

Uitzending 'NHG Voorwaarden en normen 2024'

Q&A van adviseursvragen, gesteld tijdens en na de uitzending

Nieuwe werkgeversverklaring/Individueel Keuzebudget

- Ambtenaren mogen hun Individuele Keuzebudget (IKB) inruilen voor extra vakantiedagen, opleidingen, een fiets of vakbondsbijdrage. Mag dit wel/niet meetellen als toetsinkomen?
Het is belangrijk om uit te gaan van de doelbesteding. In het flexbudget kunnen meerdere budgetten opgenomen zijn. Denk hierbij aan: vakantiegeld, 13^e maand, eindejaarsuitkering, extra vakantiedagen, mobiliteitsbudget, etc.
Het vakantiegeld, de 13^e maand en de eindejaarsuitkering zijn voorbeelden van doelbestedingen die worden uitgekeerd. De andere onderdelen van het flexbudget, zoals extra vakantiedagen, hebben een doelbesteding die in beginsel niet wordt uitgekeerd. Het inkomen heeft als doel om hier vakantiedagen van te kopen, ook al heeft de consument wel een mogelijkheid de vakantiedagen in geld te laten uitkeren.
Alles met een doelbesteding waarvan verwacht kan worden dat deze zal worden uitgekeerd, mag worden meegenomen voor het toetsinkomen.
- Als vakantiegeld (als onderdeel van het IKB) ook in vrije dagen kan worden opgenomen, mag het dan wel/niet meetellen als toetsinkomen?
[zie 1^e antwoord](#)
- Als de 13^e maand en vakantiegeld in een budget worden gestort en dit budget kan worden gebruikt om een vakantiedag mee aan te kopen – wat dus niet enkel in geld is uit te keren – mag dit wel/niet meetellen als toetsinkomen?
[zie 1^e antwoord](#)
- De componenten die VT en EJU vertegenwoordigen hoeven niet per se in geld te worden uitbetaald. Kan het IKB van ambtenaren daarom niet meer worden meegenomen?
[zie 1^e antwoord](#)
- Hoe moeten klanten/adviseurs omgaan met een mobiliteitsbudget? Mag dit als inkomen worden meegeteld, als de klant geen auto gaat rijden?

Nee, dit geld heeft een duidelijke doelbestemming, namelijk het vergoeden van reiskosten. Wanneer de klant geen (lease)auto gaat rijden, zal deze eigen kosten maken voor zakelijk verkeer.

- Stel een werkgever geeft reisen op met een structureel bedrag van € 10.000. Wordt dat dan door NHG gezien als structureel inkomen?
NB: reisen staan apart en expliciet genoemd op de werkgeversverklaring.
Wanneer dit bedrag onvoorwaardelijk is, in geld wordt uitgekeerd en niet bedoeld is om de reiskosten te vergoeden, mag dit worden meegenomen.
- Is de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) geen betere optie dan de werkgeversverklaring bij complexe individuele budgetten?
Dat is uiteraard afhankelijk van de specifieke klantsituatie, maar IBL kan zeker zeer geschikt zijn om aan te tonen dat het flexibel budget structureel in geld wordt uitgekeerd.

Nieuwe leennormen/EBV

- In de uitzending spreekt Marcel over EBV: geldt dit ook voor EBB?
Ja. De verruimingen zien op de LTI. Het onderscheid tussen EBV en EBB heeft meer te maken met LTV. Met EBB kun je maximaal 6% ruimte reserveren om pas later te beslissen welke specifieke EBV's je wilt (en kunt) treffen in je nieuwe woning.
- Bij een hoger energielabel mag je een groter bedrag buiten beschouwing laten: wat bedoelen jullie precies met "buiten beschouwing laten"?
Bovenop het regulier bepaalde, maximale hypotheekbedrag mag je een extra hypotheekbedrag meefinancieren. Let op: dit bedrag wordt wel (door je adviessoftware) teruggerekend naar maandlasten.
- Vraag over rekenvoorbeeld 2:
Als iemand een woning heeft met energielabel C, mag die dan én € 5.000 buiten beschouwing laten én € 15.000 voor EBB (dus in totaal € 20.000 buiten beschouwing)?
Ja, waarbij de 5.000 mag worden gebruikt voor de aanschafprijs van de woning of een willekeurige verbouwing en de 15.000 verplicht moet worden aangewend voor EBV.

