

# Voorwaarden & Normen 2024



# Welkom!



- ◊ Na iedere slide beantwoorden we graag jouw **vragen**.



- ◊ **Ben je in de zaal?** Steek je hand op, dan krijg je de NHG werpmicrofoon.



- ◊ **Ben je online aanwezig?** Steek je virtuele hand op of zet je vraag in de chat.



- ◊ Zet je **telefoon en microfoon uit** om verstoring te voorkomen.



- ◊ Veelgestelde vragen sturen we je na afloop als **Q&A-lijst** bij de presentatie.



- ◊ We nemen deze sessie op om vragen vast te leggen. De **opname wordt niet gedeeld**.

# Agenda



<b>Tijd</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Spreker</b>
14:00	Opening	Roald van der Linde
14:10	Vernieuwen V&N	Marcel Sippekamp
14:40	NHG-grens & borgtochtprovisie	
14:45	Pauze	
15:00	Beheer en woningbehoud	Finn Grove
	Toegang	
	Onderpand	
	Proces	
	Overig	
15:50	Feedback & samenwerking	
16:00	Borrel	

# Vernieuwen V&N

# Waarom doen we dit?



- ◉ NHG bestaat 30 jaar, ook de Voorwaarden en normen (V&N) gaan al een tijdje mee.
- ◉ We werken aan een **nieuwe opzet vanaf 1 januari 2024**:
  - Logische indeling
  - Onderdelen sluiten goed op elkaar aan
  - Inhoud is relevant en actueel
  - Duidelijke en consistente stijl
- ◉ Afspraken tussen NHG en de geldverstrekkers zijn hierdoor **relevant, uniform en begrijpelijk**.
- ◉ De **duidelijkheid** over toepassing van de regels is **waardevol** voor keten en klant.

# Nieuwe opbouw

- ◊ Herschreven in **heldere taal**
- ◊ **Eén tekst** zonder toelichting
- ◊ Integratie van de **Gedraglijn Intensief Beheer**
- ◊ **Regels** over werkprocessen worden zoveel mogelijk opgenomen in een **apart document**
- ◊ Geen overbodige herhaling **wet- en regelgeving**
- ◊ **Zo min mogelijk inhoudelijke aanpassingen**

# In samenwerking

- ◊ Reviewpanel ingericht
- ◊ Ontwikkelen mét de markt
- ◊ Aansluiten op de wensen van de gebruiker





## A. De borgstelling

In dit deel beschrijven wij de reikwijdte van de borg en wanneer wij het verlies betalen. Ook lees je wat onze voorwaarden zijn om borg te staan. En wat jullie moeten doen bij het begin van de borgstelling.

## B. Betaling Verwachte Verlies

Dit deel beschrijft de afspraken over de Betaling Verwachte Verlies. Belangrijke regels waardoor NHG als toelaatbare kredietprotectie kan worden aangemerkt.

## C. Acceptatie van een lening met NHG

Wil je een lening met NHG verstrekken? In dit deel beschrijven we waar de woning, lening en de consument aan moeten voldoen op het moment dat je het bindend aanbod doet.

## D. Regulier beheer en woningbehoud

De situatie of de wensen van de consument kunnen veranderen tijdens de looptijd van de lening. In dit deel lees je hoe je de lening mag aanpassen. Ook lees je welke regels gelden als een consument een lening wil oversluiten.

## E. Verkoop van de woning

Soms is een verkoop niet te voorkomen. Dan is het in het belang van de consument, de geldverstrekker en NHG om de verkoopopbrengst te maximaliseren. In deel E is opgenomen wat NHG verwacht bij de verkoop van een woning.

## Document werkprocessen

In dit overzicht zijn de wederzijdse werkafspraken, procedures en instructies met betrekking tot de Voorwaarden en normen opgenomen.





# Voorbeeld - Deel C



## Huidig

### 1.12 BKR-toets

- 1.12.1 De geldverstrekker dient van elke aanvrager een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel.
- 1.12.2 Indien een aanvrager woonachtig is of was in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië dient de geldverstrekker door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing), en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).
- 1.12.3 Nationale Hypotheek Garantie wordt (met uitzondering van het gestelde in de Normen 1.12.4, 1.12.5 en 1.12.6) niet verleend indien:
- uit de werkgeversverklaring of salarisstrook blijkt dat sprake is van loonbeslag en/of looncessie; of
  - uit de opgave van het BKR blijkt dat sprake is van:
    - een code 1 tot en met 5; of
    - een nog lopende schuldregeling (SR, SK of SH); of
    - een A-registratie.

