

Voorwaarden & Normen 2023



Erfpacht en kortingsconstructies

Een nieuw toetskader

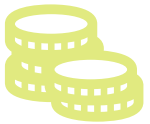
- ♦ NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor consumenten in kwetsbare situaties.
- ♦ Ons beleid ten aanzien van financiering van eigen woningen die op erfpachtgrond staat is hier onderdeel van. Hetzelfde geldt voor woningen met een kortingsconstructie.
- ♦ Erfpacht- en kortingsconstructies kunnen bijdragen aan een meer toegankelijke koopwoningmarkt, doordat woningen hiermee betaalbaarder worden.
- ♦ Afgelopen tijd zijn er veel nieuwe erfpacht- en kortingsconstructies opgezet vanwege de gestegen huizenprijzen.



We zien veel verschillende soorten constructies, maar er is geen toezicht op.



Constructies zijn niet altijd in het belang van de consument of in ieders situatie verantwoord.



Opzet en voorwaarden van constructie kunnen (onbedoeld) leiden tot onverwachte stijging van lasten of hoger verlies bij verkoop.

An aerial photograph of a city. In the foreground, there is a large, lush green park with many trees. To the right of the park, there is a dense residential area with many houses, many of which have solar panels on their roofs. In the background, there are more buildings, including a tall skyscraper, and a city skyline under a blue sky with some clouds.

Eenvoudiger voor aanbieders,
consumenten en professionals

We blijven met een lijst met geaccepteerde constructies werken.

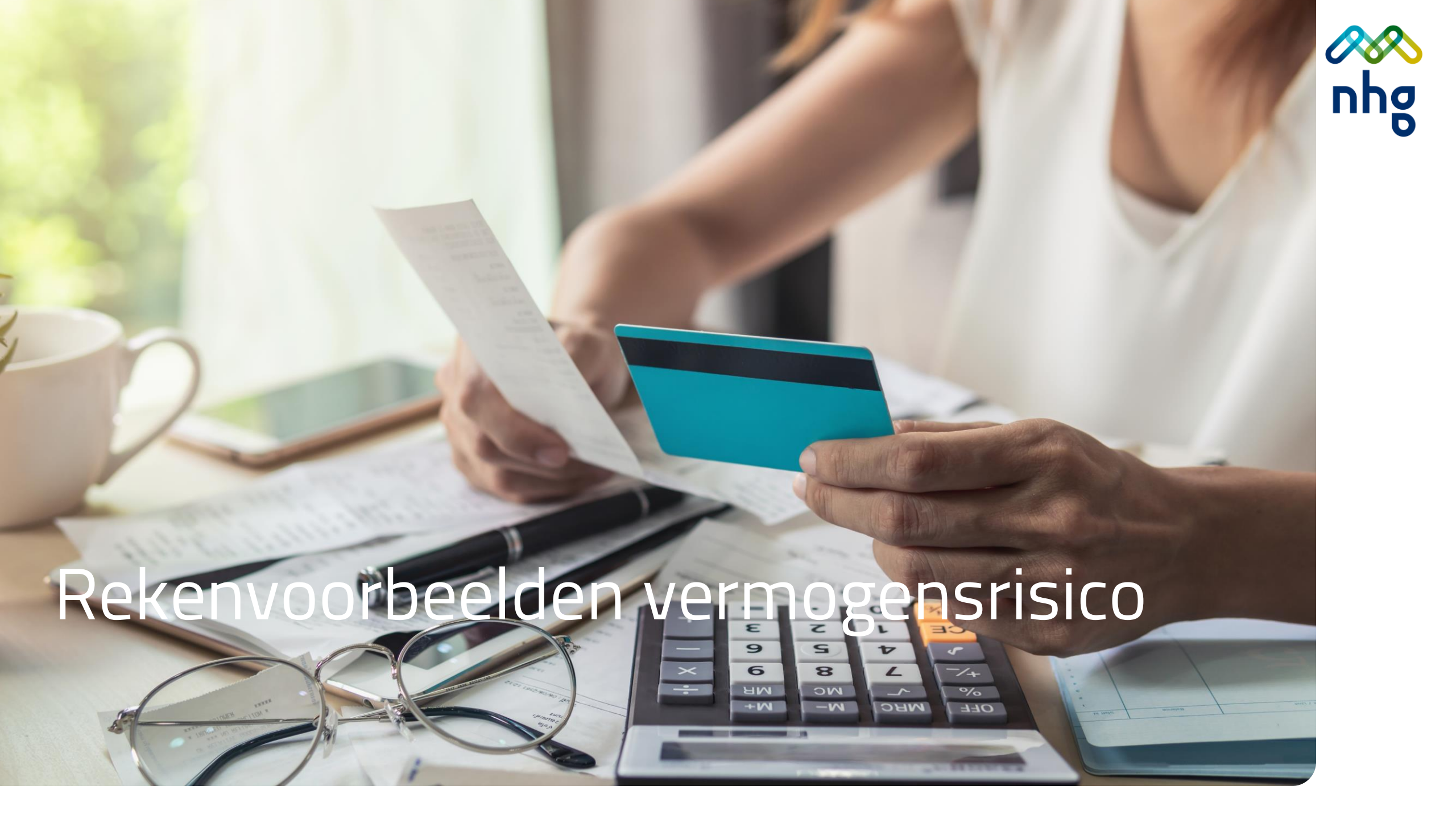
Constructies worden getoetst op onderstaande criteria:

