

Voorwaarden & Normen 2022



Donderdag, 2 september 2021

Blik op de toekomst

- ◊ Externe ontwikkelingen.
- ◊ Strategische pijlers:
 - ◊ Meer mensen toegang.
 - ◊ Verduurzaming.
 - ◊ Woningbehoud & vangnet.
 - ◊ Procesverbeteringen door data & digitalisering.
- ◊ Pilot en registraties.



Voor een prettige bijeenkomst:



Graag je microfoon uitzetten als je naar het Event luistert. Zo worden eventuele verstoringen voorkomen.



Wil je mondeling een vraag stellen of feedback geven? Klik dan op het handje. We zijn benieuwd naar je feedback en beantwoorden graag je vragen.



Je kunt ook in de Chat je vraag stellen. We proberen deze zoveel mogelijk mondeling te beantwoorden tijdens het Event.



Alle gestelde vragen en antwoorden bundelen we in een Q&A-lijst en ontvang je binnenkort samen met de presentatie.



Het Event wordt opgenomen en bewerkt tot een filmpje met uitsluitend de presentatie NHG (feedback & interactie knippen we eruit). Het filmpje plaatsen we op NHG Kennis & Innovatie en kun je on demand terugkijken.

Agenda



Sectie	Overzicht	Tijd
1.	Opening – Carla	14:00
2.	Desktoptaxaties BKR wijzigingen Wijziging structuur Norm 3 Documenten echtscheiding	
<i>Pauze</i>		
3.	Jordy Vervallen hypotheekrenteaf trek in beheer Behoud aflossingsvrije lening in beheer Project: Digitalisering Klantreis Beheer Pilotcode	15:10
4.	Feedback & samenwerking	15:50
5.	Einde	16:00

Desktoptaxaties

Achtergrond

- ◇ Sinds 1 juli 2021 mogelijk om een financiering te baseren op een desktoptaxatie.
- ◇ Uitgesloten zijn:
 - ◇ Kwaliteitsverbetering.
 - ◇ Energiebesparende voorzieningen.
 - ◇ Afkoop erfpachtcanon.
 - ◇ Verkrijgen bloot eigendom.

Wijziging

- ◊ Alle financieringsmogelijkheden kunnen met een desktoptaxatie.
- ◊ Maximale financiering voor alle klanten:
 - ◊ Maximaal 90% op basis van de waarde van de woning voor verbouwing (ongeacht extra financiering).
- ◊ Beperking in waarde van de woning bij klant die **geen NHG** heeft:
 - ◊ Waarde van de woning + Kwaliteitsverbetering + Energiebesparende voorzieningen + Afkoop erfpachtcanon + Verkrijgen bloot eigendom mag niet meer zijn dan de van toepassing zijnde kostengrens.
 - ◊ Alleen de oorspronkelijke waarde van de woning voor toepassing van een van deze financieringsredenen is bepalend voor de maximale lening.
Kwaliteitsverbeteringen (etc.) vergroten de waarde van de woning en de maximale lening niet.

Voorbeeld 1

- Restantschuld geen NHG € 200.000
- Kosten + boete € 25.000
- Waarde woning € 250.000
- 90% LTV € 225.000

Maximale lening

€ 200.000 + € 25.000 = € 225.000

Komt overeen met maximale financiering obv 90% van de woningwaarde

Maximale woningwaarde

€ 250.000 = € 250.000

Geen overschrijding kostengrens € 325.000

Voorbeeld 2

- Restantschuld geen NHG € 150.000
- Kosten + boete € 10.000
- Kwaliteitsverbetering € 20.000
- EBV € 30.000
- Waarde woning € 340.000
- 90% LTV € 306.000

Maximale lening

€ 150.000 + € 10.000 + € 20.000 + € 30.000 = € 210.000

Is lager dan de maximale financiering obv 90% van de woningwaarde

Maximale woningwaarde

€ 340.000 + € 20.000 = € 360.000

Overschrijding kostengrens € 325.000

€ 340.000 + € 20.000 + 30.000 = € 390.000

Overschrijding kostengrens € 344.500

1. Voor een verbouwing is op dit moment bij een taxatie een verbouwingsspecificatie nodig. Wij denken er over om dit bij een desktoptaxatie niet te eisen, maar wel dat de gelden in depot gaan. Je kan dit zien als een uitbetaling conform EBB.

