

Toelichting op de Normen 2014-3 van de Nationale Hypotheek Garantie

INLEIDING

De toelichting op de Normen 2014-3 van de Nationale Hypotheek Garantie bevat in beginsel geen regelgeving maar is een nadere uitleg van de Normen 2014-3.

Uitgangspunt is dat de toelichting op de Normen 2014-3 een "levend" document wordt. Dit houdt in dat het document continu wordt geoptimaliseerd. Als geconstateerd wordt dat over een Norm veel vragen worden gesteld, zal de toelichting op basis van de vragen worden aangepast. Dit document zal dus continu aan verandering onderhevig zijn.

Daarom zal aan iedere versie die wordt gepubliceerd op de website, een versienummer worden toegekend en een ingangsdatum. Hiermee wordt het voor de gebruikers inzichtelijk welke versie en vanaf welk moment de betreffende versie van de toelichting van toepassing is.

1. ALGEMEEN

De Normen 2014-3 zijn de regels waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor Nationale Hypotheek Garantie. De beslissing of een lening met Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, is gemandateerd aan de geldgever. 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

Nationale Hypotheek Garantie is bedoeld ter stimulering van het eigenwoningbezit met name voor lagere en middeninkomens. Met een lening met Nationale Hypotheek Garantie kan men een woning aankopen die uitsluitend dient voor eigen bewoning. Tevens is het mogelijk een nieuwe of aanvullende lening met Nationale Hypotheek Garantie af te sluiten, indien men de woning reeds bewoont, bijvoorbeeld bij relatiebeëindiging, het afkopen van de erfpachtcanon of wanneer men de woning wil verbeteren.

Over het algemeen worden de Normen jaarlijks per 1 januari en 1 juli aangepast. Met name de kostengrens wordt jaarlijks per 1 juli gewijzigd. De offertedatum bepaalt aan welke Normen moet worden voldaan. Dit is met name relevant bij de jaarovergangen. De keuze voor de offertedatum heeft te maken met de ontbindende voorwaarden die bijna altijd zijn opgenomen in de koopovereenkomst tussen koper en verkoper. Het niet kunnen verkrijgen van een lening met Nationale Hypotheek Garantie kan een reden zijn voor het ontbinden van de koopovereenkomst zonder dat hier voor de koper kosten aan verbonden zijn.

Het komt voor dat na het uitbrengen van de offerte de geldgever wijzigingen aanbrengt in de offerte, zoals een lagere rente of een andere rentevastperiode. Deze wijzigingen vormen geen belemmering voor de reeds uitgebrachte offerte, mits de wijzigingen door zowel de geldgever als de aanvrager(s) schriftelijk zijn geaccordeerd. Dit kan bijvoorbeeld door middel van parafen op de bestaande offerte bij de desbetreffende wijzigingen. Ook kan worden gedacht aan een aparte akkoordverklaring op briefpapier van de geldgever die is ondertekend door de aanvrager(s). Uiteraard dient de geldgever de aanvraag op basis van de nieuwe gegevens te toetsen aan de Normen. Indien sprake is van een nieuwe offerte waardoor de reeds door de aanvrager(s) geaccepteerde offerte komt te vervallen, bepaalt de nieuwe offertedatum aan welke Normen moet worden voldaan.

De geldgever dient een toetsing te doen op basis waarvan kan worden vastgesteld of een aanvraag voor een lening met Nationale Hypotheek Garantie voldoet aan de Normen 2014-3. Indien de toetsingsuitslag negatief is, dient de geldgever de aanvrager(s) schriftelijk op de hoogte te brengen van de reden van afwijzing. Op basis van deze afwijzing kan door de aanvrager(s) een beroep worden gedaan op de ontbindende voorwaarde voor het niet door laten gaan van de aankoop van de woning.

De geldgever dient de verstrekking van de lening met Nationale Hypotheek Garantie te melden aan de stichting. De melding bevat alle gegevens die voor de lening met Nationale Hypotheek Garantie van belang zijn, zoals het BSN, de NAW-, de woning- en overige leninggegevens, het toetsinkomen en de aan de lening gerelateerde borgtochtprovisie. De stichting controleert de melding op volledigheid en juistheid. De stichting kan eventueel onvolledige en/of onjuiste meldingen afwijzen.

1.2 Hardheidsclausule

Het uitgangspunt is dat door de aanvrager(s) moet worden voldaan aan de Normen 2014-3. 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, naar het oordeel van de stichting, 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 aanvrager(s) medegedeeld. Omdat het hierbij gaat om zeer specifieke en uiteenlopende situaties, is het niet mogelijk hiervan voorbeelden te geven.

1.3 Schuldenaarschap

Iedere aanvrager die eigenaar-bewoner wordt (is) van de woning, dient ook schuldenaar van de lening te worden (zijn). Conform Artikel A2, lid 3, is het niet toegestaan de woning te verhuren, niet in huurkoop te geven of onder welke titel dan ook aan derden ter beschikking te stellen. Indien de geldgever, 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). Achtergrond hiervan is dat bewoners van de woning die niet aansprakelijk zijn voor de lening, door de rechter gelijk kunnen worden gesteld aan huurders, indien de geldgever ten tijde van de verstrekking van de lening op de hoogte was van voornoemde bewoning. Dit houdt in dat die bewoners van de woning dezelfde bescherming genieten als huurders en derhalve niet kunnen worden verplicht de woning te verlaten. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de opbrengst van de woning bij een eventuele gedwongen verkoop.

1.4 Identiteitsbewijs

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

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

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

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

Een verblijfsvergunning met een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van Artikel 3 lid 5 van het Vreemdelingenbesluit wordt over het algemeen afgegeven voor personen van buiten de Europese Unie die gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben met een inwoner van Nederland. Vanwege het huwelijk of geregistreerd partnerschap is het doel van het verblijf niet tijdelijk. Derhalve wordt deze verblijfsvergunning gelijkgesteld met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd. Een ander voorbeeld van een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van Artikel 3 lid 5 van het vreemdelingen besluit is de kennismigrant.

