



Webinar

NHG Voorwaarden & Normen 2022, onderwerpen buiten de V&N en nieuwe ontwikkelingen

23 november 2021



Voorwaarden & Normen 2022, onderwerpen buiten de V&N en nieuwe ontwikkelingen

Voorwaarden & Normen

- Gemiddelde koopsom, kostengrens & borgtochtprovisie
- Desktoptaxaties
- BKR wijzigingen
- Wijziging structuur Norm 3
- Documenten echtscheiding
- Vervallen hypotheekrenteaf trek in beheer
- Behoud aflossingsvrije lening in beheer

Overige onderwerpen

- Voorbeelden van beheersituaties
- Ondernemers en flexwerkers in tijden van corona
- Duurhuur
- Erfpacht en erfpachtconstructies
- Alternatieve woon- en eigendomsvormen
- Pilotcode

Achtergrond

- 2020: nieuwe methode voor bepalen gemiddelde koopsom en daarmee kostengrenzen van woningen. Kostengrens ontwikkelt zich daardoor gelijkmatig en draagt bij aan stabielere woningmarkt
- Huidige gemiddelde koopsom voor 2021 obv deze methode: € 325.000
- 2022: kostengrens gebaseerd op afgelopen 27 maanden, gerekend vanaf 08-2021 en vermeerderd met 4%