Wat heeft jullie voorkeur?

- a. Wel verbouwingsspecificatie & ook een depot.
- b. Geen verbouwingsspecificatie & wel een depot.
- c. Wel verbouwingsspecificatie & geen depot.
- d. Geen verbouwingsspecificatie & geen depot.

De uitslagen van de poll zullen in de afweging van NHG meegenomen worden, zodat er een defintieve keuze gemaakt kan worden.

2. Als wij inderdaad geen verbouwingsspecificatie opvragen, maar wel een depot, is dit uitvoerbaar? Of zijn er grote bezwaren. Graag je antwoord toelichten in de chat.
 - a. Ja, dit zal alleen leiden tot een paar aanpassingen in de processen.
 - b. Nee, dit zal tot een grote impact leiden, wellicht problematisch.
 - c. Anders: Toelichting in de chat.

3. NHG heeft als doel om verbeteringen aan de woning te financieren en niet van consumptieve bestedingen.

Wanneer er geen depot aangehouden wordt, hoe kan er dan gewaarborgd worden dat de gelden besteed worden aan een verbouwing?

- ◊ Ja, dit kan gewaarborgd worden door: Toelichting in de chat
- ◊ Nee, dit kan niet gewaarborgd worden

BKR wijzigingen

Onderwerpen

- ◊ Werkelijke last
- ◊ CCB
- ◊ Autolease
- ◊ Leasefiets
- ◊ WSNP
- ◊ SK of SH

Werkelijke last

- ◊ Zoveel mogelijk aansluiting bij de GHF.
- ◊ Alle aflopende kredieten moeten op werkelijke last getoetst worden. Ongeacht of de werkelijke last hoger of lager is dan 2%.

CCB

- ◊ Per 1 augustus 2021 vervalt de samenwerking van het BKR met het Caribbean Credit Bureau. De toetsing bij het CCB is daarom niet meer verplicht vanuit NHG en wordt verwijderd uit de V&N per 1 januari 2022.

Autolease

- Vanaf 1 januari staan alle private autolease (OA) contracten volledig in het BKR. In overleg met het Nibud worden deze gelijk gesteld aan aflopende kredieten. OA worden dus voor het volledige bedrag op werkelijke last getoetst.

Leasefiets

- Leasefietsen die op een werkgeversverklaring of salarisstrook staan hoeven niet meegenomen te worden in de financieringslast van de klant.
- Voorbeeld:
Fiets van € 1.000
7% bijtelling is € 70 per maand, € 5,84 Bruto per maand
38% aftrek zorgt voor € 2,22 netto last per maand. Hiervoor kan je geen fiets kopen en/of onderhouden.

WSNP

- NHG wil klanten die de Wet sanering natuurlijke personen (WSNP) met een schone lei doorlopen hebben toestemming te geven voor het aanvragen van NHG, ongeacht de eerdere codering(en) waarvoor het traject ingezet is.
- 1 jaar na afgifte van het vonnis kan een hypotheek met NHG aangevraagd worden.

SK of SH

- Gemeenten, of de door hen gemandateerde partijen, registreren de toegang tot schuldhulpverlening met de soortcode SR. Vanaf 1 januari 2022 komt de nieuwe soortcode SH voor schuldhulp en SK voor saneringskrediet beschikbaar. De huidige overeenkomstsoort schuldregeling (SR) wordt dan door BKR omgezet: SR met een bedrag wordt SK en SR zonder een bedrag wordt SH.
- NHG zal SK & SH op dit moment op dezelfde wijze behandelen als SR. Een financiering met NHG is daardoor niet mogelijk.

Wijziging structuur Norm 3 - Oversluiten

Structuur huidige Norm 3

- ◊ Norm 3.1: oversluiten van NHG naar NHG.
 - ◊ Norm 3.1.1 t/m 3.1.3 : zuiver oversluiten.
 - ◊ Norm 3.1.4 t/m 3.1.12: overige oversluiten van NHG naar NHG.
- ◊ Norm 3.2: oversluiten van niet-NHG naar NHG.
- ◊ Norm 3.3: aanvullende leningen.