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 actuariële bureau (Ortec) en goedgekeurd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Voor de berekening van de premie wordt gewerkt met een model, waarin de effecten van 1.000 scenario's ten aanzien van de economische ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vaststellen van de premie 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 levensverzekeringverzekering, beleggingovereenkomst of Spaarrekening Eigen Woning. Omdat dit bedrag niet meer behoeft 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 Kostengrenzen

Naar aanleiding van de kredietcrisis heeft het Kabinet in 2009 besloten een aantal maatregelen te treffen ter stimulering van de koopwoningmarkt. Eén van de maatregelen was het verhogen van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie van € 265.000 naar € 350.000,- per 1 juli 2009. Het betrof een tijdelijke maatregel en sinds 2012 wordt de kostengrens weer afgebouwd. Met ingang van 1 juli 2014 is de kostengrens verlaagd naar € 265.000,-, per 1 juli 2015 wordt de kostengrens € 245.000,- en per 1 juli 2016 € 225.000,-. Daarna wordt de kostengrens, net als voor de kredietcrisis, weer vastgesteld aan de hand van de gemiddelde koopsom van woningen.

Het vergroten van de eigendom van de woning in geval van relatiebeëindiging en aankoop van de grond, wordt gelijk gesteld aan de aankoop van een woning. Derhalve is ook de kostengrens voor woningen hier van toepassing.

Omdat het een maatregel betreft in het kader van het stimuleren van de aan- en verkoop van woningen, is de kostengrens voor woningen niet van toepassing voor leningen voor kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt de kostengrens voor kwaliteitsverbetering van € 265.000,-.

De kostengrenzen voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen zijn gezamenlijk gelijk aan de kostengrens van de Koopsubsidie (Eigenwoningbijdrage). De Koopsubsidie voor een woonwagen is echter uitsluitend mogelijk indien tegelijkertijd met de aankoop van de woonwagen ook de woonwagenstandplaats wordt aangekocht. Omdat de stichting van mening is dat Nationale Hypotheek Garantie ook mogelijk moet zijn voor afzonderlijke aankopen in deze, is de gehanteerde kostengrens voor Koopsubsidie gesplitst in een kostengrens voor woonwagens en een kostengrens voor woonwagenstandplaatsen. Het is niet toegestaan de kostengrenzen bij elkaar op te tellen indien sprake is van een gezamenlijke aankoop van een woonwagen en een woonwagenstandplaats. In dat geval moet men voldoen aan beide kostengrenzen afzonderlijk.

1.7 Taxatierapport

Met het oog op het optimaliseren van de kwaliteit van taxatierapporten hebben de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs (NVM, VBO en VastgoedPro) besloten regelgeving op te stellen voor het valideren van taxatierapporten. Tevens is besloten dat de validatie-instituten moeten zijn gecertificeerd. Ter verdere optimalisering is door de brancheverenigingen afgesproken dat de gecertificeerde validatie-instituten ook een overeenkomst dienen aan te gaan met het overkoepelend orgaan: STenV (staat voor Stichting Taxaties en Validaties). Het WEW heeft deze regelgeving onverkort overgenomen. 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 STenV.

Door de kredietcrisis zijn koopwoningen minder waardevast dan in het verleden. Een stijgende marktwaarde is hierdoor niet meer vanzelfsprekend. Vanwege de onzekerheden in de huidige koopwoningmarkt, mag een taxatierapport niet ouder zijn dan zes 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 Nationale Hypotheek Garantie 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 Nationale Hypotheek Garantie 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 waardestijging 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 waardestijging 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.

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.

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. 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 hier onder.

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.

Waar veel vragen over worden gesteld is waaraan een nota moet voldoen. Als vuistregel geldt dat het een reguliere nota dient te zijn voorzien van de firmastempel, het nummer van de Kamer van Koophandel van het bedrijf dat de werkzaamheden heeft uitgevoerd dan wel de materialen heeft geleverd en een datum die in ieder geval na de offertedatum dient te liggen. Hierbij is het geen belemmering indien het een kopie van de nota betreft. Immers, de consument dient bij de belastingdienst wel originelen te overleggen en kan hieraan niet tweemaal voldoen.

Met ingang van 1 januari 2014 mag maximaal 104% van de waarde (na verbetering) van de woning gefinancierd worden, tenzij sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen. In dat geval mag tot maximaal 106% van de waarde na verbetering worden gefinancierd. Indien de koopsom gelijk is aan de marktwaarde voor verbouwing betekent dit dat alleen de waardeverhoging van de kwaliteitsverbetering kan worden meegefinancierd. Indien de koopsom lager is dan de marktwaarde kunnen de kosten van de verbouwing worden meegefinancierd tot maximaal het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde na verbouwing. De taxateur dient in alle gevallen expliciet te weten welke werkzaamheden zullen worden gaan uitgevoerd om ook daadwerkelijk te kunnen opgeven welke waardeverhoging aan de werkzaamheden kan worden toegekend. In de regelgeving is vastgelegd dat de kosten van de kwaliteitsverbetering mogen blijken uit het taxatierapport, een specificatie van de geldnemer of een bouwkundig rapport. Indien sprake is van een specificatie of een bouwkundig rapport, dient ook in die gevallen de taxateur hiervan op de hoogte te worden gesteld, zodat de taxateur op basis daarvan de waardeverhoging kan toekennen.

Dit betekent dat bij kwaliteitsverbetering twee zaken benodigd zijn:

- 1) Een taxatierapport om de waardeverhoging als gevolg van de kwaliteitsverbetering vast te stellen;*
- 2) Een taxatierapport, bouwkundigrapport of specificatie om de kosten van de kwaliteitsverbeterende verbouwing vast te stellen.*

Dat alleen nog tot maximaal de waardeverhoging kan worden meegefinancierd, betekent ook dat de geldnemer tussentijds niet meer kan besluiten om, bijvoorbeeld, in plaats van de badkamer op te knappen, een dakkapel te laten plaatsen. Immers, de taxateur heeft geen rekening gehouden met een nieuwe dakkapel maar wel met de badkamer. Indien dit toch gewenst is, dient er een nieuwe opgave te worden gedaan door de taxateur waaruit de nieuwe situatie blijkt. De geldgever 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.