Gemiddelde koopsom & kostengrenzen



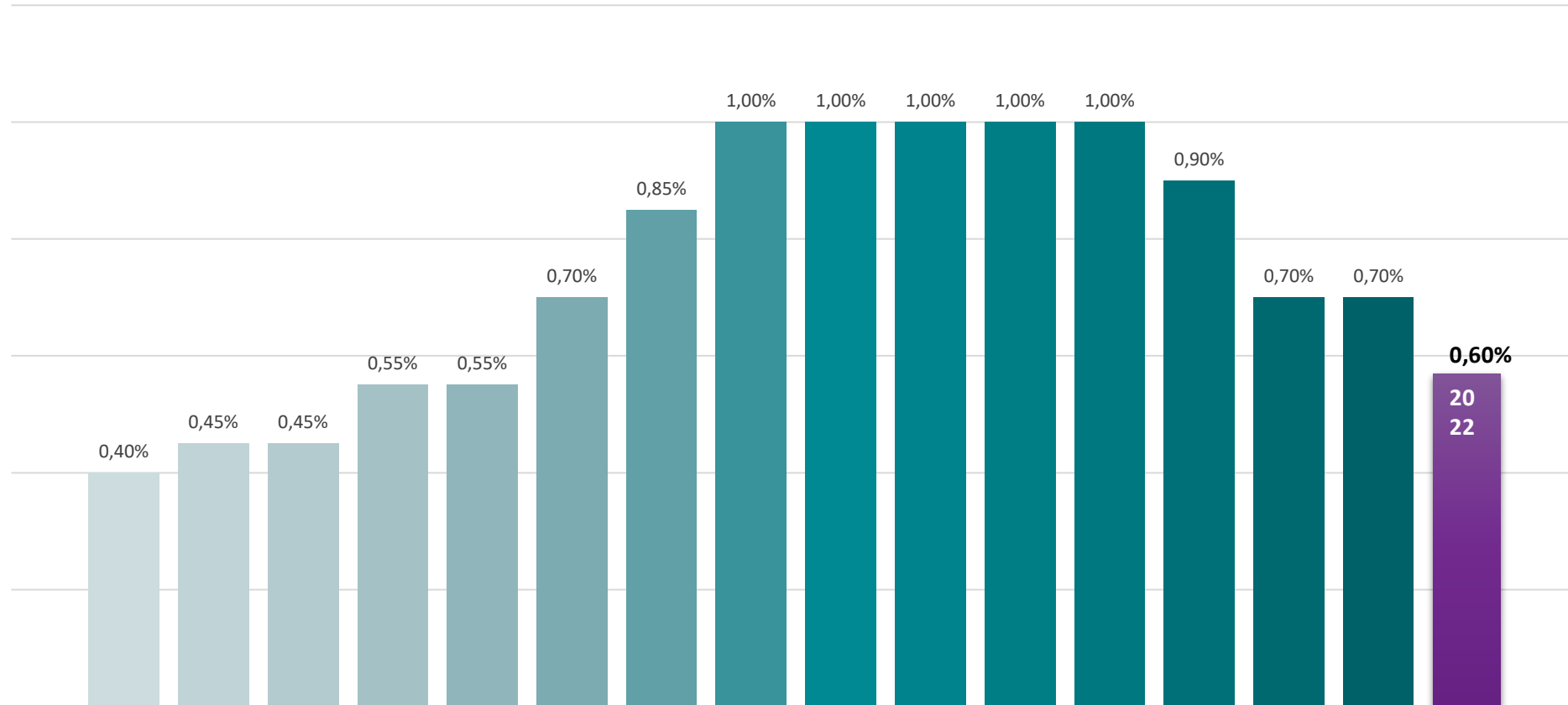
Wijziging

- De nieuwe gemiddelde koopsom is vastgesteld op:

€ 355.000

Gemiddelde koopsom	Kostengrens	Kostengrens EBV
€ 355.000	€ 355.000	€ 376.300

Borgtochtprovisie



- Verbouwingen en EBV zijn nu mogelijk
- Ook OHA is toegestaan
- Grensgevallen rondom kostengrens aangepast

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 € 355.000

Voorbeeld 2

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

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 € 355.000

€ 340.000 + € 20.000 + 30.000 = € 390.000

Overschrijding kostengrens € 376.300

Desktoptaxaties: grensgevallen rond kostengrens -> alleen bij aankoop



Indien koopsom lager is dan de marktwaarde, mag voor het bepalen van de kostengrens uitgegaan worden van de koopsom. Daarnaast dient 90% van de marktwaarde ook binnen de KG te liggen. Deze rekenregel is bij de desktoptaxatie ingebouwd

Voorbeeld 1

• Koopsom	€ 340.000
• Waarde woning	€ 360.000
• Koopsom als % MW	94,40%

Maximale lening

Laagste van koopsom en marktwaarde

telt voor KG € 340.000

Maximale financiering 90% van de koopsom € 306.000

Voorbeeld 2

• Koopsom	€ 330.000
• Verbouwing	€ 20.000
• EBV	€ 15.000
• Waarde woning	€ 360.000
• Koopsom als % MW	91,67%

Maximale woningwaarde

€ 330.000 + € 20.000 = € 350.000

Past binnen kostengrens € 355.000

€ 330.000 + € 20.000 + 15.000 = € 365.000

Past binnen kostengrens € 376.300



Desktoptaxaties: grensgevallen rond kostengrens -> alleen bij aankoop



Voorbeeld 3

- Koopsom € 300.000
- Waarde woning € 380.000
- 90% van waarde woning € 342.000

Koopsom < kostengrens

EN

90% waarde woning (€ 342.000) < kostengrens

NHG is mogelijk

Maximale financiering laagste van 90% waarde (= € 342.000) en 106% koopsom (€ 318.000)

Voorbeeld 4

- Koopsom € 300.000
- Waarde woning € 400.000
- 90% van waarde woning € 360.000

Koopsom < kostengrens

MAAR

90% waarde woning (€ 360.000) > kostengrens

NHG is niet mogelijk

Onderwerpen

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

Werkelijke last

- Zoveel mogelijk aansluiting bij GHF
- Alle aflopende kredieten toetsen op werkelijke last. Ongeacht of deze hoger of lager is dan 2%

CCB

- Per 1-8-2021 vervalt samenwerking van BKR met Caribbean Credit Bureau. Toetsing bij CCB is daarom niet meer verplicht vanuit NHG en wordt verwijderd uit V&N per 1-1-2022

Autolease

- Vanaf 1-1-2022 dient op werkelijke last te worden getoetst. Vanaf 1-4-2022 staan nieuwe private autolease (OA) contracten volledig, met 100% maandlasten, in BKR. OA worden dus voor het volledige maandbedrag op werkelijke last getoetst. Ook voor niet NHG BA na 1-4-2021? → correctiefactor 0,65 toepassen, mogelijk centraal door BKR

Leasefiets

- Leasefietsen die op werkgeversverklaring of salarisstrook staan niet meenemen in financieringslast
- Voorbeeld: fiets van € 1.000; 7% bijtelling is € 70 per jaar, € 5,84 bruto per maand; 38% aftrek zorgt voor € 2,22 netto last per maand. Hiervoor kun je geen fiets kopen en/of onderhouden

