

## Q&A Voorwaarden & Normen 2021-2 Event

2-3-2021

### Hybride taxaties

#### **Modelmatig taxeren mag nu al tot 90% LTV. Waarom is er bij hybride taxaties ook gekozen voor 90% en niet 100% LTV?**

Hybride taxaties zijn nog in ontwikkeling. Onze doelstelling is om zo dicht mogelijk bij de modelmatige taxatie te blijven wat betreft snelheid en kosten. Dit betekent dat de rol van de taxateur in de hybride taxatie zo minimaal mogelijk is en daarom sluiten we voor hybride taxaties aan op maximaal 90% LTV.

### Vervallen hypotheekrenteaftrek

#### **Wanneer worden de rekenregels voor het vervallen hypotheekrenteaftrek bekend gemaakt en is de testomgeving beschikbaar?**

We streven ernaar om de rekenregels 1 mei 2021 te publiceren. De testomgeving is op 31 mei beschikbaar voor de ketenpartners, de productierelease volgt op 14 juni.

#### **Hoe kan het vervallen van de hypotheekrenteaftrek worden herkend in een AX bericht en worden meegegeven aan NHG?**

Dit is een feitelijke situatie waar adviseurs nu al rekening mee moeten houden. Ook vanuit de zorgplicht moet je je hieraan houden. Het zou daarom al in de software moeten zitten. Binnen HDN bestaat deze mogelijkheid nu al wel.

#### **Met name starters kiezen steeds vaker voor een aflossingsvrij deel. Denkt NHG hier ook over na?**

Ja, wij zien deze beweging ook. Wij willen later dit jaar samen met de markt een verdere verkenning op dit onderwerp doen. Dit staat verder los van deze wijziging.

#### **Toetsing richting pensioeninkomen: we gaan normaliter uit van annuïtaire toetsing, maar is het ook mogelijk op basis van de werkelijke lasten?**

Dit kan binnen de afgebakende proposities waarbij we nu al een werkelijke lastentoets toestaan. Zoals de [Senioren Verhuisregeling](#) en [Tijdelijk Tekort regeling](#).

#### **Moet het oude recht aflossingsvrij aangetoond worden om hier gebruik van te maken?**

Nee, dat hoeft niet. Het is de taak van de adviseur en/of geldverstrekkers om dit correct te inventariseren.

#### **Werkt de tool ook op het moment dat de einddatum hypotheekrenteaftrek vóór de AOW-datum ligt? Dat zal nu nog niet veel voorkomen maar in de toekomst wel.**

Ja, dat werkt. Het gaat om de datum dat de hypotheekrenteaftrek komt te vervallen. In de toekomst zal het zeker vaker voorkomen dat deze datum vóór de AOW-datum ligt.

## Aanvragen hardheidsclausule

Tijdens het V&N 2021-2 Event hebben we als wijziging voorgesteld dat de hardheidsclausule alleen door de geldverstrekker via een format kan worden aangevraagd. Het doel van deze wijziging is meer structuur aanbrengen in het proces rondom de hardheidsclausule, zodat verzoeken beter en sneller kunnen worden beoordeeld. Vanuit de deelnemers werd gevraagd waarom dit alleen aangevraagd kan worden door de geldverstrekker en niet ook door de adviseur. Dit zou namelijk betekenen dat er altijd eerst een aanvraag gedaan moet worden voordat er duidelijkheid is en dus kosten gemaakt worden. Veel adviseurs doen namelijk pas de aanvraag als er al duidelijkheid is.

Naar aanleiding van de feedback op deze voorgenomen wijziging hebben we besloten dat de hardheidsclausule zowel door de geldverstrekker én de adviseur kan worden aangevraagd. Wel dient in alle gevallen gebruik gemaakt te worden van het formulier voor het aanvragen van de hardheidsclausule van NHG. Dit formulier is binnenkort te downloaden via [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

### Hoe gaan we om met reeds goedgekeurde besluiten?

De datum van het renteaanbod zal leidend zijn. Als ná 1 juli 2021 het renteaanbod is uitgebracht en een verzoek wordt ingediend voor het toepassen van de hardheidsclausule, dan dient het formulier aanvragen van de hardheidsclausule te worden gebruikt. Dit formulier is binnenkort te downloaden via [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl). Als vóór 1 juli 2021 het renteaanbod is uitgebracht en een verzoek wordt ingediend voor het toepassen van de hardheidsclausule, dan is het nog niet verplicht om dit formulier te gebruiken.

### We hebben nu goedkeuring om bij zuiver oversluiten een aflossingsvrije lening zonder looptijd mee te nemen. Moet ik dat straks per geval apart aanvragen?

NHG kent geen einddatum voor een aflossingsvrije hypotheek, maar wel een maximale looptijd van de borgstelling (30 jaar). Indien wij van mening zijn dat op een bepaalde Norm generiek mag worden afgeweken, dan bevestigen wij dit door middel van de zogenaamde toestemmingsbrief. Voor elke andere afwijking van de Voorwaarden & Normen moet NHG op dossierniveau goedkeuring geven.