1.10 Energiebesparende voorzieningen

In het kader van het verlagen van het energieverbruik in Nederland is door de overheid bepaald welke voorzieningen bijdragen aan deze verlaging. Uitsluitend deze voorzieningen kunnen worden meegefinancierd inzake energiebesparende voorzieningen. Omdat het specialistische werkzaamheden betreft, dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd door een hierin gespecialiseerd bedrijf. Dit bedrijf dient hiertoe een kostenspecificatie op te stellen van de te treffen energiebesparende voorzieningen. Voor de uitbetaling van de nota's dient dan ook gecontroleerd te worden of de nota's van dit bedrijf afkomstig zijn.

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.

1.12 Opschortende voorwaarden

Een opschortende voorwaarde houdt in dat de Nationale Hypotheek Garantie pas ingaat op het moment dat de reden van de opschortende voorwaarde is komen te vervallen. Om er zeker van te zijn dat de geldnemer zich bewust is van de opschortende voorwaarde, dient de opschortende voorwaarde te blijken uit de offerte. Hierin dient de situatie van de opschortende voorwaarde te zijn benoemd.

Een lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 Nationale Hypotheek Garantie is verstrekt en een opvolgende woning koopt waarvoor eveneens een lening met Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt. In dit geval is een lening met Nationale Hypotheek Garantie 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, vervalt de opschortende voorwaarde.

Ook is het mogelijk dat men een woning in eigendom heeft waarvoor geen lening met Nationale Hypotheek Garantie is verstrekt en men een opvolgende woning koopt waarvoor wel een lening met Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt, maar men de lasten van beide leningen niet kan betalen. Ook in dat geval is een lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 Nationale Hypotheek Garantie 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 Nationale Hypotheek Garantie mogelijk zijn met een opschortende voorwaarde.

Dit geldt ook voor situaties waarbij de aan de bestaande hypotheek verbonden zekerheden 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 Nationale Hypotheek Garantie worden verstrekt met een opschortende voorwaarde die vervalt 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 geldgever een BKR-toetsing te doen. Omdat voor Nationale Hypotheek Garantie het moment van offreren bepalend is of men hiervoor in aanmerking komt, dient de BKR-toetsing op dat moment helderheid te verschaffen inzake de kredietwaardigheid. Is op het moment van offreren sprake van een niet toegestane codering, dan is een lening met Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk, tenzij de geldgever er op toeziet dat de niet toegestane codering bij het verstrekken van de lening met Nationale Hypotheek Garantie door verjaring is verdwenen.

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

1.14 SFH-toets

Ter voorkoming van hypotheekfraude is door de geldgevers 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 Nationale Hypotheek Garantie 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 Nationale Hypotheek Garantie. 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 Nationale Hypotheek Garantie. Het verschil tussen een waterwoning en een woonboot is dat een waterwoning een bouwwerk is in de zin van de Woningwet en derhalve moet voldoen aan de bouwtechnische eisen van een woning zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Een woonboot voldoet daar niet aan.

2.1 Koopsom

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

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

Een minder vaak voorkomende koopconstructie die mogelijk is met een lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 Nationale Hypotheek Garantie 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

Bij de vaststelling van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woning moeten alle kosten bij elkaar worden opgeteld. Bij de aankoop van een bestaande woning wordt voor de bijkomende kosten standaard 6% gerekend van de koopsom vermeerderd met de kosten voor kwaliteitsverbetering, de eventuele afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen en een eventuele storting in het onderhoudsfonds. Dit betekent dat het maximale bedrag van de koopsom, kwaliteitsverbetering en het bedrag van de storting in het onderhoudsfonds niet meer

mag bedragen dan € 250.000,-. 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.

Het kan zijn dat sommige kosten door de geldnemer niet worden meegefinancierd maar worden betaald uit eigen middelen. Indien deze kosten worden betaald uit eigen middelen moeten deze kosten worden meegerekend om de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning te kunnen bepalen. Het totaalbedrag mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen van € 265.000,-.

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 geldgevers en het notariaat, afgesproken dat de financiële goedheid van de koper kan worden aangetoond met een offerte 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 offereen beschikt de geldgever 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 2014-3.

2.3 Aankoop nieuwbouwwoning

Bij de vaststelling van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning moeten alle kosten bij elkaar worden opgeteld. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning wordt standaard gerekend met 6% voor de bijkomende kosten en mag het maximale bedrag van de koop-/aannemingssom inclusief meerwerk niet meer bedragen dan € 250.000,-. 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. Het totaalbedrag mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen van € 265.000,-. Alle kosten dienen bij de geldgever in depot te worden gehouden, ook indien sprake is van inbreng van eigen middelen.

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 behoeft de geldnemer ook geen btw hierover te betalen.

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

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

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

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

De stichting wordt regelmatig geconfronteerd met vragen over de aankoop van een nieuwbouwwoning waarbij men het meerwerk wil betalen uit eigen middelen of uit een lening zonder Nationale Hypotheek Garantie. 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 Nationale Hypotheek Garantie in de toetsing te worden meegenomen als een overige financiële verplichting. Let op: ook in deze gevallen dient het volledig bedrag van de kosten voor de aankoop van de woning, inclusief meerwerk, in depot te worden gehouden bij de geldgever.

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

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

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning die door de aanvrager zelf wordt gebouwd of wordt gebouwd in eigen beheer, wordt standaard gerekend met 6% voor de bijkomende kosten en mag het maximale bedrag van de koopsom inclusief meerwerk niet meer bedragen dan € 250.000,-. Indien bepaalde werkzaamheden uit eigen middelen worden betaald, moeten deze wel worden meegerekend om de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning te kunnen bepalen. Het totaalbedrag mag niet meer bedragen dan € 265.000,-.

Indien men een stuk grond aankoopt waarop een woning staat die gesloopt gaat worden kan voor de te slopen woning geen lening met Nationale Hypotheek Garantie worden gekregen aangezien de sloop van de woning wordt beschouwd als het vrijgeven van zekerheden. Nationale Hypotheek Garantie 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 woonwagons

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

Bij de aankoop van een woonwagons zijn de bijkomende kosten niet vergelijkbaar met die van de aankoop van een woning. Derhalve dient de geldgever in de toetsing rekening te houden met de daadwerkelijke kosten.

2.6 Aankoop woonwagenstandplaats

Net als bij de aankoop van een woonwagen zijn de bijkomende kosten bij de aankoop van de woonwagenstandplaats niet te vergelijken met de bijkomende kosten van een woning. Derhalve dient de geldgever ook bij de aankoop van een woonwagenstandplaats in de toetsing rekening te houden met de daadwerkelijke kosten.

