

Voorwaarden & Normen Toelichting 2021-1

INLEIDING	3
DEEL 1: DEFINITIES	3
VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT	4
DEEL 2: ALGEMEEN.....	4
ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht	4
ARTIKEL A2 Voorwaarden borgtocht	4
ARTIKEL A3 Borgtochtbepaling.....	4
ARTIKEL A4 Meldingsplicht geldverstrekker	5
ARTIKEL A5 Betaling borgtochtprovisie	5
ARTIKEL A6 Dossiervorming	5
ARTIKEL A7 Vergelijking gegevens	5
ARTIKEL A8 Uitwisseling gegevens	5
DEEL 3: BEHEERASPECTEN.....	6
ARTIKEL B1 Ontslag uit aansprakelijkheid	6
ARTIKEL B2 Wijziging of vervanging lening	7
ARTIKEL B3 Geen vrijgeven zekerheid.....	8
ARTIKEL B4 Depotverplichting	8
ARTIKEL B5 Tijdelijke verhuur	8
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 verwachte verlies	11
ARTIKEL B11A Bepaling verwachte verlies	12
ARTIKEL B12 Indiening verzoek tot betaling verlies	13
ARTIKEL B12A Bepaling verlies	13
ARTIKEL B13 Verplichting bij verkoop van de woning na een betaling verwachte verlies	13
ARTIKEL B14 Inning (restant)vordering	14
ARTIKEL B15 Melding algehele aflossing	14
ARTIKEL B16 Meldingsverplichtingen / toestemmingsvereisten.....	14
ARTIKEL B17 Verkoop binnen 6 maanden na aankoop.....	15
ARTIKEL B18 Contact door de stichting.....	15
DEEL 4: BEHEERCRITERIA	16
ARTIKEL C1 Toepassing beheercriteria	16
ARTIKEL C2 Toetsing	16
ARTIKEL C3 Toegestane financieringslast.....	16
ARTIKEL C4 Toetsinkomen	17
ARTIKEL C5 Overige financiële verplichtingen.....	17
ARTIKEL C6 Financieringslast	17
ARTIKEL C7 Toetsrente	18
ARTIKEL C8 Vermogen.....	18
ARTIKEL C9 Erfpachtcanon	18
ARTIKEL C10 BKR-toets.....	18
DEEL 5: SLOTBEPALINGEN.....	19
ARTIKEL D1 Mededeling normen, algemene voorwaarden voor borgtocht en algemene voorwaarden inzake de uitwisseling van gegevens.....	19
ARTIKEL D2 Ingangsdatum/toepasselijkheid.....	19
NORMEN.....	20
1. ALGEMEEN	20
1.1 Normen.....	20
1.2 Hardheidsclausule.....	20
1.3 Schuldenaarschap.....	20
1.4 Identiteitsbewijs.....	21
1.5 Borgtochtprovisie.....	21
1.6 Koopsom en kostengrenzen	22
1.7 Taxatierapport.....	23
1.8 Bouwkundig rapport.....	23
1.9 Kwaliteitsverbetering.....	24
1.10 Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	25
1.11 Erfpachtovereenkomst	25
1.12 Opschortende voorwaarden	26

1.13	BKR-toets	27
1.14	SFH-toets	27
2.	AANKOOP WONING	28
2.1	Koopsom	28
2.2	Aankoop bestaande woning	29
2.3	Aankoop nieuwbouwwoning.....	30
2.4	Aankoop nieuwbouwwoning; gebouwd in eigen beheer of zelfbouw	31
2.5	Aankoop woonwagen	31
2.6	Aankoop woonwagenstandplaats	31
3.	REEDS EIGENAAR-BEWONER.....	32
3.1	Oversluiten van NHG naar NHG	32
3.2	Oversluiten niet-NHG naar NHG	33
3.3	Aanvullende lening	33
4.	RESTSCHULDFINANCIERING	35
5.	LENING	36
5.1	Leningvormen	36
5.2	Personeelsfinanciering	38
5.3	Betaling	38
5.4	Verplichte extra aflossing	39
6.	INKOMEN.....	40
6.1	Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van een werkgeversverklaring	40
6.2	Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst	42
6.3	Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie.....	43
6.4	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	44
6.5	Inkomen uit (sociale) uitkering	45
6.6	Alimentatie	45
6.7	Naderend pensioen	46
6.8	Toetsinkomen	47
7.	TOETSING	48
7.1	Financieringslast	48
7.2	Belastingplichtig in het buitenland.....	48
7.3	Aftrek overige financiële verplichtingen	49
7.4	Opgebouwde waarde.....	49
7.5	Subsidiebijdrage(n)	49
7.6	Energiebesparende voorzieningen.....	50
7.7	Niet fiscaal aftrekbare rente	50
7.8	Afname inkomen.....	50
7.9	Toetsrente en looptijd van de lening	51
7.10	Toetsing woonwagen en/of woonwagenstandplaats	51
8.	SENIOREN.....	52
8.1	Senioren verhuisregeling: aankoop woning bij pensioen.....	52
8.2	Senioren verhuisregeling: aankoop woning bij naderend pensioen	53
8.3	Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum	53

INLEIDING

De toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen 2021-1 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, kan 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 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. In het geval van bijzondere woontypen, zoals Tiny Houses en bungalowwoningen, dient de woning aard en nagelvast te zijn.

Kwaliteitsverbetering:

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 waardebepaling door de taxateur.

Nieuwbouw:

Een nieuwbouw woning dient te voldoen aan de voorwaarden van het bouwbesluit, de aanneemovereenkomst dient aan deze voorwaarden te voldoen. Het gaat hier onder andere om de BENG-eisen (Bijna Energieneutraal Gebouw) waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen. Het meerwerk mag niet tot gevolg hebben dat zonder het meerwerk de woning niet meer aan de BENG-eisen voldoet.

De kosten voor nieuwbouw tellen mee voor zover deze in de koopaanmeer-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 bouwkosten en/of meerwerk. Tijdelijke huisvestingskosten vallen evenmin onder stichtingskosten en/of meerwerk.

DEEL 2: ALGEMEEN

ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht

De borgtocht wil zeggen dat de geldverstrekker zekerheid heeft dat de lening wordt terugbetaald door de stichting 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 B12A 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 alleen worden verstrekt door de geldverstrekker van de bestaande lening. 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 (of 3e enzovoort) worden verstrekt, mits de hypotheekinschrijvingen van de geldverstrekker voor de leningen opvolgend in rang zijn. Een aanvullende lening kan alleen worden verstrekt op basis van Norm 3.

De geldverstrekker moet de hypotheekakte zo vormgeven dat de hypotheekakte na uitwinning kan dienen als executoriale titel in de zin van artikel 430 Rv voor een eventueel verlies (Artikel B12A en de GIB), zodat het verlies op grond van de hypotheekakte zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst kan worden ingevorderd bij de geldnemer. Dit om een onnodige gang naar de rechter (en kosten) voor NHG te voorkomen. Het voorgaande kan door in de hypotheekakte al bestaande vorderingen concreet te omschrijven. Verder dienen in de akte omschreven toekomstige vorderingen rechtstreeks betrekking te hebben op een (op het tijdstip van het opstellen van de akte door de notaris) al bestaande en in de akte omschreven rechtsverhouding. Met andere woorden, het is niet voldoende om in de akte voor de omschrijving van de vordering passages op te nemen als 'al hetgeen de bank nu of te eniger tijd te vorderen heeft of mocht hebben etc. etc.', zonder dat de vordering concreet wordt benoemd.

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 B14).

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 Toelichting op V&N 2021-1

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 de stichting 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 aflossingsschema 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 eigenwoningschuld. Vervolgens kan de bestaande eigenwoningschuld worden verdeeld.

Voor het wijzigen van de lening is voor NHG 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 maximaal 30 jaar.

Gevolgen verdwijnen ORV-verplichting

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.

NHG is zich ervan bewust dat het niet langer vereisen van het verplicht verpanden van een overlijdensrisicoverzekering voor bestaande garanties gevolgen heeft voor geldverstrekkers. Adviseurs hebben tijd nodig om informatievoorziening voor klanten in te richten, hen te ondersteunen met bijvoorbeeld het beantwoorden van vragen of het doorvoeren van eventuele wijzigingen in de overlijdensrisicoverzekering. We kunnen ons voorstellen dat de uitwerking hiervan tijd kost en – zeker voor geldverstrekkers met veel NHG-klanten in hun portefeuille - niet meteen van vandaag op morgen voor alle klanten is geregeld.

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 roeyen 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 bevestigingsbestendige 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 Tijdelijke regeling hypothecair krediet 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 waardeverhoging 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.

