

- **INKOMEN**

- Werkgeversverklaring

- Inkomensbepaling pensioen

- Tijdelijk tekort pensioen

- **CIJFERS**

- Gemiddelde koopsom en kostengrenzen

- Borgtochtprovisie

- Financieringslasttabellen

- **OVERSLUITEN EN AANVULLEND LENEN**

- Norm 3 eenvoudiger

- Meer hypothecaire Inschrijvingen

- Oversluiten niet-nhg naar nhg

- Dezelfde mogelijkheden met nhg

- Meerdere financieringsdoelen

- **TIJDELIJKE REGELING HYPOTHECAIR KREDIET + OVERIGE**

- Wegingsfactor studielening

- Woonquotes o.b.v. 2e Inkomen

- Definitie(s) energiebesparing

INKOMEN

WERKGEVERSVERKLARING

In het model van de werkgeversverklaring zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn tot stand gekomen op verzoek van en in overleg met de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars. Het doel van de wijzigingen is het beter inzichtelijk maken van de bestendigheid van het dienstverband en het inkomen.

INKOMENSBEPAALING PENSIOEN

Bij de Inkomensbepaling Pensioen (IBP) berekent de rekentool IBP automatisch het pensioeninkomen aan de hand van de uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl. Door rekenwerk te automatiseren worden rekenfouten voorkomen. Daarnaast zorgt IBP voor gemak en uniformiteit. Vooral bij een pensioenoverzicht met meerdere pensioenuitvoerders is IBP van toegevoegde waarde. In de regiegroep HDN versnellen bronontsluiting is de pilot op 18 september 2020 als succesvol beoordeeld. Dit houdt in dat IBP per 1 januari 2021 marktbreed wordt uitgerold. Het gebruik van IBP is per die datum door NHG toegestaan voor alle geldverstrekkers.

TIJDELIJK TEKORT PENSIOEN

Uit onderzoek is gebleken dat adviseurs behoefte hebben aan een oplossing voor senioren met een AOW-gat. Daarom bieden we een oplossing voor senioren met een tijdelijk tekort dat ontstaat bij een verschil in AOW-leeftijd. Bij een financiering met twee aanvragers, waarbij de oudste aanvrager kostwinner is en minimaal 10 jaar vóór pensioenleeftijd en de jongste aanvrager geen of minimaal inkomen heeft, kan een tekort ontstaan bij de ingangsdatum AOW oudste aanvrager tot ingangsdatum AOW jongste aanvrager. Voor deze tijdelijk tekort periode mag er op werkelijke lasten getoetst worden. Voor en na de tijdelijk tekort periode wordt er annuïtair getoetst.

[terug](#)

CIJFERS

GEMIDDELDE KOOPSOM EN KOSTENGRENZEN

Sinds 1 januari 2021 is een nieuwe methodiek van toepassing voor het vaststellen van de kostengrens voor woningen. De nieuwe kostengrensmethodiek wordt in 3 stappen geïntroduceerd:

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

De uitkomst wordt afgerond op de dichtstbijzijnde € 5.000,-.

Deze methodiek is meer anticyclisch, sluit aan bij de gemiddelde huizenprijs en levert geen schokken op de koopwoningmarkt.

Kostengrenzen 2021

- Regulier: € 325.000
- Met energiebesparingen: € 344.500
- Woonwagens: € 145.000
- Woonwagenstandplaatsen: € 52.000

BORGTOCHTPROVISIE

De borgtochtprovisie is ongewijzigd: 0,70%

FINANCIERINGSLASTTABELLEN

De tabellen voor zowel acceptatie als beheer zijn op advies van Nibud geactualiseerd.

[terug](#)

OVERSLUITEN EN AANVULLEND LENEN

NORM 3 EENVOUDIGER

Norm 3 is aangepast en beter leesbaar gemaakt. Norm 3 gaat over het oversluiten van een hypotheek of het verhogen van een bestaande hypotheek door middel van een aanvullende lening. Door de tekstuele verbeteringen wordt vooral het werk voor de adviseur en de geldverstrekker eenvoudiger. De kosten die onder NHG mogen worden meegefinancierd, zijn voortaan vermeld bij de beschrijving van de mogelijkheden met NHG bij de aanvullende lening en oversluiten.