3 REEDS EIGENAAR-BEWONER

Indien men reeds eigenaar-bewoner is van een woning, is het mogelijk een nieuwe of aanvullende lening met Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen in geval van relatiebeëindiging, erfopvolging, kwaliteitsverbetering, afkoop erfpachtcanon of het verkrijgen van de grond in eigendom. Onder relatiebeëindiging worden ook de situaties bedoeld waarbij geen sprake is van samenwoning. Een voorbeeld is wanneer ouders en een kind het gezamenlijk eigendom hebben en het eigendom van de ouders wordt toebedeeld aan het kind zonder dat sprake is van overlijden van de ouders.

Onder kwaliteitsverbetering wordt ook de uitbreiding van de woning verstaan. Hierbij valt te denken aan het aanbrengen van een extra verdieping op de woning, een uitbouw zoals een serre, maar ook de aankoop van een direct aan de woning verbonden of in de directe omgeving van de woning gelegen garage.

Een aanvullende lening mag zowel onder het recht van een eerste als van een tweede hypotheek op de woning worden verstrekt.

Indien sprake is van een nieuwe lening kunnen de hypothecaire- en/of fiscale lening(en) worden betrokken in de lening met Nationale Hypotheek Garantie, mits de reeds lopende hypothecaire en/of de fiscale lening(en) tezamen niet meer bedragen dan de huidige marktwaarde van de woning. Het inlossen van een lopende hypothecaire en/of fiscale lening(en) is niet mogelijk bij een aanvullende lening.

Sommige kosten zijn tijdens het offertetraject nog niet definitief vast te stellen. Dit betreft de kosten voor het aflossen van de bestaande lening, het taxatierapport en/of bouwkundig rapport en de financiering. Deze kosten mogen op basis van een redelijke inschatting door de geldgever worden meegenomen. Indien bij de definitieve afsluiting van de lening de daadwerkelijke kosten hoger of lager zijn, is dit niet van invloed op de borgstelling.

De Normen kennen in vorengenoemde situaties twee mogelijkheden: een hele nieuwe lening of een aanvullende lening. Voor een nieuwe lening wordt borgtochtprovisie gerekend over het totale bedrag. Bij de aanvullende lening is een andere berekening van toepassing. Indien men reeds Nationale Hypotheek Garantie heeft op de bestaande lening, wordt alleen borgtochtprovisie gerekend over het aanvullende gedeelte. Heeft men geen Nationale Hypotheek Garantie op de bestaande lening, dan wordt borgtochtprovisie gerekend over de nieuwe en de bestaande lening.

Indien sprake is van een aanvullende lening dient de geldgever dezelfde geldgever te zijn als van de bestaande lening. Achtergrond hiervan is dat bij eventuele betalingsproblemen de beheersmaatregelen door dezelfde geldgever kunnen worden uitgevoerd. Dit voorkomt eventuele knelpunten bij een uitwinning van het hypotheekrecht.

3.1 Nieuwe lening in verband met kwaliteitsverbetering

Ter bevordering van de kwaliteit van woningen is in 1999 besloten leningen voor kwaliteitsverbetering toe te staan. Hierbij is het mogelijk gemaakt voor eigenaar-bewoners de "oude" lening over te sluiten naar een lening met Nationale Hypotheek Garantie, ongeacht of reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie op de oude lening. Voor kwaliteitsverbetering is een andere kostengrens van toepassing dan voor de aankoop van woningen. In dit kader wordt ook verwezen naar de toelichting op Norm 1.6.

De huidige lening mag worden meegefinancierd tot maximaal de huidige marktwaarde van de woning. Indien de huidige lening hoger is dan de marktwaarde, dient de geldnemer het verschil af te lossen uit eigen middelen of uit een financiering zonder Nationale Hypotheek Garantie. Deze financiering dient in de toetsing te worden betrokken als een overige financiële verplichting.

3.2 Aanvullende lening in verband met kwaliteitsverbetering

Doel van deze Norm is de bevordering van de kwaliteit van woningen zonder dat een volledig nieuwe lening behoeft te worden afgesloten. Veelal kiezen eigenaren die reeds een Nationale Hypotheek Garantie op de lopende lening hebben, voor een aanvullende lening. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat de reeds lopende lening niet hoger mag zijn dan de marktwaarde van de woning op dat moment. Volgens deze Norm geldt tevens dat de som van de restantschuld van de lopende lening en de aanvullende lening niet hoger mag zijn dan de kostengrens voor kwaliteitsverbetering.

3.3 Nieuwe lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging

Deze Norm is bedoeld in geval er sprake is van meerdere eigenaren waarbij het eigendom volledig wordt overgedragen aan de partij welke de woning gaat bewonen en de overige eigenaren dienen te worden uitgekocht. In de meeste gevallen betreft dit relatiebeëindiging of erfopvolging. Het toevoegen van een nieuwe partner (bijvoorbeeld omdat er extra inkomen benodigd is) is niet bezwaarlijk, de partner dient echter naast schuldenaar ook eigenaar en bewoner te worden. Voor het gedeelte dat de nieuwe partner verwerft in de eigendom kan ook overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Dit bedrag valt onder de kosten van verwerving en financiering net als de eventuele successie- of schenkingsrechten bij erfopvolging.

Het is belangrijk dat de akte van verdeling, die is opgesteld door de notaris, nog niet is gepasseerd. Achtergrond hiervan is dat indien de akte reeds is gepasseerd het eigendom reeds is overgedragen en hiermee de mogelijkheid voor het verkrijgen van een lening met Nationale Hypotheek Garantie is vervallen.

Het bedrag van de restantschuld en het bedrag dat voor de woning moet worden betaald aan de vertrekkende partner of erfgenamen mag niet meer bedragen dan de actuele marktwaarde van de woning.

Let op: de Beheercriteria zijn van toepassing bij beoordeling ontslag uit de aansprakelijkheid. Deze Norm wordt alleen gebruikt voor de verstrekking van een nieuwe lening.