WSNP

- NHG geeft klanten die Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP) met schone lei doorlopen hebben toestemming voor aanvragen NHG, ongeacht eerdere codering(en) waarvoor het traject ingezet is
- 1 jaar na afgifte van vonnis kan NHG-hypothek aangevraagd worden

SK of SH

- Gemeenten (of door hen gemandateerde partijen) registreren toegang tot schuldhulpverlening met soortcode SR. Vanaf 1/1/22 komt nieuwe soortcode SH voor schuldhulp en SK voor saneringskrediet beschikbaar. Huidige overeenkomstsoort schuldregeling (SR) wordt dan omgezet: SR met bedrag wordt SK en SR zonder een bedrag wordt SH
- NHG zal SK & SH nu op dezelfde wijze behandelen als SR. Financiering met NHG is daardoor niet mogelijk

Wijziging structuur Norm 3: oversluiten



- Deze norm leidde tot veel vragen bij ons servicecenter
- Veel overlap in teksten en onderlinge verwijzingen
- Norm 3 is in zijn geheel opnieuw opgeschreven, inhoudelijk geen aanpassingen
- Mogelijkheden desktoptaxatie + kwaliteitsverbetering toegevoegd
- Ter ondersteuning van aanpassing proberen wij bij publicatie V&N 2022-1 een tool beschikbaar te stellen voor Norm 3

Doel

- Verbetering proces voor echtscheidingen > 12 jaar geleden
- Minder noodzaak tot opvragen oude documenten

Wijziging

- Echtscheiding < 12 jaar geleden, geen wijziging
- Echtscheiding > 12 jaar geleden, recente IB aangifte ipv convenant en echtscheidingsvonnis
- Bepaal met IB aangifte of er nog sprake is van alimentatieplicht zonder oude documenten op te vragen bij advocaat of rechtbank

Achtergrond

- Sinds 2001 heeft klant maximaal 30 jaar recht op hypotheekrenteaf trek
- Sinds 2021 rekening houden met vervallen van renteaftrek binnen 10 jaar bij bepalen van de financieringslast
- Niet in lijn met het beheerbeleid van NHG, waarbij wordt gekeken naar betaalbaarheid komende 3 jaar

Doel

- Verantwoorde voortzetting van lening voor doelgroep waarbij <3 jaar HRA vervalt

Wijziging

- Bij bepalen betaalbaarheid lening in beheer per 1/1/22 rekening houden met vervallen HRA <3 jaar, in plaats van <10 jaar

Achtergrond

- Niet mogelijk om aflossingsvrije lening met NHG te verstrekken in box 3
- Sinds 1/1/21 toegestaan bestaande aflossingsvrije lening met NHG ongewijzigd voor te zetten als HRA vervalt
- Dit geldt tekstueel nog niet in Voorwaarden & Normen voor leningen in beheersituaties

Doel

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

Wijziging

- Artikel C6 Financieringslast wordt tekstueel aangepast

Onderwerpen buiten de V&N en nieuwe ontwikkelingen

Maatwerk met NHG; meer mogelijk bij beheer!



1. Woningbehoud staat voorop, ook bij gering risico op restschulden
2. Samen met de markt richt team 'Behoud en Vangnet' zich op (door)ontwikkelen van oplossingen voor consumenten met betaalproblemen en mogelijkheden voor woningbehoud
3. Maatwerk in beheer is vaak ook mogelijk wanneer de V&N dit niet direct toe lijken te laten

Feedback, suggesties of loop je als hypotheekadviseur tegen knelpunten aan mbt woningbehoud of vangnet NHG? We horen graag van je via verantwoordwonen@nhg.nl

1) OHA en afkoop aflosvrij in box III

- ◊ Zowel op acceptatie- als op de beheertoets kan het uitkoopdeel niet passend worden getoetst (annuitair/ lineair)
- ◊ NHG staat aflosvrij in box III niet toe
- ◊ Geldverstrekker wilde dit dan ook buiten NHG gaan verstrekken en klant mededelen dat NHG zou komen te vervallen + hogere rente
- ◊ Samen met geldverstrekker heeft NHG de casus opnieuw beoordeeld en hier een uitzondering op toegelaten voor aflosvrij in Box III*