### Hoe werkt dat met een aanmelding waar een hardheidsclausule nodig is?

Het proces verandert wat dat betreft niet. Het enige verschil is dat een verzoek tot de hardheidsclausule alleen door een geldverstrekker of een adviseur kan worden aangevraagd. En er moet gebruik worden gemaakt van het formulier aanvragen van de hardheidsclausule. Dit formulier kun je binnenkort downloaden via [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## Verlengen looptijd bestaande lening met NHG

**Mag de hele lening met NHG weer verlengd worden? Ook als er maar een kleine verbetering is? Is NHG dan niet bang dat we weer een soort 'symbolische' bouwdepots krijgen voor kwaliteitsverbetering, de zogenaamde deurbelconstructie?**

Wat betreft het verlengen van de looptijd van een bestaande lening met NHG is dit een uitdaging. Dit heeft niet alleen betrekking op deze tekstuele verduidelijking. Wij kiezen er bewust voor om geen drempelbedrag voor een bouwdepot aan te houden. Een drempelbedrag zal in veel gevallen als uitgangspunt worden gebruikt in de advisering en dit is niet zozeer vanuit klantbelang. Daarbij is het wel zo dat onder Norm 3.1.4 het mogelijk is om over te sluiten wanneer er sprake is van het verbeteren van de individuele klantsituatie. Om de looptijd van een lening te verlengen, is het dus niet noodzakelijk om een aanvraag met kwaliteitsverbetering in te dienen. Het is wel een onderwerp dat onze aandacht heeft en suggesties voor verbeteringen zijn welkom.

**Suggestie kan dan zijn om Norm 3.1.1. niet te belemmeren voor het verlengen.**

Onder Norm 3.1.1 mogen alleen de boeterente en financieringskosten worden meegefinancierd. Het verlengen van de looptijd van de lening is niet mogelijk. Dit is een beleidskeuze, omdat niet op het inkomen en onderpand getoetst hoeft te worden. Bij het verlengen van de looptijd van de lening neemt het risico voor NHG toe en daarom is er vanwege het niet verplicht toetsen op inkomen en onderpand voor gekozen deze mogelijkheid bij Norm 3.1.1 niet toe te staan.

**Begrijp ik het goed dat de lening mag worden verlengd, maar de garantie dan nog steeds wel gebaseerd blijft op de oorspronkelijke 30 jaar?**

Sluit de consument over naar een andere geldverstrekker, dan krijgt de nieuwe geldverstrekker een borgstelling met de duur van de looptijd van de lening met een maximum van 30 jaar (Norm 3.1.12). Blijft de consument bij zijn huidige geldverstrekker, dan blijft de resterende borgstelling op de bestaande lening met NHG van toepassing. Voor het deel waarmee de lening wordt verhoogd, ontvangt de geldverstrekker een nieuwe borgstelling van 30 jaar.

**Ik sluit over en verleng de looptijd met 20 jaar waardoor de totale looptijd 35 jaar wordt, wat dan?**

Een lening kan bij NHG nooit een langere looptijd hebben dan 30 jaar. Leningen zonder aflosvorm, zoals de aflossingsvrije hypotheek, buiten beschouwing gelaten. Stel een klant heeft een annuïteitenhypotheek met een oorspronkelijke looptijd van 30 jaar. De lening loopt inmiddels 10 jaar, dan is er nog sprake van een resterende duur van 20 jaar. De looptijd van deze annuïtaire lening kan maximaal met 10 jaar worden verlengd tot 30 jaar. Ten aanzien van de borgstelling zit er wel een verschil tussen bij de huidige geldverstrekker blijven (Norm 3.1.11) en naar een andere geldverstrekker oversluiten (Norm 3.1.12). Als de consument bij de huidige geldverstrekker blijft, is de duur van de resterende borgstelling 20 jaar. Sluit de consument over naar een nieuwe geldverstrekker, dan is er sprake van een nieuwe borgstelling van 30 jaar voor de nieuwe geldverstrekker. Het kan in dat geval dus zo zijn dat van de datum van het ingaan van de oorspronkelijke borgstelling, de looptijd van de borg de 30 jaar overschrijdt.



**In het antwoord op de vraag over de looptijd bij oversluiten en verlengen, benoem je de aflossingsvrije hypotheek. Ik mis het aflossingsvrije gedeelte in Norm 3 via Wordt dit nog toegevoegd?**

De maximale looptijd van een aflossingsvrije lening staat niet in Norm 3.1 en zal hier ook niet aan worden toegevoegd. Norm 3 richt zich uitsluitend op het oversluiten van NHG naar NHG. In de Voorwaarden & Normen stelt NHG geen eisen aan de maximale looptijd van een aflossingsvrije lening, maar de borgstelling heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.