- ◊ Verdeling van winst over waardeontwikkeling van de woning is gelijk aan de verdeling bij verlies
- ◊ Duidelijke kaders voor hoe canon zich mag ontwikkelen
- ◊ Erfpachtovereenkomst mag niet tijdelijk zijn
- ◊ Aanbieders zijn verplicht om bij informatie over een constructie een bijsluiter aan te bieden met begrijpelijke uitleg over de voorwaarden
- ◊ Consument heeft recht op een onafhankelijke procedure over de waardebepaling
- ◊ Waardestijging door verbouwing komt ten gunste van consument
- ◊ Woning moet fiscaal gezien kunnen kwalificeren als eigen woning
- ◊ Nieuwbouwwoningen mogen niet middels een bieding worden verkocht

Aanvullende criteria mbt de woning en de financiering



- ◊ Onderscheid tussen constructies waarbij de consument wel of geen vermogensrisico loopt over grond of kortingsdeel.
- ◊ Risicodragende grondwaarde en kortingsdeel tellen mee voor kostengrens en borgtochtprovisie (zie volgende slides).
- ◊ De grondwaarde of het kortingsdeel is kleiner of gelijk aan 40% van de waarde volle eigendom. Bij kortingsconstructies zonder vermogensrisico over het kortingsdeel mag dit maximaal 50% zijn.
- ◊ Geen combinatie met aflossingsvrije lening toegestaan (bij een vermogensrisico).
- ◊ Geen stapeling van risico's → dus geen sr verhuisregeling of sr tijdelijk tekort toestaan.
(Bij een vermogensrisico en Starterslening SVn is wel toegestaan)

A person is seated at a desk, holding a blue credit card in their right hand and a receipt in their left. The desk is cluttered with various items: a white mug, a smartphone, a pen, a calculator, a pair of glasses, and several papers. The background is a bright window with green foliage visible outside. The text 'Rekenvoorbeelden vermogensrisico' is overlaid in white on the lower half of the image.

