



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen 2018-2

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
DEEL 2: ALGEMEEN	5
ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht	5
ARTIKEL A2 Voorwaarden borgtocht.....	5
ARTIKEL A3 Borgtochtbepaling.....	5
ARTIKEL A4 Meldingsplicht geldverstrekker	5
ARTIKEL A5 Betaling borgtochtprovisie	6
ARTIKEL A6 Dossiervorming	6
ARTIKEL A7 Vergelijking gegevens.....	6
DEEL 3: BEHEERASPECTEN	7
ARTIKEL B1 Ontslag uit aansprakelijkheid.....	7
ARTIKEL B2 Wijziging of vervanging lening	7
ARTIKEL B3 Geen vrijgeven zekerheid.....	8
ARTIKEL B4 Overname borgtocht door nieuwe geldverstrekker	8
ARTIKEL B5 Depotverplichting	8
ARTIKEL B7 Voorkomen verkoop c.q. verliesbeperking	9
ARTIKEL B8 Woonlastenfaciliteit (WLF); aanvullende borgtocht.....	9
ARTIKEL B9 Dreigende gedwongen verkoop met verlies.....	9
ARTIKEL B10 Onderhandse verkoop.....	9
ARTIKEL B10A Gedwongen onderhandse verkoop	9
ARTIKEL B11 Executoriale verkoop	9
ARTIKEL B12 Indiening verzoek tot betaling verlies.....	9
ARTIKEL B12A Inning (restant)vordering.....	10
ARTIKEL B13 Bepaling verlies.....	10
ARTIKEL B14 Melding algehele aflossing.....	10
ARTIKEL B15 Meldingsverplichtingen / toestemmingsvereisten	10
ARTIKEL B16 Verkoop binnen 6 maanden na aankoop	10
ARTIKEL B17 Contact door de stichting.....	10
DEEL 4: BEHEERCRITERIA.....	11
ARTIKEL C1	11
ARTIKEL C2	11
ARTIKEL C3	11
ARTIKEL C4	11
ARTIKEL C5	11
ARTIKEL C6	11
ARTIKEL C7	12
ARTIKEL C8	12
ARTIKEL C9	12
ARTIKEL C10	12
DEEL 5: SLOTBEPALINGEN	13
ARTIKEL D1 Mededeling normen, algemene voorwaarden voor borgtocht en algemene voorwaarden inzake de uitwisseling van gegevens	13
ARTIKEL D2 Ingangsdatum/toepasselijkheid	13
1. ALGEMEEN	14
1.1 Normen	14
1.2 Hardheidsclausule	14
1.3 Schuldenaarschap	14
1.4 Identiteitsbewijs.....	15
1.5 Borgtochtprovisie	15
1.6 Koopsom en kostengrenzen	15
1.7 Taxatierapport.....	16
1.8 Bouwkundig rapport	16
1.9 Kwaliteitsverbetering	17
1.10 Energiebesparende voorzieningen	17
1.11 Erfpachtvereenkomst.....	18
1.12 Opschortende voorwaarden.....	18
1.13 BKR-toets.....	19
1.14 SFH-toets.....	19
2. AANKOOP WONING	20

2.1	Koopsom	20
2.2	Aankoop bestaande woning.....	20
2.3	Aankoop nieuwbouwwoning.....	21
2.4	Aankoop nieuwbouwwoning; gebouwd in eigen beheer of zelfbouw.....	22
2.5	Aankoop woonwagen.....	22
2.6	Aankoop woonwagenstandplaats	22
3.	REEDS EIGENAAR-BEWONER	23
3.1	Nieuwe lening in verband met kwaliteitsverbetering	23
3.2	Aanvullende lening in verband met kwaliteitsverbetering.....	23
3.3	Nieuwe lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging	23
3.4	Aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging	24
3.5	Nieuwe lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond	24
3.6	Aanvullende lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond.....	24
4.	RESTSCHULDFINANCIERING	25
5.	LENING	26
5.1	Leningvormen.....	26
5.2	Personeelsfinanciering	28
5.3	Betaling.....	28
5.4	Verplichte extra aflossing	29
6.	INKOMEN	30
6.1	Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd	30
6.2	Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie	30
6.3	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf.....	32
6.4	Inkomen uit (sociale) uitkering.....	32
6.5	Alimentatie.....	33
6.6	Naderend pensioen	33
6.7	Toetsinkomen	34
7.	TOETSING	35
7.1	Financieringslast	35
7.2	Belastingplichtig in het buitenland	35
7.3	Aftrek overige financiële verplichtingen	35
7.4	Opgebouwde waarde	36
7.5	Subsidiebijdrage(n).....	36
7.6	Energiebesparende voorzieningen	36
7.7	Niet fiscaal aftrekbare rente	36
7.8	Afname inkomen.....	37
7.9	Toetsrente en looptijd van de lening.....	37
7.10	Toetsing woonwagen en/of woonwagenstandplaats.....	37
8.	SENIOREN	38

