de geldnemer. In de meeste gevallen zal dit gebeuren om woningbehoud te realiseren.

DEEL 4: BEHEERCRITERIA

Ter voorkoming van onnodige verkopen, zijn, in samenwerking met de AFM en het Nibud, beheercriteria opgesteld op basis waarvan de geldverstrekker dient te toetsen of de lening betaalbaar is. Hierbij wordt met name bezien of duurzaam woningbehoud tot de mogelijkheden behoort.

De beheercriteria kennen gedeeltelijk andere/aanvullende financieringslasttabellen, die net als bij acceptatie, zijn opgesteld door het Nibud.

Het Nibud gebruikt hierbij een vergelijkbare methodiek als bij acceptatie, maar maakt onderscheid naar meer huishoudsituaties. Zo wordt onder andere gekeken naar de gezinssamenstelling, aangezien een alleenstaande een ander uitgavenpatroon heeft dan een gezin.

ARTIKEL C1 Toepassing beheercriteria

Ter voorkoming dat een woning onnodig verkocht moet worden, dient te worden bezien of de lening betaalbaar is op basis van de beheercriteria.

ARTIKEL C2 Toetsing

De geldverstrekker is verplicht een toetsing uit te voeren zodat beoordeeld kan worden of de toegestane financieringslast voldoende is om de daadwerkelijke maandlasten voortvloeiend uit de lening, te kunnen voldoen. De toetsing dient plaats te vinden op basis van de Beheercriteria.

ARTIKEL C3 Toegestane financieringslast

De maximaal toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen (zie Artikel C4) en de financieringslastpercentages Beheer. Indien sprake is van meerdere geldnemers met een toetsinkomen, wordt het toetsinkomen bij elkaar opgeteld en waarbij uit dient te worden gegaan van het financieringslastpercentage uit de Beheertabellen behorend bij dat gezamenlijke toetsinkomen.

Bij kwetsbare groepen dient goed in de gaten te worden gehouden dat de basisuitgaven betaalbaar blijven. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een persoonlijk budgetadvies dat te vinden is op de website van het Nibud.

ARTIKEL C4 Toetsinkomen

Het toetsinkomen wordt vastgesteld conform Norm 6, tenzij in de beheercriteria andere regels gelden. Dit is vooral van toepassing wanneer sprake is van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, een flexibele arbeidsrelatie, wanneer sprake is van een zelfstandige die nog geen 3 kalenderjaren zelfstandige is, inkomen uit een sociale uitkering die niet blijvend van aard is en bij het naderen van de pensioengerechtigde leeftijd.

Ook kan men rekening houden met te ontvangen partneralimentatie en/of een uitkering mits deze nog minimaal 3 jaar wordt ontvangen.

De methodiek Inkomensbepaling Loondienst is met name geschikt is voor situaties waarbij ontslag uit de aansprakelijkheid wordt verleend aan een vertrekkende geldnemer én indien er qua inkomen recent niets is gewijzigd of zal wijzigen voor de geldnemer die achter blijft.

Bij de methodiek Inkomensbepaling Loondienst wordt het inkomen gemaximeerd tot het gemiddelde inkomen over de laatste 12 maanden. De Inkomensbepaling loondienst kan daarom leiden tot een onverantwoord inkomen als het huidige inkomen door een inkomensdaling lager is dan het gemiddelde inkomen in de afgelopen 12 maanden. De geldverstrekker dient zich ervan te vergewissen dat het huidige of te verwachten inkomen niet lager is dan de uitkomst van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst.

Bij life-events waarbij sprake is van een inkomensdaling vanwege bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid, is de methodiek Inkomensbepaling Loondienst niet geschikt, omdat deze methodiek geen rekening houdt met een recente of te verwachten inkomensdaling.

Met een mogelijke recente of te verwachten stijging in het inkomen moet rekening worden gehouden door te corrigeren op de uitkomst van de Inkomensbepaling Loondienst. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de meest recente loonstrook en vervolgens te bepalen of de uitkomst van de Inkomensbepaling Loondienst representatief is voor de feitelijke situatie. Let op: Dit is afwijkend van norm 6.2, waarin staat dat de uitkomst van de rekentool een maximum is. Dit is een afwijking van Norm 6.2, waarin staat dat de uitkomst van de Inkomensbepaling Loondienst een maximum is.

Bij gebruik van de Inkomensverklaring Ondernemer in beheer, worden de kosten voor het opstellen van de Inkomensverklaring Ondernemer door de rekenexperts doorbelast aan NHG.

ARTIKEL C5 Overige financiële verplichtingen

Ondanks dat in de Norm 7 is opgenomen dat men bij acceptatie rekening mag houden met de daadwerkelijke financiële verplichting indien deze tijdens de looptijd van de lening niet kan wijzigen, houden veel geldverstrekkers standaard rekening met 2% van de hoofdsom als maandelijks financiële verplichting. In beheersituaties is dit niet toegestaan en dient men rekening te houden met de daadwerkelijke financiële verplichting.

ARTIKEL C6 Financieringslast

Om waar mogelijk woningbehoud te realiseren is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de, zo laag mogelijke maandlast. Dit betekent dat in gevallen waar dit mogelijk is (denk hierbij aan de nieuwe fiscale regels), de lening wordt omgezet naar gedeeltelijk aflossingsvrij. Dit kan tevens betekenen dat het noodzakelijk is dat de opgebouwde waarde van een meeverbonden bouwproduct wordt afgelost op de hoofdsom. Ook dient, indien dit noodzakelijk is, de hoofdsom van de lening te worden verlaagd met het vermogen (zie Artikel C8).

De uitkomst van deze toets is expliciet géén hypotheekadvies. De hierboven beschreven omzetting dient om de lening in de situatie na het life event te kunnen toetsen op betaalbaarheid. Dit betekent dat dit niet hoeft te resulteren in een feitelijke omzetting van de lening volgens deze opzet.

De uiteindelijke samenstelling van de lening dient te gebeuren op basis van hypotheekadvies. Dit advies wordt niet gegeven door de stichting.

ARTIKEL C7 Toetsrente

Bij de vaststelling van de toegestane financieringslast wordt gerekend met het daadwerkelijke rentepercentage indien dit nog 3 jaar of langer vaststaat. Indien deze periode korter is dan 3 jaar, dient de geldverstrekker het 3-jaars rentepercentage voor NHG-leningen te hanteren. Niet alle geldverstrekkers kennen een 3-jaars rentepercentage. In dat geval dienen zij het eerstvolgende rentepercentage te hanteren dat zij wel kennen. In de meeste gevallen zal dit het 5-jaars rentepercentage zijn. Indien de daadwerkelijke rente hoger is dan het 3- of 5-jaars rentepercentage, dient te worden gerekend met de daadwerkelijke contractuele rente.

ARTIKEL C8 Vermogen

In de toets wordt aanwezig vermogen aangewend om de financieringslast te verlagen. Dit betreft aanwezig vermogen bij alle geldnemers op het moment van toetsing. Hierbij mag een deel van het vermogen buiten beschouwing worden gelaten. Het bedrag dat buiten beschouwing mag worden gelaten bedraagt 1,7% van de WOZ-waarde van de hoofdwooning. Dit bedrag is immers benodigd voor noodzakelijk onderhoud aan de woning. Tevens mag per geldnemer € 3.550,- buiten beschouwing worden gelaten. Hierbij gaat het om het aantal geldnemers op het moment van

toetsing. Dit bedrag is benodigd voor het opvangen van eventuele calamiteiten, zoals het vervangen van een kapotte wasmachine, et cetera.

ARTIKEL C9 Erfpachtcanon

De erfpachtcanon maakt onderdeel uit van de daadwerkelijke maandlast. In sommige gevallen zijn er in de beginjaren van de lening geen maandlasten vanuit de erfpachtcanon maar begint deze op enig moment te stijgen. Deze constructies worden vaak gebruikt om bij aanvang van de lening lagere maandlasten te hebben. Indien in een beheersituatie sprake is van een stijgende canon binnen 3 jaar, dient men in het kader van duurzaamheid, rekening te houden met de hogere canon.

ARTIKEL C10 BKR-toets

Bij acceptatie van de lening zijn 2-coderingen niet toegestaan, ook al is de situatie hersteld. In een beheersituatie is reeds sprake van een lopende lening. Derhalve dienen andere risicoafwegingen te worden gemaakt. Indien sprake is van een nog openstaande 2-codering, bestaat de kans op beslaglegging. In zo'n geval neemt het risico voor de borg toe dat deze situatie alsnog tot een executoriale verkoop leidt. Dit is natuurlijk niet aan de orde indien de codering is hersteld of wanneer de verplichting in het geheel is afgelost. Derhalve zijn herstelde en/of afgeloste 2-coderingen niet relevant omdat deze geen risico meer vormen.

DEEL 5: SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL D1 Mededeling normen, algemene voorwaarden voor borgtocht en algemene voorwaarden inzake de uitwisseling van gegevens

Wijzigingen van de Voorwaarden en Normen en alle hieraan gerelateerde documenten en formulieren, zullen twee maanden voor inwerkingtreding kenbaar worden gemaakt aan de geldverstrekkers. De wijzigingen hebben geen terugwerkende kracht. Uitzondering hierop vormt Deel 4 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Dit deel is van toepassing op alle NHG-leningen, ongeacht de ingangsdatum van de lening.

Ook een uitzondering op het bovenstaande geldt voor wijzigingen en/of aanvullingen op de Algemene voorwaarden inzake de uitwisseling van gegevens. Deze treden in werking per de datum zoals deze wordt aangekondigd.

ARTIKEL D2 Ingangsdatum/toepasselijkheid

De Voorwaarden en Normen zijn van toepassing op leningen waarvoor vanaf 1 januari 2020 een bindend aanbod wordt uitgebracht. Per 1 januari 2020 wordt de voorgaande versie derhalve opgevolgd. Deze versie is ook van toepassing indien in 2019 een lening onder opschortende voorwaarde is verstrekt maar waarbij de opschortende voorwaarde pas bij een opvolgende versie in vervulling gaat. Deel 4 is ook van toepassing op eerder afgegeven borgstellingen. Omdat de toepassing van Deel 4 in het kader van woningbehoud in het belang is van alle NHG-klanten, is terugwerkende kracht van toepassing.

NORMEN

1. ALGEMEEN

De Normen 2020-1 zijn de regels waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De beslissing of een lening met NHG wordt verstrekt, is aan de geldverstrekker die hiertoe gemachtigd is. Het uitgangspunt van een Norm is dat helder moet zijn wat met de Norm wordt bedoeld. In deze toelichting wordt per Norm de bedoeling van de Norm uiteengezet en wordt, indien relevant, informatie gegeven over de totstandkoming van de Norm en/of wordt de Norm voorzien van een voorbeeld.

1.1 Normen

NHG is bedoeld ter stimulering van het eigenwoningbezit met name voor lagere en middeninkomens. Met een lening met NHG kan men een woning aankopen die uitsluitend dient voor eigen bewoning. Tevens is het mogelijk een nieuwe of aanvullende lening met NHG af te sluiten, indien men de woning reeds bewoont.

Jaarlijks worden de Normen per 1 januari aangepast. Met de inwerkingtreding van de Mortgage Credit Directive (MCD) is het zogenoemde "bindende aanbod" geïntroduceerd. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aangegeven dat bij de introductie van het zogenoemde "bindende aanbod" een uniform moment is ontstaan waarop de toetsing op overkreditering plaatsgevonden moet hebben. Dit betekent dat het bindend aanbod moet voldoen aan de dan geldende loan-to-income (LTI) en loan-to-value (LTV) Normen. Bij het bindend aanbod zal daarom moeten worden getoetst aan de NHG-regelgeving die op dat moment gelden.

Digitale handtekening

De stichting accepteert, naast de handgeschreven handtekening, alle soorten digitale handtekeningen. Het is aan de geldverstrekker om te bepalen welk soort digitale handtekening is toegestaan. Voor de goede orde wordt vermeld dat wettelijke bepalingen in sommige situaties vooralsnog slechts een handgeschreven handtekening toestaan. Een voorbeeld zijn authentieke akten, zoals een hypotheekakte.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Per 25 mei 2018 is de AVG van toepassing. Deze nieuwe Europese privacywetgeving vervangt de Wet bescherming persoonsgegevens. De AVG brengt extra verplichtingen met zich mee voor organisaties die persoonsgegevens verwerken, zo ook voor de stichting. De geldverstrekker zal de geldnemer moeten wijzen op de informatie die de stichting verstrekt aan de geldnemer in haar privacyverklaring. Deze is gepubliceerd op www.nhg.nl/privacy.

1.2 Hardheidsclausule

Het uitgangspunt is dat door de aanvrager(s) moet worden voldaan aan de Normen 2019-1. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij het strikt naleven van een Norm, in verhouding tot het doel waarvoor de Norm is opgesteld, dusdanig nadelige gevolgen heeft voor de aanvrager(s) dat toepassing van de Norm in het specifieke geval onredelijk is. Een beroep op de hardheidsclausule is uitsluitend mogelijk indien de aanvrager(s) de onredelijkheid van de afwijzing met bewijsstukken kan/kunnen aantonen. De stichting beoordeelt het beroep op de hardheidsclausule en de uitkomst hiervan wordt schriftelijk aan de indiener medegedeeld. Omdat het hierbij gaat om zeer specifieke en uiteenlopende situaties, is het niet mogelijk hiervan voorbeelden te geven.

1.3 Schuldenaarschap

Iedere aanvrager die eigenaar-bewoner wordt (is) van de woning, dient ook schuldenaar van de lening te worden (zijn). Conform Artikel A2, lid 3, is het niet toegestaan de woning te verhuren, niet in huurkoop te geven of onder welke titel dan ook aan derden ter beschikking te stellen. Indien de geldverstrekker, voordat de hypotheekakte passeert, op de hoogte is dat sprake is van meerdere bewoners van de woning die geen eigenaar en/of medeschuldenaar zijn van de woning, verdient het aanbeveling de overige bewoner(s) minimaal medeaansprakelijk te laten worden (zijn) voor de lening. Dit geldt uiteraard niet ten aanzien van de kinderen van de aanvrager(s).