Rekenvoorbeelden vermogensrisico

Rekenvoorbeelden: uitgangspunten erfpacht



Erfpachtconstructie

- ◊ Volle eigendom: € 300.000,-
- ◊ Opstal: € 200.000,-
- ◊ Grond/bloot eigendom: € 100.000,-

Erfpacht: waardedaling of -stijging grond voor rekening aanbieder van de constructie



Waardedaling van 20%

- Volle eigendom: € 240.000,-
- Opstal: € 160.000,-
- Grond/bloot eigendom: € 80.000,-

De consument betaalt € 80.000 bij terugkoop of afrekenen

Waarestijging van 20%

- Volle eigendom: € 360.000,-
- Opstal: € 240.000,-
- Grond/bloot eigendom: € 120.000,-

De consument betaalt € 120.000 bij terugkoop of afrekenen

In deze situatie loopt de consument en NHG **geen** vermogensrisico over de grond.

Voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie geldt de waarde van de opstal/het vruchtgebruik. Hierin wijzigt niets ten opzichte van de huidige situatie.

Erfpacht: waardedaling of -stijging grond voor rekening consument



Waardedaling van 20%

- Volle eigendom: € 240.000,-
- Opstal: € 160.000,-
- Grond/bloot eigendom: € 80.000,-

De consument betaalt € 100.000 bij terugkoop of afrekenen

Waarestijging van 20%

- Volle eigendom: € 360.000,-
- Opstal: € 240.000,-
- Grond/bloot eigendom: € 120.000,-

De consument betaalt € 100.000 bij terugkoop of afrekenen

In deze situatie loopt de consument en NHG **wel** vermogensrisico over de grond.

Voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie geldt de waarde van de volle eigendom.

Berekening borgtocht en bepalen kostengrens wijzigen!

Erfpacht: waardedaling of -stijging grond worden verdeeld tussen consument en aanbieder van de constructie



*Voorbeeld: winst en verlies wordt 50/ 50 verdeeld**

Waardedaling van 20%

- ◊ Volle eigendom: € 240.000,-
- ◊ Opstal: € 160.000,-
- ◊ Grond/bloot eigendom: € 80.000,-

De consument betaalt € 90.000 bij terugkoop of afrekenen

Waardestijging van 20%

- ◊ Volle eigendom: € 360.000,-
- ◊ Opstal: € 240.000,-
- ◊ Grond/bloot eigendom: € 120.000,-

De consument betaalt € 110.000 bij terugkoop of afrekenen

**Iedere verdeling is toegestaan, mits aandeel consument bij waardestijging minimaal gelijk is aan aandeel bij waardedaling.*

In deze situatie loopt de consument en NHG **wel** vermogensrisico over de grond.

Voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie geldt de waarde van de volle eigendom.

Berekening borgtocht en bepalen kostengrens wijzigen!

Er wordt nadrukkelijk geen onderscheid gemaakt in de mate waarin consument risico loopt.

Rekenvoorbeelden: uitgangspunten kortingsconstructie



Kortingsconstructie:

- ◊ Volle eigendom: € 300.000,-
- ◊ Kortingsdeel (33,33%): € 100.000,-
- ◊ Consument betaalt bij aanvang € 200.000,-

Kortingsconstructie: waardedaling of -stijging kortingsdeel voor rekening aanbieder constructie



Waardedaling van 20%

- Volle eigendom: € 240.000,-
- Deel consument: € 160.000,-
- Kortingsdeel: € 80.000,-

De consument betaalt € 80.000 bij afrekenen kortingsdeel

Waardestijging van 20%

- Volle eigendom: € 360.000,-
- Deel consument: € 240.000,-
- Kortingsdeel: € 120.000,-

De consument betaalt € 120.000 bij afrekenen kortingsdeel

In deze situatie loopt de consument en NHG **geen** vermogensrisico over de grond.

Voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie geldt de waarde van de opstal/ het vruchtgebruik. Hierin wijzigt niets ten opzichte van de huidige situatie.

Kortingsdeel maximaal 50%

Kortingsconstructie: waardedaling of -stijging kortingsdeel voor rekening consument



Waardedaling van 20%

- Volle eigendom: € 240.000,-
- Deel consument: € 160.000,-
- Kortingsdeel: € 80.000,-

De consument betaalt € 100.000 bij afrekenen kortingsdeel

Waarestijging van 20%

- Volle eigendom: € 360.000,-
- Deel consument: € 240.000,-
- Kortingsdeel: € 120.000,-

De consument betaalt € 100.000 bij afrekenen kortingsdeel

In deze situatie loopt de consument en NHG **wel** vermogensrisico over de grond.

Voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie geldt de waarde van de volle eigendom.

Berekening borgtocht en bepalen kostengrens wijzigen!

Kortingsdeel maximaal 40%

Kortingsconstructie: waardedaling of -stijging kortingsdeel wordt verdeeld tussen consument en aanbieder van de constructie



*Voorbeeld: winst en verlies wordt 50/ 50 verdeeld**

Waardedaling van 20%

- ◊ Volle eigendom: € 240.000,-
- ◊ Deel consument: € 160.000,-
- ◊ Kortingsdeel: € 80.000,-

De consument betaalt € 90.000 bij terugkoop of afrekenen

Waardestijging van 20%

- ◊ Volle eigendom: € 360.000,-
- ◊ Deel consument : € 240.000,-
- ◊ Kortingsdeel : € 120.000,-

De consument betaalt € 110.000 bij terugkoop of afrekenen

**Iedere verdeling is toegestaan, mits aandeel consument bij waardestijging minimaal gelijk is aan aandeel bij waardedaling.*

In deze situatie loopt de consument en NHG **wel** vermogensrisico over de grond.

Voor het bepalen van de kostengrens en borgtochtprovisie geldt de waarde van de volle eigendom.

Berekening borgtocht en bepalen kostengrens wijzigen!

Er wordt nadrukkelijk geen onderscheid gemaakt in de mate waarin consument risico loopt.

Ingang nieuw beleid



- ◊ Invoering nieuw beleid 1-7-2022 (deel 1)
 - Nieuwe constructies dienen te voldoen aan beleid
 - Overgangsbeleid bestaande constructies tot 1-1-2023
 - Nog geen splitsing in vermogensrisico j/n

Voor oude 'gemeentelijke constructies' hanteren we een langer overgangsbeleid.

- ◊ Invoering nieuw beleid 1-1-2023 (deel 2)
 - Splitsing in vermogensrisico j/n
 - Systeem aanpassingen

Impact op ICT

Aanpassingen systemen voor verstrekkingen met een vermogensrisico m.i.v. 01-01-2023



- ◊ Aanpassingen hebben betrekking op:
 - De constructie wordt voortaan uitgevraagd bij toetsen en melden (wel of geen vermogensrisico wordt automatisch ingevuld)
 - De rekenregels
 - Validaties
 - Portaal/ schermen
 - Wsdl

- ◊ Nadere informatie over de systeemaanpassingen volgt via de gebruikelijke route.



Werkwijze beoordelen
constructies

Zelfscan voor aanbieders erfpacht- en kortingsconstructies



- ◊ Via een zelfscan toetst aanbieder of constructie kan worden voorgelegd aan NHG.
- ◊ Bij positieve uitkomst moet het product en de bijsluiter worden voorgelegd aan NHG.
- ◊ Bij acceptatie wordt de constructie geplaatst op de lijst met geaccepteerde constructies.
- ◊ Op de lijst wordt duidelijk aangegeven of constructie wel of geen vermogensrisico kent m.b.t. de grond of het kortingdeel.

Naam aanbieder en constructie van erfpacht- of kortingsconstructie worden uitgevraagd bij toetsing en melden van een garantie.

Wordt voldaan aan de algemene criteria voor erfpacht en kortingsconstructies?

- ✓ goedgekeurd door belastingdienst
- ✓ consument heeft recht om zelf taxateur te kiezen
- ✓ onafhankelijke procedure bij meningsverschil over waardebepaling
- ✓ waardevermeerdering als gevolg van verbouwingen binnen de bepalingen van het contract komt ten gunste van de consument
- ✓ verdeling waardedaling en stijging tussen aanbieder en consument volgens voorwaarden
- ✓ bijkomende kosten voor consument zijn transparant, reëel en in verhouding
- ✓ geen verplichting voor consument om grond of kortingsdeel te kopen
- ✓ bijsluiters is onderdeel van overeenkomst
- ✓ adequate procedure voor debiteurenbeheer door eigenaar constructie

Van wat voor soort constructie is sprake?