INLEIDING

De toelichting op de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen 2018-2 van de Nationale Hypotheek Garantie bevat geen regelgeving maar is een nadere toelichting op de regelgeving. Deze toelichting is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kan aan de informatie in de toelichting geen rechten worden ontleend. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en Normen zijn leidend.

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

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

VOORWAARDEN VOOR BORGTUCHT

DEEL 2: ALGEMEEN

ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht

De borgtocht wil zeggen dat de geldverstrekker zekerheid heeft dat de lening wordt terugbetaald door het WEW indien de geldnemer in verzuim is. Bij een verkoop waarbij de opbrengst onvoldoende is om de lening af te lossen, inclusief de bijkomende kosten, kan de geldverstrekker het verlies declareren bij de stichting. Artikel B13 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.

Per 1 januari 2018 is Artikel A1 lid 3 aangepast. Hierin is nadrukkelijk de reikwijdte van de borgtocht beschreven bij het overnemen van een bestaande borgtocht (zie ook Artikel B4). Indien een bindend aanbod is verstrekt voor 1 januari 2018 bleef in deze gevallen de oorspronkelijk verstrekte borgstelling van kracht. Sinds 1 januari 2018 geldt dat de borgstelling voor de nieuwe geldverstrekker van toepassing is op de restantschuld (nog niet afgeloste hoofdsom van de lening(en) minus de opgebouwde waarde van het eventueel meeverbonden opbouwproduct) vermeerderd met de eventuele bijkomende kosten voor het verkrijgen van de lening bij de nieuwe geldverstrekker. De looptijd van de borgtocht is 30 jaar minus de looptijd van de eerder verleende borgtocht.

ARTIKEL A2 Voorwaarden borgtocht

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

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

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 B12A).

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.

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 geldverstekker en de stichting met elkaar vergeleken.

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.

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 toestemming van de stichting benodigd, mits het nieuwe aflossingschema voldoet aan de NHG-regelgeving dat van toepassing is op het moment van omzetten. Bij het omzetten dient de geldverstrekker in de gaten te houden dat het aflossingsvrije leningdeel niet meer bedraagt dan 50% van de waarde van de woning bij aanvang van de lening.

De stichting is zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de lening knelpunten zich 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. De stichting heeft daarom gesteld dat in voorkomende gevallen waarbij de nieuwe situatie voor de geldnemer zal verbeteren, de overschrijding van voornoemde 50% is toegestaan. 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.

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 van de lening niet worden afgelost en blijft de geldnemer met een restschuld zitten.

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

ARTIKEL B4 Overname borgtocht door nieuwe geldverstrekker

Als een geldnemer zijn lening wenst over te sluiten naar een andere geldverstrekker, kan de NHG behouden blijven. Oversluiten kan leiden tot verbetering van een klantsituatie bijvoorbeeld als de nieuwe geldverstrekker een lagere rente wil geven of als de leningsvoorwaarden beter zijn. Omdat oversluiten in het voordeel van de geldnemer(s) dient te zijn, heeft de stichting per 1 januari 2018 besloten om de borgtocht op de nieuwe lening te laten aansluiten bij de restantschuld eventueel vermeerderd met bijkomende kosten. Wel blijft de resterende looptijd van toepassing (zie artikel A1 lid 3). In deze gevallen kan het dus betekenen dat de nieuwe borgstelling hoger wordt dan de bestaande borgstelling. Voor een oversluiting met behoud van de NHG is een borgtochtprovisie verschuldigd van € 1,-.