1.4 Identiteitsbewijs

Iedere aanvrager van een lening met NHG dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Op een rijbewijs staat niet de nationaliteit vermeld en is derhalve voor een aanvraag van een lening met NHG geen geldig document.

Een hypotheek wordt over het algemeen afgesloten voor een periode van 30 jaar. Indien het inkomen benodigd is voor het verkrijgen van de lening met NHG is het van belang zekerheid te hebben dat de verplichtingen voortvloeiend uit de hypothecaire lening voor de volledige periode kunnen worden nagekomen. Tegen deze achtergrond dient een verblijfsvergunning voor een niet tijdelijk doel of voor onbepaalde tijd te zijn.

Binnen de Europese Unie (EU) is vrij vervoer van personen en middelen toegestaan. Iedere aanvrager die woonachtig is in de EU en zich vestigt in Nederland, komt in aanmerking voor een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd. Derhalve hoeft de verblijfsstatus van een inwoner uit de EU niet te worden aangetoond.

Er zijn vele soorten verblijfsvergunningen. Het soort verblijfsvergunning blijkt uit een document van de Immigratie- en Naturalisatiedienst of een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst aangebrachte sticker in het paspoort. In overleg met het Ministerie van Justitie is deze Norm herschreven zodat inzichtelijk is gemaakt welke documenten c.q. stickers benodigd zijn voor het verkrijgen van een lening met NHG.

Het kan voorkomen dat de Immigratie- en Naturalisatiedienst wel heeft besloten dat de vereiste verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend maar het bewijsdocument hiervan nog niet beschikbaar is. In die gevallen kan worden volstaan met een schriftelijke verklaring van de Immigratie- en Naturalisatiedienst waaruit blijkt dat de vereiste verblijfsvergunning is verleend.

1.5 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een advies van een actuariael bureau (Ortec) en goedgekeurd door de Minister van Binnenlandse Zaken. Voor de berekening van de provisie wordt gewerkt met een model, waarin de effecten van 10.000 scenario's ten aanzien van de economische ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vaststellen van de provisie wordt ernaar gestreefd te voorkomen dat de stichting op enig moment een beroep moet doen op de achtervangfunctie van het Rijk.

Er wordt geen borgtochtprovisie gerekend over het bedrag dat bij aanvang van de lening wordt gestort in een meeverbonden opbouwproduct. Omdat dit bedrag niet meer hoeft te worden opgebouwd en dus zekerheid geeft ten aanzien van de aflossing van de lening, wordt dit bedrag buiten beschouwing gelaten. Men betaalt derhalve uitsluitend borgtochtprovisie over het gedeelte van de lening waarvoor de borg kan worden aangesproken.

1.6 Koopsom en kostengrenzen

Sinds 1 januari 2017 is een nieuwe methodiek van toepassing voor het vaststellen van de kostengrenzen voor woningen. Het WEW streeft er met deze systematiek naar dat:

- woningen waarvan de koopsom maximaal gelijk is aan de gemiddelde koopsom in Nederland bereikbaar zijn onder NHG;
- deze woning tegen de maximale, wettelijk vastgelegde LTV kan worden gefinancierd met NHG.

In de nieuwe methodiek wordt de kostengrens voor woningen vastgesteld aan de hand van de gemiddelde koopsom in Nederland en vermeerderd met de wettelijke toegestane Loan To Value (LTV). Omdat de wettelijke LTV-percentages verschillend zijn voor het niet (100%) of wel (106%) treffen van energiebesparende voorzieningen, is het gevolg dat er voortaan sprake zal zijn van twee kostengrenzen voor woningen. Een kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen en een kostengrens voor woningen met energiebesparende voorzieningen.

De gemiddelde koopsom wordt bepaald aan de hand van de maandelijkse publicatie van het Kadaster van de gemiddelde koopsom in Nederland. Om de gemiddelde koopsom voor NHG te berekenen wordt de gemiddelde koopsom genomen over de maanden juni, juli en augustus voorafgaand aan het jaar van wijziging en de uitkomst hiervan wordt afgerond op de dichtstbijzijnde 5.000,-.

Het is niet toegestaan de kostengrenzen bij elkaar op te tellen indien sprake is van een gezamenlijke aankoop van een woonwagen en een woonwagenstandplaats. In dat geval moet men voldoen aan beide kostengrenzen afzonderlijk.

1.7 Taxatierapport

Met het oog op het optimaliseren van de kwaliteit van taxatierapporten hebben de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs (NVM, VBO en VastgoedPro) besloten regelgeving op te stellen voor het valideren van taxatierapporten. Tevens is besloten dat de validatie-instituten moeten zijn gecertificeerd. Ter verdere optimalisering is door de brancheverenigingen afgesproken dat de gecertificeerde validatie-instituten ook een overeenkomst dienen aan te gaan met het overkoepelend orgaan: NRVV (staat voor Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor leningen met NHG mogen uitsluitend taxatierapporten worden geaccepteerd die zijn uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut dat tevens een overeenkomst heeft met NRVV.

De laatste jaren hebben we fluctuerende waarden van koopwoningen gezien. Vanwege deze fluctuaties in de huidige koopwoningmarkt, mag een taxatierapport op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum.

Soms blijkt uit het taxatierapport dat sprake is van bodemverontreiniging. Indien uit het taxatierapport blijkt dat de woning ondanks deze verontreiniging geschikt is voor bewoning, kan een lening met NHG worden verstrekt.

Indien uit het taxatierapport blijkt dat de woning niet geschikt is voor bewoning maar door sanering van de grond wel geschikt is te maken voor bewoning, kan ook een lening met NHG worden verstrekt. De kosten dienen te worden meegerekend in het bedrag van de kwaliteitsverbetering. Indien de sanering volledig wordt uitgevoerd en voor rekening van bijvoorbeeld de gemeente komt, mogen de kosten van de sanering buiten beschouwing worden gelaten mits de gemeente hiervan een schriftelijke verklaring heeft afgegeven.

Indien sprake is van woningverbetering dient uit het taxatierapport te blijken wat de waardeverhoging zal zijn na uitvoering van de woningverbetering. Dit betekent dat in het taxatierapport een waarde voor verbouwing en een waarde na verbouwing dient te worden opgenomen. De verbouwing mag tot maximaal de waardeverhoging worden meegefinancierd maar de kosten van de verbouwing gaan volledig in depot.

Het bedrag dat niet meegefinancierd kan worden dient de geldnemer te betalen uit eigen middelen. Het volledige bedrag dient in depot te worden gehouden. In dit verband wordt ook verwezen naar de toelichting bij Norm 1.9.

Een uitzondering hierop vormt bijvoorbeeld de aankoop van een voormalige huurwoning waarbij de verkoper de woning verkoopt terwijl bijvoorbeeld de keuken en de badkamer nog ontbreken. Uit de koopovereenkomst blijkt echter dat de koper, voor rekening van de verkoper, een nieuwe keuken en badkamer mag laten plaatsen. Bij de oplevering van de woning is de woning compleet.

Ten tijde van het taxeren van de woning ontbreekt dus nog de keuken en de badkamer. Hierdoor is een taxatierapport benodigd waarin de plaatsing van de keuken en de badkamer is opgenomen als woningverbetering met een waarde voor verbouwing en een waarde na verbouwing. Voorts zou een depotverplichting gelden voor de kosten van de verbouwing.

Omdat de verbouwing en de kosten volledig voor rekening en onder de verantwoordelijkheid zijn van de verkoper, is het in deze situatie toegestaan dat de taxateur een marktwaarde opneemt als ware de keuken en de badkamer al geplaatst en is de depotverplichting niet van toepassing.

1.8 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is benodigd indien in het taxatierapport wordt aangegeven dat sprake is van meer dan 10% van de marktwaarde aan achterstallig onderhoud. Ook dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt indien de taxateur hiertoe een aanbeveling doet. Een bouwkundig rapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 12 maanden.

Soms komt het voor dat een woning wordt aangekocht waarbij sprake is van dusdanig achterstallig onderhoud van de woning dat de gemeente de verkopende eigenaar van de woning heeft verplicht het achterstallig onderhoud te (laten) verhelpen. Dit wordt een “aanschrijving” genoemd. In een aanschrijving wordt precies aangegeven welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Omdat een aanschrijving van de gemeente al zo specifiek is, wordt deze gelijk gesteld aan een bouwkundig rapport.

1.9 Kwaliteitsverbetering

Onder kwaliteitsverbetering worden alle werkzaamheden verstaan die bijdragen aan een (ver)beter(d)e staat van de woning. Ook uitbreiding van de woning valt hieronder, zoals de aankoop van een garage die direct aan de woning is verbonden of in de directe omgeving van de woning is gelegen, of de aankoop van een aangrenzend perceel. Bij uitbreiding van de woning dient ook het hypotheekrecht op het nieuw te verkrijgen deel te worden gevestigd. Ook bijvoorbeeld het opknappen van de tuin, het verhelpen van bodemverontreiniging of het aanbrengen van een extra verdieping valt onder kwaliteitsverbetering.

De stichting heeft ervoor gekozen geen minimumbedrag vast te stellen voor het uitvoeren van kwaliteitsverbetering. Indien sprake zou zijn van een ondergrens kan dit belemmerend in plaats van stimulerend werken.

In het geval van energiebesparende voorzieningen mogen de kosten worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de waarde na verbetering. De extra leenruimte mag uitsluitend worden aangewend voor energiebesparende voorzieningen.

Indien de koopsom gelijk is aan de marktwaarde voor verbouwing betekent dit dat alleen de waardeverhoging van de kwaliteitsverbetering kan worden meegefinancierd. Indien de koopsom lager is dan de marktwaarde kunnen de kosten van de verbouwing worden meegefinancierd tot maximaal het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde na verbouwing. De taxateur dient in alle gevallen expliciet te weten welke werkzaamheden gaan worden uitgevoerd om te kunnen opgeven welke waardeverhoging aan de werkzaamheden kan worden toegekend. In de regelgeving is vastgelegd dat de kosten van de kwaliteitsverbetering mogen blijken uit het taxatierapport of een bouwkundig rapport. Indien sprake is van een bouwkundig rapport, dient ook in die gevallen de taxateur hiervan op de hoogte te worden gesteld, zodat de taxateur op basis daarvan de waardeverhoging kan toekennen.

Dat alleen nog tot maximaal de waardeverhoging kan worden meegefinancierd, betekent ook dat de geldnemer tussentijds niet meer kan besluiten om, bijvoorbeeld, in plaats van de badkamer op te knappen, een dakkapel te laten plaatsen. Immers, de taxateur heeft geen rekening gehouden met een nieuwe dakkapel maar wel met de badkamer. Indien dit toch gewenst is, dient er een nieuwe opgave te worden gedaan door de taxateur waar uit de nieuwe situatie blijkt. De geldverstrekker dient zich hierbij te vergewissen dat de geldnemer beschikt over voldoende eigen geld zodat de kosten, die niet betaald kunnen worden uit het depot, wel betaald kunnen worden zonder dat de geldnemer in financiële problemen komt. Het totale bedrag van de kwaliteitsverbetering dient in depot te worden gehouden. De eigen middelen dienen dus voor andere posten te worden aangewend. Een overschot in het depot dient te worden afgelost op de lening of kan na afronding van alle in het rapport genoemde werkzaamheden worden aangewend voor andere kwaliteitsverbetering aan de eigen woning.

1.10 Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget

Onder energiebesparende voorzieningen (EBV) worden de voorzieningen verstaan zoals limitatief opgenomen in de definities van de V&N 2020-1. De kosten van de voorzieningen moeten blijken uit een taxatierapport.

Voor het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen kan extra geleend worden, in relatie tot de waarde van het onderpand (zie Norm 5.1.2) en in relatie tot het inkomen (zie Norm 7.6). Hiertoe moet de geldverstrekker, voor uitbetaling van EBV- gerelateerde facturen uit het bouwdepot,

controleren of het facturen betreft voor energiebesparende voorzieningen. De lening met EBV mag maximaal 106% van de marktwaarde na verbouwing bedragen. De lening met een energiebespaarbudget (EBB) mag maximaal 106% van de marktwaarde vóór uitvoering van de EBV bedragen.

Het bedrag in depot dat niet is aangewend voor energiebesparende voorzieningen dient te worden afgelost op de lening.

Wanneer er gebruik wordt gemaakt van het energiebespaarbudget, hoeft op voorhand geen specificatie aangeleverd te worden als bewijs van de te maken kosten en deze hoeven ook niet opgenomen te zijn in een taxatierapport. Uiteraard worden de gelden in depot gehouden en vindt uitbetaling plaats conform Artikel B4.

Onderstaand een overzicht van de verschillen tussen EBV en EBB.

Energie Besparende Voorzieningen	EnergieBespaarBudget
De geldnemer weet al welke EBV hij wil treffen.	De geldnemer wil EBV treffen, maar hij weet nog niet welke voorzieningen hij wil treffen.
Is onderdeel van het taxatierapport en de waarde van de EBV is opgenomen in de waarde na verbouwing	Is niet opgenomen in het taxatierapport, financiering is op basis van de (huidige) waarde van de woning vóór uitvoering van de EBB.
Is opgenomen in de verbouwingspecificatie	Er is geen verbouwingspecificatie nodig voor het EBB, kosten mogen gedeclareerd worden n.a.v. nota's
Mag maximaal 6% boven de waarde van de woning na verbouwing (inclusief EBV) gefinancierd worden.	Mag maximaal 6% boven de waarde van de woning vóór uitvoering van de EBB gefinancierd worden.

1.11 Erfpachtovereenkomst

In 1992 is de wet inzake erfpachtovereenkomsten gewijzigd. Met ingang van 1 januari 1992 is de erfpachthouder verplicht aan de erfpachter een redelijke vergoeding voor de woning te geven, indien de erfpachtovereenkomst niet wordt opgevolgd door een nieuwe erfpachtovereenkomst. Door deze schadeloosstelling is de resterende duur van de erfpachtovereenkomst bij aankoop van de woning niet meer aan de orde.