SEH College Tour 2023

- Wat kun je extra aan bedrag buiten beschouwing laten bij duurzaamheidsmaatregelen aan een woning met label F?
€ 20.000
- Hoe hoog mag het EBV-depot zijn bij het verduurzamen van een woning met label F, als er vooraf nog niet is bepaald tot welk label dit gaat leiden?
€ 20.000. Het gaat om het label bij aanvang. Er is geen verplichte doelstelling voor het te bereiken label. Wel dient het bedrag geheel aan EBV te worden besteed.
- Ik begrijp dat er een pilot loopt bij Rabobank om geen bouwdepot meer aan te houden bij NHG. Ook niet als dit nodig is voor LTI en LTV. We hebben al meerdere keren gehad dat bij een NHG-zaak het geld voor verbouwing en verduurzaming gewoon op de rekening van de klant wordt gestort. Zelfs met een verbouwing van 300K. Wordt deze pilot uitgebreid?
De pilot werkt iets anders. Rabobank moet in geval van een verliesdeclaratie nog steeds aantonen dat de verbouwing is uitgevoerd. Dat kan met nota's achteraf of met een verbouwingstaxatie. Wij moeten dit nog evalueren en er zijn dan ook geen plannen om de pilot uit te breiden.
- Veel woningen hebben een voorlopig energielabel. Is dit nog steeds voldoende of moet er een definitief energielabel worden afgegeven?
Het gaat om een geldig energielabel, ook als dit voorlopig is.
- In de eerste uitzending van de SEH College Tour werd geen koppeling gelegd met looptijd en offerterente en dus mogelijk lagere bedragen. Het gaat dus niet om absolute bedragen op basis van het energielabel? Graag een toelichting.
De hele systematiek van de NIBUD-woonquotes is gebaseerd op toegestane maandlasten. Alle hypotheekberekeningen in de hele sector gaan hier dan ook van uit. De vrijgestelde bedragen zullen dan ook in ieder adviespakket en bij iedere acceptatietoets "onder water" moeten worden herrekend naar extra toegestane maandlasten. Zolang de looptijd 30 jaar is en de rente minstens tien jaar vast staat, gaat dit goed. Je komt dan met de berekende extra toegestane maandlasten exact uit op de genoemde vrijgestelde vaste bedragen. Bij kortere looptijden of rentevaste periodes gaat dit scheef lopen.
- Waarom dien je rekening te houden met (moet je terugrekenen naar) de annuïtaire maandlast?
zie vorige vraag.

NHG-grens

- Mag je bij een verbouwing verhogen tot aan de NHG-grens van € 435.000, ook al is de woning meer waard dan € 435.000?

Als er al een lopende NHG-lening op de woning rust, hoef je geen rekening te houden met de NHG grens voor wat betreft de woningwaarde. De lening dient wel onder de NHG grens te blijven.

- Stel, ik koop een woning van € 435.000. Bij A++++ mag ik dan € 40.000 bijlenen. Of mag dit maximaal tot de gestelde grens van € 461.000?

Deze twee verruimingen hebben niets met elkaar te maken. De € 40.000 is een verruiming van de LTI. Het bedrag van € 461.000 is de maximale woningwaarde voor NHG wanneer je verduurzaming meeneemt.

- Als een klant dit jaar de bouwgrond aankoopt met eigen geld, kan hij dan volgend jaar wel onder NHG een hypotheek afsluiten?

Voorbeeld: consument koopt eerst de grond aan voor € 325.000 en de bouw van de woning kost volgend jaar € 435.000. Grond koopt hij/zij met eigen middelen en de bouw met hypotheek. Is NHG mogelijk voor de bouw van de woning?

Nee, dat is niet mogelijk. Bij het bepalen van de woningwaarde in relatie tot de NHG-grens dient de waarde van de grond te worden meegeteld, ook wanneer deze niet wordt gefinancierd.

Peildatum AOW

- In de uitzending gaf Marcel aan dat NHG de datum van het bindend aanbod als peildatum voor de AOW-leeftijd over 10 jaar neemt. Geldverstrekkers rekenen ook wel met de duur van de offertetermijn tot AOW-datum, ook als je eerder een bindende offerte hebt. Stel, je hebt binnen één maand een bindende offerte, maar bij de aanvraag een geldigheidsduur van 8 maanden, dan rekent de geldverstrekker met deze 8 maanden.