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. Investing 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 een geldnemer te realiseren is het (preventief/tijdelijk) aanpassen van de betalingsverplichtingen. De geldverstrekker maakt met de geldnemer afspraken over een mogelijke pauze, incassostop, of gedeeltelijke betaling van de reguliere maandtermijnen. Hierdoor ontstaat er een 'overeengekomen betalingsachterstand' op de reguliere termijnen. Omdat NHG de geldverstrekker in deze maatregel wil ondersteunen, is het mogelijk om voor deze overeengekomen betalingsachterstand een aanvullende borgtocht te verkrijgen. Hiermee creëert NHG een extra zekerheid voor de geldverstrekker, zodat de geldnemer geholpen kan worden.

Om gebruik te maken van de aanvullende borgtocht, dient de geldverstrekker de melding van de betaalafspraken binnen 30 dagen te doen bij NHG. De 30 dagen gaan lopen als een incasso mislukt of de incasso niet (volledig) wordt uitgevoerd. Het meldingsformulier staat op <https://mijn.nhg.nl>.

Wanneer voldoet een overeengekomen betalingsachterstand aan de voorwaarden van de aanvullende borgtocht (WLF)?

Om een aanvullende borgtocht te krijgen moet zijn voldaan aan de voorwaarden van Artikel B7.

De overeengekomen betalingsachterstand moet passen bij de situatie van en in het belang zijn van de geldnemer. Wanneer het bijvoorbeeld om een tijdelijk situatie gaat zoals werkloosheid, dan kan dit een goede oplossing zijn. Dit is ter beoordeling van de geldverstrekker.

De geldnemer moet naar draagkracht bijdragen aan de maandlasten. Om vast te kunnen stellen wat deze bijdrage minimaal is, dient er een toetsing uitgevoerd te worden op basis van de beheercriteria. De beheertoets die NHG ter beschikking stelt kan hier een hulpmiddel bij zijn.

De geldverstrekker bepaalt verder zelf in overleg met de geldnemer hoe de overeengekomen betalingsachterstand wordt geadmistreerd of ingericht en wat de duur van de afspraken zijn, wat het verloop van deze afspraken zijn en wanneer en op welke manier er terugbetaald gaat worden. De geldverstrekker stelt hierbij het belang van geldnemer voorop. NHG stelt hier verder geen voorwaarden aan.

Voor de terugbetaling kan je hierbij bijvoorbeeld denken aan een nieuw leningdeel, rekening-courant of terugbetalingsregeling van de geoorloofde achterstanden. Het is aan het oordeel van de geldverstrekker hoe de terugbetaling wordt ingericht, waarbij het klantbelang voorop moet staan.

Wat houdt de aanvullende borgtocht in?

De aanvullende borgtocht is een aanvulling op de oorspronkelijke borgtocht van NHG aan de geldverstrekker. De aanvullende borgtocht bedraagt maximaal 9% van de NHG-lening en de einddatum is gelijk aan de einddatum van de oorspronkelijke borgtocht.

Op het bedrag van de aanvullende borgtocht is geen annuïtaire daling van toepassing. Dit houdt in dat bij een verliesdeclaratie de som van de overeengekomen betalingsachterstanden die vallen onder de aanvullende borgtocht tot een maximum van 9% van de NHG-lening minus de mogelijk reeds gedane terugbetalingen daarvan geborgd zijn. Het 10% eigen risico blijft wel van toepassing.

Hoe gaat NHG om met een verliesdeclaratie waarbij een aanvullende borgtocht is verstrekt?

De aanvullende borgtocht wordt apart beoordeeld bij een verliesdeclaratie. Mogelijke fouten die in het acceptatieproces bij de oorspronkelijke borgtocht leiden tot geen (volledige) betaling, hebben, behoudens grove nalatigheid van de geldverstrekker, geen invloed op de aanvullende borgtocht. Wanneer er een correcte melding gedaan is voor de aanvullende borgtocht, dan wordt voor de beoordeling van de aanvullende borgtocht uitsluitend gekeken naar de voorwaarden die gesteld zijn in Artikel B7.

Wat is het verschil met betalingsachterstanden op de oorspronkelijke borgtocht?

De aanvullende borgtocht is van toepassing op de overeengekomen betalingsachterstand die is ontstaan doordat er een afspraak gemaakt is met de geldnemer. Voor deze overeengekomen betalingsachterstand staat NHG tot maximaal een bedrag van 9% van de NHG-lening aanvullend borg bovenop de oorspronkelijke borgtocht van NHG. De achterstanden die voor of na de overeengekomen betalingsachterstand ontstaan zijn, vallen onder de oorspronkelijke borgtocht.

Kan een geldverstrekker een aanvullende borgtocht verkrijgen als er nog sprake is van opschortende voorwaarden?

Wanneer er sprake is van opschortende voorwaarde(n) die nog niet vervuld is/zijn, dan is de borgstelling van NHG nog niet in werking getreden. Hierdoor is het ook niet mogelijk om een aanvullende borgtocht te verkrijgen.

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 verwachte verlies

Alle geldverstrekkers kunnen gebruik maken van het recht op een betaling verwachte verlies. Dat kan voor zowel nieuwe leningen als leningen die zijn geoffreerd c.q. waarvoor het bindend aanbod is uitgebracht voor 1 januari 2021.

Het recht op een betaling verwachte verlies is per 31 maart 2020 geïntroduceerd in verband met de standaardvoorwaarden die worden gesteld aan een garantie om te kwalificeren als toelaatbare kredietprotectie voor banken (Capital Requirements Regulation; CRR). Naast banken kunnen ook andere geldverstrekkers in aanmerking komen voor een betaling verwachte verlies.

De betaling verwachte verlies is geen verplichting uit hoofde van Artikel A1 en (dus) geen borgtocht in de zin van artikel 7:850 BW, maar een op zichzelf staande, separate verplichting. Een betaling verwachte verlies is ook geen betaling onder de borgtocht. Dit voorkomt dat de stichting al subrogeert in de rechten van de geldverstrekker jegens de geldnemer bij het doen van de betaling verwachte verlies. Een betaling verwachte verlies doet verder geen afbreuk aan een door de stichting verstrekte borgtocht. De stichting zal een gedane betaling verwachte verlies wel verrekenen met een betaling onder de borgtocht ter vergoeding van het uiteindelijke verlies na verkoop. Hierdoor wordt – in vergelijking met de situatie waarin geen verzoek tot een betaling verwachte verlies wordt ingediend – mogelijk op een eerder moment betaald, maar in totaal wordt evenveel betaald. De verrekening is opgenomen in Artikel B13.

NHG biedt geldverstrekkers het recht op een betaling verwachte verlies. Geldverstrekkers mogen dus zelf kiezen of zij (in een dossier) wel of geen verzoek tot een betaling verwachte verlies indienen. Een verzoek tot een betaling verwachte verlies is mogelijk als de woning nog niet is verkocht en kan op zijn vroegst worden ingediend op het moment dat al 20 maanden sprake is van een wanbetaling. Het verzoek mag ook later worden ingediend. Er mag gedurende voornoemde periode van 20 maanden en op het moment dat het verzoek wordt ingediend echter geen sprake zijn van een herstel uit wanbetaling. De geldverstrekker moet bij een verzoek tot een betaling verwachte verlies het acceptatiedossier (volledig) en het beheerdossier (tot dat moment) meesturen, zodat de stichting kan bepalen of de geldverstrekker tot het moment van het verzoek de door de stichting vastgestelde Normen die gelden op het moment van offreren c.q. datum bindend aanbod van de lening(en) en/of de Algemene Voorwaarden, in acht heeft genomen.

In de definities (Deel 1) is een definitie opgenomen van wanbetaling. Zodra en zo lang de materialiteitsdrempel van meer dan € 100 en 1% is overgeschreden, loopt de telling van de 90 dagen in de definitie van wanbetaling door. Van een wanbetaling is sprake zodra 90 achtereenvolgende dagen zijn verstreken waarbij de achterstand van de geldnemer de materialiteitsdrempel heeft overschreven. Een sterk vereenvoudigd rekenvoorbeeld: Er is sprake van een lening van € 100.000. De maandelijkse betalingsverplichting van de geldnemer jegens de geldverstrekker bedraagt € 600 (rente en aflossing). De geldnemer betaalt de maandtermijnen van oktober en november niet. Daardoor ontstaat een achterstand van € 1.200. Deze achterstand overschrijdt dus de materialiteitsdrempel van € 100 en 1%. Vervolgens hervat de geldnemer de maandelijkse betalingsverplichting van € 600. De geldnemer loopt de reeds ontstane achterstand van € 1.200 echter niet in. Ondanks dat de geldnemer de maandtermijnen in december en daaropvolgend voldoet, zal er alsnog sprake kunnen zijn van een wanbetaling zodra meer dan 90 dagen zijn verstreken sinds het ontstaan van de achterstand van € 1.200. Als de achterstand echter op enig moment onder de materialiteitsdrempel geraakt, dan stopt de teller.