3.4 Aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging

Deze Norm is bedoeld in geval er sprake is van meerdere eigenaren waarbij het eigendom volledig wordt overgedragen aan de partij welke de woning gaat bewonen en de overige eigenaren dienen te worden uitgekocht. In de meeste gevallen betreft dit relatiebeëindiging of erfopvolging. Eventuele kosten i.v.m. successie- of schenkingsrechten bij erfopvolging vallen onder de kosten van verwerving en financiering.

Het is belangrijk dat de akte van verdeling, die is opgesteld door de notaris, nog niet is gepasseerd. Achtergrond hiervan is dat indien de akte reeds is gepasseerd het eigendom reeds is overgedragen en hiermee de mogelijkheid voor het verkrijgen van een lening met Nationale Hypotheek Garantie is vervallen.

Het bedrag van de restantschuld en het bedrag dat voor de woning moet worden betaald aan de vertrekkende partner of erfgenamen mag niet meer bedragen dan de actuele marktwaarde van de woning.

3.5 Nieuwe lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond

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

3.6 Aanvullende lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond

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

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 geldgever 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 restschuldfinanciering mag nimmer langer zijn dan de lening voor de aankoop van de opvolgende woning.

Een restschuldfinanciering is uitsluitend mogelijk indien eerst de oude woning wordt verkocht voordat de opvolgende woning wordt aangekocht.

In sommige gevallen is er al sprake van een aan te kopen woning en in andere gevallen nog niet, maar bestaat wel de wens een opvolgende woning aan te kopen. In dat geval is het toegestaan dat de geldgever en de geldnemer overeenkomen de restschuld "aan te houden" met dien verstande dat de offerte voor de lening van de opvolgende koopwoning binnen 1 jaar na de transportdatum van de oorspronkelijke woning moet worden verstrekt. Indien de offerte onverhoopt niet binnen 1 jaar wordt verstrekt, is de geldgever verplicht alsnog een verliesdeclaratie in te dienen. Het is hierbij aan de geldgever en de geldnemer om eventuele afspraken te maken om in dit jaar alvast een begin te maken met het aflossen van de restschuld.

5 LENING

Een lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 104% van de waarde van de woning, eventueel na verbouwing. Indien sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen, mag de lening niet meer bedragen dan 106% van de waarde van de woning na verbouwing. Indien een hogere lening wordt verstrekt, dient het gedeelte van de lening dat niet onder de lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 hypotheekrenteaf trek gewijzigd. Met ingang van 1 januari 2013 geldt voor nieuwe leningen dat alleen hypotheekrenteaf trek 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.

Het verplicht aflossen van de lening is niet van toepassing voor geldnemers die op 31 december 2012 een bestaande eigenwoningschuld hebben. Zij blijven onder de hypotheekrenteaf trek vallen zoals van toepassing is op 31 december 2012 voor het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld. Alles wat men meer leent, dient ook volledig te worden afgelost.

Er is sprake van een bestaande eigenwoningschuld op 31 december 2012 indien men op die datum een woning in eigendom heeft.

In bovengenoemde gevallen zijn alle leningvormen 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 f. van de Voorwaarden en Normen NHG 2014-3) zoals deze is vastgesteld bij de verstrekking van de lening met Nationale Hypotheek Garantie. Deze waarde van de woning blijft ook van toepassing indien tijdens de looptijd van de lening hierin een wijziging plaatsvindt.

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 behoeft op deze lening niet extra te worden afgelost.

Een paar rekenvoorbeelden verduidelijken een en ander.

2 ^e hypotheek	marktwaaarde	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 behoeft geen wijziging te ondergaan!

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 Betalingstermijn

De betalingstermijn dient maandelijks te zijn. Indien de betalingstermijnen voor langere periodes worden toegestaan, kan het bedrag van de betalingstermijn zo hoog oplopen dat het risico wordt vergroot dat de geldnemer hierdoor in de betalingsproblemen komt. Doordat de geldgevers over het algemeen maandelijks een automatische incasso hebben, vangt men signalen met betrekking tot betalingsproblemen eerder op.

5.4 Verplichte extra aflossing/eenmalige (premie)storting

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. Dit mogen ook stortingen in een meeverbonden polis zijn.

Indien men een lening heeft waarvoor (gedeeltelijk) geen fiscale renteaftrek van toepassing is, moeten de extra aflossingen als eerste worden aangewend om dit deel van de lening te verlagen.

5.5 Overlijdensrisicoverzekering

De lening wordt afgesloten op basis van een bepaald inkomen. Wanneer het benodigde inkomen wegvalt door overlijden, is de kans aanwezig dat de woning gedwongen moet worden verkocht. Deze situatie doet zich voor als het inkomen van een achterblijvende partij op dat moment onvoldoende is om de lening te kunnen betalen. Om dit risico af te dekken en tevens ter voorkoming van onnodige verliesdeclaraties voor de stichting, is het noodzakelijk om een verzekering voor dit risico af te sluiten. Het bedrag dat verzekerd moet zijn, is het deel van de lening dat 80% van de waarde van de woning (zie definitie f. van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht) overstijgt. De uitkering van de overlijdensrisicoverzekering moet zijn verpand aan de geldgever zodat zekerheid bestaat dat indien de verzekering moet uitkeren, de lening daadwerkelijk wordt verlaagd tot maximaal 80% van de waarde van de woning.

De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie daalt op basis van annuïteiten. In dit kader is het toegestaan de uitkering van de overlijdensrisicoverzekering maximaal gelijk aan de daling van de borgstelling mee laten dalen.

6 INKOMEN

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

Het toetsinkomen is de som van looncomponenten die blijvend van aard zijn of 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 beroepssort. Een voorbeeld hiervan is het inkomen uit een Persoons Gebonden Budget (PGB). Hierbij is de onderliggende overeenkomst bepalend hoe te handelen. Indien sprake is van een arbeidsovereenkomst, is Norm 6.1 of Norm 6.2 van toepassing. Indien dit niet het geval is, dan is Norm 6.3 van toepassing.

6.1 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd

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

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

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

Indien sprake is van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en men het inkomen voor de volledige looptijd van de lening wil meenemen, dient de werkgever een verklaring voor een dienstverband voor onbepaalde tijd af te geven (zie model-werkgeversverklaring). Deze verklaring mag niet worden afgegeven tijdens de proeftijd, tenzij sprake is van een ambtenaar. De proeftijd van een ambtenaar kan soms 2 jaar zijn. Indien nog wel sprake is van een proeftijd, kan het inkomen uitsluitend worden vastgesteld conform Norm 6.2.