ARTIKEL B5 Depotverplichting

In de Regeling hypothecair krediet 2018 is bepaald dat de lening niet meer mag bedragen dan 100% van de waarde van de woning, eventueel na verbouwing. Alleen indien sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen mogen de kosten hiervan worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de waarde na verbouwing.

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

Als alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en er blijft een restant over in het depot, dan dient dit bedrag te worden afgelost op de lening.

Voor de goede orde wordt gemeld dat de stichting geen termijn stelt aan de looptijd van een depot. Bij opheffing van een depot dienen de resterende bedragen te worden afgelost op de lening.

ARTIKEL B6 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 B7 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 B8 Woonlastenfaciliteit (WLF); aanvullende borgtocht

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

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

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

ARTIKEL B9 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 B10 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 B10A 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 B11 Executoriale verkoop

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

ARTIKEL B12 Indiening verzoek tot betaling verlies

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

ARTIKEL B12A Inning (restant)vordering

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

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

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

ARTIKEL B13 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 B14 Melding algehele aflossing

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

ARTIKEL B15 Meldingsverplichtingen / toestemmingsvereisten

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL B16 Verkoop binnen 6 maanden na aankoop

Als een woning in opdracht van de geldverstrekker binnen 6 maanden na aankoop gedwongen 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 B17 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: BEHEERCRIPTERIA

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.

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 opbouwproduct 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 17 juni 2018 een bindend aanbod wordt uitgebracht. Per 17 juni 2018 wordt de voorgaande versie derhalve opgevolgd. Deze versie is ook van toepassing indien in 2018 een lening onder opschortende voorwaarde is verstrekt maar waarbij de opschortende voorwaarde pas bij een opvolgende versie in vervulling gaat. Deel 4 is ook van toepassing op eerder afgegeven borgstellingen. Omdat de toepassing van Deel 4 in het kader van woningbehoud in het belang is van alle NHG-klanten, is terugwerkende kracht van toepassing.

NORMEN

1. ALGEMEEN

De Normen 2018-2 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 2018-2. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij het strikt naleven van een Norm, in verhouding tot het doel waarvoor de Norm is opgesteld, dusdanig nadelige gevolgen heeft voor de aanvrager(s) dat toepassing van de Norm in het specifieke geval onredelijk is. Een beroep op de hardheidsclausule is uitsluitend mogelijk indien de aanvrager(s) de onredelijkheid van de afwijzing met bewijsstukken kan/kunnen aantonen. De stichting beoordeelt het beroep op de hardheidsclausule en de uitkomst hiervan wordt schriftelijk aan de indiener medegedeeld. Omdat het hierbij gaat om zeer specifieke en uiteenlopende situaties, is het niet mogelijk hiervan voorbeelden te geven.

1.3 Schuldenaarschap

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

1.4 Identiteitsbewijs

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

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

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

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

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

1.5 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een advies van een actuariael bureau (Ortec) en goedgekeurd door de Minister van Binnenlandse Zaken. Voor de berekening van de 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 opbouwproduct. Omdat dit bedrag niet meer hoeft te worden opgebouwd en dus zekerheid geeft ten aanzien van de aflossing van de lening, wordt dit bedrag buiten beschouwing gelaten. Men betaalt derhalve uitsluitend borgtochtprovisie over het gedeelte van de lening waarvoor de borg kan worden aangesproken.

1.6 Koopsom en kostengrenzen

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

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

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

De gemiddelde koopsom wordt bepaald aan de hand van de maandelijkse publicatie van het Kadaster van de gemiddelde koopsom in Nederland. Om de gemiddelde koopsom voor NHG te berekenen wordt de gemiddelde koopsom genomen over de maanden juni, juli en augustus voorafgaand aan het jaar van wijziging en de uitkomst hiervan wordt afgerond op de dichtstbijzijnde € 5.000,-. De gemiddelde koopsom voor 2018 is vastgesteld op € 265.000,-.