Indien er sprake is van beklemsrecht, dan dient de huursom opgenomen te worden als canon.

1.12 Opschortende voorwaarden

Een opschortende voorwaarde houdt in dat de NHG pas ingaat op het moment dat de opschortende voorwaarde is vervuld. Om er zeker van te zijn dat de geldnemer zich bewust is van de opschortende voorwaarde, dient de opschortende voorwaarde te blijken uit het bindend aanbod. Hierbij is het vooral van belang dat de geldnemer ervan op de hoogte is dat zolang de NHG nog niet in werking is getreden er ook geen beroep kan worden gedaan op NHG in welke vorm dan ook. Voorts dient te zijn benoemd om welke specifieke opschortende voorwaarde het gaat.

Een lening met NHG is uitsluitend mogelijk voor een als hoofdverblijf dienende woning. Er zijn echter situaties waarbij de aanvrager(s) tijdelijk hieraan niet kan (kunnen) voldoen.

De meest voorkomende situatie is dat men reeds een woning in eigendom heeft waarvoor een lening met NHG is verstrekt en een opvolgende woning koopt waarvoor eveneens een lening met NHG wordt verstrekt. In dit geval is een lening met NHG mogelijk met de opschortende voorwaarde dat de borgstelling niet eerder in werking treedt dan dat aan de voorwaarde is voldaan dat de eerste woning is verkocht.

De aankoop van de nieuwbouwwoning is natuurlijk ook een bekend voorbeeld. Zolang de woning niet is opgeleverd, is nog geen sprake van een woning en is bewoning niet mogelijk. Pas wanneer de woning feitelijk bewoonbaar is, gaat de opschortende voorwaarde in vervulling en treedt de NHG

in werking. Een woning is pas bewoonbaar als er een keuken, toilet en badkamer geïnstalleerd zijn en deze werkend zijn. Daarnaast moet de woning warm- en koud watervoorzieningen hebben en voorzien zijn van elektriciteit.

Ook is het mogelijk dat men een woning in eigendom heeft waarvoor geen lening met NHG is verstrekt en men een opvolgende woning koopt waarvoor wel een lening met NHG wordt verstrekt, maar men de lasten van beide leningen niet kan betalen. Ook in dat geval is een lening met NHG mogelijk met de opschortende voorwaarde dat de borgstelling niet eerder in werking treedt, dan dat aan de voorwaarde is voldaan dat de eerste woning is verkocht. Ter bevordering van de doorstroming in de koopwoningmarkt en ter voorkoming dat aanvragen van leningen met NHG worden afgewezen omdat men reeds een woning in eigendom heeft welke bij de aankoop van de nieuwe woning nog niet is verkocht, is besloten dat leningen met NHG mogelijk zijn met een opschortende voorwaarde.

Dit geldt ook voor situaties waarbij de aan de bestaande hypotheek verbonden zekerheden (bijvoorbeeld een verpande polis) als nieuwe zekerheid moeten worden verbonden aan de nieuwe lening. Dit is echter pas mogelijk als aan de voorwaarde is voldaan dat de eerste woning is verkocht.

Ook komt het voor dat men reeds een woning in eigendom heeft en een aangrenzende woning aankoopt met als doel de twee woningen samen te voegen tot één woning. In feite is hier sprake van twee woningen. De hiertoe benodigde lening kan met NHG worden verstrekt met een opschortende voorwaarde die wordt vervuld op het moment dat de woningen daadwerkelijk zijn samengevoegd tot één woning. Voor het samenvoegen van twee woningen is gemeentelijke toestemming benodigd, aangezien één woning wordt onttrokken aan het woningbestand binnen de desbetreffende gemeente.

1.13 BKR-toets

Om de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) te toetsen, dient de geldverstrekker een BKR-toetsing te doen op het moment van het bindend aanbod. Is op het moment van bindend aanbod sprake van een niet toegestane codering of registratie, dan is een lening met NHG niet mogelijk, tenzij de geldverstrekker er op toeziet dat de niet toegestane codering bij het verstrekken van de lening met NHG door verjaring is verdwenen. Dit geldt ook voor de toetsing van de buitenlandse geregistreerde kredieten.

Indien uit de BKR-toets blijkt dat sprake is van een A- of A-1 registratie waarbij een herstelcode (H) is vermeld of dat de lening is afgelost of uit een verklaring van de geldverstrekker blijkt dat de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost, is het toegestaan een lening met NHG te verstrekken. Dit geldt ook voor hypothecaire leningen, tenzij de registraties zijn afgemeld in combinatie met verkoop van de woning waarop de hypotheek rustte en het daarna afsluiten van een restschuld financiering. Dit is zichtbaar bij het BKR wanneer een PLA is geplaatst op de HY-A op dezelfde datum als de ingangsdatum van de RN of RH.

Een RN- of RH-registratie is geen belemmering voor een nieuwe NHG-lening, mits er geen sprake is van een achterstandsmelding en/of bijzondere codering. Wel moet de restschuld worden meegenomen bij de bepaling van de financieringslast.

Een HY-A of A1 registratie, HY 2-, HY 3-, HY A2- en/of HY A3-code hoeven geen belemmering te zijn, mits de aanvrager(s) een schrijven van de stichting kan (kunnen) overleggen waaruit blijkt dat de stichting finale kwijting heeft verleend voor de restantschuld zonder dat daarbij sprake is geweest van een betalingsregeling of afkoopregeling.

1.14 SFH-toets

Ter voorkoming van hypotheekfraude is door de geldverstrekkers de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) opgericht. Bij de SFH worden alle natuurlijke personen en rechtspersonen geregistreerd waarbij sprake is (geweest) van hypotheekfraude. Indien een aanvrager is opgenomen in dit systeem is een lening met NHG niet mogelijk.

2. AANKOOP WONING

De stichting streeft ernaar dat zoveel mogelijk mensen in de gelegenheid worden gesteld een woning te kunnen kopen. In dit licht, is de stichting gevraagd in te stemmen met koop- en/of leningconstructies en experimenten die in een aantal gevallen afwijkingen kennen ten opzichte van de Normen maar in de meeste gevallen geen belemmering vormen voor de verstrekking van een lening met NHG. De koop- en leningconstructies en experimenten die de instemming hebben van de stichting staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl.

Met name voor starters op de koopwoningmarkt is het in veel gevallen lastig een woning te kunnen aankopen. Veel gemeenten bieden de mogelijkheid voor starters een zogenoemde “Starterslening” af te sluiten (zie www.svn.nl). Op deze website is ook na te gaan waaraan moet worden voldaan om een Starterslening binnen die desbetreffende gemeente te kunnen verkrijgen. De regels die hiervoor van toepassing zijn, zijn voor iedere gemeente anders.

De stichting is bekend met het feit dat het aanvragen van dit soort regelingen meer extra administratieve lasten met zich meebrengt. Desondanks is de stichting van mening dat het behoort tot de maatschappelijke verantwoordelijkheid van alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen om hieraan zoveel als mogelijk medewerking te verlenen.

In tegenstelling tot woonboten kunnen waterwoningen wel worden gefinancierd met een lening met NHG. Het verschil tussen een waterwoning en een woonboot is dat een waterwoning een bouwwerk is in de zin van de Woningwet en derhalve moet voldoen aan de bouwtechnische eisen van een woning zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Een woonboot voldoet daar niet aan.

2.1 Koopsom

Ter bepaling van de kosten voor het verkrijgen in eigendom alsmede ten behoeve van dossiervorming, is het noodzakelijk dat de koop van de woning schriftelijk wordt vastgelegd. Er gelden geen vormvereisten voor de koopovereenkomst. Ondanks het feit dat een mondelinge koopovereenkomst wettelijk ook geldig is, bestaan op een mondelinge koopovereenkomst geen controlemogelijkheden in geval van een eventuele verliesdeclaratie. De koopovereenkomst dient zowel door koper als verkoper te zijn ondertekend.

Eventueel in de koopsom opgenomen roerende goederen dienen ter bepaling van de lening met NHG op de koopsom in mindering te worden gebracht.

Een minder vaak voorkomende koopconstructie die mogelijk is met een lening met NHG, is de aankoop van de woning met een “Groninger akte”. Van een Groninger akte is sprake indien de woning van eigenaar verandert met de ontbindende voorwaarde dat de koopsom op een later vastgesteld tijdstip wordt betaald. Deze constructie wordt over het algemeen toegepast indien de koper ten tijde van de aankoop nog geen zekerheid heeft over de te verkrijgen lening. Kan de koper alsnog geen lening verkrijgen, dan komt het eigendom weer terug bij de verkoper. In dit soort gevallen is alleen sprake van de overgang van het juridisch eigendom en nog niet van het economisch eigendom. De verkoper zal bij een Groninger akte dan ook niet toestaan dat de woning al wordt bewoond. Dit is meestal pas toegestaan na de economische levering wanneer de koopsom is betaald. Een lening met NHG is bij de toepassing van de Groninger akte mogelijk, waarbij de datum van betaling van de koopsom wordt beschouwd als de datum van het verkrijgen in eigendom van de woning.

2.2 Aankoop bestaande woning

Zoals in de toelichting op Norm 1.6 aangegeven is het uitgangspunt dat de koopwoning met een koopsom tot aan de gemiddelde koopsom in Nederland bereikbaar moet zijn voor een lening met NHG. De gemiddelde koopsom is vastgesteld op € 310.000,-.

Bij de vaststelling van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woning moeten alle kostenposten (2.2.1) bij elkaar worden opgeteld. De kosten verkrijgen eigendom mogen niet hoger zijn dan de kostengrens.

Er mag rekening worden gehouden met maximaal 6% (0% mag dus ook) voor bijkomende kosten. Hierdoor is een koopwoning met een koopsom tot aan de gemiddelde koopsom in Nederland ook bereikbaar onder NHG. Uitgangspunt is wel dat het laagste bedrag van de koopsom of waarde van de woning niet hoger mag zijn dan de gemiddelde koopsom zoals weergegeven in Norm 1.6. Uiteraard mag niet meer worden geleend dan de wettelijke LTV.

In gevallen dat de koopsom lager is dan de waarde van de woning, kan tot maximaal 6% van de bijkomende kosten worden meegefinancierd. Indien de bestaande woning vrij op naam wordt aangekocht, dient de koopsom kosten koper te worden herberekend. De koopsom kosten koper is 97% van de koopsom vrij op naam.

Specifiek in deze norm is Norm 2.2.3 inzake de aankoop van een bestaande woning via een regioveiling. Hiermee wordt beoogd de veilingpraktijk toegankelijker te maken voor particulieren. Bij de aankoop van een woning via een regioveiling zijn de bijkomende kosten hoger dan de gebruikelijke 6%. Daar staat tegenover dat de koopsom lager is dan op de reguliere markt. Op de veiling dient een koper aan de notaris aan te tonen dat hij financieel in staat is de koopsom te betalen. Hierbij mag geen sprake zijn van enig voorbehoud. Om dit mogelijk te maken heeft de stichting, in samenwerking met geldverstrekkers en het notariaat, afgesproken dat de financiële goedheid van de koper kan worden aangetoond met een bindend aanbod waaruit blijkt dat tot welk bedrag de koper een onvoorwaardelijke lening kan verkrijgen. Er gelden wel een aantal voorwaarden waar vooraf zekerheid over dient te bestaan.

- Op het moment van bindend aanbod beschikt de geldverstrekker over een taxatierapport waaruit de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkt;
- Het betreft een inpandige taxatie (geen geveltaxatie);
- Er is zekerheid dat de woning leeg en vrij van huur en gebruik is;
- De woning wordt door de aanvrager of namens de aanvrager aangekocht;
- De aanvrager voldoet aan de overige Voorwaarden en Normen 2020-1.

2.3 Aankoop nieuwbouwwoning

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning kan slechts tot maximaal de waarde van de woning worden gefinancierd. Omdat de waarde van de woning is gedefinieerd (zie definities) vallen geen andere kosten meer onder de kosten verkrijgen in eigendom van de woning.

Indien bij een nieuwbouwwoning sprake is van het afkopen van de erfpacht, kan deze afkoopsom onder "de kosten van de grond" worden opgenomen, indien kan worden aangetoond dat het afkopen van de erfpacht leidt tot een stijging van de woningwaarde. Dit kan worden aangetoond bijvoorbeeld aan de hand van een taxatierapport.

Indien het meerwerk dat noodzakelijk is om de woning geschikt te maken voor bewoning zoals een keuken, badkamer en toilet, uit eigen middelen wordt betaald, moeten deze kosten worden meegerekend om de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning te kunnen bepalen. Alle kosten dienen bij de geldverstrekker in depot te worden gehouden, ook indien sprake is van inbreng van eigen middelen.

Het kan voorkomen dat tijdens de bouwperiode blijkt dat de geldnemer een grotere behoefte heeft om de meegefinancierde bouwrente aan te wenden voor ander meerwerk dan in eerste instantie is gekozen. Mits de uitbetaling van de gelden conform Artikel B5 plaatsvindt, is het de geldverstrekker toegestaan hieraan haar medewerking te verlenen.

In het geval van renteverlies tijdens de bouw is het mogelijk om deze mee te financieren. Deze kosten tellen mee voor de waarde en voor de kostengrens. Het is van belang dat er een reële schatting wordt gemaakt. Overschot van het renteverlies tijdens de bouw dient altijd afgelost te worden op de lening

Normaliter worden bij nieuwbouwwoningen de exploitatiekosten van de grond door de gemeente doorberekend aan de aannemer die verplicht is over dit bedrag btw te berekenen. Momenteel komt het echter voor dat deze exploitatiekosten van de grond rechtstreeks in rekening wordt gebracht bij de geldnemer. De gemeente is vrijgesteld van btw en door deze kosten direct in rekening te brengen bij de geldnemer, hoeft de geldnemer ook geen btw hierover te betalen.

