

Kaders voor verstrekking NHG op basis van explain aan huurders

Binnen de hieronder omschreven kaders mag, voor de pilot duurhuur, door deelnemende partijen tijdelijk worden afgeweken van de Voorwaarden & Normen van NHG. Alle overige Voorwaarden & Normen blijven onverminderd van kracht.

Een belangrijk uitgangspunt van de pilot duurhuur is dat verstrekking plaatsvindt op basis van explain, dus individueel maatwerk. Indien een acceptant bij de beoordeling van een dossier dat afwijkt van de beschreven kaders, desondanks van mening is dat sprake is van verantwoorde kredietverstrekking, kan een dergelijke post ter beoordeling worden voorgelegd bij NHG.

1. Duurhuurverleden

De klant moet een aantoonbaar huurverleden in Nederland hebben van minimaal 36 maanden. Dit kan worden aangetoond met een huurcontract. Uitgangspunt is een huurcontract gedurende deze 36 maanden, met een stabiele ontwikkeling (reguliere indexatie) van de huurlast.

- Bij tussentijdse wijziging van het huurcontract dient de huurlast vergelijkbaar te zijn.
- Bij een gedaalde huurlast kan worden uitgegaan van de laatste en dus laagste huurlast.
- Bij een sterk gestegen huurlast kan de blijvende betaalbaarheid van de actuele, hoogste huurlast onvoldoende worden aangetoond.
- Bij een opeenvolging van huurcontracten in de 36-maanden-periode is het uitgangspunt het contract met de laagste huur.

2. Tijdige betaling van de huurlasten

Tijdig betekent: met vaste regelmaat, zonder achterstanden. Dit wordt met een bankafschrift over de afgelopen 24 maanden gecontroleerd. In de regel zal dit neerkomen op maandelijkse betaling van de huurlasten binnen een bandbreedte van 14 dagen.

3. Meewegen eigenaarslasten

Bovenop de hypotheeklasten wordt rekening gehouden met eigenaarslasten zoals onderhoud, verzekeringen en gemeentelijke belastingen. Daarom wordt 1,308% (NIBUD 2022) over de hypotheeksom van de woning opgeteld bij de maandlasten.

4. Maximale overschrijding toegestane maandlasten

De hypotheeklasten, vermeerderd met de berekende eigenaarslasten, zijn gelijk aan of lager dan de actuele huurlast én gezamenlijk niet meer dan 130% van de toegestane financieringslast volgens de TRHK. Binnen deze overschrijding zegt NHG de borgstelling zondermeer toe, rekening houdend met de overige eisen en rekenregels. Aanvragen waarbij de toetslast hoger is dan 130% van de toegestane maandlasten, maar wel gelijk aan of lager dan de actuele huurlasten, kunnen ter bespreking worden aangeboden en worden op hun merites beoordeeld. Tijdens de evaluaties wordt besproken of dergelijke situaties aan het beleid kunnen worden toegevoegd.

5. Inkomen huishouden is stabiel

Gedurende de huurperiode moet het inkomen stabiel zijn gebleven om de betaalbaarheid aan te tonen. Dit kan met een UWV bericht of, voor ondernemers, een Inkomensverklaring Ondernemer (IKV) of een vaststelling volgens de kaders van de IKV. Een stabiel inkomen ontwikkelt zich gelijkmatig. Een sterke stijging gedurende drie jaar huurverleden is altijd goed. Een daling zorgt

ervoor dat de blijvende betaalbaarheid niet afdoende kan worden aangetoond. Het toetsinkomen kan dan ook nooit hoger zijn dan het actuele inkomen.

6. Behoud van inkomensituatie bij overgang naar koop

Wanneer bij de overgang van huur naar koop een inkomen wegvalt (bijvoorbeeld ingeval van een relatiebreuk) kan de betaalbaarheid niet worden aangetoond en komt een klant niet in aanmerking voor een explain binnen de kaders van de duurhuur pilot.

7. Kosten huishouding niet ten laste van vermogen

Gedurende de huurperiode dient te vermogenspositie van de klant niet te worden gebruikt voor kosten voor de huishouding. Dit betekent dat:

- het saldo van spaargeld en eventuele kredieten (36 maanden voorafgaand aan de kredietwaardigheidsbeoordeling) stabiel moet zijn, of zich positief heeft ontwikkeld.
- Als wordt ingeteerd op spaargeld en/ of kredieten zijn toegenomen moet de klant onderbouwen waar dit geld aan is besteed. Zonder adequate onderbouwing met bewijsstukken wordt aangenomen dat dit geld is besteed aan kosten voor de huishouding en is de betaalbaarheid van de huurlasten onvoldoende aangetoond.

Kredieten tot maximaal € 1.000,- (cumulatief, per kredietwaardigheidsbeoordeling) zijn uitgezonderd van deze regel. Hierdoor blijven bijvoorbeeld telefoonkredieten of kleine roodstandfaciliteiten buiten beschouwing. De financieringslasten van deze kleine kredieten worden uiteraard wel geheel conform TRHK meegenomen in de toetsing.

8. Zzp'ers en flexwerkers komen ook in aanmerking voor de duurhuurpilot

Ook zzp'ers, flexwerkers en ondernemers hebben toegang tot deze oplossing, mits zij aan kunnen tonen dat zij een bestendig inkomen hebben. Het inkomen van zzp'ers en flexwerkers wordt op reguliere wijze aangetoond.

9. Wijziging in hypotheek na verstrekking vanuit duurhuurpilot.

Wanneer de klant binnen zes maanden na datum passeren zijn hypotheek wil verhogen mag dit op grond van het duurhuurkader worden getoetst. Een toetsing na deze datum dient op reguliere wijze te gebeuren.

Wanneer de klant later dan zes maanden na datum passeren wil verhogen is deze inmiddels gewend aan de lagere lasten van zijn koopwoning. Dan kan betaalbaarheid op grond van de hogere oude woonlasten niet meer worden aangetoond. In de communicatie richting klanten en adviseurs wordt deze voorwaarde expliciet duidelijk gemaakt, evenals het feit dat de hypotheek in de toekomst ook op reguliere toetsingsnormen zal worden beoordeeld. Voor beheer en achterstanden zien we de noodzaak van toetsen op basis van reguliere toetsingsnormen niet. Daar is immers sprake van maatwerk indien nodig.

10. Gebruik pilotcode

Om verstrekkingen met NHG aan duurhuurders te kunnen identificeren voor analyse en monitoring is het verplicht gebruik te maken van een zogenaamde pilotcode. Dit is een extra dataveld dat met een vooraf afgesproken kenmerk ingevuld moet worden bij melding van de hypotheek bij NHG.