## Nieuw

### C.3.4 DOE BIJ BKR EEN TOETSING

Je toetst bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) of de consument geregistreerde kredieten heeft. Dit doe je voor iedere consument.

Is of was een consument woonachtig in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft de consument de nationaliteit van een van deze landen? Dan voer je een buitenland toets uit om te bepalen of de consument in dat land geregistreerde kredieten heeft. Dit kan via BKR.

#### Wanneer mag je geen lening met NHG aanbieden?

Je mag geen lening met NHG aan een consument aanbieden in de volgende situaties:

- Bij een BKR-registratie met een bijzonderheidscode 1, 2, 3, 4 of 5;
- Bij een BKR-registratie met een bijzonderheidscode A als niet voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden; of
- Bij een lopende schuldhulpregeling met de code SK of SH.

CONCEPT

# Voorbeeld - Deel D

## Huidig

### ARTIKEL B2 Wijziging of vervanging lening

1. De geldverstrekker is bevoegd met de geldnemer een wijziging van de voorwaarden van de lening of een vervanging van de lening overeen te komen.
2. Uitsluitend indien sprake is van een 'bestaande eigenwoningschuld' (zie Definities) is het toegestaan tijdens de looptijd de lening(en) geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij te maken, met inachtneming van Artikel B3, onder de voorwaarde dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer is dan 50% van de waarde van de woning op het moment van wijziging of vervanging van de lening. Het aflossingsvrije gedeelte mag uitsluitend betrekking hebben op het gedeelte van de bestaande eigenwoningschuld.
3. Indien de bestaande eigenwoningschuld tijdens de looptijd van een leningdeel komt te vervallen door het einde van de 'maximale termijn van de hypotheekrenteaftrek' (zie Definities), dan is het toegestaan dit leningdeel ongewijzigd voort te zetten voor de resterende looptijd van de lening. Voor zover het ongewijzigd voortzetten een aflossingsvrij leningdeel betreft, geldt dat dit uitsluitend betrekking mag hebben op het aflossingsvrije gedeelte van de bestaande eigenwoningschuld op de datum bindend aanbod met inachtneming van Norm 5.1.4 lid 1 sub a.
4. Het is de geldverstrekker toegestaan het opbouwproduct om te zetten indien dit leidt tot verbetering van de individuele klantsituatie. Indien noodzakelijk mag hierbij lid 2 van dit artikel buiten beschouwing worden gelaten.
5. Indien het vrijgeven van het opbouwproduct noodzakelijk is vanwege relatiebeëindiging geldt dat de opgebouwde waarde van het opbouwproduct wordt aangewend om de bestaande eigenwoningschuld te verlagen voordat de verdeling plaatsvindt.
6. Het is de geldverstrekker toegestaan de bestaande verplichte verpanding van de overlijdensrisicoverzekering te laten vervallen.
7. De borgtocht strekt niet verder dan de oorspronkelijke borgtocht.
8. De geldverstrekker is bevoegd aan de geldnemer aanvullende financieringen zonder NHG te verstrekken.
9. Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

## Nieuw

### D.1.3 IETS VERANDEREN AAN DE LENING

Soms is het nodig iets te veranderen aan de lening met NHG of om de lening te herstructureren. Verander je de lening met NHG tijdens de looptijd? Dan verandert dat niets aan de reikwijdte en looptijd van de borgstelling. Het bedrag waarvoor wij borg staan wordt hierdoor dus niet hoger.

Er is een uitzondering: verander je de lening zodat de consument de woning kan houden? Dan kan de looptijd en reikwijdte wel veranderen. De afspraken hierover staan in hoofdstuk D. 5.4.