Norm 3 onduidelijk

- ◊ Onvoldoende onderscheid tussen zuiver oversluiten en regulier.
- ◊ 15 overlap normteksten tussen 3.1.4 t/m 3.1.12 en 3.2.
- ◊ Onderscheid tussen verschillen oversluiten vanaf niet-NHG en vanaf wel-NHG onduidelijk.

Structuur nieuwe Norm 3

- ◊ Norm 3.1: Zuiver oversluiten van NHG naar NHG.
 - ◊ Huidige norm 3.1.1.
- ◊ Norm 3.2: Regulier oversluiten naar NHG.
 - ◊ Huidige norm 3.1.4 (en verder) en norm 3.2.
 - ◊ Kan zowel bij een bestaande lening met NHG als bestaande lening zonder NHG.
 - ◊ Overlap verwijderd.
- ◊ Norm 3.3: aanvullende leningen.

Andere aanpassingen nieuwe Norm 3

- ◊ Vrijgeven opgebouwde waarde polis = vrijgeven zekerheden.
- ◊ Mogelijkheden desktoptaxatie + kwaliteitsverbetering toegevoegd.
- ◊ Toepassing kostengrenzen bij kwaliteitsverbetering incl. EBV verduidelijkt.
- ◊ Inhoudelijk verder geen aanpassingen.
- ◊ Ter ondersteuning van de aanpassing proberen wij bij de publicatie van de V&N 2022-1 een tool beschikbaar te stellen voor Norm 3.

Documenten echtscheiding

Doel

- ◊ Verbetering proces voor echtscheidingen die langer dan 12 jaar geleden hebben plaatsgevonden.
- ◊ Minder noodzaak tot opvragen oude documenten.

Wijziging

- ◊ Echtscheiding < 12 jaar geleden, geen wijziging.
- ◊ Echtscheiding > 12 jaar geleden, recente IB aangifte in plaats van convenant en echtscheidingsvonnis.
- ◊ Met de IB aangifte kan bepaald worden of er nog sprake is van een alimentatieplicht zonder de oude documenten op te laten vragen bij een advocaat of rechtbank.



Koffiebreak 10 minuten

Agenda



Sectie	Overzicht	Tijd
1.	Opening – Carla	14:00
2.	Dekstoptaxaties BKR wijzigingen Wijziging structuur Norm 3 Documenten echtscheiding	
<i>Pauze</i>		
3.	Jordy Vervallen hypotheekrenteaf trek in beheer Behoud aflossingsvrije lening in beheer Project: Digitalisering Klantreis Beheer Pilotcode	15:10
4.	Feedback & samenwerking	15:50
5.	Einde	16:00

**Vervallen
hypotheekrenteaf trek
binnen 3 jaar in beheer**

Vervallen hypotheekrenteaftrek (HRA) binnen 3 jaar in beheer (1/1)



Achtergrond

- ◊ Sinds 2001 heeft een klant nog maximaal 30 jaar recht op hypotheekrenteaftrek.
- ◊ Sinds 2021 dient rekening te worden gehouden met het vervallen van de renteaftrek binnen 10 jaar bij het bepalen van de financieringslast.
- ◊ Dit is niet in lijn met het beheerbeleid van NHG, waarbij wordt gekeken naar de betaalbaarheid van de komende 3 jaar.

Doel

Verantwoorde voortzetting van de lening voor de doelgroep waarbij binnen 3 jaar de HRA vervalt.

Wijziging

Bij het bepalen van de betaalbaarheid van een lening in beheer wordt per 1 januari 2022 rekening gehouden met het vervallen van de hypotheekrenteaftrek binnen 3 jaar, in plaats van binnen 10 jaar.

Behoud aflossingsvrije lening na vervallen hypotheekrenteaftrek in beheer

Achtergrond

- ◊ Het is niet mogelijk om een aflossingsvrije lening met NHG te verstrekken in box 3.
- ◊ Sinds 1 juli 2021 is toegestaan dat een bestaande aflossingsvrije lening met NHG ongewijzigd mag worden voortgezet als de hypotheekrenteaf trek vervalt.
- ◊ Dit blijkt tekstueel nog niet in de Voorwaarden & Normen te gelden voor leningen in beheersituaties.

Doel

Voorkomen van verplicht omzetten van een aflossingsvrije lening naar een lening met aflosvorm voor consumenten in beheersituaties.