De geldverstrekker moet een betaling verwachte verlies terugbetalen aan de stichting bij een herstel uit wanbetaling. Onder de definities is een definitie opgenomen van herstel uit wanbetaling. Deze definitie geeft geldverstrekkers de mogelijkheid om een strengere definitie van herstel uit wanbetaling te hanteren, indien dat noodzakelijk is om aan de voor die geldverstrekker geldende prudentiële eisen te voldoen. Dit kan zowel zien op de in de definitie van herstel uit wanbetaling genoemde 90 dagentermijn als de vraag wanneer er geen sprake meer is van een wanbetaling. Hierdoor kan er ten opzichte van het uitgangspunt (90 dagen geen wanbetaling) op een eerder of later moment sprake zijn van een herstel uit wanbetaling en dus van een verplichting om een betaling verwachte verlies aan de stichting terug te betalen. Het gaat in dit kader om prudentiële eisen zoals die bijvoorbeeld zijn neergelegd in of voortvloeien uit de CRR. Dergelijke eisen kunnen van tijd tot tijd wijzigen. Als voorbeeld: De CRR kent geen volledig objectief criterium voor een herstel uit wanbetaling voor alle situaties. Daardoor zou een langere termijn noodzakelijk kunnen zijn om te kunnen spreken van een herstel uit wanbetaling. De stichting geeft geldverstrekkers met deze definitie van herstel uit wanbetaling de daartoe benodigde ruimte. Het staat een geldverstrekker wat de stichting betreft overigens altijd vrij om een ontvangen betaling verwachte verlies eerder aan de stichting terug te

betalen. Het is de verantwoordelijkheid van de geldverstrekker om vast te stellen of dat is toegestaan onder de op hem van toepassing zijnde prudentiële eisen.

De taxatiekosten die de geldverstrekker op grond lid 3 vergoedt maken geen onderdeel uit van het verwachte verlies in de zin van Artikel B11A. Deze taxatiekosten worden dus niet verrekend op grond van Artikel B13 en hoeven niet te worden terugbetaald als bijvoorbeeld sprake is van een herstel uit wanbetaling. De stichting vergoedt maximaal € 500 aan taxatiekosten, alsmede de over dat bedrag verschuldigde BTW. Als de daadwerkelijke taxatiekosten hoger zijn dan € 500 (exclusief BTW), dan zal de stichting dus maximaal € 500 plus BTW over deze € 500 (exclusief BTW) vergoeden. Als de stichting niet overgaat tot een betaling verwachte verlies, omdat de geldverstrekker de Normen en/of Algemene Voorwaarden niet in acht heeft genomen en/of omdat er geen sprake is van een verwacht verlies op grond van Artikel B11A, dan vergoedt de stichting de gemaakte taxatiekosten niet.

Het recht op de betaling verwachte verlies is een bestaand recht. Voor een lening verstrekt vóór 31 maart 2020 (d.w.z. voor de datum waarop de betaling verwachte verlies is geïntroduceerd), is het recht tot stand gekomen op 31 maart 2020. Voor alle leningen vanaf 31 maart 2020, komt het recht tot stand op hetzelfde moment als de borgtocht tot stand komt met betrekking tot die lening. Het recht komt dus niet pas tot stand zodra een verzoek voor een betaling verwachte verlies kan worden ingediend en door de geldverstrekker aan de verdere Voorwaarden en Normen die op de betaling verwachte verlies van toepassing zijn is voldaan.

Als een geldverstrekker de lening of de vordering op de geldnemer uit hoofde van de lening overdraagt aan een derde, dan kan de geldverstrekker geen verzoek meer indienen tot een betaling verwachte verlies voor zichzelf (ongeacht of de geldverstrekker ook het recht op de betaling verwachte verlies heeft mee overgedragen). Als al een betaling verwachte verlies was gedaan voor de overdracht van de lening of de vordering op de geldnemer uit hoofde van de lening, dient deze betaling verwachte verlies door de geldverstrekker te worden terugbetaald. Voorgaande doet echter geen afbreuk aan: (i) de mogelijkheid van de geldverstrekker om het recht op de betaling verwachte verlies (alsnog) tezamen met de lening/vordering op de geldnemer over te dragen (d.w.z. dat ook als een lening/vordering (voor 31 maart 2020) door de geldverstrekker aan een derde is overgedragen, de geldverstrekker het recht op de betaling verwachte verlies met betrekking tot die lening/vordering alsnog aan die derde kan overdragen), (ii) het recht van de derde om aanspraak te maken op de betaling verwachte verlies (conform de Voorwaarden en Normen) mits dat recht aan de derde is overgedragen door de geldverstrekker en (iii) de mogelijkheid van de geldverstrekker om na een overdracht nog wel als inningsbevoegde (voor zover van toepassing/afgesproken met de derde aan wie het recht op de betaling verwachte verlies is overgedragen) de betaling verwachte verlies bij de stichting aan te vragen.

ARTIKEL B11A Bepaling verwachte verlies

Om de omvang van het verwachte verlies te kunnen bepalen is in dit artikel een opsomming gegeven van hetgeen onder het verwachte verlies valt.

Het uitgangspunt is de nog niet afgeloste hoofdsom van de lening. Deze wordt altijd berekend alsof sprake is van een annuïtaire lening. Ook als bijvoorbeeld sprake is van een lening met een opbouwproduct wordt de niet afgeloste hoofdsom berekend alsof sprake is van een annuïtaire lening. Het opbouwproduct wordt verder niet meegenomen in de berekening van het verwachte verlies. Ook een eventueel bouwdepot wordt niet in mindering gebracht.

Voor de bepaling van de marktwaarde van de woning dient een taxatierapport te worden opgemaakt. Zie over de mogelijke vergoeding door de stichting van (een deel van) de taxatiekosten de toelichting op Artikel B11. Deze kosten maken in ieder geval geen onderdeel uit van het verwachte verlies.

Verder mag bij de bepaling van het verwachte verlies de achterstallige rente worden opgeteld, alsmede de rente over deze achterstallige rente (tot een maximum van 12 maanden).

Een voorbeeld hieronder om te verduidelijken hoe het verwachte verlies wordt bepaald:

Oorspronkelijke Hoofdsom	€ 150.000
Reguliere aflossingen	€ 15.000
Extra aflossingen	€ 5.000
Nog niet afgeloste hoofdsom	€ 130.000
Hoofdsom o.b.v. annuïtaire berekening	€ 125.000
Achterstallige rente	€ 9.500
Rente te late betaling	€ 1.250
Taxatiekosten	€ 600
Getaxeerde marktwaarde	€ 110.000

Het verwachte verlies wordt bepaald op basis van de laagste van de nog niet afgeloste hoofdsom of de hoofdsom o.b.v. de annuïtaire berekening (zie Artikel A1 lid 2a), minus de waarde van de woning. Daarbij mogen de achterstallige rente en rente over de te late betaling meegerekend worden.

Op basis van bovenstaande voorbeeld zou het verwachte verlies bepaald worden op:

$$€ 125.000 - € 110.000 + € 9.500 + € 1.250 = € 25.750.$$

Op dit bedrag wordt vervolgens 10% eigen risico in mindering gebracht. Het eigen risico van 10% geldt uitsluitend voor borgstellingen die gebaseerd zijn op de Voorwaarden en Normen vanaf 1 januari 2014.

Wanneer er sprake is van een door NHG toegestane koop- of leenconstructie, dan zal deze op individuele basis beoordeeld worden. De voorwaarden van de koop- of leenconstructie zullen hierbij leidend zijn voor het bepalen van het verwachte verlies.

ARTIKEL B12 Indiening verzoek tot betaling verlies

De geldverstrekker dient na verkoop van de woning en ontvangst van de opbrengst binnen 1 maand een verliesdeclaratie in te dienen via 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 betalen 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.

Indien een verzoek tot betaling verwachte verlies is gedaan, dan heeft de stichting op dat moment beoordeeld of tot het moment van indiening aan de Voorwaarden en Normen was voldaan, op basis van de toen beschikbare informatie. De stichting beoordeelt een verliesdeclaratie vervolgens alleen aan de hand van de Voorwaarden die (ook) van toepassing zijn na het moment waarop het verzoek tot betaling verwachte verlies is gedaan. Zij zal voor de beoordeling van de Normen en de overige Voorwaarden van haar eerdere beoordeling uitgaan. De geldverstrekker kan echter nieuwe informatie aan de stichting verstrekken indien hij meent dat die informatie tot een herziening van de eerdere beoordeling door de stichting zou kunnen leiden. De geldverstrekker zal dat bij het indienen van het complete dossier expliciet aan de stichting moeten mededelen.