Deze constructie kan echter alleen indien er een rechtstreekse relatie bestaat tussen gemeente en de geldnemer. De hiertoe door de gemeente af te geven "omgevingsvergunning" dient dus op naam te staan van de geldnemer. De aannemer zal in de meeste gevallen in de koop-/aannemingsovereenkomst opnemen dat de aannemer de omgevingsvergunning op naam en voor rekening en risico aanvraagt bij de gemeente. Dit kan echter ook zijn geregeld in een afzonderlijke overeenkomst. In beide gevallen maken de kosten voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning volledig onderdeel uit van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de nieuwbouwwoning.

Mede tegen de achtergrond van de kredietcrisis heeft de stichting besloten dat bij aankoop van een nieuwbouwwoning zekerheid dient te bestaan dat, indien de bouwer van de aan te kopen woning failliet gaat, de nieuwbouwwoning alsnog kan worden afgebouwd zonder dat hieraan kosten zijn verbonden voor de koper. Deze zekerheid wordt verkregen door een waarborgcertificaat met het keurmerk van Stichting GarantieWoning.

Het keurmerk wordt door Stichting GarantieWoning afgegeven aan waarborgende instellingen. Het keurmerk blijkt uit de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Woningcorporaties kunnen ook optreden als verkoper van nieuwbouwwoningen. Omdat woningcorporaties een financiële achtervangconstructie hebben met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, is de kans dat financiële problemen bij de woningcorporatie leiden tot het niet afbouwen van de woning te verwaarlozen. Om die reden stemt de stichting in met een afbouwgarantie die is afgegeven door een woningcorporatie. Deze afbouwgarantie dient te worden vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

De stichting wordt regelmatig geconfronteerd met vragen over de aankoop van een nieuwbouwwoning waarbij men het meerwerk wil betalen uit eigen middelen of uit een lening zonder NHG. Dit is mogelijk mits het bedrag van de aankoop van de woning inclusief de kosten voor meerwerk de kostengrens voor woningen niet overstijgt. In deze situatie dienen de lasten van de lening zonder NHG in de toetsing te worden meegenomen als een overige financiële verplichting. Let op: ook in deze gevallen dient het volledige bedrag van de kosten voor de aankoop van de woning, inclusief meerwerk, in depot te worden gehouden bij de geldverstrekker.

Het komt bij nieuwbouwwoningen voor dat een bepaald bedrag moet worden betaald voor een optie tot aankoop van de nieuwbouwwoning. Dit bedrag gaat vooralsnog van de koopsom af maar moet wel bij de overdracht van de woning worden betaald. Omdat dit bedrag geen onderdeel uitmaakt van de koopsom, blijft dit bedrag buiten beschouwing voor de bepaling van de kosten voor het verkrijgen in eigendom. Derhalve kan dit bedrag niet worden meegefinancierd in de lening met NHG.

Het komt voor dat de nieuwbouwwoning reeds is afgebouwd en er geen termijnen meer verschuldigd zijn. In dat geval mag de aanvraag ook als aankoop bestaande bouw conform Norm 2.2 beoordeeld worden.

2.4 Aankoop nieuwbouwwoning; gebouwd in eigen beheer of zelfbouw

Indien men een stuk grond aankoopt waarop een woning staat die gesloopt gaat worden kan voor de te slopen woning geen lening met NHG worden gekregen aangezien de sloop van de woning wordt beschouwd als het vrijgeven van zekerheden. NHG is uitsluitend mogelijk voor de nieuw te bouwen woning en de kosten van de grond. Ook de sloopkosten van de oude woning kunnen niet worden meegefinancierd.

2.5 Aankoop woonwagens

Voor de aankoop van een woonwagen is het belangrijk om te bepalen wat een woonwagen is. Het bestemmingsplan is hierbij bepalend. Tegenwoordig ziet men op woonwagenstandplaatsen dusdanige constructies staan dat men bijna kan spreken van woningen. Conform het bestemmingsplan is het niet toegestaan hierop een woning te bouwen. Dit betekent dat, ongeacht de vormgeving van de woonwagen, de kostengrens voor woonwagens te allen tijde van toepassing is.

Net als bij de aankoop van een woning zijn de bijkomende kosten gemaximeerd op 6% en zijn alleen mee te financieren indien er ruimte is tussen de koopsom en de taxatiewaarde. Ook hier geldt dat de lening nimmer meer mag bedragen dan 100% van de waarde van de woonwagen.

2.6 Aankoop woonwagenstandplaats

Net als bij de aankoop van een woning zijn de bijkomende kosten gemaximeerd op 6% en zijn alleen mee te financieren indien er ruimte is tussen de koopsom en de taxatiewaarde. Ook hier geldt dat de lening nimmer meer mag bedragen dan 100% van de waarde van de woonwagenstandplaats.

3. REEDS EIGENAAR-BEWONER

Wanneer de geldnemer reeds eigenaar-bewoner is van een woning, is het mogelijk om een bestaande lening over te sluiten naar een lening onder borgtocht van NHG. Dit geldt zowel voor een bestaande lening met als zonder NHG. Daarnaast is het ook mogelijk om voor zowel een bestaande lening met als zonder NHG een aanvullende lening met NHG te verstrekken.

Deze Norm is opgedeeld in de volgende onderwerpen:

- a. oversluiten van NHG naar NHG (Norm 3.1);
- b. oversluiten van niet-NHG naar NHG (Norm 3.2); en
- c. aanvullende lening (Norm 3.3).

In Norm 3.4 staat beschreven welke kosten bij oversluiten of een aanvullende lening meegefinancierd mogen worden.

Naast het één op één oversluiten van een bestaande lening met NHG, is het mogelijk om in de volgende situaties over te sluiten naar een lening met NHG of een aanvullende lening af te sluiten met NHG:

- a. kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen;
- b. relatiebeëindiging of erfopvolging;
- c. afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond;
- d. indien door oversluiting de klantsituatie verbetert;
- e. indien voor het aflossen van een reeds bestaande SVN starterslening een aanvullende lening benodigd is.

Een aantal kosten zijn op het moment van uitbrengen van het bindend aanbod nog niet definitief vast te stellen. In Norm 3.4 staat beschreven welke kosten mogen worden bepaald op basis van een redelijke inschatting. Wanneer bij het ingaan van de lening de daadwerkelijke kosten hoger of lager zijn, is dit niet van invloed op de borgstelling.

Indien sprake is van het oversluiten van een hypotheek, kunnen de hypothecaire- en/of fiscale lening(en) worden betrokken in de nieuwe lening met NHG. Onder een fiscale lening valt bijvoorbeeld een lening bij een familielid of de eigen onderneming die is aangemerkt als de eigenwoningschuld. Het inlossen van een hypothecaire en/of fiscale lening(en) is niet mogelijk bij een aanvullende lening.

Als de lening hoger is dan het van toepassing zijnde percentage van de waarde van de woning, dan dient de geldnemer het verschil af te lossen uit eigen middelen of uit een financiering zonder NHG. De eventuele financiering dient in de toetsing te worden betrokken als een overige financiële verplichting.

3.1 Oversluiten van NHG naar NHG

Norm 3.1.1 en 3.1.2 zijn van toepassing in de situatie dat een bestaande lening met NHG wordt overgesloten naar een lening met NHG bij een andere geldverstrekker. Het is onder Norm 3.1.1 en 3.1.2 niet mogelijk om een lening over te sluiten waarbij een deel van de lening met en een deel zonder NHG is. Wanneer er aan Norm 3.1.1 en 3.1.2 is voldaan, krijgt de nieuwe geldverstrekker een nieuwe borgstelling.

Indien de hypotheek volgens Norm 3.1.1 en 3.1.2 wordt overgesloten, is een toets op LTI en LTV voor NHG niet verplicht. Voor NHG zijn in deze situatie alleen een geldig identiteitsbewijs van de aanvrager(s) en een opgave van de huidige restantschuld verplicht. De geldverstrekker is vrij in haar keuze om een toets op LTI en LTV te verrichten en aanvullende stukken op te vragen.

Wanneer het oversluiten van NHG naar NHG niet voldoet aan Norm 3.1.1 en 3.1.2, is automatisch Norm 3.1.4 van toepassing. Oversluiten kan alleen in combinatie met de redenen, zoals beschreven in Norm 3.1.4.

Bij oversluiten volgens Norm 3.1.4 gelden de Voorwaarden & Normen 2020-1. In deze situatie dient wel een toets op LTI en LTV te worden uitgevoerd. Onder Norm 3.1.4 is het mogelijk om de nieuwe lening met NHG te gebruiken voor het aflossen van een bestaande lening met een deel met NHG en een deel zonder NHG. De hoofdsom van de lening mag bij oversluiten volgens deze Norm niet meer bedragen dan de van toepassing zijnde kostengrens. Door de geldverstrekker dienen de stukken conform de checklist te worden opgevraagd.

Bij het oversluiten van een aflossingsvrije hypotheek is er naar mening van NHG geen sprake van een looptijdverandering ten opzichte van de oorspronkelijke lening.

Het is niet toegestaan om de nieuwe lening te toetsen op basis van beheercriteria.

3.2 Oversluiten van niet-NHG naar NHG

Voor het oversluiten van een lening zonder NHG naar een lening met NHG is Norm 3.2 van toepassing. Oversluiten kan alleen in combinatie met de redenen, zoals beschreven in Norm 3.2.1.

Bij het oversluiten van een niet-NHG lening naar een lening met NHG mag de getaxeerde marktwaarde niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde kostengrens. Met deze wijziging gaat de kostengrens voor aankoop ook gelden voor oversluiten. Daarnaast is het niet verplicht om de bijkomende kosten van oversluiten mee te financieren. Het is toegestaan om deze kosten uit eigen middelen te voldoen, waardoor de kostengrens volledig kan worden benut voor de uitstaande lening.

Het is niet toegestaan om de nieuwe lening te toetsen op basis van beheercriteria.

3.3 Aanvullende lening

Indien sprake is van een aanvullende lening dient de geldverstrekker dezelfde geldverstrekker te zijn als van de bestaande lening. Achtergrond bij deze keuze is dat bij eventuele betalingsproblemen de beheermaatregelen door dezelfde geldverstrekker kunnen worden uitgevoerd. Dit voorkomt mogelijke knelpunten bij een uitwinning van het hypotheekrecht.

Een aanvullende lening dient te worden gebruikt voor één van de redenen, zoals beschreven in Norm 3.3.2.

Bij een aanvullende lening, waarbij de bestaande lening zonder NHG is, mag de getaxeerde marktwaarde niet hoger mag zijn dan de van toepassing zijnde kostengrens. Deze regel geldt niet voor een bestaande lening met NHG. Is sprake van een bestaande lening waarvan een deel met NHG en een deel zonder NHG is, dan mag de getaxeerde marktwaarde niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde kostengrens.

Als er een aanvullende lening wordt aangevraagd voor een nieuwbouw woning, dan dient de woning te worden getaxeerd.

In de toetsing dient conform Norm 7.9 rekening te worden gehouden met de som van de bestaande en de aanvullende lening. Een uitzondering is als er volgens Artikel B1 hoofdelijk ontslag wordt uitgevoerd en tegelijkertijd een aanvullende lening wordt afgesloten voor de kosten, zoals beschreven in Norm 3.4.2.b. Deze afwijking dient naar het oordeel van de geldverstrekker verantwoord te zijn. In alle overige situaties is het niet toegestaan om de aanvullende lening te toetsen op basis van beheercriteria.

Het is niet mogelijk om een boeterente te financieren in een aanvullende lening. NHG stimuleert woningbezit en -behoud. Het meefinancieren van een boeterente valt hier niet onder.

3.4 Toegestane kosten bij oversluiten of aanvullende lening

3.4.1 Kwaliteitsverbetering

Onder kwaliteitsverbetering valt ook het uitbreiden van de woning. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van een extra verdieping op de woning, een uitbouw, maar ook de aankoop van een aangrenzend stuk grond of garage die in fiscale zin onderdeel uitmaakt van de woning.

Een verbouwing welke al is uitgevoerd, kan niet worden gefinancierd met NHG. De kosten liggen namelijk voor de datum van het uitbrengen van het bindend krediet aanbod.

3.4.2 Relatiebeëindiging of erfopvolging

Onder relatiebeëindiging valt ook het stopzetten van een samenwoning. Stel een broer en een zus hebben samen een woning aangekocht en deze dient voor beiden als het hoofdverblijf. Eén van de twee besluit de woning definitief te verlaten. Deze situatie kan dan als relatiebeëindiging worden beschouwd.

De akte van verdeling, die is opgesteld door de notaris, mag nog niet zijn gepasseerd. Achtergrond hiervan is dat het eigendom al is overgedragen door het passeren van de akte. De mogelijkheid voor een lening met NHG komt dan te vervallen.

Het toevoegen van een nieuwe partner bij relatiebeëindiging is mogelijk. Wel dient de nieuwe partner naast schuldenaar ook eigenaar en bewoner te worden. Voor het deel wat de nieuwe partner verwerft in eigendom kan overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. De te betalen overdrachtsbelasting valt onder de kosten van verwerving en financiering en kan mee worden gefinancierd. Ditzelfde geldt voor de te betalen successie- of schenkingsrechten bij erfopvolging.

3.4.3 Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom

Indien een lening wordt afgesloten voor het afkopen van de erfpachtcanon mag de resterende duur van de erfpachtovereenkomst niet korter zijn dan de duur van de lening, tenzij uit de erfpachtovereenkomst blijkt dat – indien de erfpachtovereenkomst niet wordt verlengd – een passende vergoeding voor de opstallen wordt gegeven. De betaling van een passende vergoeding is bij wet geregeld voor erfpachtovereenkomsten die zijn aangegaan vanaf 1 januari 1992.

3.4.4 Verbeteren individuele klantsituatie

Deze mogelijkheid is specifiek bedoeld voor het oversluiten van een bestaande lening naar een lening met NHG, waarbij de individuele situatie van een klant verbetert. Voorbeelden hiervan zijn het omzetten van een aflossingsvrije lening naar een lening met aflosvorm, betere leningsvoorwaarden of een lager rentepercentage waardoor de geldnemer een meer verantwoorde lening krijgt.