Wijziging

Artikel C6 Financieringslast wordt tekstueel aangepast.

Project: Digitalisering Klantreis Beheer (DKB)

Beleidswijzigingen voor geldverstrekkers

Huidige contactmomenten met de consument over de lening door NHG veranderen niet door DKB.



***Uitgangspunt NHG:** Digitaal waar het kan.*

Achtergrond

Door de mogelijkheden die digitalisering en automatisering bieden, kunnen processen tussen geldverstrekkers en NHG efficiënter worden ingericht.

Gevolg

Voordelen door aan te sluiten op het project Digitalisering Klantreis Beheer:

- ◊ Eén NHG-administratie, waarbij de administratie van de geldverstrekker leidend is.
- ◊ Automatisch voldoen aan meldverplichtingen uit de Voorwaarden & Normen en de Gedragslijn Intensief Beheer.
- ◊ Meer eigen verantwoordelijkheid voor de geldverstrekker en minder controle door NHG.
- ◊ Rapportages over inzichten en prestaties in beheer (ten opzichte van de benchmark).
- ◊ Aantallen zijn voor geldverstrekkers en NHG bij een mogelijke toekomstige financiële crisis behapbaar.

Wijzigingen

- ◊ Melden en delen van relevante gegevens via automatische data-uitwisseling.
- ◊ Toestemmingsverzoeken komen te vervallen:
 - ◊ Gedwongen onderhandse verkoop;
 - ◊ Executieverkoop;
 - ◊ Accepteren van een bod <95% van de marktwaarde.
- ◊ Aanvullend mandaat van € 500 per dossier van de maximale vergoedingen uit het kostenoverzicht in de Gedraglijn Intensief Beheer.
- ◊ Betalingsachterstand wordt na 2 volle maandtermijnen gemeld in plaats van 3 maanden.
- ◊ Declarabele betalingsachterstand bij executieverkoop wordt verlengd tot maximaal 24 maanden in plaats van 12 maanden, mits de woning eerst in onderhandse verkoop heeft gestaan.
- ◊ Het melden van overlijden wordt opgenomen in de Voorwaarden & Normen.
- ◊ Rentewijzigingen en extra aflossingen worden met NHG gedeeld via automatische data-uitwisseling.