#### D.1.3.1 Wat mag je veranderen tijdens de looptijd van de lening?

De volgende zaken mag je veranderen aan de lening met NHG:

- Je mag met de consument een verlenging van de looptijd afspreken.
- Je mag met de consument een andere rente afspreken.
- Je mag met de consument een ander aflossingsschema afspreken. Maar voor aflossingsvrij maken gelden de volgende regels:
  - Je mag alleen een 'bestaande eigenwoningschuld' veranderen in een aflossingsvrije lening of leningdeel.
  - Het totale aflossingsvrije deel mag niet meer zijn dan 50% van de marktwaarde van de woning. We rekenen hier met de marktwaarde van de woning op het moment dat je een lening of leningdeel aflossingsvrij maakt.
- Is een aflossingsvrije lening of leningdeel geen bestaande eigenwoningschuld meer? En komt dat doordat de maximale periode van de hypotheekrenteaftrek is afgelopen? Dan mag je deze aflossingsvrije lening of dit leningdeel zonder verandering laten doorlopen.
- Wil je een aan de lening gekoppeld opbouwproduct omzetten naar een andere manier van aflossen van de lening? Bijvoorbeeld om een deel van de lening aflossingsvrij te maken. En doe je dit om de situatie van de consument te verbeteren? Dan hoeft de lening voor dit deel niet aan de regels hierboven onder het 3e punt te voldoen.



# Website

## Huidig



The screenshot shows the current website layout for the article 'A1: Reikwijdte borgtocht'. At the top, there is a navigation bar with 'Deel 2. Algemeen' selected and 'Voorwaarden & Normen 2023-1' visible. Below this is a search bar and a breadcrumb trail: 'Deel 1 Definities > A2: Voorwaarden borgtocht > A1: Reikwijdte borgtocht'. The main content area features a large blue header with the title 'A1: Reikwijdte borgtocht' and a 'Lees voor' button. Below the header, there is a section titled 'In het kort' with a small image of a man moving boxes. The text explains that the NHG (Nationale Hypotheek Garantie) is a guarantee, and articles A describe the conditions for the guarantee. A sidebar on the right lists 'Deze pagina' with links to 'A1: Reikwijdte borgtocht' and 'Toelichting'. At the bottom, there is a section for 'A1: Reikwijdte borgtocht' with a note that the current rules apply from the moment of closing, and older rules can be found in the archive.

## Nieuw



The screenshot shows the new website layout for the article 'Voorwaarden en normen 2024-1'. The top navigation bar includes 'Werken bij NHG', 'Mijn NHG', and 'English summary'. Below this is a search bar and a breadcrumb trail: 'Een hypotheek met NHG > Professional > Voorwaarden en normen 2024-1'. The main content area features a large blue header with the title 'Voorwaarden en normen 2024-1' and a 'Zoek in V&N' search bar. Below the header, there is a section titled 'Introductie' with a blue background. The text explains that the current rules apply from the moment of closing, and articles A describe the conditions for the guarantee. A sidebar on the right lists 'Deze pagina' with links to 'A1: Reikwijdte borgtocht' and 'Toelichting'. At the bottom, there is a section for 'A.1 Regulier beheer van de lening met NHG' with a note that in this chapter you can see what you can and cannot do in certain situations during the term of the loan.



# NHG-grens en borgtochtprovisie

- ◊ We stellen de NHG-grens jaarlijks vast volgens een methode die we met de Rijksoverheid hebben afgesproken.
- ◊ Tot 1 januari 2024 gebruiken we de termen 'kostengrens' en 'gemiddelde koopsom' om dit te bepalen. Vanaf 1 januari 2024 noemen we dit de NHG-grens.
- ◊ We laten je **voor 1 november 2023** weten wat de **NHG-grens en borgtochtprovisie in 2024** is.



Pauze

# Beheer en woningbehoud

Aanvullende mogelijkheden



- ◊ Onze **Voorwaarden en normen willen de ondersteuning bieden die nodig is** om consumenten op maat te kunnen helpen om de woning te behouden.
- ◊ We hebben met een aantal geldverstrekkers: ABN AMRO, Aegon, Florius, Munt, a.s.r. en Nationale Nederlanden in een pilot onderzocht hoe wij jullie hierbij beter kunnen helpen.
- ◊ Via uitzonderingsverzoeken in beheer duidelijkheid over de behoefte die er in de markt is bij het leveren van maatwerk.