3.4.5 Aflossen van een reeds bestaande SVN starterslening

Een aanvullende lening mag gebruikt worden voor het aflossen van een reeds bestaande SVN starterslening. Tegenwoordig bestaat een SVN starterslening uit twee delen. Een deel hiervan valt in box 1 en de ander in box 3 (de combinatielening). Beide delen mogen in de aanvullende lening mee worden gefinancierd.

Over de reguliere starterslening heeft de geldnemer al borgtochtprovisie betaald. Over dit deel van de lening is daarom geen borgtochtprovisie verschuldigd. Over de combinatielening wordt wel borgtochtprovisie in rekening gebracht.

4. RESTSCHULDFINANCIERING

Op 29 oktober 2013 heeft het Kabinet besloten om per 1 januari 2014 het meefinancieren van restschulden met NHG mogelijk te maken. Daarbij is de eis gesteld dat de restschuld dient voort te vloeien uit een lening waarbij reeds sprake was van NHG. Zoals bekend geldt voor leningen met NHG een achtervangrisico voor het Rijk. In dit verband is het Rijk dan ook alleen bereid het risico bij restschulden vanuit een NHG-lening te handhaven. Immers, bij leningen zonder NHG is er geen sprake van een risico voor het Rijk.

De restschuldfinanciering dient in alle gevallen annuïtair of lineair te worden afgelost binnen een zo kort mogelijke periode. De geldverstrekker dient hierbij rekening te houden met de maximaal toegestane financieringslast van de geldnemer. In sommige gevallen kan het binnen vijf jaar worden afgelost. In andere gevallen binnen 10 jaar en in sommige gevallen binnen 30 jaar. De looptijd van de restschuldfinanciering mag nimmer langer zijn dan de looptijd van de lening voor de aankoop van de opvolgende woning.

Een restschuldfinanciering is mogelijk indien de restschuld van de oude woning kan worden vastgesteld. Voorheen gold dat financiering van een restschuld uitsluitend mogelijk was indien de datum van de offerte van de lening voor de aan te kopen woning na ontstaan van de restschuld (datum transport van de woning) lag. Het transport van de oude woning moest dus eerst plaats hebben gevonden voordat de restschuld kon worden gefinancierd. In de praktijk komt het echter veelvuldig voor dat, voordat het transport van de oude woning heeft plaatsgevonden, reeds een opvolgende woning is aangekocht. In deze gevallen kon de restschuld niet worden gefinancierd in de nieuwe lening met NHG.

Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, is daarom bepaald dat met ingang van 1 januari 2016 de restschuld ook kan worden gefinancierd indien transport van de oude woning nog niet heeft plaatsgevonden. Dit kan uiteraard alleen indien de restschuld met een redelijke mate van zekerheid kan worden vastgesteld. Om de restschuld met een redelijke mate van zekerheid vast te stellen mag ook uitgegaan worden van het moment dat voor de oude woning de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en de ontbindende voorwaarden, indien deze zijn opgenomen in de koopovereenkomst, zijn vervallen. Op dat moment is het zo goed als zeker dat het transport van de woning zal plaatsvinden en op deze wijze kan de restschuld zo goed als mogelijk worden bepaald.

Vorenstaande betekent wel dat de mogelijkheid bestaat dat de geldnemer twee woningen op hetzelfde moment in bezit heeft. In dat geval is voor de opvolgende woning een opschortende voorwaarde van toepassing.

Het kan ook voorkomen dat er nog geen nieuwe woning is aangekocht, maar wel de wens bestaat een opvolgende woning aan te kopen. In dat geval is het toegestaan dat de geldverstrekker en de geldnemer overeenkomen de restschuld "aan te houden" met dien verstande dat het bindend aanbod voor de lening van de opvolgende koopwoning binnen 1 jaar na de transportdatum van de oorspronkelijke woning moet worden verstrekt. Indien het bindend aanbod onverhoopt niet binnen 1 jaar wordt verstrekt, is de geldverstrekker verplicht alsnog een verliesdeclaratie in te dienen. Het is hierbij aan de geldverstrekker en de geldnemer om eventuele afspraken te maken om in dit jaar alvast een begin te maken met het aflossen van de restschuld.

Per 1 januari 2018 is de fiscale restschuldregeling voor nieuwe gevallen komen te vervallen, waardoor de rente van financieringen van restschulden ontstaan vanuit een woningverkoop vanaf 1 januari 2018 niet meer aftrekbaar is. De financieringslast van financieringen van restschulden ontstaan tot 1 januari 2018 wordt vastgesteld conform Norm 7.1. De financieringslast van financieringen van restschulden ontstaan vanaf 1 januari 2018 wordt vastgesteld conform Norm 7.7, waarmee deze in box 3 vallen. Let op: de ontstaansdatum van de restschuld wordt bepaald aan de hand van de transportdatum van de woning.

5. LENING

Een lening met NHG voor de aankoop van een woning mag niet meer bedragen dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning. In de overige situaties mag de lening niet meer bedragen dan de kosten van het doel waarvoor de lening wordt verstrekt. Tevens mag de lening niet meer bedragen dan 100% van de waarde van de woning (LTV), eventueel na verbouwing. Indien sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen de kosten van de energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de waarde van de woning na verbouwing.

Uiteraard is de extra ruimte binnen de lening uitsluitend van toepassing voor zover er energiebesparende voorzieningen worden getroffen.

Een uitzondering op de LTV is het verstrekken van een restschuldfinanciering. Een restschuldfinanciering mag tot maximaal de kostengrens worden meegefinancierd en indien de restschuldfinanciering hoger is, geldt het hogere bedrag als financiële verplichting. Ook is de LTV van 100% hierop niet van toepassing. Indien vanwege een restschuldfinanciering het noodzakelijk is dat een hogere lening dan de kostengrens wordt verstrekt, dient het gedeelte van de lening dat niet onder de lening met NHG valt, in de toetsing te worden betrokken als een overige financiële verplichting.

5.1 Leningvormen

Het Kabinet heeft de regels voor het in aanmerking komen van hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Met ingang van 1 januari 2013 geldt voor nieuwe leningen, maar die niet vallen onder de bestaande eigenwoningschuld, dat alleen hypotheekrenteaftrek mogelijk is, indien de lening volledig wordt afgelost door middel van een annuïtair of lineair aflosschema. Starters dienen dus volledig af te lossen. Maar ook consumenten die voor 2012 een eigen woning hebben gehad en nu weer een woning aankopen.

Een uitzondering hierop vormde de Startersleningen die verstrekt worden door SVn. Tot 1 januari 2017 hoeven de Startersleningen niet te worden afgelost tot het moment dat de geldnemer voldoende inkomen heeft om de lening wel af te lossen. Met ingang van 1 januari 2017 moeten ook de Startersleningen vanaf aanvang worden afgelost. Omdat ook in de nieuwe situatie de geldnemer nog steeds onvoldoende inkomen heeft om de lening af te lossen, wordt de Starterslening voortaan gecombineerd met een aanvullende lening waaruit de verplichte aflossingen op de Starterslening weer worden opgenomen (ook wel bekend als de "Blok"-hypotheek). In het geval van een Starterslening is het voor de 1e geldverstrekker niet toegestaan deze constructie ook toe te passen.

Het verplicht aflossen van de lening is niet van toepassing voor geldnemers met een Bestaande eigenwoningschuld. Onder bestaande eigenwoningschulden wordt verstaan het bedrag aan eigenwoningschuld op 31 december 2012. Voor een aantal situaties kon in 2013 nog een eigenwoningschuld worden aangegaan. Voor die situaties kwalificeert de eigenwoningschuld die in 2013 ontstond ook als bestaande eigenwoningschuld. Verwezen wordt naar artikel 10 bis 1 van de Wet IB 2001. Zij blijven onder de hypotheekrenteaftrek vallen zoals van toepassing was op 31 december 2012 voor het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld. In bovengenoemde gevallen zijn alle leningsvormen toegestaan met dien verstande dat voor aflossingsvrije leningen geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 50% van de waarde van de woning (zie definitie h. van de Voorwaarden en Normen NHG 2019-1) zoals deze is vastgesteld bij de verstrekking van de lening met NHG. Deze waarde van de woning blijft ook van toepassing indien tijdens de looptijd van de lening hierin een wijziging plaatsvindt.

Alles wat men meer leent, dient ook volledig te worden afgelost.

Indien na 31 december 2012 een aflossing plaatsvindt op de lening waarvoor de bestaande eigenwoningschuld van toepassing is, wordt de bestaande eigenwoningschuld verlaagd met het bedrag van de aflossing. Onder deze aflossing wordt niet verstaan de gehele aflossing van de lening door verkoop van de woning.

Indien op 31 december 2012 twee woningen gelijktijdig als eigen woning worden aangemerkt en vervolgens één van de woningen nadien niet langer als eigen woning wordt aangemerkt, wordt de bestaande eigenwoningschuld verminderd met de tot de eigenwoningschuld behorende schuld die de geldnemer had in verband met de woning die niet langer als eigen woning wordt aangemerkt. Deze situatie kan zich voordoen bij bijvoorbeeld koop en verkoop en in de situatie van de bouw van een nieuwe woning waarbij de oude woning nog niet is verkocht en de nieuwe eigen woning al is geleverd. Er is dan op 31 december 2012 tijdelijk sprake van een dubbele eigenwoningschuld indien beide woningen gefinancierd zijn met leningen.

Indien een aanvullende lening conform Norm 3.2, 3.4 en 3.6 wordt verstrekt, dient bij de bepaling van het aflossingsvrije deel de bestaande lening te worden meegeteld. Indien de bestaande lening reeds 50% of meer van de waarde van de woning aflossingsvrij is, is het niet toegestaan de aanvullende lening (gedeeltelijk) aflossingsvrij te verstrekken. Hierbij wordt de bestaande lening in zijn volledigheid gerespecteerd. Er hoeft op deze lening niet extra te worden afgelost.

Een paar rekenvoorbeelden verduidelijken het één en ander.

2 ^e hypotheek	marktwaarde	Maximaal 50% aflossingsvrij	Bestaande aflossingsvrij hypotheek	Maximaal aflossingsvrije 2 ^e hypotheek	Minimaal af te lossen op de 2 ^e hypotheek
€ 50.000	€ 500.000	€ 250.000	€ 200.000	€ 50.000	Nihil
€ 50.000	€ 450.000	€ 225.000	€ 200.000	€ 25.000	€ 25.000
€ 50.000	€ 400.000	€ 200.000	€ 200.000	Nihil	€ 50.000
€ 50.000	€ 350.000	€ 175.000	€ 200.000*	Nihil	€ 50.000

* De bestaande aflossingsvrije hypotheek hoeft geen wijziging te ondergaan!

De geldnemer mag normaliter niet meer lenen dan 100% van de waarde van de woning. De geldnemer mag echter wel meer dan 100% van de waarde van de woning lenen indien energiebesparende voorzieningen (EBV) worden getroffen aan de woning. De kosten van deze voorzieningen mogen worden meegefinancierd in de lening, mits de lening niet meer dan 106% van de waarde van de woning na verbouwing bedraagt.

Maximale lening aankoop woning bij alleen toepassing EBV

Wanneer alleen EBV worden getroffen bij de aankoop van de woning (en geen reguliere kwaliteitsverbetering/verbouwing), dan is de waarde van de woning vóór en na realisatie van deze EBV bekend. Deze waarden staan in het taxatierapport vermeld als respectievelijk marktwaarde en marktwaarde na verbouwing. Het berekenen van de maximale LTV is dan duidelijk.

$$100\% \text{ van de marktwaarde vóór uitvoering EBV} \\ \text{Kosten EBV} + \\ \text{Maximale lening op basis van LTV}^*$$

* mits deze lening niet meer bedraagt dan 106% van de waarde van de woning na verbouwing

Voorbeeld 1

Marktwaarde	€ 200.000
Kosten reguliere verbouwing	€ 0
Kosten EBV	€ 8.000
Marktwaarde na verbouwing	€ 205.000
Maximaal toegestane lening (op basis van LTV)	€ 208.000

$$100\% \text{ van } € 200.000 = € 200.000 \\ \underline{€ 8.000} + \\ \text{Maximale lening op basis van LTV}^* : € 208.000$$

* Dit is minder dan het maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing (106% van € 205.000 is € 217.300)

Maximale lening aankoop woning bij toepassing EBV én overige kwaliteitsverbetering(en)
 Wanneer zowel EBV worden getroffen als een reguliere verbouwing (kwaliteitsverbetering) plaatsvindt, dan geldt het volgende:

100% van de marktwaarde na de reguliere verbouwing, maar vóór uitvoering EBV
 $\frac{\text{Kosten EBV} + \text{Marktwaarde na reguliere verbouwing}}{\text{Marktwaarde na reguliere verbouwing}}$
 Maximale lening op basis van LTV*

* mits deze lening niet meer bedraagt dan 106% van de waarde van de woning na verbouwing

De maximale lening op basis van LTV kan berekend worden wanneer de woningwaarde na de reguliere verbouwing, maar vóór de uitvoering van EBV, bekend is (en ook de woningwaarde na verbouwing). Wanneer dit echter niet bekend is, dan dient een zorgvuldige inschatting gemaakt te worden van de waardevermeerdering van de woning als gevolg van de te treffen EBV. Dit kan gedaan worden door aan te nemen dat de waardevermeerdering van de woning als gevolg van EBV, naar rato van kosten, evenredig is met de totale waardevermeerdering van de woning als gevolg van de reguliere verbouwing en EBV.