- 2) OHA en afkoop op grond van NIBUD formulier Inkomsten/ Uitgaven
- ◊ Zowel op acceptatie- als op de beheertoets kan het uitkoopdeel niet passend worden getoetst (annuitair/ lineair)
 - ◊ Klant en adviseur willen geen aflosvrije lening
 - ◊ Op basis van NIBUD formulier Inkomsten/ Uitgaven wordt de betaalbaarheid onderbouwd
 - ◊ Geldverstrekker kan hiermee akkoord gaan
 - ◊ Samen met geldverstrekker heeft NHG de casus opnieuw beoordeeld en hier een uitzondering op toegelaten voor overschrijding van de maximale toetslasten*

*Aan beide cases kunnen (uiteraard) geen rechten worden ontleend. Maatwerk wordt altijd individueel beoordeeld.

Achtergrond

- Als gevolg van de coronacrisis hebben veel mensen tijdelijk geen of minder inkomen gehad
- Met name voor flexwerkers en ondernemers werkt een gat in hun inkomenshistorie nog jaren door (gemiddelde inkomen afgelopen drie jaar)

Doel

- Voorkomen dat deze groepen langjarig onnodig beperkt worden in hun mogelijkheden om een hypotheek te krijgen

Oplossing

- In overleg met de sector het toetsinstrument voor deze groepen aangepast

Ondernemers

- Tijdelijke terugval in resultaat aantoonbaar gevolg van corona: coronavragenlijst voor ondernemers + beoordeling rekenexpert
- Herstel resultaat op basis van (tussentijdse) kwartaal of zelfs maandcijfers
- Toetsinkomen op basis van negeren coronaperiode of nieuwe werkelijkheid
- Waar: Alle geldverstrekkers die IKV accepteren + grootbanken

Flexwerkers

- Tijdelijk inkomensverlies aantoonbaar gevolg van corona: arbeidsmarktscan c-lijst of beoordeling door geldverstrekker
- Inmiddels hersteld inkomen (minimaal afgelopen vijf maanden) en hernieuwd perspectief (positieve arbeidsmarktscanscore)
- Totale recente inkomenshistorie minimaal acht uit twaalf maanden (UWV-bericht)
- Waar: momenteel Volksbank, Aegon, Munt, andere volgen nog

Achtergrond

- Consumenten huren soms al jaren tegen zeer hoge huurlasten, stel € 1.500 p.m., maar mogen geen woning kopen tegen hypotheeklasten van € 1.000

Doel

- Voorkomen dat deze groepen langjarig de toegang tot een passende en voor hen betaalbare koopwoning wordt ontzegd

Oplossing

- Samen met een aantal aanbieders en VEH pilot opzetten voor deze doelgroep
- Beoogde start in Q1

Achtergrond

- NHG heeft in verleden 17 erfpachtconstructies beoordeeld en destijds voor deze constructies geen belemmeringen gezien om deze te accepteren
- Periodiek wordt al het NHG beleid geëvalueerd en mogelijk bijgesteld

Doel

- Zorgen dat erfpacht(-constructies) ook de komende jaren transparant, evenwichtig en verantwoord zijn en passen in het huidige tijdsbeeld.

Oplossing

- Samen met de sector en overheid komen tot moderne, bestendige spelregels rondom erfpacht
- Worden waarschijnlijk opgenomen in de V&N

Achtergrond

- Het beperkte aanbod is een belangrijke oorzaak van de huidige woningcrisis
- Nieuwbouw stopt en voldoet bij lange niet aan de doelstellingen
- Tegelijk wonen Nederlanders gemiddeld zeer ruim

Doel

- NHG wil bijdragen aan het uitbreiden van het aanbod aan woonruimte en/ of de bestaande woonruimte beter verdelen

Oplossing

- Verkennen van diverse mogelijkheden: kamerverhuur toestaan, woningen splitsen, gedeeld eigenaarschap, tijdelijke woonbestemming voor flexwoningen, kantoorruimte ombouwen naar woningruimte,.....
- Uw tips & suggesties zijn welkom!

Achtergrond

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

Doel

- Bewegen naar structurele oplossing voor vastlegging en monitoring van pilotdossiers

Oplossing

- Gebruik maken van veld <pilotcode> in NHG meldbericht en in HDN
- Geldverstrekker kan veld uiteraard ook gebruiken voor dossiers zonder NHG

Vragen?