Als sprake is van een dossier waarin een verzoek tot een betaling verwachte verlies is ingediend, is ook Artikel B13 van toepassing bij verkoop.

ARTIKEL B12A 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 Verplichting bij verkoop van de woning na een betaling verwachte verlies

De betaling verwachte verlies is geen borgtocht in de zin van artikel 7:850 BW. Daardoor wordt voorkomen dat de stichting al subrogeert in de rechten van de geldverstrekker jegens de geldnemer bij het doen van een betaling verwachte verlies. De stichting zal een betaling verwachte verlies wel verrekenen met een betaling onder de borgtocht ter vergoeding van het verlies na verkoop. (Pas) op het moment dat (al dan niet geheel of gedeeltelijk door de verrekening) wordt betaald onder de borgtocht vindt subrogatie plaats.

De geldverstrekker moet na verkoop van de woning altijd actie ondernemen richting de stichting als een verzoek tot een betaling verwachte verlies is ingediend door de geldverstrekker (ongeacht of dat verzoek is gehonoreerd door de stichting). De stichting onderscheidt hierbij de volgende situaties:

1. Er is geen sprake van een verlies: Wanneer geen sprake is van een verlies, dan dient de geldverstrekker hiervan melding te doen bij de stichting. De geldverstrekker dient een gedane betaling verwachte verlies aan de stichting terug te betalen.
2. Er is sprake van een verlies: De geldverstrekker moet een verliesdeclaratie indienen bij de stichting. De Stichting beoordeelt de verliesdeclaratie conform Artikel B12. De volgende situaties kunnen zich voordoen:
 - De stichting heeft eerder een betaling verwachte verlies gedaan: De betaling verwachte verlies wordt verrekend met het (deel van het) verlies dat de stichting dient te betalen aan de geldverstrekker. Mocht de betaling verwachte verlies hoger zijn dan het te betalen (deel van het) verlies, dan moet de geldverstrekker het verschil aan de stichting terugbetalen. Ook omgekeerd geldt dat als het te betalen (deel van het) verlies onder de borgtocht hoger uitvalt dan de betaling verwachte verlies, de stichting het meerdere aan de geldverstrekker zal betalen. De stichting zal tevens beoordelen of de geldnemer in aanmerking komt voor kwijtschelding van het verlies
 - De stichting is niet tot een betaling verwachte verlies overgegaan: Bijvoorbeeld, omdat de geldverstrekker de Normen niet in acht had genomen. In dat geval zal de stichting het verlies ook niet betalen. Toch dient de geldverstrekker melding te doen van een verkoop van de woning met verlies en daarbij het dossier in te dienen. De stichting zal op dat moment namelijk wel moeten kunnen beoordelen of de geldnemer in aanmerking komt voor kwijtschelding van het verlies onder de borgtocht.

ARTIKEL B14 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.

Bij 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 B15 Melding algehele aflossing

Alle afgeloste leningen dienen te worden afgemeld onder vermelding van het garantienummer en de NAW-gegevens van de geldnemer(s). Als een betaling verwachte verlies is gedaan, dient deze na algehele aflossing (hoofdsom en rente) te worden terugbetaald.

ARTIKEL B16 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.

Hetgeen hierboven in B16 staat met betrekking tot de verliesdeclaratie geldt evenzo voor een betaling verwachte verlies.

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.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de in B16 genoemde verplichtingen en vereisten niet de enige verplichtingen en vereisten zijn die uit hoofde van de Voorwaarden en Normen op een betaling verwachte verlies of een uitkering van het verlies van toepassing zijn en waarvan niet-naleving consequenties kan hebben voor de (hoogte van de) betaling respectievelijk uitkering.

ARTIKEL B17 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 B18 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 geschikt 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 achterblijft.

Vanuit haar zorgplicht dient de adviseur zich ervan te vergewissen dat het huidige of te verwachten inkomen niet lager is dan de uitkomst van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst. Een recente loonstrook kan daarvoor een indicatie zijn.

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 te verwachten inkomensdaling.

Indien sprake is van een mogelijke recente of een te verwachten stijging in het inkomen dient een werkgeversverklaring opgevraagd te worden. Let op: Dit is afwijkend van norm 6.2, waarin staat dat de uitkomst van de rekentool 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. Dit geldt niet bij een verzoek tot ontslag hoofdelijkheid. In dat geval zal de klant deze kosten zelf moeten dragen. Bij het beoordelen van de Inkomensverklaring Ondernemer door de rekenexperts wordt hetzelfde toetskader gehanteerd als voor acceptatie. Wanneer er omstandigheden zijn die afwijking van dit kader noodzakelijk maken om woningbehoud mogelijk te maken, dan kan dit in overleg met de rekenexpert voorgelegd worden bij NHG. NHG kan dan bepalen of er afgeweken mag worden. Het gaat dan mogelijk om afwijkingen in bijvoorbeeld de eisen voor solvabiliteit en/of liquiditeit. Dit kan echter nooit leiden tot het afgeven van een hoger inkomen dan volgens de rekenregels mogelijk zou zijn.

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 maandelijkse 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 hoofdwoning. 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, etc.

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 2021 een bindend aanbod wordt uitgebracht. Per 1 januari 2021 wordt de voorgaande versie derhalve opgevolgd. Deze versie is ook van toepassing indien voor die datum 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-klienten, is terugwerkende kracht van toepassing. Daarnaast kunnen geldverstrekkers desgewenst voor alle leningen gebruik maken van het recht op een betaling verwachte verlies conform de bijbehorende Voorwaarden en Normen. Dat kan dus ook voor leningen die zijn geoffreerd c.q. waarvoor het bindend aanbod is uitgebracht voor 1 januari 2021.

NORMEN

1. ALGEMEEN

De Normen 2021-1 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 2021-1. 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). Er is geen maximaal aantal aanvragers voor NHG. 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 de nationaliteit niet vermeld en een rijbewijs is daardoor voor een aanvraag van een lening met NHG geen geldig document. Het is voor NHG niet nodig om naast een verblijfsvergunning die voldoet aan één van de opsommingen zoals omschreven in sub c, ook het paspoort te overleggen. Indien op de verblijfsvergunning, die voldoet aan één van de opsommingen zoals omschreven in sub c, 'nationaliteit onbekend' is aangegeven, is dat geen belemmering voor het verkrijgen van NHG.

Een hypotheek wordt over het algemeen afgesloten voor een periode van 30 jaar. Het is 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. Indien het inkomen niet benodigd is voor het verstrekken met NHG, volstaat een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

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.

Vanaf 1 januari 2021 moeten consumenten met de Britse nationaliteit beschikken over een verblijfsdocument wanneer zij in Nederland willen (blijven) wonen. Een Brits paspoort alleen volstaat dan niet meer. Of een hypotheek met NHG mogelijk is, dient te worden beoordeeld met Norm 1.4.2c. Voor bestaande hypotheeken met NHG verandert er niets. Indien de bestaande lening met NHG wordt overgesloten bij dezelfde of naar een andere geldverstrekker, of er is sprake van een aanvullende lening, dan moet worden voldaan aan Norm 1.4.2.c.

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 en Veiligheid is in deze Norm opgenomen welke documenten c.q. stickers benodigd zijn voor het verkrijgen van een lening met NHG.

Aanvragers wiens inkomen niet nodig is voor het verkrijgen van een lening met NHG, dienen altijd een verblijfsvergunning voor verblijf in Nederland te hebben. Dat een aanvraag gedaan is of gedaan kan worden hiervoor is niet voldoende.

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 2021 is een nieuwe methodiek van toepassing voor het vaststellen van de kostengrens voor woningen. Deze methodiek is meer anticyclisch, sluit aan bij de gemiddelde huizenprijs en levert geen schokken op de koopwoningmarkt. Om aan dit doel te voldoen, hanteren we onder andere een correctiefactor. We hebben de correctiefactor zodanig bepaald, dat de kostengrens beter aansluit bij de werkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt en het de toegankelijkheid waarborgt van het NHG-instrument op de lange termijn. Het gaat om een stabiele maar realistische kostengrens. NHG 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 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 afgelopen 39 maanden, rekenend vanaf augustus voorafgaand aan het jaar van wijziging en de uitkomst hiervan wordt vermeerderd met 6% (correctiefactor) en afgerond op de dichtstbijzijnde € 5.000,-.