Voor een lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 arbeidsomstandigheden ter discussie kunnen worden gesteld.

Voorts wordt op de werkgeversverklaring naar een firmastempel gevraagd. Het is een feit dat sommige bedrijven deze niet hebben. Indien de geldgever heeft geverifieerd dat de werkgever geen firmastempel heeft, is het ontbreken van een firmastempel geen belemmering voor het verstrekken van een lening met Nationale Hypotheek Garantie.

6.2 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 Nationale Hypotheek Garantie af te sluiten, is deze Norm in het leven geroepen.

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

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

Rekenvoorbeeld:

Inkomen 2013: € 31.000,-

Inkomen 2012: € 31.000,-

Inkomen 2011: € 0,-

Toetsinkomen (€ 31.000 +€ 31.000+€ 0) / 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 offreren 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 2013: € 24.000,-

Inkomen 2012: € 31.000,-

Inkomen 2011: € 28.000,-

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

In sommige gevallen is het niet mogelijk een jaaropgave te overleggen. Hiervan is sprake indien de aanvrager de jaaropgave kwijt is en de werkgever geen nieuwe wil verstrekken of indien het jaar nog te kort is verstreken zoals in het eerste kwartaal van het jaar. Indien de aanvrager in dat geval wel de loonstrook van de maand december van het verstreken jaar kan overleggen, kan het jaarinkomen toch worden vastgesteld aan de hand van het cumulatieve loon op de loonstrook. Indien sprake is van meerdere werkgevers in een jaar, kan van iedere werkgever de laatst ontvangen loonstrook worden gehanteerd waarbij de cumulatieven van iedere laatst ontvangen loonstrook bij elkaar kunnen worden opgeteld. De totaalsom hiervan is het jaarinkomen van het desbetreffende jaar. Een andere mogelijkheid om het gemiddelde inkomen vast te stellen, is een inkomensverklaring IB-60. De aanvrager kan een inkomensverklaring IB-60 opvragen bij de Belastingdienst.

6.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient minimaal drie kalenderjaren aaneengesloten en uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten te zijn genoten. Een kalenderjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december. Het is statistisch bewezen dat de kans op een faillissement het grootst is binnen de eerste drie jaren. Om de bestendigheid en continuïteit van het inkomen aan te tonen, is het noodzakelijk drie volledige kalenderjaren inkomen te hebben genoten uit hetzelfde bedrijf. Aan de hand van deze drie jaren wordt het gemiddelde inkomen vastgesteld. Indien het inkomen in het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde inkomen van de drie kalenderjaren, geldt het inkomen van het laatste kalenderjaar als toetsinkomen.

Rekenvoorbeeld:

Inkomen 2013: € 24.000,-

Inkomen 2012: € 31.000,-

Inkomen 2011: € 28.000,-

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

Tevens komt het voor dat een zelfstandige in de voorgaande drie kalenderjaren tijdelijk een inkomensvervangende uitkering heeft ontvangen, zoals een WAZ-uitkering in verband met ziekte. Indien hiervan sprake is, kan dit inkomen als een (sociale) uitkering worden meegeteld om het gemiddelde inkomen van de laatste drie kalenderjaren vast te stellen.

Sommige zelfstandigen hebben geen jaarrapporten, zoals freelancers, deelvissers, predikanten, raadsleden en personen met inkomsten als zorgverlener uit een persoonsgebonden budget. Voor deze personen is een apart onderdeel opgenomen in de aangifte IB, te weten "inkomsten uit overige werkzaamheden". Op basis hiervan kan het inkomen conform deze Norm worden vastgesteld.

In het kader van een lening met Nationale Hypotheek Garantie is een aanvrager Directeur/Grotaandeelhouder (DGA), indien het aandeel in de B.V. meer dan 50% bedraagt. Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het onderdeel "inkomsten uit arbeid" van de aangifte IB van de laatste drie kalenderjaren conform Norm 6.3.

Bedraagt het aandeel in de vennootschap 50% of minder, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld aan de hand van de werkgeversverklaring conform Norm 6.1 of 6.2.

6.4 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. In de huidige wet kan een werkloosheidsuitkering voor de periode van maximaal 3 jaar en 2 maanden worden toegekend. Uit het toekenningsbesluit dient de duur van de (sociale) uitkering te blijken.

WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen indien de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of indien uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningsbesluit.

WAJONG mag ook als blijvende uitkering worden beschouwd indien deze is toegekend of aangevraagd voor 1 januari 2010 en uit het toekenningsbesluit blijkt dat een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden op of na 1 oktober 2004. In de overige situaties dient de duur van de uitkering te blijken uit het toekenningsbesluit.

6.5 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 of in de notariële overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap. 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.

6.6 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. Zie hiervoor onderstaande link:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/algemene-ouderdomswet-aow/vraag-en-antwoord/wanneer-krijg-ik-aow.html>

Een AOW-uitkering wordt op dit moment voor 100% toegekend indien de aanvrager tussen het 15^e en 67^e levensjaar 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.

Op dit moment hebben gehuwde of samenwonende AOW-gerechtigden beiden recht op de helft van het gezamenlijke AOW-bedrag. Voor het gemak wordt hier gesproken over man en vrouw. Is de vrouw jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd en heeft zij geen eigen inkomen, dan heeft de man recht op het gedeelte van de vrouw zolang zij nog niet de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt. Dit wordt de partnertoeslag genoemd. Deze partnertoeslag komt te vervallen zodra de vrouw de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt. Zij ontvangt dan zelfstandig haar gedeelte van de AOW.

Met ingang van 1 januari 2015 komt de partnertoeslag te vervallen voor iedereen die op of na 1 januari 2015 de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt. Dit betekent dat sprake is van een vermindering van het inkomen totdat de partner ook de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt. Kan men op dat moment niet beschikken over een andere vorm van inkomsten, dan kan een beroep worden gedaan op een aanvullende sociale uitkering.