Voorbeeld 2

Marktwaarde	€ 200.000
Kosten reguliere verbouwing	€ 12.000
Kosten EBV	€ 8.000
Marktwaarde na verbouwing (EBV en reguliere verbouwing)	€ 210.000
Marktwaarde na reguliere verbouwing (exclusief EBV)	onbekend

Maximaal toegestane lening (LTV): € 214.000

Toelichting

- De woningwaardestijging door EBV naar rato van de kosten voor EBV en voor reguliere verbouw kan als volgt worden berekend:
 $(\text{kosten EBV} / (\text{kosten EBV} + \text{kosten reguliere verbouwing})) * \text{waardestijging woning}$
 In dit voorbeeld: $(€ 8.000 / (€ 8.000 + € 12.000)) * (€ 210.000 - € 200.000) = € 4.000$
- Dit betekent dat de marktwaarde na de reguliere verbouwing, maar vóór uitvoering EBV is € 210.000 - € 4.000 = € 206.000
- Toegepast betekent dit het volgende:

100% van € 206.000 = € 206.000
 $\frac{€ 8.000 + € 206.000}{€ 206.000}$
 Maximale lening op basis van LTV* : € 214.000

* Dit is minder dan het maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing
 (106% van € 210.000 is € 222.600)

Wanneer een leningdeel niet (volledig) fiscaal aftrekbaar is, dan mag dit leningdeel niet aflossingsvrij verstrekt worden. Het deel van de lening dat niet fiscaal aftrekbaar is zal dan annuïtair of lineair afgelost moeten worden

5.2 Personeelsfinanciering

Personeelsfinancieringen worden hoofdzakelijk verstrekt door financiële instellingen zoals banken. Als secundaire arbeidsvoorwaarde worden over het algemeen op basis van gunstige tarieven hypothecaire leningen verstrekt. Deze gunstige tarieven zijn uitsluitend van toepassing zolang de werknemer werkzaam is bij de werkgever. Ter voorkoming dat de werknemer in de financiële problemen komt op het moment dat deze een andere baan accepteert, is het niet toegestaan bij de toetsing rekening te houden met deze secundaire arbeidsvoorwaarde.

5.3 Betaling

De rente en aflossing dient maandelijks te worden betaald. Indien er een langere periode wordt toegestaan, kan het bedrag van rente en aflossing zo hoog oplopen dat het risico wordt vergroot dat

de geldnemer hierdoor in de betalingsproblemen komt. Doordat de geldverstrekkers over het algemeen maandelijks een automatische incasso hebben, vangt men signalen met betrekking tot betalingsproblemen eerder op.

5.4 Verplichte extra aflossing

Verplichte extra aflossingen zijn benodigd indien in de toekomst het inkomen lager is in verband met een afname van het inkomen, zoals bij een pensioenuitkering. Om te zorgen dat men op termijn de hypotheeklast kan blijven betalen, zullen in de tussenliggende periode extra aflossingen moeten worden gedaan om de financieringslast op termijn te verlagen. De verplichte extra aflossingen dienen te worden opgenomen in de reguliere maandelijkse termijnen.

Indien men een lening heeft voor het aflossen van een restschuld en/of waarvoor (gedeeltelijk) geen fiscale renteaftrek van toepassing is, moeten de extra aflossingen als eerste worden aangewend in de volgorde van de restschuld en het leningdeel waarvan de rente fiscaal niet aftrekbaar is.

6. INKOMEN

Het toetsinkomen is het inkomen op basis waarvan kan worden vastgesteld of de aanvrager(s) een lening met NHG ook op de langere termijn kan/kunnen betalen.

Het toetsinkomen is de som van looncomponenten die blijvend van aard zijn of als blijvend van aard zijn te beschouwen. Een eenmalige overwerkvergoeding is niet blijvend en ook niet als blijvend van aard te beschouwen en kan derhalve niet worden meegeteld als toetsinkomen. Er zijn verschillende soorten inkomstenbronnen. Iedere inkomstensoort heeft een eigen werkwijze om het toetsinkomen vast te stellen. Ook kan sprake zijn van verschillende benaderingen ten aanzien van een beroepssoort.

6.1 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van een werkgeversverklaring

Deze Norm betreft arbeidsrelaties op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde en bepaalde tijd met een verklaring voor onbepaalde tijd, waarbij het inkomen blijkt uit de werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring dient conform de model-werkgeversverklaring te zijn uitgebracht.

In de praktijk blijkt dat bij sommige arbeidsrelaties afwijkende verklaringen worden afgegeven die niet aan de letterlijke tekst van de Norm voldoen. Een voorbeeld hiervan is de werkgeversverklaring van een ambtenaar. Het komt voor dat op deze werkgeversverklaring staat vermeld dat de medewerker een dienstverband voor (on)bepaalde tijd heeft maar dat tevens sprake is van een proeftijd. Het is hierbij goed om te weten dat voor ambtenaren andere dienstverband- en ontslagregels gelden. Een voorbeeld hiervan is dat een ambtenaar een proeftijd kan hebben van één tot twee jaar. Derhalve is het voor ambtenaren geen belemmering indien sprake is van een proeftijd.

Het kan zijn dat op de werkgeversverklaring van een ambtenaar het hokje wel of geen Directeur/Grotaandeelhouder (DGA) niet is aangekruist. Bij de overheid kan geen sprake zijn van DGA, de overheid kent immers geen aandeelhouders. Derhalve vormt het geen belemmering indien bij een ambtenaar dit hokje niet is aangekruist.

Indien sprake is van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en men het inkomen voor de volledige looptijd van de lening wil meenemen, dient de werkgever een verklaring voor een dienstverband voor onbepaalde tijd af te geven (zie model-werkgeversverklaring). Deze verklaring mag niet worden afgegeven tijdens de proeftijd, tenzij sprake is van een ambtenaar. De proeftijd van een ambtenaar kan soms 2 jaar zijn. Indien nog wel sprake is van een proeftijd (behoudens een ambtenaar), kan het inkomen uitsluitend worden vastgesteld conform Norm 6.3.

Voor een lening met NHG is het niet toegestaan dat de duur van de arbeidsrelatie afhankelijk is van bijvoorbeeld het behalen van een diploma, de duur van een project of andere vergelijkbare afhankelijkheden. De voortzetting van het dienstverband dient onvoorwaardelijk te zijn, waarbij uitsluitend de gelijkheid in het functioneren of de bedrijfsomstandigheden ter discussie kunnen worden gesteld.

6.2 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst

De methodiek Inkomensbepaling Loondienst is een nieuwe methode voor het vaststellen van het inkomen van aanvragers met een inkomen uit een arbeidsovereenkomst.

UWV verzekeringsbericht

De beschikbare inkomensgegevens komen van het UWV en worden weergegeven op het "UWV verzekeringsbericht". De aanvrager kan het UWV verzekeringsbericht in PDF-formaat met een waarmede downloaden op "Mijn UWV". Het waarmede is alleen digitaal zichtbaar. Uit dit UWV verzekeringsbericht blijkt het loon- en werkgeversverleden van de aanvrager. Op dit UWV verzekeringsbericht worden beleids- en rekenregels toegepast. De uitkomst hiervan is het inkomen dat maximaal mag worden meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen (Norm 6.8.3).

Beleids- en rekenregels

Op het UWV verzekeringsbericht worden de beleids- en rekenregels toegepast. De beleids- en rekenregels zijn beschikbaar op: www.nhg.nl.

Rekentool

De beleids- en rekenregels zijn verwerkt in een speciaal ontwikkelde rekentool. De adviseur en de geldverstrekker kunnen met behulp van het UWV verzekeringsbericht (PDF met waarmede) en deze rekentool een inkomen bepalen. De rekentool leest alle relevante gegevens vanuit het UWV verzekeringsbericht. De geldverstrekker vult alleen nog de werknemersbijdrage pensioen in de rekentool in. De rekentool controleert verder automatisch of de PDF van het UWV verzekeringsbericht origineel is (niet gewijzigd) en of de PDF niet te oud is (maximaal 3 maanden). De rekentool is beschikbaar op: www.hdn.nl/inkomensbepalingloondienst.

NHG stelt het gebruik van deze rekentool centraal voor de bepaling van het inkomen. Dat wil zeggen dat de uitkomst van deze rekentool het maximum inkomen (uit een arbeidsovereenkomst) oplevert dat kan worden gebruikt voor de berekening van het toetsinkomen (Norm 6.8.3). De rekentool geeft immers een juiste en volledige berekening van de actuele beleids- en rekenregels.

Toepasbaarheid van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst

De methodiek Inkomensbepaling Loondienst kan gebruikt worden voor alle aanvragers in loondienst. De methodiek Inkomensbepaling Loondienst levert in 60%-70% van de aanvragen een (bruikbaar) inkomen op. In de overige gevallen levert de methode een te laag (niet reëel) inkomen op. Dit gebeurt veelal in gevallen met grote loonstijgingen, starters op de arbeidsmarkt met weinig loonhistorie of aanvragers die in het buitenland in loondienst zijn.

Geldverstrekker en adviseur blijven verantwoordelijk voor de vaststelling van het inkomen

De methodiek Inkomensbepaling Loondienst is een methodiek voor het vaststellen van het inkomen die gefaciliteerd wordt door een rekentool. Dit inkomen kan, voor zover de geldverstrekker dit verantwoord acht, worden gehanteerd als het maximale inkomen. Net als bij de werkgeversverklaring blijft het wel belangrijk dat de adviseur/geldverstrekker verantwoordelijkheid neemt voor het vaststellen van een verantwoord toetsinkomen richting de aanvrager. De adviseur/geldverstrekker kent namelijk de specifieke situatie van de consument en moet daar altijd rekening mee houden. De adviseur/geldverstrekker moet dus vaststellen of in de concrete situatie het inkomen op basis van de beleids- en rekenregels tot een verantwoord toetsinkomen en een verantwoorde financiering leidt. Alhoewel het in de praktijk waarschijnlijk zal gaan om uitzonderingen, vragen de volgende situaties bijvoorbeeld om specifieke aandacht:

De aanvrager kan van zijn werkgever loon in natura (anders dan in geld) ontvangen, waardoor het SV-loon loon in natura omvat. Het SV-loon kan ook te belastingvergoedingen/bedragen omvatten die worden verstrekt voor een bepaald doel, dus met een doelbesteding. Loon in natura en doelbestedingen kunnen niet worden aangewend voor de betaling van de hypotheek. In beginsel gaat het bij loon in natura vaak om kleine bedragen of bedragen waar een kostenbesparing tegenover staat. Doelbestedingen zijn vaak geen hoge bedragen en/of zijn bedragen die niet structureel worden betaald. Echter, als het wel gaat om een groot bedrag (of veel kleine bedragen bij elkaar waardoor het leidt tot een hoog bedrag) dat onder het SV-loon valt en dat structureel wordt uitgekeerd (denk aan bijvoorbeeld huisvesting (loon in natura) of een woonkostenvergoeding (doelbesteding)) dan kan dit wel leiden tot overkreditering met de methodiek Inkomensbepaling Loondienst. Overigens, op grond van Norm 1.3 dient iedere aanvrager van een Nationale Hypotheek Garantie onder meer bewoner van de woning te worden. Bij verschaft huisvesting of een betaalde woonkostenvergoeding dient de geldverstrekker zich er dan uiteraard ook van te vergewissen of de aanvrager daadwerkelijk bewoner van de woning zal worden.

NB: In de beleids- en rekenregels is reeds rekening gehouden met de auto van de zaak. De rekentool corrigeert het inkomen op dit punt.

De aanvrager heeft een inkomensdaling. Bij de methodiek Inkomensbepaling Loondienst wordt het inkomen gemaximeerd tot het gemiddelde inkomen over de laatste twaalf maanden. De methodiek Inkomensbepaling Loondienst kan daarom leiden tot een onverantwoord inkomen als het huidige inkomen van een aanvrager door een inkomensdaling lager is dan het (gemiddelde) inkomen in de afgelopen twaalf maanden. De geldverstrekker dient zich ervan te vergewissen dat het huidige of te verwachten inkomen niet lager is dan de uitkomst van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst.

6.3 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

In toenemende mate worden dienstverbanden aangegaan waarbij geen zekerheid bestaat voor de langere termijn. Om deze mensen ook in de gelegenheid te stellen een lening met NHG af te sluiten, is deze Norm in het leven geroepen.

Het inkomen wordt vastgesteld aan de hand van het genoten inkomen van de laatste drie kalenderjaren.

Het vormt geen belemmering indien in één van deze jaren geen inkomen is genoten. Echter dient men wel uit te blijven gaan van het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het laatste jaar.

Rekenvoorbeeld:

Inkomen 2018: € 31.000,-

Inkomen 2017: € 0,-

Inkomen 2016: € 31.000,-

Toetsinkomen (€ 31.000,- + € 0,- + € 31.000,-) / 3 = € 20.666,67,-.

Er zijn beroepsgroepen waarbij het gebruikelijk is arbeidscontracten voor een bepaalde periode van het jaar aan te gaan. Hierbij valt te denken aan de winterschilder die alleen in de winter als schilder werkt en in de zomermaanden een andere bron van inkomsten geniet, zoals de horeca of een tijdelijke loonvervangende uitkering ontvangt. In deze situatie mag het inkomen als schilder, vanuit de horeca en/of loonvervangende uitkering worden meegenomen in de toetsing, mits de inkomensbestanddelen blijken uit de jaaropgaven. Wel dient op het moment van het bindend aanbod van de lening sprake te zijn van een dienstverband blijkens een werkgeversverklaring.

Aan de hand van de opgaven van de laatste drie kalenderjaren van zowel de arbeidsrelatie(s) als de loonvervangende uitkering(en), wordt het gemiddelde inkomen berekend tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Rekenvoorbeeld:

Inkomen 2018: € 24.000,-

Inkomen 2017: € 31.000,-

Inkomen 2016: € 28.000,-

Toetsinkomen (€ 28.000,- + € 31.000,- + € 24.000,-) / 3 = € 27.667,- gemaximeerd op € 24.000,-

In sommige gevallen is het niet mogelijk een jaaropgave te overleggen. Hiervan is sprake indien de aanvrager de jaaropgave kwijt is en de werkgever geen nieuwe wil verstrekken of indien het jaar nog te kort is verstreken zoals in het eerste kwartaal van het jaar. Indien de aanvrager in dat geval wel de loonstrook van de maand december van het verstreken jaar kan overleggen, kan het jaarinkomen toch worden vastgesteld aan de hand van het cumulatieve loon op de loonstrook. Indien sprake is van meerdere werkgevers in een jaar, kan van iedere werkgever de laatst ontvangen loonstrook worden gehanteerd waarbij de cumulatieven van iedere laatst ontvangen loonstrook bij elkaar kunnen worden opgeteld. De totaal som hiervan is het jaarinkomen van het desbetreffende jaar. Een andere mogelijkheid om het gemiddelde inkomen vast te stellen, is een inkomensverklaring van de Belastingdienst. De aanvrager kan een inkomensverklaring opvragen bij de Belastingdienst.