Voorbeeld: als de gemiddelde koopsom, volgens publicatie van het Kadaster, € 263.500,- is, wordt de gemiddelde koopsom afgerond op de dichtstbijzijnde € 5.000,-, zijnde € 265.000,-. De kostengrens zonder energiebesparende voorzieningen bedraagt € 265.000,- en met energiebesparende voorzieningen € 280.900,-. Uiteraard is de extra ruimte binnen de kostengrens voor energiebesparende voorzieningen uitsluitend van toepassing voor zover er inderdaad energiebesparende voorzieningen worden getroffen.

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: 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

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

1.9 Kwaliteitsverbetering

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

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

Met ingang van 1 januari 2018 mag maximaal 100% van de waarde (na verbetering) van de woning gefinancierd worden, tenzij sprake is van het treffen van energiebesparende voorzieningen. In dat geval mogen de kosten van de energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de waarde na verbetering. De extra leenruimte mag uitsluitend worden aangewend voor energiebesparende voorzieningen.

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

1.10 Energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen worden de voorzieningen verstaan zoals limitatief opgenomen in de definities van de V&N 2018-2. De kosten van de voorzieningen moeten blijken uit een specificatie van de geldnemer of uit een taxatierapport. Een specificatie is een lijst met de voorgenomen energiebesparende voorzieningen, inclusief kosten per maatregel.

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. Hierbij is het toegestaan om facturen te vergoeden voor energiebesparende voorzieningen die afwijken van de oorspronkelijke specificatie. Voorwaarde daarbij is wel dat ook in de nieuwe situatie de lening minder is dan 106% van de waarde na verbouwing.

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

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 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.

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

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

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

1.13 BKR-toets

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

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. Uitzondering hierop is een hypothecaire lening met een A- of A-1 registratie, die is afgelost vanwege restschuld op de lening. In die gevallen is NHG niet toegestaan. Dit is zichtbaar bij het BKR wanneer een PLA is geplaatst op de HY-A op dezelfde datum als de ingangsdatum van de RN of RH.

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

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

1.14 SFH-toets

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

2. AANKOOP WONING

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

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

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

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

2.1 Koopsom

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

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

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

2.2 Aankoop bestaande woning

Zoals in de toelichting op Norm 1.6 aangegeven is het uitgangspunt dat de koopwoning met een koopsom tot aan de gemiddelde koopsom in Nederland bereikbaar moet zijn voor een lening met NHG. De gemiddelde koopsom is vastgesteld op € 265.000,-.

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

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

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

Specifiek in deze norm is Norm 2.2.3 inzake de aankoop van een bestaande woning via een regioveiling. Hiermee wordt beoogd de veilingpraktijk toegankelijker te maken voor particulieren. Bij de aankoop van een woning via een regioveiling zijn de bijkomende kosten hoger dan de gebruikelijke 6%. Daar staat tegenover dat de koopsom lager is dan op de reguliere markt. Op de veiling dient een koper aan de notaris aan te tonen dat hij financieel in staat is de koopsom te betalen. Hierbij mag geen sprake zijn van enig voorbehoud. Om dit mogelijk te maken heeft de stichting, in samenwerking met geldverstrekkers en het notariaat, afgesproken dat de financiële 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 inpandige taxatie (geen geveltaxatie);
- Er is zekerheid dat de woning leeg en vrij van huur en gebruik is;
- De woning wordt door de aanvrager of namens de aanvrager aangekocht;
- De aanvrager voldoet aan de overige Voorwaarden en Normen 2018-2.

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Aankoop nieuwbouwwoning; gebouwd in eigen beheer of zelfbouw

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

2.5 Aankoop woonwagen

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

Bij de aankoop van een woonwagen zijn de bijkomende kosten niet vergelijkbaar met die van de aankoop van een woning. Derhalve dient de geldverstrekker 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 geldverstrekker 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 NHG te verkrijgen in geval van relatiebeëindiging, erfopvolging, kwaliteitsverbetering, afkoop erfpachtcanon, het verkrijgen van de grond in eigendom of bij verbetering van de individuele klantsituatie. 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 NHG, 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 bij het doen van het bindend aanbod 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 geldverstrekker 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 NHG heeft op de bestaande lening, wordt alleen borgtochtprovisie gerekend over het aanvullende gedeelte. Heeft men geen NHG op de bestaande lening, dan wordt borgtochtprovisie gerekend over de nieuwe en de bestaande lening.