Voorbeeld:

Als de gemiddelde koopsom over de afgelopen 39 maanden, volgens publicatie van het Kadaster, € 310.435,- is, dan wordt de gemiddelde koopsom vermeerderd met 6% afgerond op de dichtstbijzijnde € 5.000,-. De berekening zou dan als volgt zijn: € 310.435,- + 6% = € 329.061,10. Dit wordt dan afgerond naar € 330.000,- en zou dan de nieuwe kostengrens zijn.

De nieuwe kostengrensmethodiek wordt in 3 stappen geïntroduceerd:

- Voor 2021 wordt de kostengrens gebaseerd op de afgelopen 15 maanden gerekend vanaf augustus 2020 en vermeerderd met 2%.
- Voor 2022 wordt de kostengrens gebaseerd op de afgelopen 27 maanden gerekend vanaf augustus 2021 en vermeerderd met 4%.
- Voor 2023 wordt de kostengrens gebaseerd op de afgelopen 39 maanden gerekend vanaf augustus 2022 en vermeerderd met 6%.

De gemiddelde koopsom voor de V&N 2021-1 is vastgesteld op € 325.000,-.

Let op:

Om in aanmerking te komen voor de verruimde kostengrens bij nieuwbouw, dienen er aanvullende energiebesparende voorzieningen getroffen te worden. Dit houdt in, dat de reguliere aannemingsovereenkomst aan het bouwbesluit 2012 dient te voldoen en dat uit de meerwerklijst de aanvullende EBV dienen te blijken. De EBV mogen dus niet noodzakelijk zijn voor het voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG-eisen vanaf 2021) of een EPC van 0,4 (eisen voor 2021) en het verkrijgen van de bouwgunning. Maar mogen alleen als extra bovenop de minimale eisen zijn. Wanneer de EPC gelijk of lager is dan 0 (eisen voor 2021) of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar (eisen vanaf 2021) en dit blijkt uit de aannemingsovereenkomst, dan mag er ook gebruik gemaakt worden van de verruimde kostengrens bij nieuwbouw. Hier hoeft geen aanvullende documentatie voor te worden overgelegd anders dan de aannemingsovereenkomst waar dit uit blijkt.

Voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen is een afwijkende kostengrens van toepassing. Deze wordt jaarlijks ook geïndexeerd. Hierbij hanteert NHG het jaarlijkse inflatiepercentage dat bekend was op 1 januari van het jaar dat de Voorwaarden en Normen gepubliceerd zijn (dus 1 januari 2020 voor V&N 2021). De bestaande hoofdsom wordt geïndexeerd met dit inflatiepercentage en afgerond op de dichtstbijzijnde € 1.000.

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.

Toelichting op V&N 2021-1

Geldig vanaf 1 januari 2021

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: NRVT (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 NRVT.

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. In alle andere gevallen vereist NHG geen bouwkundig rapport.

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. Sloopwerkzaamheden worden niet gezien als 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 waardestijging 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 waardestijging 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.

Dat alleen nog tot maximaal de waardestijging 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 kwaliteitsverbeteringen 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 2021-1. 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 beklemdrecht, dan dient de huursom van de grond te worden beschouwd 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.

Er dient bij de toetsing rekening gehouden te worden met de huidige maandlast van de bestaande financiering. Het is aan de geldverstrekker om zich te vergewissen dat beide financieringen afzonderlijk betaalbaar zijn voor de klanten. Huurinkomsten dienen buiten beschouwing te worden gelaten in de toetsing.

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.

Hieronder een overzicht van de verschillende codes en hoe NHG hier mee om gaat:

Code	Toegestaan voor NHG ?	Hoe toetsen
RK	Ja	2% of werkelijke last
AK	Ja	2% of werkelijke last
TC	Ja	2% of werkelijke last
OA	Ja	2% of werkelijke last
HY	Ja, mits voldoet aan voorwaarden	Betreft altijd een 0 registratie
ZO	Ja	Moet onderdeel zijn van de Inkomensverklaring Ondernemer
ZK	Ja	Moet onderdeel zijn van de Inkomensverklaring Ondernemer
RN	Ja	2% of werkelijke last
RH	Ja	2% of werkelijke last
HO	Ja	2% of werkelijke last
RO	Ja	2% of werkelijke last
SR	Nee	Niet mogelijk

Achterstands-codering	Toegestaan voor NHG ?	Hoe toetsen
A	Ja, mits beëindigd	Niet van toepassing
1	Ja, mits beëindigd	Niet van toepassing
2	Nee, alleen toegestaan icm HY	Niet van toepassing
3	Nee, alleen toegestaan icm HY	Niet van toepassing
4	Nee	Niet van toepassing
5	Nee	Niet van toepassing

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. 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 € 325.000,-.

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 getaxeerde 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. De koopsom van objecten/ bijgebouwen die in de koopakte zijn opgenomen tellen in zijn geheel ook mee voor bepaling van de kostengrens.

Met bijkomende kosten worden de kosten van de aankoop en financiering van de aankoop bedoeld. Het gebruiken van de 6% ruimte voor consumptieve bestedingen is niet toegestaan.

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 gegoedheid 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 in pandige 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 2021-1.

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. In sommige gevallen wordt een woning gekocht die al is afgebouwd. In dit geval is het alleen mogelijk om deze als nieuwbouw te behandelen als het waarborgcertificaat is opgenomen in de koop(-/aanneem)overeenkomst. Dit geldt ook voor vernieuwbouw constructies waarbij een bestaand object wordt omgebouwd naar een woning. 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 voornamelijk 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 woonwagengrond

Voor de aankoop van een woonwagengrond is het belangrijk om te bepalen wat een woonwagengrond is. Het bestemmingsplan is hierbij bepalend. Dit betekent dat, ongeacht de vormgeving van de woonwagengrond(standplaats), de kostengrens voor woonwagengronden te allen tijde van toepassing is als het conform het bestemmingsplan niet is toegestaan (hierop) een woning te bouwen.

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 woonwagengrond.

2.6 Aankoop woonwagengrond

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 woonwagengrond.

3. REEDS EIGENAAR-BEWONER

Als de geldnemer reeds eigenaar-bewoner is van een woning dan is het mogelijk een bestaande lening over te sluiten naar een lening met NHG. Het maakt daarbij niet uit of de bestaande lening met NHG is of niet. Daarnaast is het mogelijk een aanvullende lening te verstrekken, ook als de bestaande lening zonder NHG is verstrekt.

De Norm bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Oversluiten van NHG naar NHG (Norm 3.1);
2. Oversluiten van niet-NHG naar NHG (Norm 3.2);
3. Aanvullende lening (Norm 3.3).

De volgende mogelijkheden zijn er om een nieuwe of aanvullende lening met NHG af te sluiten:

- a. Kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen;
- b. Relatiebeëindiging of erfopvolging;
- c. Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond;
- d. Verbetering van de klantsituatie;
- e. Aflossing van een SVn-Starterslening.

Wanneer een aantal kosten niet exact bekend zijn op het moment van het bindend aanbod, dan mogen deze kosten bepaald worden op basis van een redelijke inschatting. Het gaat hierbij om de volgende kosten:

- Kosten voor aflossing van de bestaande lening(en);
- Kosten voor het afsluiten van de nieuwe of aanvullende lening;
- Kosten voor een taxatierapport en/of bouwkundig rapport; en/of
- Kosten voor het wijzigen van leningvoorwaarden van een lening met NHG.

Een hypothecaire lening zonder NHG, maar ook fiscale leningen (bijvoorbeeld een lening bij familie of de eigen onderneming die is aangemerkt als eigen woningschuld) kunnen naar NHG worden overgesloten. Deze mogelijkheid geldt niet bij een aanvullende lening.

3.1 Oversluiten van NHG naar NHG

Het is mogelijk om de bestaande lening met NHG over te sluiten bij een andere geldverstrekker. Daarnaast is het mogelijk om de bestaande lening met NHG over te sluiten bij de bestaande geldverstrekker.

De SVn Starterslening is een bestaande lening met NHG. De SVn Starterslening valt hiermee onder het af te lossen bedrag van de bestaande lening met een Nationale Hypotheek Garantie (Norm 3.1.1 sub a. en Norm 3.1.5 sub a.).

Bij Norm 3.1.1 is een toets op LTI en LTV voor NHG niet verplicht, dat wil zeggen, indien de hoofdsom niet hoger is dan de som van:

- De af te lossen hoofdsom van de bestaande lening met NHG;
- Kosten voor het afsluiten van de nieuwe lening;
- Kosten voor het aflossen van de bestaande lening.