Perspectiefverklaring

Uitzendorganisaties spreken met de perspectiefverklaring de verwachting uit dat de werknemer in staat is om bestendige inkomsten uit arbeid te verwerven op minimaal het huidige inkomensniveau. De kern van de perspectiefverklaring is dat gekeken wordt naar inkomenszekerheid in plaats van naar baanzekerheid.

De uitzendorganisatie geeft de perspectiefverklaring altijd conform een vastgesteld model uit aan de werknemer samen met een reguliere werkgeversverklaring. Deze documenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op de werkgeversverklaring wordt door de uitzendorganisatie het huidige inkomensniveau weergegeven. De geldverstrekker mag dit inkomen op de werkgeversverklaring

behorende bij de perspectiefverklaring voor de hele looptijd van de lening meenemen bij de vaststelling van de maximaal toegestane financieringslast.

Een perspectiefverklaring mag alleen worden uitgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. Ook een geldverstrekker die de lening accepteert op grond van een perspectiefverklaring dient op de datum bindend aanbod te zijn aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. De Stichting Perspectiefverklaring borgt de kwaliteit van de uitgifte van de perspectiefverklaring. Ook de eisen waaraan uitzendbureaus moeten voldoen om de perspectiefverklaring te mogen verstrekken zijn gestandaardiseerd en geborgd bij de Stichting Perspectiefverklaring.

Of een uitzendbureau of een geldverstrekker is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring kan worden gecontroleerd op www.perspectiefverklaring.nl.

Persoonsgebonden Budget:

Ten aanzien van het Persoonsgebonden Budget dient de geldverstrekker zich ervan te vergewissen dat sprake is van een bestendige situatie. Meerdere zorgontvangers dient te blijken uit zorgcontracten en voor zorg aan een naaste is een zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd verplicht.

6.4 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan in de toetsing worden betrokken, indien de onderneming/de zelfstandige minimaal 12 maanden ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel of minimaal 12 maanden inkomen verworven heeft uit een zelfstandig beroep of bedrijf. De klant (of zijn gemachtigde adviseur) dient een verzoek in voor een Inkomensverklaring Ondernemer bij een door de stichting goedgekeurde rekenexpert. De rekenexpert zal de benodigde documenten bij de geldnemer opvragen voor het beoordelen van het inkomen. De rekenexpert zal met gebruik van de toetskaders Inkomensverklaring Ondernemer, zoals gepubliceerd op www.nhg.nl, een inkomensverklaring afgeven welke voor de stichting als onvoorwaardelijk toetsinkomen aangemerkt zal worden. De kosten van de rekenexperts zijn voor rekening van de geldnemer. De stichting heeft voor onafhankelijke rekenexperts gekozen, zodat elke klant een onafhankelijke beoordeling krijgt.

Deze norm is ook van toepassing voor zelfstandigen die niet zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel, zoals freelancers, deelvissers, predikanten en raadsleden en personen met inkomsten als zorgverlener uit een persoonsgebonden budget. Voor deze personen is een apart onderdeel opgenomen in de aangifte IB, te weten "inkomsten uit overige werkzaamheden". Op basis hiervan kan ook dit inkomen door de rekenexperts worden meegenomen. Voor bijzondere beroepen die geen inschrijving in de Kamer van Koophandel hebben, maar ook niet in loondienst zijn, is een apart document opgesteld waaruit blijkt op welke wijze deze inkomsten meegenomen kunnen worden. In het kader van een lening met NHG is een aanvrager Directeur/Groootaandeelhouder (DGA), indien het aandeel (direct of indirect) in de B.V. of N.V. minimaal 5% bedraagt. Het toetsinkomen wordt vastgesteld door de rekenexperts conform Norm 6.4.1.

Bedraagt het aandeel in de vennootschap minder dan 5%, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld aan de hand van de methodiek conform Norm 6.1, 6.2 of 6.3

Indien het inkomen van een geldnemer die tevens ondernemer is, niet nodig is voor het verstrekken van een lening met NHG, dan is het aan de geldverstrekker om te bepalen of het niet meenemen van het ondernemersinkomen een aanvullend risico vormt. Indien het inkomen een mogelijk risico vormt, dan is een Inkomensverklaring Ondernemer verplicht.

6.5 Inkomen uit (sociale) uitkering

Meestal zijn (sociale) uitkeringen tijdelijk van aard, zoals bij een werkloosheidsuitkering. Hierbij is de duur van de uitkering afhankelijk van het arbeidsverleden. De maximale duur van de WW wordt tussen 1 januari 2016 en 1 april 2019 stapsgewijs ingekort tot een maximum van 24 maanden.

WIA

De WIA bestaat uit 2 regelingen: WGA en IVA. De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijk of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. UWV vermeldt in de toekenningsbesluiten WIA alleen iets over de duur van de uitkering, als die bij aanvang van de uitkering al wordt vastgesteld. Dat laatste is alleen het geval bij de WGA loongerelateerde uitkering. Bij de overige WGA-uitkeringen (loonaanvullingsuitkering en vervolguutkering) is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt daarom ook niet genoemd in de beschikking.

De IVA is bestemd voor volledig duurzaam arbeidsongeschikten. Deze uitkering is in principe permanent en wordt daarom doorgaans meegenomen als inkomen uit een blijvende uitkering.

WAO en WAZ

WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

Wajong

In december 2015 heeft het WEW, na overleg met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, vastgesteld in welke gevallen de Wajonguitkering als blijvend tot de pensioengerechtigde leeftijd kan worden beschouwd. Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010;

2. Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014;
3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010:

Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2019 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

- Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014:

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- a. Inkomensregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- b. Werkregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2019 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- c. Studieregeling: dit is een studietoelage en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing.

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015:

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

6.6 Alimentatie

Er zijn twee soorten alimentatie: kinderalimentatie en partneralimentatie. Kinderalimentatie blijft ten aanzien van het toetsinkomen buiten beschouwing omdat het hier gaat om een tegemoetkoming in de te maken kosten voor de kinderen. Partneralimentatie wordt wel beschouwd als inkomen.

De hoogte van het bedrag van de alimentatie dient te zijn vastgelegd in een gerechtelijke uitspraak, in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte. Indien de twee ex-partners tussentijds besluiten de alimentatieverplichting stop te zetten, dient dit eveneens door tussenkomst van een gerechtelijke uitspraak of een notariële overeenkomst te worden bekrachtigd, waarbij tevens wordt vastgelegd dat de verplichting nimmer meer kan worden herroepen. Een verklaring tussen twee ex-echtelingen op basis van een goede verstandhouding is in dit geval niet geldig.

6.7 Naderend pensioen

Indien een aanvrager in de eerste tien jaar van de lening de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, dient rekening te worden gehouden met het inkomen bij het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. Hiervoor dient de datum waarop de AOW-gerechtigde leeftijd wordt bereikt te worden opgegeven in de toetsing. Om de juiste AOW-gerechtigde leeftijd te bepalen verwijzen wij u naar de Rijksoverheid.

Een AOW-uitkering wordt op dit moment voor 100% toegekend indien de aanvrager tussen het 15e en de AOW-gerechtigde leeftijd in Nederland heeft gewoond. Indien de aanvrager in deze periode in het buitenland heeft gewoond, wordt het recht op AOW voor ieder jaar dat men in het buitenland heeft gewoond, gekort met 2%. Een overzicht van het opgebouwde AOW-recht is desgewenst op te vragen bij de Sociale Verzekeringsbank. Komt het toetsinkomen door deze korting onder het sociaal minimum, dan kan men – indien en voor zover de aanvrager hier recht op heeft – het sociaal minimum als toetsinkomen hanteren.

Sommige aanvragers beschikken naast de pensioenopbouw (vaak via de werkgever), over een extra pensioenvoorziening bij dezelfde pensioenverstrekker, de zogeheten B- of C-polis. Indien van toepassing mag deze extra pensioenvoorziening als pensioeninkomen worden meegenomen.

6.8 Toetsinkomen

Het toetsinkomen bestaat uit verschillende componenten. Onderstaand wordt een opsomming per component gegeven.

- Het bruto jaarsalaris is het bruto maandsalaris maal twaalf, exclusief onderstaande looncomponenten, of maal dertien indien de salarisbetaling plaatsvindt per vier weken.
- De vakantietoeslag bestaat over het algemeen uit 8% van het bruto jaarsalaris. Er zijn echter ook werkgevers die een ander percentage hanteren. Dit is geen belemmering.
- De bouwsector werkt niet met vakantiegeld maar met vakantiebonnen of een tijdsparafonds. Het bedrag dat is vermeld op de werkgeversverklaring is hierbij het uitgangspunt.
- De pensioen-, AOW- of VUT-uitkering dient te blijken uit een toekenningsbesluit.
- Zowel onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk mogen worden meegenomen mits deze structureel worden verdiend. Heeft men toevallig een keer overgewerkt, maar de rest van de maanden in dat jaar niet, dan kan dit niet worden beschouwd als structureel en kan het derhalve niet worden meegenomen.
- Een vaste dertiende maand of eindejaarsuitkering behoort tot het inkomen mits het een onvoorwaardelijk bedrag is. Dit bedrag mag derhalve niet gerelateerd zijn aan bijvoorbeeld het behalen van een bepaald doel of een bedrijfswinst. Ook bonussen en winstuitkeringen of andere vormen van bedrijfsresultaat gerelateerde uitkeringen worden niet tot het toetsinkomen gerekend.
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget mogen worden betrokken in het toetsinkomen indien deze vast of bestendig zijn. Dit zijn in ieder geval de genoemde componenten in dit overzicht.
- Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kent vele varianten. Uit de werkgeversverklaring dient te blijken dat er op dat moment sprake is van een arbeidsrelatie. Het toetsinkomen dient te worden vastgesteld aan de hand van het genoten inkomen op basis van de drie voorgaande kalenderjaren. Indien sprake is van een nul-uren contract waarbij alle werkzaamheden in overwerk worden uitbetaald, kan de keuze worden gemaakt het inkomen als overwerk mee te laten tellen of als flexwerker het gemiddelde inkomen van de laatste drie kalenderjaren mee te laten tellen. Indien sprake is van een perspectiefverklaring, kan het inkomen op de bij de perspectiefverklaring horende werkgeversverklaring worden meegenomen voor de hele looptijd van de lening omdat dit inkomen is aangemerkt als een bestendig inkomen.
- Een zelfstandige dient het inkomen vast te laten stellen door een rekenexpert die is erkend door NHG. Hierbij zijn verschillende mogelijkheden om tot een toetsinkomen te komen. De rekenexpert weet welk toetskader hieraan ten grondslag ligt.
- Alimentatie kan worden meegenomen voor het toetsinkomen, mits hieraan een gerechtelijke uitspraak of notariële overeenkomst ten grondslag ligt. Het te ontvangen bedrag is altijd bruto en de aanvrager dient zelf te zorgen voor de afdracht van de loonbelasting.
- VEB-toelage is een toelage die aan militairen wordt toegekend. Het betreft een structurele vergoeding voor onregelmatige diensten.
- De meeste werkgevers betalen de levensloopregeling rechtstreeks via het loon aan de werknemer. Blijkens de website van de belastingdienst mag men de bijdrage aan de levensloop besteden aan ieder willekeurig doel. De uitbetaling van de bijdrage aan de levensloop vindt structureel plaats. Vanwege de structurele uitbetaling alsmede de vrijblijvendheid van het bestedingsdoel maakt dat de bijdrage beschouwd kan worden als toetsinkomen.

De som van alle inkomenscomponenten zoals hierboven beschreven, is het toetsinkomen. Is sprake van een verplichting in de vorm van partneralimentatie, dan dient dit bedrag in mindering te worden gebracht op het toetsinkomen voor vaststelling van het financieringslastpercentage.

7. TOETSING

De toetsing betreft de beoordeling of de lening met NHG met inachtneming van het toetsinkomen en andere relevante Normen verantwoord is.

De financieringslasten van de lening met NHG dienen te worden getoetst op basis van de toegestane financieringslasten die behoren bij het toetsinkomen.

7.1 Financieringslast

De toegestane financieringslast is het gedeelte van het toetsinkomen (zoals bepaald in Norm 6.7) dat maximaal mag worden besteed aan woonlasten. De woonlasten zijn de maandelijkse betalingen aan de hypotheek, de eventuele erfpachtcanon maar ook de lasten uit een eventuele financiering voor een restschuld die is ontstaan (datum verkoop woning) vóór 1 januari 2018. Omdat er vele soorten hypotheek bestaan, is gekozen voor de systematiek van annuïteiten. Het Nibud berekent jaarlijks - waarbij rekening wordt gehouden met vaste lasten zoals voor energie en andere basisbehoeften - de financieringslastpercentages die behoren bij een bepaald inkomen.

Het komt voor dat een ouder een kind graag wil helpen bij de aankoop van de woning. In dit kader wordt een gunstige lening verstrekt aan het kind. Om ook voor deze lening in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek moet deze lening wel voldoen aan de aflossingsverplichting. Indien hieraan wordt voldaan, behoeft de lening van de ouders niet te worden beschouwd als een financiële verplichting maar mag worden opgeteld bij de lening waarvoor NHG wordt verstrekt. De last uit beide leningen dient te passen binnen de maximaal toegestane maandlast en de leningen tezamen mogen de kostengrens voor woningen niet overschrijden.

7.2 Belastingplichtig in het buitenland

Omdat een belastingplichtige in het buitenland geen hypotheekrenteaftrek in Nederland kent, dient de financieringslast te worden berekend met de financieringslasttabel voor niet belastingplichtigen.