Kortingsconstructie of een combinatie van erfpacht en kortingsconstructie waarbij de canon nihil blijft

Erfpacht

Wordt voldaan aan de specifieke criteria voor kortingsconstructies?

- ✓ bij doorverkoop onder voorwaarden de mogelijkheid voor vrije verkoop indien verkoop onder voorwaarden niet lukt uiterlijk binnen zes maanden

Als er sprake is van een inkomensafhankelijke canon, wordt dan voldaan aan deze specifieke criteria?

- ✓ een inkomensafhankelijke canon (als gevolg van doelgroepenbeleid) loopt maximaal op tot het 10-jaars tarief staatsobligatie plus 5,50 %.
- ✓ bij samenloop met een starterlening van SVn wordt de inkomensafhankelijke canon niet eerder verhoogd dan drie jaar nadat de consument gestart is met het betalen van de volledige rente en aflossing

Is de aanbieder een overheid?

- ja
- nee
- ja
- nee
- ja
- ?

Wordt voldaan aan de criteria bij een jaarlijks geïndexeerde canon?

- ✓ jaarlijkse indexatie canonbedrag volgens vast percentage, maximaal 3% (jaarlijks door NHG te herzien)
- ✓ jaarlijkse indexatie canonbedrag volgens door CBS gepubliceerd Nederlands Indexcijfer gekoppeld aan loonontwikkeling, inflatie of huizenprijzen, zonder extra opslag

Wordt voldaan aan de criteria bij een periodiek herziene canon?

- ✓ bij aanvang en bij iedere herziening is het canonpercentage, maximaal 10-jaars tarief staatsobligatie + 3,50%
- ✓ de momenten van herziening zijn vooraf bekend en staan vast of mogen door de consument zelf worden bepaald

Is de erfpachtovereenkomst eeuwigdurend en blijft de grondwaarde (als grondslag voor de canon) gelijk?

- nee
- ja
- ?

Wijzigt het canonbedrag gedurende de komende 30 jaar?

- nee
- ja

Periodieke herziening

Jaarlijkse index

Wordt de canon jaarlijks geïndexeerd of periodiek herzien?

Is de canon bij aanvang hoger dan 10-jaars tarief staatsobligatie plus 3,50% over de grondslag?

- nee
- ja

Is de canon bij aanvang hoger dan 10-jaars tarief staatsobligatie plus 2,50% over de grondslag?

- ja
- nee

NHG is niet mogelijk

NHG is mogelijk

Voorleggen bij NHG



Beleid eerder geaccepteerde constructies die zijn vervallen



- ◊ Wanneer constructie niet meer op de lijst staat, kan de casus worden voorgelegd aan NHG via beleidsdesk@nhg.nl.
- ◊ NHG kijkt bij deze voorlegposten primair naar het belang van consument.

Belangrijke links



De volgende informatie staat op nhg.nl

- ◊ Documenten voor de [zelfscan](#)
- ◊ [Lijst](#) met geaccepteerde constructies

Kostengrens en borgtochtprovisie

Kostengrens en borgtochtprovisie



- ◊ **Kostengrens 2023** is nog onderwerp van gesprek met ministeries.
- ◊ **Kostengrens** zal voor **1 november definitief** bekend zijn en gecommuniceerd worden.
- ◊ **Borgtochtprovisie** blijft 0,6%.

Toegang

Aanpassing werkgeversverklaring



- ◊ Een aantal werkgevers legt geslacht medewerker niet meer vast.
- ◊ Kan op de werkgeversverklaring niet meer ingevuld worden.
- ◊ Vanaf januari 2023 vragen we op de werkgeversverklaring geslacht niet meer.