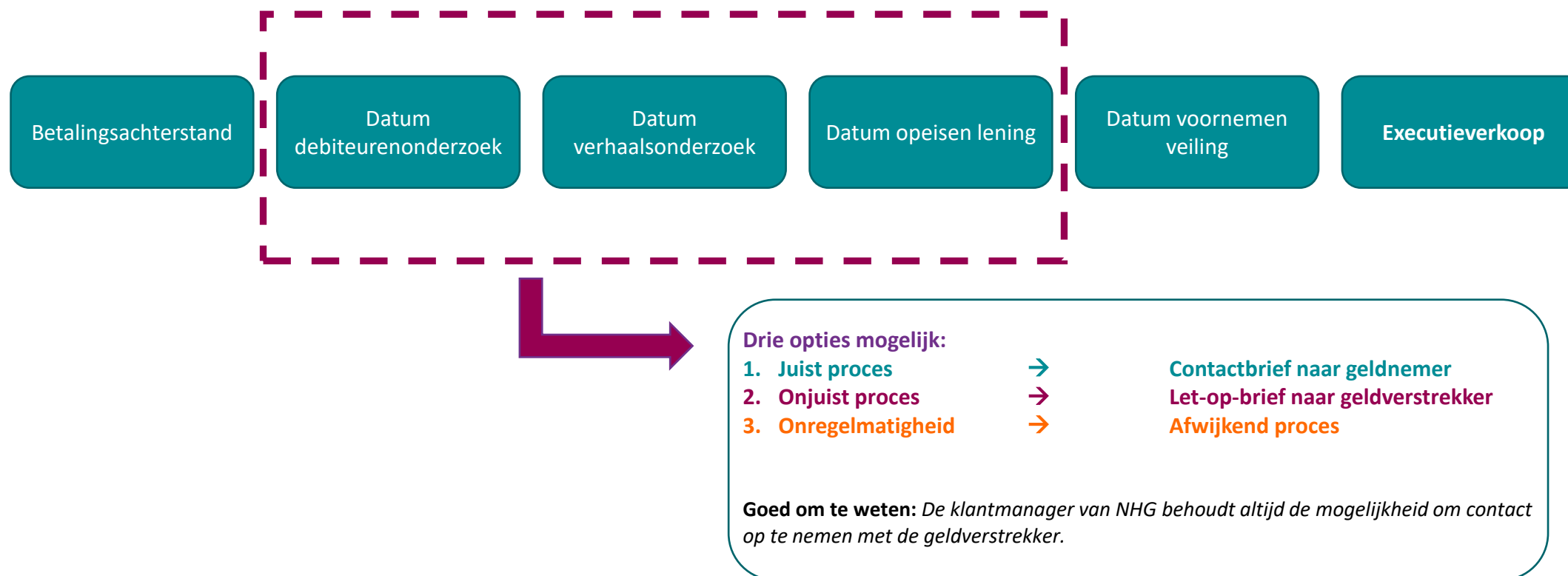
Algemeen

(Intensief) beheer

Garantie

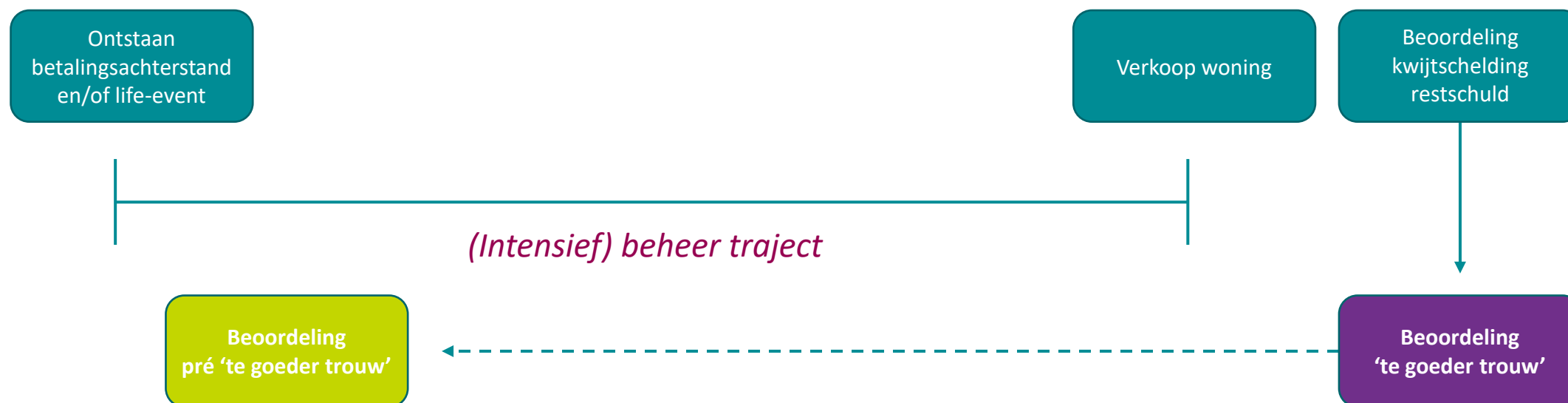
Automatisering van het proces executieverkoop in de praktijk

- Van +/- 50 handmatig in te vullen vragen naar een geautomatiseerd proces:



Pilot - Pré 'te goeder trouw' beoordeling

De consument sneller duidelijkheid geven in een onzekere (financiële) situatie.