Voor NHG is het opvragen van het identiteitsbewijs en een opgave van de restantschuld in deze situatie voldoende.

Wordt de lening verhoogd volgens één of een combinatie van de opties zoals beschreven in Norm 3.1.4, dan is een toets op LTI en LTV verplicht voor NHG. Ook dient dan voldaan te worden aan de overige Normen. Nieuwe leningen mogen niet getoetst worden op beheercriteria.

Het verlengen van de looptijd van de lening is toegestaan. Als wordt overgesloten naar een andere geldverstrekker, dan is sprake van een nieuwe borgstelling van 30 jaar voor de gehele lening. Als wordt overgesloten bij de huidige geldverstrekker, dan blijft voor het deel van de nieuwe lening dat ziet op het af te lossen bedrag van de bestaande lening met NHG de eerder verleende borgtocht van toepassing en alleen voor het deel van de nieuwe lening dat het af te lossen bedrag van de bestaande lening met NHG overschrijdt, is sprake van een nieuwe borgstelling van 30 jaar.

Als een lening wordt overgesloten, dient een betaling verwachte verlies die met betrekking tot die lening is gedaan door de geldverstrekker te worden terugbetaald. Dit geldt zowel als wordt overgesloten bij de bestaande geldverstrekker als bij een andere geldverstrekker. Als wordt overgesloten bij een andere geldverstrekker, dan dient de oorspronkelijke geldverstrekker de betaling verwachte verlies terug te betalen.

3.2 Oversluiten 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 als de nieuwe lening wordt gebruikt voor één of meer van de redenen, zoals beschreven in Norm 3.2.1 en alleen als is voldaan aan de Normen.

Onder het verbeteren van de individuele klantsituatie wordt één van de twee situaties, zoals beschreven in Norm 3.2.1. sub d, bedoeld. Wordt niet aan één van deze situaties voldaan, dan is oversluiten naar NHG onder het verbeteren van de individuele klantsituatie niet mogelijk. NHG vraagt geen extra bewijsstukken op om aan te tonen of hieraan wordt voldaan. Hoewel het in eerste instantie aan de adviseur is of de klant mogelijk gebruik zou kunnen maken van het vangnet van NHG, dient de geldverstrekker dit te beoordelen en bij twijfel contact op te nemen met de adviseur. NHG volgt de interpretatie van de geldverstrekker, tenzij het evident is dat de beoordeling anders had moeten uitvallen. Denk hierbij aan een lage LTV en/of LTI. Het gaat om de waarschijnlijkheid dat een consument daadwerkelijk de bescherming van NHG nodig gaat hebben. De reden om hier geen percentages aan te koppelen, is dat het nog steeds in het belang van de consument kan zijn om met een lage LTV en een hoge LTI over te sluiten naar een hypotheek met NHG. NHG staat niet alleen voor kwijtschelding van een potentiële restschuld, maar ook voor woningbehoud. Doordat NHG slechts een fractie van het dossier ziet, vertrouwt NHG op de expertise van de adviseur en geldverstrekker.

Met 'substantieel' in Norm 3.2.1. sub d wordt bedoeld dat het bij het omzetten van de lening niet om een symbolisch bedrag moet gaan. Voor NHG is het onmogelijk om algemene uitspraken te doen over wanneer iets als een symbolisch bedrag gezien dient te worden en wanneer niet. Dit is per hypotheekaanvraag verschillend. Wanneer van een bestaande aflossingsvrije hypotheek bijvoorbeeld € 1.000 wordt omgezet naar annuïteit/lineair, dan is het aannemelijk dat het gaat om een symbolische omzetting. Ook hierbij vertrouwt NHG op de expertise van de adviseur en geldverstrekker. NHG vraagt geen extra stukken op.

Voor de tweede situatie van Norm 3.2.1. sub d kan worden gedacht aan het volgende voorbeeld: Een geldnemer heeft moeite met het betalen van de maandlasten, maar heeft nog geen betalingsachterstand. Door over te sluiten naar een lening met NHG zullen de maandlasten € 150 lager zijn. Hierdoor kan de geldnemer in de woning blijven wonen. De lening dient wel aan de acceptatiecriteria van de Voorwaarden & Normen te voldoen.

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 gemiddelde koopsom. Het is 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

Een aanvullende lening met NHG kan alleen worden verstrekt door de geldverstrekker die de bestaande lening heeft verstrekt. Achtergrond hierbij is dat bij eventuele betalingsproblemen de beheersmaatregelen door dezelfde geldverstrekker kunnen worden uitgevoerd. Dit voorkomt (ook) mogelijk knelpunten bij een eventuele uitwinning van het hypotheekrecht en de verdeling van de opbrengst.

Een aanvullende lening dient te worden gebruikt voor één of meer 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 zijn dan de gemiddelde koopsom. 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 gemiddelde koopsom.

Indien sprake is van een bestaande lening zonder NHG, dan kan alleen een aanvullende lening met NHG worden verstrekt, indien de bestaande lening zonder NHG is gebruikt voor de financiering van de eigen woning.

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

Aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging

In de toetsing dient conform Norm 7.9 rekening te worden gehouden met de som van de bestaande en de aanvullende lening. Uitsluitend indien (1) volgens Artikel B1 hoofdelijk ontslag wordt uitgevoerd, (2) tegelijkertijd een aanvullende lening wordt afgesloten voor de kosten en (3) financiering op basis van Norm 7.1.4 niet mogelijk is, mag op basis van Deel 4: beheercriteria worden getoetst, voor zover deze afwijking naar het oordeel van de geldverstrekker verantwoord is. Dit betreft een explain situatie in de zin van artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Indien het in de specifieke situatie naar het oordeel van de geldverstrekker verantwoord is om deze afwijking toe te passen, dan dient dit te worden onderbouwd door middel van:

- Een werkelijke lastentoets o.b.v. acceptatieregels (Rente < 10 jr = 5%, aflossingsvrij, etc.); of
- Het Nibud begrotingsformulier waaruit de bestedingsruimte van de klant blijkt.

In alle overige situaties is het niet toegestaan om de aanvullende lening te toetsen op basis van beheercriteria.

Voor het toetsen op beheercriteria dienen de volgende stappen uitgevoerd te worden:

1. Toetsen op reguliere acceptatiecriteria (annuïtair).
2. Cijfermatige motivatie afwijken acceptatiecriteria.
3. Beheertoets uitvoeren.
4. Indien voorgaande niet haalbaar is, voorleggen aan NHG.

Indien de aanvraag haalbaar is bij stap 1 of 3, dan kan zonder expliciete toestemming van NHG de lening verstrekt worden.

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 een 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.

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

* 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

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

* 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:

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

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

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:
(kosten EBV / (kosten EBV + kosten reguliere verbouwing)) * 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
€ 8.000 +
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.

NHG wil benadrukken dat de adviseur/geldverstrekker altijd verantwoordelijk blijft voor het vaststellen van een verantwoord toetsinkomen richting de aanvrager. De adviseur/geldverstrekker kent namelijk de specifieke situatie van de aanvrager en zal waar nodig het toetsinkomen daarop moeten corrigeren.

Dit geldt met name als ten tijde van advisering sprake is van een mogelijk dalend inkomen. Vanuit zijn wettelijke zorgplicht dient de adviseur zich ervan te vergewissen dat het huidige of te verwachten inkomen niet lager is dan het inkomen, zoals vermeld op de werkgeversverklaring of de uitkomst van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst.

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 inkomstesoort heeft een eigen werkwijze om het toetsinkomen vast te stellen. Ook kan sprake zijn van verschillende benaderingen ten aanzien van een beroepsoort.

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. De loonstrook is een verplicht document wat in het dossier aanwezig moet zijn, behalve bij een toekomstig dienstverband. In dat geval dient er een getekende arbeidsovereenkomst in het dossier aanwezig te zijn.

Aard van het dienstverband

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 met een publiekrechtelijke rechtspositie en een proeftijdaanstelling. De proeftijdaanstelling van een ambtenaar met publiekrechtelijke rechtspositie kan soms 2 jaar zijn. Indien nog wel sprake is van een proeftijd (behoudens een ambtenaar met publiekrechtelijke rechtspositie en een proeftijdaanstelling), 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. NHG kent geen uitzondering voor specifieke doelgroepen met een toekomstperspectief die tijdens een specialisatie of opleiding een dienstverband aangeboden krijgen. In het geval van een dienstverband waarbij er fasen doorlopen moeten worden, dient er bij een intentie een arbeidsovereenkomst te worden overgelegd. Hieruit moet blijken dat de voortzetting niet afhankelijk is van een opdracht of project.