Indien sprake is van een aanvullende lening dient de geldverstrekker dezelfde geldverstrekker te zijn als van de bestaande lening. Achtergrond hiervan is dat bij eventuele betalingsproblemen de beheermaatregelen door dezelfde geldverstrekker 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 NHG, ongeacht of reeds sprake is van NHG op de oude lening.

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 NHG. 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 hoeft te worden afgesloten. Veelal kiezen eigenaren die reeds een NHG 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 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 NHG is vervallen.

Het bedrag van de lopende lening 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.

3.4 Aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging

Deze Norm is bedoeld in geval er sprake is van meerdere eigenaren en 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 NHG is vervallen.

Het bedrag van de lopende lening 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.

3.7 Nieuwe lening in verband met verbeteren individuele klantsituatie

Deze Norm is bedoeld om oversluiting van een lening zonder NHG naar een lening met NHG mogelijk te maken, om de situatie van de individuele klant te verbeteren. Betere leningcondities of een lager rentepercentage zijn voorbeelden waardoor de klant een meer verantwoorde lening krijgt en zijn (financiële) situatie verbetert.

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 hypotheekrenteaf trek gewijzigd. Met ingang van 1 januari 2013 geldt voor nieuwe leningen, maar die niet vallen onder de bestaande eigenwoningschuld, 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.

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 1^e 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 hypotheekrenteaf trek 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 2018-2) 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	€ 231.132	€ 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!

Toelichting op Norm 5.1.2

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.

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

* 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

$$100\% \text{ van } € 200.000 = € 200.000 \\ + \frac{€ 8.000}{€ 205.000} \\ \text{Maximale lening op basis van LTV}^* : € 208.000$$

* 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:

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

* 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

Marktwaaarde	€ 200.000
Kosten reguliere verbouwing	€ 12.000
Kosten EBV	€ 8.000
Marktwaaarde na verbouwing (EBV en reguliere verbouwing)	€ 210.000
Marktwaaarde 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:

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

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

5.2 Personeelsfinanciering

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

5.3 Betaling

De rente en aflossing dient maandelijks te worden betaald. Indien er een langere periode wordt toegestaan, kan het bedrag van rente en aflossing zo hoog oplopen dat het risico wordt vergroot dat de geldnemer hierdoor in de betalingsproblemen komt. Doordat de geldverstrekkers over het algemeen maandelijks een automatische incasso hebben, vangt men signalen met betrekking tot betalingsproblemen eerder op.

5.4 Verplichte extra aflossing

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

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

6. INKOMEN

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

Het toetsinkomen is de som van looncomponenten die blijvend van aard zijn of als blijvend van aard zijn te beschouwen. Een eenmalige overwerkvergoeding is niet blijvend en ook niet als blijvend van aard te beschouwen en kan derhalve niet worden meegeteld als toetsinkomen. Er zijn verschillende soorten inkomstenbronnen. Iedere inkomstensoort heeft een eigen werkwijze om het toetsinkomen vast te stellen. Ook kan sprake zijn van verschillende benaderingen ten aanzien van een beroepssoort. 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 en mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 3 maanden. Tevens dient een loonstrook te worden overgelegd. Ook de loonstrook mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 3 maanden. De werkgeversverklaring is een interactieve PDF die digitaal ingevuld kan worden (zie www.nhg.nl/werkgeversverklaring). De werkgever moet op een volledig ingevuld document een (digitale) handtekening plaatsen. Op de werkgeversverklaring hoeft geen firmastempel geplaatst te worden.

In de praktijk blijkt dat bij sommige arbeidsrelaties afwijkende verklaringen worden afgegeven die niet aan de letterlijke tekst van de Norm voldoen. Een voorbeeld hiervan is de werkgeversverklaring van een ambtenaar. Het komt voor dat op deze werkgeversverklaring staat vermeld dat de medewerker een dienstverband voor (on)bepaalde tijd heeft maar dat tevens sprake is van een proeftijd. Het is hierbij goed om te weten dat voor ambtenaren andere dienstverband- en ontslagregels gelden. Een voorbeeld hiervan is dat een ambtenaar een proeftijd kan hebben van één tot twee jaar. Derhalve is het voor ambtenaren geen belemmering indien sprake is van een proeftijd. 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 (behoudens een ambtenaar), kan het inkomen uitsluitend worden vastgesteld conform Norm 6.2.