6.7 Toetsinkomen

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

- Het bruto jaarsalaris is het bruto maandsalaris maal twaalf, exclusief onderstaande looncomponenten, of maal dertien indien de salarisbetaling plaatsvindt per vier weken.*
- De vakantietoeslag bestaat over het algemeen uit 8% van het bruto jaarsalaris. Er zijn echter ook werkgevers die een ander percentage hanteren. Dit is geen belemmering. De bouwsector werkt niet met vakantiegeld maar met vakantiebonnen of een tijdspaarfonds. Het bedrag dat is vermeld op de werkgeversverklaring is hierbij het uitgangspunt.*
- De pensioen-, AOW- of VUT-uitkering dient te blijken uit een toekenningsbesluit.*
- De (sociale) uitkering dient te blijken uit een verklaring van de desbetreffende uitkeringsinstantie. Hieruit dient tevens de duur van de uitkering te blijken. Dit kan ook een uitkering uit een reeds lopende lijfrentepolis zijn.*
- Zowel onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk mogen worden meegenomen mits deze structureel worden verdiend. Heeft men toevallig een keer overgewerkt, maar de rest van de maanden in dat jaar niet, dan kan dit niet worden beschouwd als structureel en kan het derhalve niet worden meegenomen.*
- Een vaste dertiende maand of eindejaarsuitkering behoort tot het inkomen mits het een onvoorwaardelijk bedrag is. Dit bedrag mag derhalve niet gerelateerd zijn aan bijvoorbeeld het behalen van een bepaald doel of een bedrijfswinst. Ook bonussen en winstuitkeringen of*

andere vormen van bedrijfsresultaat gerelateerde uitkeringen worden niet tot het toetsinkomen gerekend.

- *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.*
- *Een zelfstandige dient drie volledige kalenderjaren (van 1 januari tot en met 31 december) inkomen te hebben genoten uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten. Heeft men bijvoorbeeld in het eerste jaar schoenen verkocht en in de twee opvolgende jaren een cafeteria gerund, dan is de aanvrager wel drie jaren werkzaam als zelfstandige, maar niet in dezelfde onderneming. Dit is derhalve niet toegestaan met Nationale Hypotheek Garantie.*
- *Alimentatie kan worden meegenomen voor het toetsinkomen, mits hieraan een gerechtelijke uitspraak of notariële overeenkomst ten grondslag ligt. Het te ontvangen bedrag is altijd bruto en de aanvrager dient zelf te zorgen voor de afdracht van de loonbelasting.*
- *VEB-toelage is een toelage die aan militairen wordt toegekend. Het betreft een structurele vergoeding voor onregelmatige diensten.*

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

Sommige werkgeversverklaringen bevatten bedragen onder de noemer "flex-salaris". Dit bedrag is door de werknemer op verschillende manieren te besteden. Men kan er bijvoorbeeld vakantiedagen, extra leasevergoeding, vergoeding openbaar vervoer, opleidingen, levensloop of pensioen mee kopen. Omdat het hier gaat om tegemoetkomingen in de te maken kosten, worden deze derhalve niet beschouwd als een inkomenscomponent van het toetsinkomen.

7 TOETSING

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

De financieringslasten van de lening met Nationale Hypotheek Garantie 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 inkomen dat maximaal mag worden besteed aan woonlasten. De woonlasten zijn de maandelijkse betalingen aan de hypotheek en de eventuele erfpachtcanon. Omdat er vele soorten hypotheek bestaan, is gekozen voor de systematiek van annuïteiten. Het Nationaal Instituut voor BUDgetvoorzichting berekent jaarlijks - waarbij rekening wordt gehouden met vaste lasten zoals voor energie en andere basisbehoeften - de financieringslastpercentages die behoren bij een bepaald inkomen. Indien sprake is van twee of meerdere inkomens, mag rekening worden gehouden met het financieringslastpercentage wat behoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met een derde van het eerstvolgende inkomen. Dat berekende percentage is van toepassing op het gezamenlijke 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 totale lening dient te passen binnen de maximaal toegestane lening.

7.2 Belastingplichtig in het buitenland

Wanneer men buitenlands inkomen geniet waardoor er, t.a.v. de te verstrekken hypotheek met NHG, geen sprake is van fiscale renteaftrek in Nederland, dient het financieringslastpercentage dat hoort bij het hoogste toetsinkomen (en indien van toepassing vermeerderd met een derde van het eerstvolgende inkomen) te worden verlaagd met de som van 1,6 keer de toetsrente en bij die uitkomst wordt 0,25% opgeteld.

Rekenvoorbeeld: bij een inkomen van € 35.000,-, een toetsrente van 5% en een financieringslastpercentage van 27,5% is de berekening als volgt: $5\% \times 1,6 = 8\%$. $27,5\% - 8\% + 0,25\% = 8,25\%$. $27,5\% - 8,25\% = 19,25\%$. In dit geval is het financieringslastpercentage 19,25%.

7.3 Aftrek overige financiële verplichtingen

Overige financiële verplichtingen dienen in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast. Met financiële verplichtingen worden alle leningen bedoeld. Dus niet alleen de leningen die bekend zijn bij het BKR maar ook alle andere leningen, zoals leningen voor een boot, een lening van ouders en/of studiefinanciering alsmede de lening voor de restschuld van de verkoop van de woning. In de toetsing dient standaard rekening te worden gehouden met een maandlast van 2% van het kredietbedrag tenzij uit de kredietovereenkomst blijkt dat sprake is van een lagere maandlast. Voor studiefinancieringen geldt echter een maandtermijn van 0,75% van het oorspronkelijke maandbedrag. Indien tussentijds een extra aflossing op de studiefinanciering heeft plaatsgevonden mag rekening worden gehouden met het lagere bedrag. De extra aflossing dient te blijken uit de correspondentie van DUO. Verplichtingen waarvan de eerste betaling plaatsvindt na twaalf maanden na het passeren van de lening, mogen buiten beschouwing worden gelaten. Voor de lening voor de restschuld van de verkoop van de woning geldt dat rekening mag worden gehouden met de netto betalingsverplichting.