Het kan voorkomen dat iemand zowel een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring (conform Norm 6.1.4) als een dienstverband voor onbepaalde tijd heeft. In dat geval dient per dienstverband het inkomen te worden bepaald wat het toetsinkomen is. Het inkomen uit het vaste dienstverband kan niet meegenomen worden bij het bepalen van tijdelijke inkomen.

Directeur / aandeelhouder: het kan zijn dat op de werkgeversverklaring van een ambtenaar het hokje wel of geen directeur/ aandeelhouder niet is aangekruist. De overheid kent geen aandeelhouders, bij een ambtenaar vormt het geen belemmering indien dit hokje niet is aangekruist. Aangekondigde reorganisatie en eventuele impact op het inkomen: wanneer bij de werkgever voornemens bestaan om te gaan reorganiseren, moet de mogelijke impact op het inkomen van de aanvrager worden bepaald. Er zijn verschillen tussen reorganisaties en de impact daarvan op het inkomen. Daarom heeft NHG geen kaders opgesteld om te bepalen of de mogelijke impact van een reorganisatie wel of niet acceptabel is. Het is aan de adviseur/geldverstrekker om te bepalen of het toetsinkomen en de kredietverstrekking in deze situatie verantwoord is.

Verklaring voortzetting dienstverband

Vernieuwing van de arbeidsovereenkomst: bij een aflopende arbeidsovereenkomst bestaat de mogelijkheid dat het dienstverband wel wordt verlengd maar tegen versoberde arbeidsvoorwaarden. Zo kan bijvoorbeeld het aantal contracturen en/of uurloon lager worden, of worden het aantal overuren of de onregelmatigheidstoeslag verminderd. Deze aanpassingen hebben een negatief effect op het inkomen van de aanvrager en moeten worden meegenomen bij de bepaling van het toetsinkomen.

Voortzetting van de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd: een aflopende arbeidsovereenkomst kan worden opgevolgd door een nieuwe arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. In dat geval mag het inkomen worden meegenomen voor de duur van de nieuwe arbeidsovereenkomst. Alleen als de arbeidsovereenkomst wordt voortgezet voor onbepaalde tijd mag het inkomen voor de volledige looptijd van de lening worden meegenomen.

6.2 [Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd op basis van de methodiek Inkomensbepaling Loondienst](#)

De methodiek Inkomensbepaling Loondienst is een manier voor het vaststellen van het inkomen van aanvragers met een loondienstverband en/of flexibele arbeidsrelaties.

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 waarmerk downloaden op "Mijn UWV". Het waarmerk 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 waarmerk) 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 die geen vast dienstverband hebben en 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. De adviseur/geldverstrekker moet, aan de hand van bijv. de grafiek, vaststellen of in de concrete situatie het inkomen op basis van de beleids- en rekenregels tot een verantwoord toetsinkomen en een verantwoorde financiering leidt.

NHG is zich ervan bewust, dat in het SV-loon mogelijk bedragen zitten die niet daadwerkelijk kunnen worden aangewend voor de betaling van de hypotheek, zoals loon in natura (anders dan in geld) of te belasten vergoedingen/bedragen die worden verstrekt voor een bepaald doel (doelbestedingen). Het gaat echter doorgaans om lage bedragen in verhouding tot het inkomen; bedragen waar een kostenbesparing tegenover staat of bedragen die niet structureel worden betaald. NHG acht het SV-loon daarom in de praktijk verantwoord. Dat neemt niet weg, dat de adviseur/ geldverstrekker rekening moet houden met de situatie, dat het SV-loon wel een hoog bedrag omvat dat niet daadwerkelijk kan worden aangewend voor de betaling van de hypotheek en bijvoorbeeld een correctie toepast op het toetsinkomen. Voor NHG echter volstaat naast het UWV-verzekeringsbericht de loonstrook.

Voor wat betreft een eventuele woonkostenvergoeding (voorbeeld van een doelbesteding), wordt gewezen op Norm 1.3. 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.

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.

Gemiddelde van de afgelopen drie kalenderjaren

Wanneer het inkomen kan worden vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie kalenderjaren (Norm 6.3.3.) mag het inkomen voor de volledige duur van de lening worden meegenomen.

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 2020: € 31.000,-

Inkomen 2019: € 0,-

Inkomen 2018: € 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 2020: € 24.000,-

Inkomen 2019: € 31.000,-

Inkomen 2018: € 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 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 totaalsom 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 baan zekerheid.

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.

Inkomsten uit Persoonsgebonden Budget:

Ten aanzien van inkomsten verkregen vanuit een persoonsgebonden budget dient de geldverstrekker zich ervan te vergewissen dat sprake is van een bestendige situatie. Meerdere zorgontvangers dienen te blijken uit zorgcontracten en voor zorg aan een naaste is een zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd verplicht.

Het inkomen dat verworven wordt dient aangetoond te worden door middel van de aangifte IB. Verder zijn de voorwaarden voor flexwerkers van toepassing.

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, deelvisers en predikanten. 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/Grotaandeelhouder (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. Het inkomen uit een tijdelijke uitkering mag niet voor de gehele looptijd van de lening worden meegenomen in de toetsing, maar alleen voor de duur van de uitkering.

Uitkeringen uit (sociale)verzekeringen kunnen alleen meegenomen worden indien er een toekenningsbesluit overgelegd kan worden waaruit blijkt wat de duur en hoogte is van de uitkering. De hoogte mag hierin niet afhankelijk zijn van andere uitkeringen of een onzekerheid, zoals een (her)keuring. Om deze reden kunnen hiaat-regelingen niet meegenomen worden.

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 vervolguitkering) 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

Een Wajonger die volgens het UWV duurzaam geen mogelijkheden tot arbeidsparticipatie heeft, heeft tot aan de AOW recht op een Wajong-uitkering van 75% van het wettelijk minimumloon. Als de Wajonger toch iets kan verdienen, dan mag de Wajonger van iedere € 1,00 die wordt verdiend € 0,25 houden.

Een Wajonger die wel kan werken volgens het UWV heeft recht op een Wajong-uitkering van 70% van het wettelijk minimumloon. Van iedere € 1,00 die wordt verdiend met inkomsten uit arbeid mag de Wajonger € 0,30 houden.

Het inkomen uit de Wajong-uitkering van 70% van het wettelijk minimumloon of, indien de Wajonger volgens het UWV duurzaam geen mogelijkheden tot arbeidsparticipatie heeft 75% van het wettelijk minimumloon, kan als blijvend worden beschouwd.

Het inkomen uit arbeid dat de Wajonger mag houden, mag worden meegenomen indien de geldverstrekker de inkomsten uit arbeid als (vast en) bestendig aanmerkt. Hiervoor gelden de reguliere regels uit Norm 6.

Voor werkende Wajongers die er op achteruit zouden gaan door de nieuwe Wajong-regels (geldend vanaf 1 januari 2021) of die op korte termijn zouden instromen in de voortgezette werkregeling is sprake van een overgangsregime met een zogeheten garantiebedrag. Het is aan het oordeel van de geldverstrekker of het inkomen uit de Wajong-uitkering ter hoogte van dit garantiebedrag kan worden meegenomen voor het bepalen van het toetsinkomen.

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.

Berekenen van het pensioeninkomen kan handmatig of op basis van de methode Inkomensbepaling Pensioen. Het is aan de geldverstrekker om te bepalen of het gebruik van de methode Inkomensbepaling Pensioen gezien de specifieke situaties van de geldnemer(s) verantwoord is. NHG gaat als borg bij de beoordeling van een eventuele verliesdeclaratie uit van de juistheid van het pensioeninkomen dat is vastgesteld met behulp van de rekentool (methode Inkomensbepaling Pensioen).

Indien de aanvrager binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, is het toegestaan alvast te rekenen met het pensioeninkomen conform Norm 6.1.3. Hierbij dient in de periode naar aanloop van de werkelijke AOW-datum wel rekening te worden gehouden met de betaalbaarheid van de lening en de financieringslasttabellen die gelden vóór de AOW-gerechtigde leeftijd.

Een AOW-uitkering wordt op dit moment voor 100% toegekend indien de aanvrager vanaf 50 jaar voor 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. Bij sommige componenten ontstaat er twijfel of deze onder NHG meegenomen kunnen worden als toetsinkomen. Het inkomen (met uitzondering van punt j. tot en met m. en de Inkomensverklaring Loondienst) dient altijd te blijken uit een volledig ingevulde werkgeversverklaring.