- ◊ **Hoe kunnen we jullie beter helpen?**
  - Een aantal belemmeringen wegnemen
  - In meer situaties zekerheid geven met de borgstelling
  - In meer situaties kosten dragen om de consument te helpen
- ◊ In 2024 zijn er daarom meer middelen die jullie kunnen gebruiken om de consument te helpen: **de NHG woningbehoud-tools.**
- ◊ Je **mag deze tools inzetten** op een lening met NHG, maar dat **hoeft niet.**

# Een compleet pakket woningbehoud-tools in 2024



- ◊ Herstructureren van de lening:
  - Aflossingsvrij maken, box 1
  - Aflossingsvrij maken, box 3\*
  - Looptijd verlengen
- ◊ Aanpassen van de borgstelling na herstructureren\*
- ◊ Verhogen van de lening met NHG om schulden te consolideren\*
- ◊ Budgetcoach en jobcoach bij onderwaarde en overwaarde\*
- ◊ Woonlastenfaciliteit

Deze mogelijkheden zijn alleen te gebruiken om woningbehoud te realiseren.

\*Nieuw in 2024

- ◊ Met dit palet aan woningbehoud-tools kan je de consument met NHG **meer op maat bedienen.**
- ◊ **Jullie blijven verantwoordelijk** voor het bepalen van de beste oplossing voor de consument op de lange termijn en of je een tool of combinatie inzet.
- ◊ Is hulp aan de consument de beste oplossing? Dan is het doel van onze woningbehoud tools om dit **te ondersteunen.**

# Waardevol voor specifieke doelgroep



Je zet de woningbehoud-tools in voor de consument die **bereddering** nodig heeft:

- ◊ Kan de **lening niet meer betalen**
- ◊ Heeft **geen financiële mogelijkheden** om de problemen zelf op te lossen
- ◊ **Werkt mee aan het voorkomen en oplossen** van betalingsproblemen

Je doet dit als:

- ◊ **Woningbehoud in het belang** is van de consument
- ◊ **Duurzaam herstel** nog mogelijk is
- ◊ Let op: Bij OHA is inzet van de woningbehoud-tools niet mogelijk. Je kunt de lening wel gedeeltelijk aflossingsvrij maken in box 3.

# Uitzonderingen blijven mogelijk



- ◊ Het blijft mogelijk voor geldverstrekkers om een **uitzondering (VUB) te vragen** op de regels voor woningbehoud.
- ◊ Verzoeken gebruiken we ook om het **NHG-product door te ontwikkelen**.
- ◊ Het belangrijkste is om de **consument op maat te kunnen helpen**.

Toegang



# Flexibel budget op werkgeversverklaring



- Werkgevers vullen een flexibel budget verschillend in op de werkgeversverklaring. Dit maakt het lastig om het toetsinkomen vast te stellen.
- Om de markt te helpen hier op een uniforme manier mee om te gaan, breiden we de werkgeversverklaring uit.
- Vanaf 1 januari 2024 is deze verplicht.

Inkomen		€
	1. Bruto jaarsalaris <sup>1</sup>	€
	2. Vakantietoeslag <sup>2</sup>	€
	3. 13 <sup>e</sup> maand <sup>3</sup>	€
	4. Eindejaarsuitkering <sup>3</sup>	€
	5. <b>Structurele</b> onregelmatigheidtoeslag <sup>4</sup>	€
	6. <b>Structureel</b> overwerk <sup>4</sup>	€
	7. <b>Structurele</b> provisie <sup>4</sup>	€
	8. <b>Structureel flexibel budget, vast, vrij besteedbaar en geldelijk uitgekeerd<sup>3</sup></b>	€
	9. <b>Flexibel budget, variabel, niet vrij besteedbaar of niet geldelijk uitgekeerd</b>	€
	10. OVERIG	€

1) Het bruto jaarsalaris van het gebruikelijke aantal werkweken in de bedrijfstak

2) Bij vakantiebonnen of tijdsparfondsen: 100% van de waarde van de vakantiebonnen of tijdsparfondsen

3) In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen

4) **Als het inkomensonderdeel gebruikelijk is in de bedrijfstak en dat het inkomen naar de toekomst ook te verwachten is:** Het bedrag over de laatste 12 maanden

# Schuldenaar? Dan ook eigenaar



Op dit moment moet een consument mede-eigenaar worden als het inkomen nodig is voor het verstrekken van de lening.

Is het inkomen niet nodig voor de verstrekking? Dan hoeft die consument geen eigenaar te worden. Hierdoor zijn er schuldenaren die geen eigenaar van de woning zijn.