Gegevens werknemer	Naam werknemer	
	Adres werknemer	
	Postcode en woonplaats	
	Geboortedatum	
	In dienst sinds	(dag, maand, jaar)
	Functie	

Onderpand

1. Aanvullende lening tijdens een verbouwing



- ◊ Ingecalculeerde kosten voor verbouwing niet altijd voldoende om verbouwing af te ronden.
- ◊ NHG gaat het proces aanvullend lenen tijdens lopende verbouwing eenvoudiger maken.
- ◊ Volgende eis gaat vervallen: $\text{Lening} \leq \text{waarde woning op moment verstrekken aanvullende lening}$.
- ◊ Resultaat: Alleen waarde na totale verbouwing is relevant.

2. Bouwdepot



- ◊ Niet altijd duidelijk wat mogelijkheden van consumenten zijn voor wijziging besteding budget tijdens verbouwing.
- ◊ Verduidelijking in de eisen om tijdens een verbouwing van specificatie af te wijken.
- ◊ Mogelijk om te wijzigen van reguliere kwaliteitsverbetering naar EBV en andersom.
- ◊ Mogelijk zolang de noodzakelijke waarde na wijziging wordt gerealiseerd, past binnen LTI consument en de van toepassing zijnde kostengrens niet wordt overschreden.
- ◊ Aan de geldverstrekker te bepalen hoe hij dit vaststelt: NHG stelt geen aanvullende eisen boven de wet.

3. Verbeterbudget bij reguliere taxatie



Consumenten moeten iedere kwaliteitsverbetering specificeren in een taxatierapport, ook als waardestijging niet relevant is voor LTV.

We maken proces uitvoeren kwaliteitsverbetering eenvoudiger:

- ◊ Verstrekken lening voor kwaliteitsverbetering **zonder specificatie** mogelijk bij gebruik reguliere taxatie (tot 100%/106%).
- ◊ Alleen als waarde van woning voor verbouwing en/of toepassen EBV hoger is dan gevraagde lening.
- ◊ De niet gespecificeerde kosten kunnen worden opgenomen in Verbeterbudget en/of Energiebespaarbudget.
- ◊ NB: was al mogelijk bij gebruik van desktoptaxatie (tot 90% waarde).

4. Nieuwbouw uniformiteit



Om proces bij nieuwbouw te verbeteren verduidelijken we toelichting:

- ◊ We specificeren niet meer welke kosten onder stichtingskosten vallen. Geldverstrekkers volgen hier de wettelijke norm.
- ◊ Geldt ook voor sloopkosten bij bouw in eigen beheer en zelfbouw.

Daarnaast niet langer noodzakelijk om Waarborgcertificaat in titel of aanhef van aanneemovereenkomst op te nemen.

- ◊ Waarborgcertificaat moet wel nog steeds in overeenkomst opgenomen worden.

5. Wijzigingen bouwkundig rapport: Wanneer rapport nodig?

Verduidelijking en uitbreiding van huidig beleid:

- ◊ Volgens taxatierapport het **totaal van de geschatte directe kosten (0 – 1 jaar) > 10%**.
Verduidelijking: in het model taxatierapport juli 2021 staan meerdere bedragen, deze dient de taxateur bij elkaar op te tellen.
- ◊ **als de bouwkundige toestand van de hele woning slecht is (nieuw)**
- ◊ (ongewijzigd) als nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient



Relatie Taxateur - Bouwkundig inspecteur



“Degene die het bouwkundig rapport opmaakt mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij degene die het taxatierapport opmaakt”

- ◊ Voorkomen belangenverstrengeling
- ◊ Betere borging kwaliteit

Overige kleine wijzigingen



Aanpassing behandeling Gemeentelijke aanschrijving:

- ◊ Wordt niet meer gelijk gesteld aan bouwkundig rapport
- ◊ Aanvrager blijft verplicht de werkzaamheden van aanschrijving uit te (laten) voeren