- 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 in combinatie met een recente specificatie indien de uitkering al wordt ontvangen. Hieruit dient tevens de duur en de hoogte van de uitkering te blijken. Dit kan ook een uitkering uit een reeds lopende lijfrentepolis zijn. Hiaat-verzekeringen kunnen niet meegenomen worden als toetsinkomen.
- 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 en/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.
- Voor beroepen waarbij het inkomen afhankelijk is van gefactureerde uren (cliënten) is het gegarandeerde salaris het basisjaarloon. Met garantiesalaris wordt bedoeld het minimale basisjaarsalaris wat door de werkgever als gegarandeerd wordt aangegeven.

Inkomen uit verhuur of vermogen kan onder NHG niet meegenomen worden. Dit kan ook niet als dit inkomen gebruikt wordt om de betaalbaarheid tijdens een periode van opschortende voorwaarden aan te tonen.

Daarnaast is het niet toegestaan het inkomen te brutoeren wanneer de aanvrager niet belastingplichtig is in Nederland.

Voor NHG gelden geen aanvullende voorwaarden over de arbeidsduur, maximaal aantal overuren of toeslagen. Wel dienen toeslagen in verhouding te staan tot het beroep. Het is ter beoordeling van de geldverstrekker of het mee te nemen inkomen verantwoord is in de betreffende klantsituatie.

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.

In het geval van een schenking door ouders aan een kind van (een deel van) de maandlast dient minimaal uit de schenkingsovereenkomst te blijken dat de schenking onvoorwaardelijk is zonder dat de schenking op enig moment terug dient te worden betaald.

In sommige gemeenten is het niet mogelijk om een opgave te ontvangen van een canon die binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd. In dat geval dient in de toetsing rekening te worden gehouden met een redelijke inschatting van de canon na indexatie.

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 leasecontract voor een auto, 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 auto leasecontracten geldt dat de financiële verplichting in de toetsing moet worden meegenomen.

Voor studieschulden, hieronder valt ook het levenlanglerenkrediet, gelden twee verschillende wegingsfactoren: de wegingsfactor van studieschulden onder het oude en de wegingsfactor van studieschulden onder het nieuwe leenstelsel. Onder welke regeling de studieschuld valt, dient te blijken uit de correspondentie van DUO. In het geval dat de aanvrager nog geen afgesproken aflossingen verricht of nog aan het studeren is en een studieschuld opbouwt, dient er een reële inschatting gemaakt te worden van wat de schuld zal zijn op het moment dat de aanvrager begint met aflossen van de studieschuld. Voor beide leenstelsels geldt dat tussentijdse extra aflossingen in mindering mogen worden gebracht op het oorspronkelijke leningbedrag, mits het maandbedrag verlaagd is. Dit moet blijken uit correspondentie van DUO.

De wegingsfactor wordt bepaald aan de hand van het rentepercentage zoals voor dat jaar vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Hierbij is de datum van het bindend aanbod leidend. Indien op dat moment nog geen nieuw rentepercentage is vastgesteld, mag het rentepercentage van het voorafgaande jaar worden gebruikt.

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 bijvoorbeeld worden aangetoond aan de hand van afschriften van een spaarrekening op naam van de aanvrager(s) of met gelden uit een overbruggingslening.

Zakelijke verplichtingen mogen buiten beschouwing worden gelaten, indien deze zijn opgenomen in de Inkomensverklaring Ondernemer.

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) of vanaf 1 januari 2021 een energielabel A+++ (of hoger) is afgegeven of er is een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021, dan 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 overgelegd.

Bij nieuwbouwwoningen waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit van 2012 wordt een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 afgegeven. Hiervoor hoeft geen aparte bewijslast te worden overgelegd.

Als de bouw- of omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit van 2012 en op basis van de BENG-eisen per 2021, dan is het aannemelijk dat er uiteindelijk na oplevering een geldig energielabel A+++ verleend zal worden. Hierdoor zal de woning aan de voorwaarden voor de € 9.000 verruiming op LTI voldoen. NHG laat de beoordeling hiervan bij de geldverstrekker en zal van deze beoordeling geen bewijs vragen. Mocht de geldverstrekker twijfelen aan deze interpretatie van NHG, dan kan de geldverstrekker vanuit zijn verantwoordelijkheid aanvullende dossiercontroles uitvoeren.

Sommige woningen zijn echter nog zuiniger. Indien door een gecertificeerd energielabeladviseur een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt gelijk of lager dan nul is afgegeven of als er sprake is van een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, dan mag men een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing laten bij de berekening van de financieringslast.

Het buiten beschouwing 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 door de aannemer afgegeven garantie van minimaal 10 jaar, 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 h. 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 woonwagen en/of woonwagenstandplaats

De toetsing ten behoeve van een woonwagen 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

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. In het geval van een echtscheiding dient de volledige maandlast aangehouden te worden.

Alle overige voorwaarden en normen blijven uiteraard onverminderd van kracht. Om de werkelijke lastentoets toe te kunnen passen, dient er sprake te zijn van een bestaande eigenwoningschuld (zie deel 1: definities van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2021-1 en Norm 5.1.4).

Bepalen AOW-leeftijd

Wanneer op de datum bindend aanbod de AOW-ingangsdatum voor één of beide aanvragers nog niet definitief bekend is, mag worden uitgegaan van de op dat moment bekende geschatte AOW-leeftijd zoals door de Sociale Verzekeringsbank gepubliceerd.

Deze is te vinden op www.svb.nl/nl/aow.

8.1 Senioren verhuisregeling: aankoop woning bij pensioen

Senioren die willen verhuizen kunnen belemmeringen ondervinden door acceptatiekaders. De werkelijke lastentoets biedt ruimte waardoor verhuizen wel mogelijk kan worden. Daar tegenover staan kaders die de financiering verantwoord maken.

De toetsing is vooralsnog alleen toe te passen bij verhuizingen en dus niet bij oversluitingen.

Tijdelijk huren

De klant kan ook in aanmerking komen voor deze Norm als de woning is verkocht, de klant 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.

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 NHG.

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 de 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 NHG geleid tot het standaard hanteren van een rentevastperiode van minimaal 20 jaar. NHG 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 aanvrager bereiken van minimaal de 85 jarige leeftijd aan het einde van de rentevastperiode mag in alle situaties als bestendig worden gekenmerkt.
- Wanneer de geldverstrekker een kortere rentevastperiode aanbiedt op grond van een LTV lager dan 50%, wordt dit door NHG toegestaan mits voldaan is aan Norm 8.1. 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 aanvrager moet aantoonbaar het renterisico van een kortere rentevastperiode kunnen dragen. NHG zal deze invulling niet inhoudelijk beoordelen.
- Een rentevastperiode korter dan 10 jaar, waarbij het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode 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 Senioren verhuisregeling: 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. Het opgebouwde pensioen is zichtbaar in het overzicht van Mijnpensioenoverzicht.nl.

Het toetsen op de werkelijke last wordt gehanteerd vanaf de van toepassing zijnde AOW-leeftijd. Tot de van toepassing zijnde AOW-leeftijd dient de lening op het huidige inkomen en door middel van minimaal een annuïtaire toetsing getoetst te worden.

8.3 Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum

Twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-ingangsdatum bereikt, kunnen belemmeringen ondervinden doordat het toetsinkomen tijdelijk te laag is. Omdat vooraf behoorlijk nauwkeurig bekend is wanneer de jongste partner AOW en pensioen zal ontvangen kan gedurende de periode van het inkomenstekort financiering op basis van werkelijke lasten verantwoord zijn.

Maximale periode van het tijdelijk tekort

Toetsen op basis van werkelijke lasten geeft een verruiming ten opzichte van de standaard te hanteren annuïtaire lastentoets voor een periode van maximaal 120 maanden. Dit houdt in dat NHG bereid is borg te staan bij een werkelijke lastentoets voor een periode van maximaal 120 maanden.

Het is echter altijd aan de geldverstrekker zelf om te bepalen of sprake is van verantwoorde kredietverstrekking en aan de adviseur om zorg te dragen voor passend advies. Dit kan per situatie verschillen (dit betreft een 'explain' situatie in de zin van artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet), zodat een kortere periode dan 120 maanden uiteraard ook onder de borgstelling is toegestaan.

Afwijkingen op de standaard rentevastperiode van minimaal 10 jaar en die tevens minimaal duurt tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager:

- Wanneer de geldverstrekker een kortere rentevastperiode aanbiedt op grond van een LTV lager dan 50%, wordt dit door NHG toegestaan mits voldaan is aan Norm 8.3. 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 kortere rentevastperiode. 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. NHG zal deze invulling niet inhoudelijk beoordelen.
- Een rentevastperiode korter dan 10 jaar, waarbij het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost, is toegestaan. In dat geval mag getoetst worden met de rente uit het bindend aanbod (zie Norm 7.9.2).