7.3 Aftrek overige financiële verplichtingen

Overige financiële verplichtingen dienen in alle gevallen, ook al vindt de eerste betaling niet gelijk plaats met het aangaan van de hypotheek, in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast. Met financiële verplichtingen worden alle leningen bedoeld. Dus niet alleen de leningen die bekend zijn bij het BKR maar ook alle andere leningen, zoals leningen voor een boot, een lening van ouders en/of studiefinanciering alsmede de lening voor de restschuld van de verkoop van de woning.

In de toetsing dient standaard rekening te worden gehouden met een maandlast van 2% van het kredietbedrag tenzij uit de kredietovereenkomst blijkt dat sprake is van een lagere maandlast. Hierbij geldt wel dat deze lagere maandlast tijdens de looptijd niet kan wijzigen.

Voor studieschulden, hieronder valt ook het levenlanglerenkrediet, gelden twee verschillende wegingsfactoren: De wegingsfactor van studieschulden onder het oude leenstelsel is 0,75% van de oorspronkelijke studieschuld. De wegingsfactor van studieschulden onder het nieuwe leenstelsel is verlaagd van 0,75% naar 0,45% van de oorspronkelijke studieschuld. Onder welke regeling de studieschuld valt en derhalve welk percentage dient te worden gehanteerd, dient te blijken uit de correspondentie van DUO. Voor beide regelingen geldt dat indien tussentijds een extra aflossing op de studieschuld heeft plaatsgevonden, rekening mag worden gehouden met 0,75% c.q. 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing. Deze extra aflossing dient te blijken uit de correspondentie van DUO.

Voor de lening voor de restschuld van de verkoop van de woning geldt dat rekening mag worden gehouden met de netto betalingsverplichting.

Indien de aanvrager verplicht is het krediet uiterlijk op de datum van het passeren van de lening af te lossen, dient de aflossing te geschieden uit eigen middelen die aantoonbaar aanwezig zijn. Dit kan worden aangetoond aan de hand van afschriften van een spaarrekening op naam van de aanvrager(s).

7.4 Opgebouwde waarde

Indien bij aanvang van de lening de opgebouwde waarde van een bestaande polis wordt gestort in een meeverbonden opbouwproduct, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de borgstelling. Immers, het bedrag zit al in "de pot" en behoeft dus niet meer te worden opgebouwd. Over dit bedrag wordt geen borgtochtprovisie gerekend. Hierbij dient de geldverstrekker rekening te houden met het feit dat de afkoopwaarde in de meeste gevallen pas vrijkomt na aflossing van de oude

lening. Derhalve is dit geld nog niet beschikbaar bij het aangaan van de nieuwe lening. Indien men bij de toetsing van de nieuwe lening rekening heeft gehouden met deze opgebouwde waarde is een opschortende voorwaarde van toepassing tot het moment dat de waarde van de oude polis is overgebracht naar de nieuwe polis.

7.5 Subsidiebijdrage(n)

Er zijn verschillende vormen van subsidie als bijdrage in de hypotheeklasten. De subsidie kan een eenmalig bedrag betreffen of een maandelijks bedrag. Indien sprake is van een eenmalig bedrag kan voor de toetsing rekening worden gehouden met de lening verminderd met dit bedrag. Indien sprake is van een subsidie die per maand, kwartaal of per jaar wordt uitgekeerd, kan voor de toetsing rekening worden gehouden met de Netto Contante Waarde van dit bedrag, mits de betalingen zijn verpand aan de geldverstrekker. De verpanding is noodzakelijk om er zeker van te zijn dat de subsidie daadwerkelijk wordt aangewend ten behoeve van de betaling van de lening, ook indien de geldnemer in eventuele betalingsproblemen is gekomen.

7.6 Energiebesparende voorzieningen

In het Kabinet zijn afspraken gemaakt over verlaging van het energieverbruik in Nederland. Door het treffen van energiebesparende voorzieningen wordt beoogd minder energie te verbruiken en derhalve wordt de energienota lager. Dit heeft het Nibud op basis van berekeningen vastgesteld. Vanwege het terugverdieneffect is het derhalve verantwoord de lasten van een lening voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing te laten in de toetsing.

Het bedrag dat voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing mag worden gelaten in de toetsing bedraagt maximaal € 9.000. Indien men een woning aankoopt waarbij voor 1 januari 2015 een energielabel A++ (of hoger) is afgegeven of er is een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 aanwezig, betekent dit dat de aangekochte woning een dusdanig energiezuinige woning is, dat hetzelfde terugverdieneffect aanwezig is voor de energienota. Derhalve mag ook bij deze woningen € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten in de toetsing zonder dat een specificatie van energiebesparende voorzieningen hoeft te worden overlegd. Alle nieuwbouwwoningen waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit van 2012 of later voldoen aan deze eis. Dus ook voor deze woningen hoeft geen aparte bewijslast te worden overgelegd.

Sommige woningen zijn echter nog zuiniger. Indien door een gecertificeerd energielabeladviseur een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt gelijk of lager dan nul is afgegeven, mag men een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing laten bij de berekening van de financieringslast.

Het buitenbeschouwing laten van voornoemde € 9.000 en € 15.000 is alleen van toepassing indien het toetsinkomen minimaal € 33.000 bedraagt.

Indien sprake is van een Nul-op-de-Meter-woning en het toetsinkomen bedraagt minimaal € 33.000 mag zelfs € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten. Dat het een Nul-op-de-Meter-woning is, dient te blijken uit een afgegeven garantie waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is. Let op: het aantal kWh is verschillend per woningsoort. De exacte kWh's zijn vermeld in de definitie g. van de Nul-op-de-Meter-woning.

7.7 Niet fiscaal aftrekbare rente

Bij de vaststelling van de financieringslastpercentages wordt door het Nibud rekening gehouden met de renteteruggave via de fiscus. Indien voor een gedeelte van de lening geen renteteruggave kan worden verkregen, dient met dit leningdeel anders om te worden gegaan dan met het leningdeel waarbij de renteteruggave wel kan worden verkregen.

7.8 Afname inkomen

Er zijn verschillende redenen waarom men op enig moment rekening dient te houden met een afname van het inkomen. Het is hierbij niet van belang of de afname van het inkomen het gevolg is van een vrijwillige keuze of dat de situatie dat met zich meebrengt. De aanvragers kunnen bijvoorbeeld besluiten dat één van de twee op enig moment minder zal gaan werken. Ook kan sprake zijn van het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. Op dat moment zal in ieder geval zekerheid moeten bestaan dat het resterende inkomen voldoende is om de lening te kunnen betalen.

7.9 Toetsrente en looptijd van de lening

De financieringslast moet per leningdeel worden vastgesteld. Het totale lasten van de leningdelen dienen te passen binnen de maximaal toegestane financieringslast. Om de maximaal toegestane financieringslast te kunnen berekenen is het noodzakelijk om te weten op basis van welk rentepercentage dit kan worden vastgesteld. Dit is met name van belang indien sprake is van verschillende leningdelen met verschillende rentepercentages en verschillende looptijden.

Verder is het van belang om zeker te zijn dat op termijn de lening ook kan worden betaald. Staat de rente van een leningdeel voor tien jaar of langer vast, dan kan rekening worden gehouden met de door de geldverstrekker aangeboden rentepercentage(s) zoals is opgenomen in het bindend aanbod. Is de rentevastperiode van het leningdeel korter, dan dient rekening te worden gehouden met de toetsrente zoals deze is gepubliceerd op de website van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) of de rente die blijkt uit het bindend aanbod indien deze hoger is. Het is in bepaalde situaties mogelijk om hier een uitzondering op te maken.

De toetsrente heeft tot doel te voorkomen dat consumenten bij een scherpe rentestijging in de problemen komen. Voor leningdelen met een kortere looptijd dan 10 jaar én die in de resterende periode geheel worden afgelost én de rente van toepassing is voor de gehele resterende looptijd van het leningdeel, hoeft niet meer te worden beschermd tegen een scherpe rentestijging.

Voorbeeld:

Een consument van 62 jaar. Deze heeft 2 leningdelen. 1 leningdeel met een looptijd van 30 jaar met 1,8% rente met een rentevastperiode van 15 jaar en een leningdeel met een looptijd van 5 jaar met 1,2% rente met een rentevastperiode 5 jaar. Het leningdeel van 5 jaar is volledig afgelost op de pensioendatum.

Omdat het leningdeel van 5 jaar volledig wordt afgelost is een bescherming tegen een scherpe rentestijging van dit leningdeel overbodig. Derhalve mag rekening worden gehouden met de daadwerkelijke rente, in plaats van de AFM-rente.

Op de website van de stichting: www.nhg.nl is deze berekeningswijze in een rekentool opgenomen.

7.10 Toetsing woonwag en/of woonwagenstandplaats

De toetsing ten behoeve van een woonwag en/of woonwagenstandplaats is niet opgenomen in het reguliere toetsingsprogramma, aangezien de toetsing te sterk afwijkt van de overige toetsingen. Het toetsprogramma voor woonwagens is via de website van de stichting: www.nhg.nl te downloaden.

8. SENIOREN

8.1 Aankoop woning bij pensioen

Het WEW heeft de problematiek onderkend van senioren die graag willen verhuizen, maar die door acceptatiekaders belemmeringen ondervinden. Het WEW heeft voor deze groep verantwoorde ruimte willen bieden. De ruimte wordt gevonden door het toepassen van een werkelijke lasten toets. Daar tegenover staan kaders die de financiering verantwoord maken.

Lagere maandlasten

Eén van de uitgangspunten om een aangepast acceptatiekader toe te staan voor deze doelgroep is dat de betaalbaarheid van de woonlasten verbetert of in ieder geval gelijk blijft. Hier wordt invulling aan gegeven door de voorwaarde dat de nieuwe werkelijke maandlasten gelijk of lager dienen te zijn dan de huidige werkelijke maandlasten en gelijk of lager blijven dan de toegestane financieringslast.

Er zijn situaties waarbij het voor de klant wenselijk is om toch een werkelijke lastentoets toe te passen wanneer dit leidt tot hogere nieuwe werkelijke maandlasten. Bijvoorbeeld wanneer de stijging van de werkelijke maandlasten wordt veroorzaakt doordat de klant meer gaat aflossen. Of wanneer de verhuizing dringend gewenst is met het oog op een meer levensloopbestendige woning. Ook wanneer er nog voldoende ruimte zit tussen de nieuwe werkelijke maandlasten en de toegestane maandlasten kan financiering verantwoord zijn. In dergelijke gevallen is sprake van individueel maatwerk. U dient deze gevallen vooraf te bespreken met het WEW.

Onder de huidige werkelijke maandlast wordt het volgende verstaan:

De bruto maandlast van de huidige woning die de aanvrager in eigendom heeft. Deze maandlast is de som van:

- Rente
- Aflossing
- Inleg van een opbouwproduct. Indien de inleg van een opbouwproduct periodiek verschuldigd is over een langere termijn dan een maand, dient deze inleg te worden herberekend naar een maandelijks bedrag
- Erfpachtcanon (indien van toepassing).

Een losse Overlijdensrisicoverzekering hoeft niet te worden meegenomen.

De huidige werkelijke maandlast kan worden vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarin de aanvraag voor een bindend aanbod wordt gedaan te hanteren.

Tijdelijk huren

De klant kan ook in aanmerking voor deze Norm als de woning is verkocht, gaat huren en uiterlijk 31 december in het jaar na verkoop van de woning een andere woning koopt. De huidige werkelijke maandlast wordt vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarop de klant is gaan huren te hanteren.

Einde looptijd en opeisen

Het bereiken van het einde van de looptijd van een aflossingsvrij leningdeel is op zichzelf geen reden om de lening op te eisen. Als de geldverstrekker voorziet dat klant na het einde van de looptijd de lasten niet kan dragen, gaat de geldverstrekker eerst met de klant in gesprek om te kijken of er een oplossing kan worden gevonden op basis van beheeraspecten en/of beheercriteria (zie Algemene Voorwaarden voor borgtocht B en C). Als blijkt dat de klant ook onder deze voorwaarden de lasten niet kan dragen mag tot opeising worden overgegaan.

Bestendigheid en stabiele maandlasten

Het uitgangspunt van stabiele maandlasten en het creëren van een bestendige situatie heeft voor het WEW geleid tot het standaard hanteren van een rentevastperiode (RVP) van minimaal 20 jaar. Het WEW kan zich echter voorstellen dat het niet altijd in het belang van de klant is om deze rentevastperiode te hanteren. De hogere rente die de klant betaalt bij deze rentevastperiode kan in bepaalde situaties een onnodige drempel opwerpen, terwijl de bestendigheid van de woonlasten in een specifieke klantsituatie voldoende geborgd kan zijn bij een kortere rentevastperiode. Daarom mag er in bepaalde gevallen worden afgeweken met een minimum van 10 jaar.

Afwijkingen op de standaard rentevastperiode van minimaal 20 jaar:

- Het door de jongste partner bereiken van minimaal de 85 jarige leeftijd aan het einde van de RVP mag in alle situaties als bestendig worden gekenmerkt.
- Wanneer de geldverstrekker een kortere RVP aanbiedt op grond van een LTV lager dan 50%, wordt dit door WEW toegestaan mits voldaan is aan Norm 8.1.1. LET OP: het uitsluitend hebben of realiseren van een LTV lager dan 50% is onvoldoende argumentatie om te kunnen stellen dat sprake is van bestendige woonlasten bij een rentevastperiode korter dan 20 jaar. De geldverstrekker dient adequaat invulling te geven aan de wettelijke norm ter voorkoming van overkreditering. De klant moet aantoonbaar het renterisico van een kortere rentevastperiode kunnen dragen. De stichting zal deze invulling niet inhoudelijk beoordelen.
- Een RVP korter dan 10 jaar, waarbij het leningdeel aan het einde van de RVP volledig is afgelost, is toegestaan. In dat geval mag getoetst worden met de rente uit het bindend aanbod (zie Norm 7.9.2).

8.2 Aankoop woning bij naderend pensioen

In geval van naderend pensioen wordt voor het pensioeninkomen het reeds opgebouwde pensioen gehanteerd. Voor het inkomen uit de AOW mag uitgegaan worden van de te bereiken AOW.