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

6.2 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

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

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

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

Rekenvoorbeeld:

Inkomen 2017: € 31.000,-

Inkomen 2016: € 0,-

Inkomen 2015: € 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 jaarpogaven. 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 2017: € 24.000,-

Inkomen 2016: € 31.000,-

Inkomen 2015: € 28.000,-

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

In sommige gevallen is het niet mogelijk een jaarpogave te overleggen. Hiervan is sprake indien de aanvrager de jaarpogave 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 van de Belastingdienst. De aanvrager kan een inkomensverklaring opvragen bij de Belastingdienst.

Perspectiefverklaring

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

De uitzendorganisatie geeft de perspectiefverklaring altijd conform een vastgesteld model uit aan de werknemer samen met een reguliere werkgeversverklaring. Deze documenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op de werkgeversverklaring wordt door de uitzendorganisatie het huidige inkomensniveau weergegeven. De geldverstrekker mag dit inkomen op de werkgeversverklaring behorende bij de perspectiefverklaring voor de hele looptijd van de lening meenemen bij de vaststelling van de maximaal toegestane financieringslast.

Een perspectiefverklaring mag alleen worden uitgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. Ook een geldverstrekker die de lening accepteert op grond van een perspectiefverklaring dient op de datum bindend aanbod te zijn aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. De Stichting Perspectiefverklaring borgt de kwaliteit van de afgifte 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.

6.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient minimaal drie kalenderjaren uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten te zijn genoten. Hierbij hoeft het inkomen van een zelfstandige niet 3 volledige kalenderjaren genoten te zijn. Dit betekent dat het jaar waarin het bedrijf is gestart, ook meetelt.

De drie kalenderjaren zijn noodzakelijk om de bestendigheid en continuïteit van het inkomen aan te tonen. 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 2017: € 24.000,-

Inkomen 2016: € 31.000,-

Inkomen 2015: € 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 NHG is een aanvrager Directeur/Grotaandehouder (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. De maximale duur van de WW wordt tussen 1 januari 2016 en 1 april 2019 stapsgewijs ingekort tot een maximum van 24 maanden.

WIA

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

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

WAO en WAZ

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

Wajong

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

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

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

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010:

Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 17 juni 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

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

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

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- a. Inkomensregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
- b. Werkregeling: Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 17 juni 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
- c. Studieregeling: dit is een studietoeslag en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing.

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015:

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

6.5 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, 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.

6.6 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.

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

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

Ook het toekomstig inkomen uit een lijfrentepolis mag worden meegenomen als pensioeninkomen mits in de polis een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen.

Met ingang van 1 januari 2015 is de partnertoeslag komen 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 tijdsparfond. 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.
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget mogen worden betrokken in het toetsinkomen indien deze vast of bestendig zijn. Dit zijn in ieder geval de genoemde componenten in dit overzicht.
- Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie kent vele varianten. Uit de werkgeversverklaring dient te blijken dat er op dat moment sprake is van een arbeidsrelatie. Het toetsinkomen dient te worden vastgesteld aan de hand van het genoten inkomen op basis van de drie voorgaande kalenderjaren. Indien sprake is van een nul-uren contract waarbij alle werkzaamheden in overwerk worden uitbetaald, kan de keuze worden gemaakt het inkomen als overwerk mee te laten tellen of als flexwerker het gemiddelde inkomen van de laatste drie kalenderjaren mee te laten tellen. Indien sprake is van een perspectiefverklaring, kan het inkomen op de bij de perspectiefverklaring horende werkgeversverklaring worden meegenomen voor de hele looptijd van de lening omdat dit inkomen is aangemerkt als een bestendig inkomen.
- Een zelfstandige dient drie kalenderjaren 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 cafetaria gerund, dan is de aanvrager wel drie jaren werkzaam als zelfstandige, maar niet in dezelfde onderneming. Dit is derhalve niet toegestaan met NHG.
- 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 voor vaststelling van het financieringslastpercentage.