Beheer en behoud

1. Waardebepaling woning t.b.v. aflossingsvrij in beheer



- ◊ Uitzonderingsverzoeken van geldverstrekkers laten behoefte zien meer mogelijk te maken om woningbehoud te realiseren dan NHG nu toelaat.
- ◊ Op dit moment wordt aflossingsvrije gedeelte van een lening bij het wijzigen of vervangen van een lening, bepaald door de **oorspronkelijke waarde** van de woning.
- ◊ Door de aanpassing naar de **huidige waarde** van de woning past de mate van aflossingsvrij beter bij de actuele marktsituatie en kan voor meer consumenten in een beheersituatie verantwoord woningbehoud met NHG worden gerealiseerd.
- ◊ Let op! Met deze wijziging worden de mogelijkheden om aflossingsvrij te lenen niet uitgebreid. Dit mag nog steeds alleen bij een Bestaande Eigen Woningsschuld.

2. Duurzaam vertrek partner bij OHA



- ◊ Wij eisen nu dat bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid de vertrekkende partner de woning duurzaam heeft verlaten.
- ◊ In de huidige woningmarkt is het moeilijk om een nieuwe woning te vinden.
- ◊ Aanpassing: we laten de eis vervallen dat een vertrekkende partner de woning moet hebben verlaten. Wel moet vertrekkende partner een ontruimingsverklaring tekenen.

3. Gedeeltelijk royement



- ◊ Proces gedeeltelijke royement wordt in specifieke situaties vereenvoudigd en consumentvriendelijker.
- ◊ Niet altijd meer aflossing en/of taxatie verplicht in situaties waarbij maar klein deel van zekerheid wordt vrijgegeven.
- ◊ Wij zullen richtlijnen publiceren die wij hanteren bij beoordelen van verplichting tot taxatie en/of aflossing.

Gedeeltelijk royement	Indien totale oppervlakte verminderd $\leq 5 \text{ m}^2$	Altijd akkoord NHG, ter beoordeling geldverstrekker
Gedeeltelijk royement	Indien totale oppervlakte verminderd met meer dan $5 \text{ m}^2 < \text{max } 10\% \text{ m}^2$	Minimaal Desktoptaxatie verplicht, taxatie mag. Lening $< 90\% \text{ LTV}$, altijd akkoord NHG, ter beoordeling GV Lening $> 90\% \text{ LTV}$, volledige taxatie perceel verplicht en aflossing waarde op lening
Gedeeltelijk royement	Overige situaties	Volledige taxatie perceel verplicht en aflossing waarde op lening

Proces

Brondata benoemd in V&N waar mogelijk



- ◊ Sinds de V&N 2021-2 staat NHG het gebruik van brondata toe via de checklist brondata en Artikel A6. De toepassing van brondata draagt bij aan meer efficiëntie, minder foutgevoeligheid en een hogere voorspelbaarheid in het hypotheekproces.
- ◊ In de Normen 2023-1 is waar mogelijk aan de tekst toegevoegd dat de in de Norm genoemde documenten door brondata vervangen kan worden.
- ◊ Hiermee hopen we het gebruik van brondata verder te stimuleren.

Woonwagens

Woonwagens: EBV en kostengrens



- ◊ Mogelijkheden van financieren van verduurzaming woonwagens wordt gelijk gesteld aan woningen.
- ◊ Extra leenruimte om energiebesparende voorzieningen (EBV) te treffen ook bij woonwagens.
- ◊ De maximale LTV voor woonwagens naar 106% indien sprake is van EBV.
- ◊ De kostengrens voor woonwagens wordt aangepast:
 - € 151.000,- woonwagens/€ 160.060,- (met EBV)
 - € 54.000,- standplaatsen

Overig

Overige onderwerpen



Naast deze wijzigingen 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

Je ontvangt de presentatie van ons met de vragen en antwoorden van vandaag.



Hartelijk dank
voor je deelname!