MEER HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Het maximum van twee hypothecaire inschrijvingen voor hypotheek met NHG is vervallen. Met deze wijziging zijn obstakels weggenomen die werden ervaren, bijvoorbeeld bij het financieren van een aanvullende lening. Wel moeten meerdere leningen met meer dan 1 NHG borgtocht elkaar opvolgen onder verband van tenminste eerste hypotheek en opvolgend.

OVERSLUITEN NIET-NHG NAAR NHG

Ook klanten met een relatief lage hypotheek op inkomen (LTI) of marktwaarde van de woning sluiten over van niet-NHG naar NHG. Hierbij is het de vraag of er wordt overgesloten vanwege het vangnet dat NHG biedt of dat een potentieel lagere rente de voornaamste reden is. Het verbeteren van de individuele klantsituatie is daarom verder gespecificeerd. Om van niet-NHG over te kunnen sluiten naar NHG, is oversluiten straks alleen mogelijk als NHG nodig is om woningbehoud voor de klant mogelijk te maken of als een aflossingsvrije hypotheek voor een wezenlijk deel wordt omgezet naar een hypotheek met aflosvorm. Andere redenen om naar NHG over te sluiten blijven bestaan, zodat bijvoorbeeld het verbeteren of verduurzamen van de woning met NHG mogelijk blijft.

DEZELFDE MOGELIJKHEDEN MET NHG

Tot 2021 had een klant met NHG die de hypotheek oversloot naar een andere geldverstrekker meer mogelijkheden dan een klant met NHG die de lening wilde aanpassen bij dezelfde geldverstrekker. Vanaf 2021 zijn deze verschillen gelijkgetrokken, zodat voor een klant de mogelijkheden met NHG nooit doorslaggevend zullen zijn bij de keuze voor een geldverstrekker. Zo kan straks bij de huidige geldverstrekker een vergoedingsrente worden meegefinancierd, iets wat voorheen niet toegestaan was.

MEERDERE FINANCIERINGSDOELEN

Het bleek niet altijd mogelijk om verschillende financieringsdoelen tegelijkertijd met NHG in 1 aanvraag te financieren. Door een aanpassing is het mogelijk gemaakt dat bijvoorbeeld een verbouwing en het oversluiten van een SVn Starterslening naar de huidige geldverstrekker in één proces kunnen worden gefinancierd. Dit scheelt voor klanten en hypotheekverstrekkers tijd en extra kosten.

[terug](#)

TIJDELIJKE REGELING HYPOTHECAIR KREDIET + OVERIGE

WEGINGSFACTOR STUDIELENING

Voor studieschulden is de wegingsfactor gewijzigd. In 2020 was de wegingsfactor nog afhankelijk van het van toepassing zijnde oude (0,75%) of nieuwe leenstelsel (0,45%). Per 2021 wordt de wegingsfactor bepaald op basis van 2 variabelen: rentepercentage en looptijd van de studielening.

WOONQUOTES O.B.V. 2E INKOMEN

In aansluiting op de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en het advies van Nibud wordt bij meerdere aanvragers met inkomen de woonquote berekend op basis van het hoogste toetsinkomen vermeerderd met 90% procent van het lagere toetsinkomen.

DEFINITIE(S) ENERGIEBESPARING

De definitie van energiebesparende voorzieningen is geactualiseerd:

V&N 2020	Wijziging in V&N 2021-1
HR ketel	Komt te vervallen
Energiezuinige kozijnen	Energiezuinige kozijnen blijft toegestaan indien deze voorzieningen worden getroffen i.c.m. hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
Energiezuinige ventilatie	Energiezuinig ventilatiesysteem blijft toegestaan indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
Warmteterugwinning	Alleen een douche-warmteterugwinningsysteem blijft toegestaan
Zonneboiler	Komt te vervallen

In lijn met de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet is de BENG norm opgenomen:

- Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en Energie-Index (EI) komen te vervallen
- Toevoeging van BENG-norm per 1 januari 2021 voor nieuwbouw woningen
- De energielabels A+++ en A++++ zijn per 2021 toegevoegd

[terug](#)

Meer informatie: Deze factsheet van NHG is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de informatie in de factsheet geen rechten worden ontleend. NHG sluit iedere aansprakelijkheid uit van de gevolgen van het gebruik van deze informatie. Kijk voor meer informatie over NHG op www.nhg.nl.