7. TOETSING

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

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

7.1 Financieringslast

De toegestane financieringslast is het gedeelte van het toetsinkomen (zoals bepaald in Norm 6.7) dat maximaal mag worden besteed aan woonlasten. De woonlasten zijn de maandelijkse betalingen aan de hypotheek, de eventuele erfpachtcanon maar ook de lasten uit een eventuele financiering voor een restschuld die is ontstaan (datum verkoop woning) vóór 1 januari 2018. Omdat er vele soorten hypotheek bestaan, is gekozen voor de systematiek van annuïteiten. Het Nibud berekent jaarlijks - waarbij rekening wordt gehouden met vaste lasten zoals voor energie en andere basisbehoeften - de financieringslastpercentages die behoren bij een bepaald inkomen. Indien sprake is van twee of meerdere inkomens, mag rekening worden gehouden met het financieringslastpercentage wat behoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 70% 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 last uit beide leningen dient te passen binnen de maximaal toegestane maandlast en de leningen tezamen mogen de kostengrens voor woningen niet overschrijden.

7.2 Belastingplichtig in het buitenland

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

7.3 Aftrek overige financiële verplichtingen

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

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

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

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

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

7.4 Opgebouwde waarde

Indien bij aanvang van de lening de opgebouwde waarde van een bestaande polis wordt gestort in een meeverbonden opbouwproduct, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de borgstelling. Immers, het bedrag zit al in "de pot" en behoeft dus niet meer te worden opgebouwd. Over dit bedrag wordt geen borgtochtprovisie gerekend. Hierbij dient de geldverstrekker rekening te houden met het feit dat de afkoopwaarde in de meeste gevallen pas vrijkomt na aflossing van de oude lening. Derhalve is dit geld nog niet beschikbaar bij het aangaan van de nieuwe lening. Indien men bij de toetsing van de nieuwe lening rekening heeft gehouden met deze opgebouwde waarde is een opschortende voorwaarde van toepassing tot het moment dat de waarde van de oude polis is overgebracht naar de nieuwe polis.

7.5 Subsidiebijdrage(n)

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

7.6 Energiebesparende voorzieningen

In het Kabinet zijn afspraken gemaakt over verlaging van het energieverbruik in Nederland. Door het treffen van energiebesparende voorzieningen wordt beoogd minder energie te verbruiken en derhalve wordt de energienota lager. Dit heeft het Nibud op basis van berekeningen vastgesteld. Vanwege het terugverdieneffect is het derhalve verantwoord de lasten van een lening voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing te laten in de toetsing. Het bedrag dat voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing mag worden gelaten in de toetsing bedraagt maximaal € 9.000. Indien men een woning aankoopt waarbij voor 1 januari 2015 een energielabel A++ (of hoger) is afgegeven of er is een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 aanwezig, betekent dit dat de aangekochte woning een dusdanig energiezuinige woning is, dat hetzelfde terugverdieneffect aanwezig is voor de energienota. Derhalve mag ook bij deze woningen € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten in de toetsing zonder dat een specificatie van energiebesparende voorzieningen hoeft te worden overlegd. Alle nieuwbouwwoningen waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit van 2012 of later voldoen aan deze eis. Dus ook voor deze woningen hoeft geen aparte bewijslast te worden overgelegd.

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

Indien sprake is van een energieneutrale woning en het toetsinkomen bedraagt minimaal € 33.000 mag zelfs € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten. Dat de woning energieneutraal is, dient te blijken uit een afgegeven garantie waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon op jaarbasis nul of lager is. Let op: het aantal kWh is verschillend per woningsoort. De exacte kWh's zijn vermeld in de definitie g. van de 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. Ook voor restschuldfinancieringen waarbij de restschuld is ontstaan uit een woningverkoop vanaf 1 januari 2018 geldt dat er geen renteteruggave 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

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

Lagere maandlasten

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

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

Bestendigheid en stabiele maandlasten

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

Afwijkingen op de standaard rentevastperiode van minimaal 20 jaar:

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