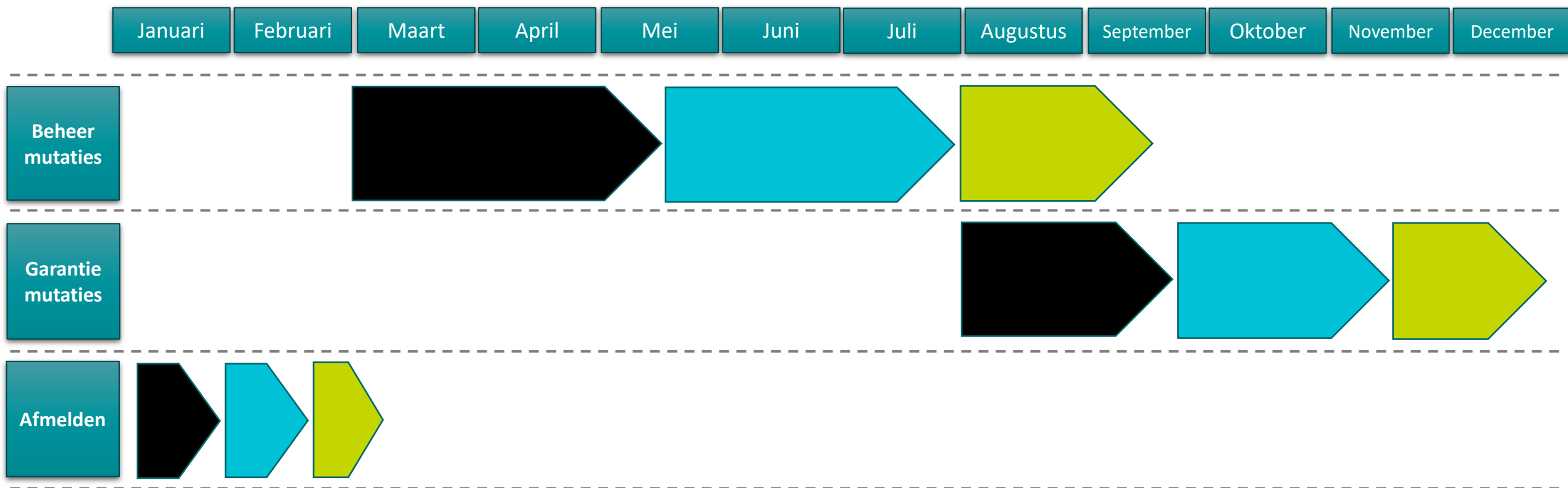


Goed om te weten: De pré 'te goeder trouw' beoordeling betreft een pilot en wordt daarom (nog) niet opgenomen in de Voorwaarden & Normen en/of Gedragslijn Intensief Beheer.

Aanpassen beleid versus *overeenstemmingsbrief*:

- ◊ Per 1 januari 2022 worden de Voorwaarden & Normen en Gedraglijn Intensief Beheer aangepast.
- ◊ Indien technische implementatie niet tijdig is afgerond, is uitstel in overleg met NHG mogelijk.
- ◊ Voorwaarde om voor uitstel in aanmerking te komen, is een ***concrete en intern gedragen planning*** voor de implementatie van digitalisering klantreis beheer vóór 1 januari 2023.
- ◊ Bij uitstel blijven de huidige afspraken, die door digitalisering klantreis beheer wijzigen, in de Voorwaarden & Normen en Gedraglijn Intensief Beheer van toepassing.
- ◊ Afspraken omtrent het uitstel worden vastgelegd in een ***overeenstemmingsbrief***.

Voorbeeld: Planning implementatie DKB in 2021-2022 (7/8)



Wat kunnen geldverstrekkers nog verwachten buiten de Voorwaarden & Normen?

- ◊ Vereenvoudigen kwijtscheldingsproces.
- ◊ Herschrijven van de Gedragslijn Intensief Beheer.
- ◊ Doorontwikkeling van de NHG-beheertoets.

Pilotcode

Geen Voorwaarden & Normen wijziging

Achtergrond

- ◊ Nieuwe hypotheekoplossingen steeds vaker eerst als pilot.
- ◊ Essentieel hierbij is de herkenbaarheid dat een lening onder een pilot valt.
- ◊ Het inrichten van herkenbaarheid is kostbaar, bewerkelijk en/of foutgevoelig.

Doel

Bewegen naar een structurele oplossing voor de vastlegging en monitoring van pilotdossiers.

Oplossing

- ◊ Gebruik maken van het veld **<ilotcode>** in het NHG meldbericht.
- ◊ Geldverstrekker kan dit veld uiteraard ook gebruiken voor dossiers zonder NHG.
- ◊ Gesprekken met HDN voor een oplossing voor de gehele keten.

Vragen of opmerkingen?

Eerste indrukken mogen ook!

Je ontvangt een e-mail van ons met de vragen en antwoorden van vandaag, ook de vragen die vandaag niet beantwoord zijn.

Vragen en feedback ontvangen we graag. Laat het ons weten vrijdag 3 september voor 16.00 uur per e-mail: beleidsdesk@nhg.nl

Hartelijk dank voor je deelname





nhg

*voor
verantwoord
wonen*