Om consumenten te beschermen passen we het volgende aan:

- ◆ De consument die aansprakelijk is voor de schuld moet ook (mede-)eigenaar zijn van de woning.

De verhouding van eigenaarschap bepalen consumenten zelf.

# Onderpand

# Meeverhuizen NHG bij vervangende woning



Als door de overheid een vervangende woning wordt gebouwd is nu geen borgstelling op de oude en de nieuwe woning mogelijk.

Dat kan in 2024 in specifieke situaties wel, zoals natuurrampen. Het is dan niet verplicht om een NHG-toets te doen.

Wil je de consument in deze situatie een nieuwe lening geven? Stem dit dan met ons af.

# AI NHG en aanvullend lenen? Geen toets aan NHG-grens nodig



Heeft een consument een combinatie van leningdelen met en zonder NHG? En wil die consument nu een aanvullende lening met NHG?

Tot nu moest de marktwaarde van de woning van die consument binnen de NHG-grens passen. Deze voorwaarde komt te vervallen.

# Proces

# Automatische data-uitwisseling (project Digitalisering Klantreis Beheer)



Om de verwerking te optimaliseren wordt in de procesbeschrijvingen van de V&N opgenomen dat:

- ◊ **Rentewijzigingen** en **extra aflossingen** voortaan via automatische data-uitwisseling gemeld worden
- ◊ Het **bericht ID** wordt meegegeven, zodat het bericht sneller terug te vinden is bij troubleshooting
- ◊ Het **labelnummer** wordt meegegeven, zodat verwerking zo snel mogelijk gaat



- ◊ Bij het **opvoeren van een aflossingsvrije lening** toetst Mendix niet op de werkelijke looptijd, maar automatisch op 30 jaar. Dit wordt aangepast:
  - ◊ Eerst toetst het systeem de werkelijke looptijd. Als dit niet past wordt getoetst op 30 jaar.
  - ◊ Wanneer op 30 jaar wordt getoetst zal het gewogen gemiddelde aangepast worden.
- ◊ Bij het **melden van de maandelijkse verplichtingen** van de consument heeft Mendix een beperking tot 3 verplichtingen. Dit wijzigt:
  - ◊ Er is geen limiet aan het aantal maandelijkse verplichting dat ingevoerd kan worden.

# Overig

## **Vervallen term sloop/handhaving- afweging**

Sinds 2001 wordt de term 'sloop-/handhaven-afweging' niet meer gebruikt. We vervangen deze door de verplichting om de verbetering uit een aanschrijving van de gemeente uit te voeren als dit de woningwaarde kan beïnvloeden.

## **Vervallen Inkomensbepaling Pensioen**

Doordat de tool 'Inkomensbepaling Pensioen' nu niet wordt aangeboden is deze uit de V&N verwijderd.

## **Verlengen looptijd bij zuiver oversluiten**

Bij het zuiver oversluiten is niet langer de beperking opgenomen dat de looptijd van de lening niet verlengd mag worden. In geval van oversluiten bij dezelfde geldverstrekker blijft de looptijd van de borgtocht ongewijzigd.

## **Aantonen inkomen toekomstig dienstverband**

Bij toekomstig dienstverband is een werkgeversverklaring, arbeidsovereenkomst en pro forma salarisstrook verplicht.

## Trhk

- ◊ Wijzigingen die volgen vanuit de Trhk zullen ook opgenomen worden in de V&N.
- ◊ De nieuwe acceptatietabellen worden niet langer opgenomen in de V&N.
- ◊ De nieuwe beheertabellen worden wel nog steeds opgenomen in de V&N.

## Wijzigingen onder voorbehoud

Naast de wijzigingen in deze presentatie en de Trhk heeft NHG nog andere procesverbeteringen, verduidelijkingen en overige kleine aanpassingen in het beleid doorgevoerd. Deze definitieve lijst zal voor november gedeeld worden.

Alle voorgestelde wijzigingen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de minister.

# Vragen of opmerkingen?

Laat het ons weten: [beleidsdesk@nhg.nl](mailto:beleidsdesk@nhg.nl)

Je ontvangt zo snel mogelijk de presentatie met de vragen en antwoorden van vandaag.

Het concept van de nieuwe V&N 2024 ontvangen geldverstrekkers dan ook.



nhg

Hartelijk dank  
voor je deelname!