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

7.4 Eenmalige (premie)storting

Indien bij aanvang van de lening een bedrag wordt gestort in een meeverbonden polis, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de borgstelling. Immers, het bedrag zit al in "de pot" en hoeft dus niet meer te worden opgebouwd. Over dit bedrag wordt geen borgtochtprovisie gerekend. De eenmalige premiestorting vindt hoofdzakelijk plaats indien men reeds een woning in bezit heeft en men de opgebouwde waarde van de polis wil storten in de nieuwe polis voor de nieuwe woning. Hierbij dient rekening te worden gehouden 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 eenmalige premiestorting 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. Een voorbeeld hiervan is de Koopsubsidie (Eigenwoningbijdrage). 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 houden met de Netto Contante Waarde van dit bedrag, mits de betalingen zijn verpand aan de geldgever. 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 Nationaal Instituut voor BUDgetvoorzichting 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 € 8.000,-. Indien men een woning aankoopt waarbij een nog geldig energielabel A++ of een nog geldig EPC-rapport met een EPC-waarde van maximaal 0,6% aanwezig is, 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 € 8.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de toetsing zonder dat een specificatie van energiebesparende voorzieningen hoeft te worden overlegd. Indien sprake is van een energieneutrale woning en het toetsinkomen bedraagt minimaal € 29.000,- mag zelfs € 13.500,- buiten beschouwing worden gelaten. Dat de woning energieneutraal is, dient te blijken uit een energieprestatiecertificaat 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 van de energieneutrale 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. Dit is meestal van toepassing voor personen die reeds een woning in eigendom hebben gehad en de woning met winst hebben verkocht. De fiscale wetgeving bepaalt dat de winst in de opvolgende woning moet worden ingebracht. Zo kan men wel een duurdere woning kopen maar dit hoeft daardoor niet te leiden tot een hogere hypotheek. Indien men dit bedrag echter niet wil aanwenden voor de aankoop van

een opvolgende woning, dan kan men wel het volledige bedrag lenen maar geen renteteruggave verkrijgen over het hogere gedeelte van de lening.

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

Om zeker te zijn dat op termijn de lening ook kan worden betaald, is het niet toegestaan te toetsen met een rentepercentage, behorende bij een kortlopende rentevastperiode.

Staat de rente voor tien jaar of langer vast, dan kan worden getoetst met het door de geldgever geoffreerde rentepercentage. Is de rentevastperiode korter, dan dient te worden getoetst met de toetsrente zoals deze is gepubliceerd op de website van NVB. Let op: vanaf het tweede kwartaal in 2014 wordt deze publicatie overgenomen door de AFM. Indien de gepubliceerde toetsrente lager is dan de geoffreerde rente van de geldgever, gaat de stichting ervan uit dat de geldgever, in het kader van de zorgplicht van de geldgever, toetst met de door de geldgever geoffreerde rente.

Indien sprake is van verschillende leningdelen met verschillende rentepercentages en looptijden dient het gewogen gemiddelde rentepercentage te worden berekend met behulp van de in Norm 7.9.4 weergegeven formule. Op de website van de stichting: www.nhg.nl is deze formule 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.

DEEL 4: BEHEERCRITERIA

Ter voorkoming van gedwongen verkopen met verlies zijn, in samenwerking met de AFM en het Nibud, beheercriteria opgesteld op basis waarvan de geldgever kan toetsen of de lening betaalbaar is. In tegenstelling tot acceptatie, dan moet nog een lening worden verstrekt en eventuele risico's nog kunnen dan nog worden uitgesloten, is in een beheersituatie sprake van een reeds verstrekte lening en is een risico niet meer uit te sluiten. Er dient derhalve op dat moment te worden gezien of duurzaam woningbehoud tot de mogelijkheden behoort.

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

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

Een ander verschil ten opzichte van acceptatie is dat niet wordt getoetst welke maximale lening de geldnemer kan betalen maar of de toetslast past binnen de maximaal toegestane maandlast.

ARTIKEL C1

Toepassing beheercriteria

Ter voorkoming dat een woning onnodig gedwongen verkocht moet worden, dient te worden gezien of de lening betaalbaar is 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 het financieringslastpercentage uit de Beheertabellen genomen dat behoort 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 welke te downloaden is via de website van het Nibud.

ARTIKEL C4

Toetsinkomen

In principe wordt het toetsinkomen vastgesteld conform Norm 6 met dien verstande dat in sommige situaties het toetsinkomen anders kan worden vastgesteld indien het inkomen niet kan worden vastgesteld conform Norm 6. Dit is met name van toepassing wanneer sprake is van een tijdelijk dienstverband en nog geen 3 jaaropgaven kunnen worden overgelegd of wanneer sprake is van een zelfstandige die nog geen 3 volledige kalenderjaren zelfstandige is.

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

ARTIKEL C5

Overige financiële verplichtingen

Ondanks dat in de NHG -regelgeving is opgenomen dat men bij acceptatie rekening mag houden met de daadwerkelijke financiële verplichting, houden veel geldgevers 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 verplichting.

ARTIKEL C6

Financieringslast

Om waar mogelijk woningbehoud te realiseren is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de zo laag mogelijke toetslast. Dit betekent dat in gevallen waar dit mogelijk is (denk hierbij aan de nieuwe fiscale regels), de lening wordt omgezet naar aflossingsvrij. Dit kan tevens betekenen dat het noodzakelijk is dat de opgebouwde waarde van een meeverbonden kapitaalverzekering wordt

afgelost op de hoofdsom. Ook dient, indien dit noodzakelijk is, de hoofdsom van de lening te worden verlaagd met het vermogen (zie Artikel C7).

De uitkomst van deze toets is expliciet géén hypotheekadvies. De hierboven beschreven omzetting dient om de lening in de situatie na ontslag aansprakelijkheid (bij relatiebeëindiging) 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 het WEW.

ARTIKEL C7

Toetsrente

Bij de vaststelling van de toetslast wordt gerekend met het daadwerkelijke rentepercentage indien dit nog 3 jaar of langer vaststaat. Indien deze periode korter is dan 3 jaar, dient de geldgever het 3-jaars rentepercentage voor NHG-leningen te hanteren. Niet alle geldgevers 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-jaar rentepercentage, dient te worden gerekend met de daadwerkelijke contractuele rente.

ARTIKEL C8

Vermogen

In de toets wordt aanwezig vermogen aangewend om de toetslast 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. 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 zijn 2-coderingen niet toegestaan, ook al zijn deze afgelost. 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 danwel dat de verplichting in het geheel is afgelost. Derhalve dienen herstelde en/of afgeloste 2-coderingen buiten beschouwing te worden gelaten.