Hoe kijkt NHG hier tegenaan?

Op datum bindend aanbod moet aan de voorwaarden worden voldaan. Wanneer iemand op die datum 10 jaar en zes maanden voor AOW datum zit, hoeft wat NHG (en de TRHK) betreft geen rekening te worden gehouden met het pensioeninkomen. Wanneer iemand

acht maanden later passeert en de geldverstrekker toetst op eigen beleid strenger, dan is dat aan de geldverstrekker en niet aan NHG.

- Hoe gaat NHG om met een pensioendatum die afwijkend is van de AOW-datum? Dus het pensioen gaat bijvoorbeeld pas 9 maanden later in. Met welk inkomen wordt er dan gerekend?

NHG staat toe dat de AOW- en de pensioenleeftijd gelijk worden getrokken. Het is aan de geldverstrekker om te bepalen welke kant dit op gaat. Wat wij wel verwachten, is dat een geldverstrekker hier met gezond verstand mee omgaat. Wanneer men bijvoorbeeld op de AOW-leeftijd het pensioen al laat ingaan en deze dus eigenlijk eerder in gaat, dan wordt de beoogde opbouw niet gehaald (ongeveer 8% per jaar verschil). Als de financiering strak op de LTI is, dan zal de geldverstrekker dit moeten verantwoorden.

- Mag je bij toetsing op AOW-leeftijd (binnen 10 jaar) het opgebouwde pensioen meetellen of het op te bouwen bedrag?

Het te bereiken pensioen mag worden meegenomen.

- In een dossier heeft een klant een overzicht van MijnPensioenoverzicht, waarbij de bedragen niet overeenkomen met de uitkeringen die de klant ontvangt. Mag je dan op basis van jaarpogaven het pensioen inzichtelijk maken?

Ja, dat mag. Wel is het wenselijk om de daadwerkelijk uitbetaalde bedragen hiermee te matchen.

- Wat mag je met pensioenbijdragen van een werkgever als er geen CAO met pensioen is?

Dit is een salariscomponent die is geormerkt als pensioenvergoeding. De werknemer wordt geacht hiervan zelf een pensioen/lijfrente aan te kopen. Dit bedrag behoort dus niet tot het toetsinkomen.

Regels DUO-schulden

- Welke maximale schuld houd je aan, wanneer de schuld nog wordt opgebouwd?

Zo ook met een prestatiebeurs en het behalen van het diploma (kwijtschelden)?

Je gebruikt de actuele schuld conform een opgave van DUO. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met mogelijke nieuwe schulden.

- Welke schuld (DUO-maandlast) moet je aanhouden als iemand nog in de aanloopfase zit en dus nog niets hoeft te betalen?
Op basis van de actuele schuld, de looptijd en de actuele DUO rente bepaalt de geldverstrekker de (verwachte) maandlasten. Deze informatie staat op het DUO-overzicht.
- Moet je als adviseur zelf via DUO het maandbedrag vaststellen?
[zie vorige vraag](#)

Schuldenaar/eigenaar

- Mag iemand voor 1% eigenaar zijn en voor 50% mede-schuldenaar?
[Ja, dat mag. Wij adviseren wel om dit met de notaris te bespreken.](#)
- Een mede-eigenaar (50%) is mede hoofdelijk aansprakelijk. Betekent dit 50% of 100% aansprakelijk?
[Hoofdelijk betekent 100%.](#)
- Als een mede-schuldenaar ook mede-eigenaar wil worden, is dan een bezoek aan de notaris (inschrijving kadaster) verplicht? Of kan dit mede-eigenaarschap ook door huwelijk ontstaan?
[Wel als het huwelijk in gemeenschap van goederen is. Dat is tegenwoordig echter niet meer de standaard.](#)

Woningbehoud

- Hoe kijkt NHG aan tegen woningbehoud met een lening mét NHG en een lening zónder NHG? Mag het deel niet-NHG onder NHG worden gebracht?
[Je mag een lening zonder NHG, zoals bijvoorbeeld een consumptieve lening, onder een lening met NHG brengen door deze lening \(met eventueel andere schulden\) te consolideren in een aanvullend leningdeel met NHG. Dit mag alleen als er sprake is van omstandigheden zoals beschreven in D.5.1, én je voldoet aan de uitgangspunten zoals beschreven in D.5.2. én als aan de overige voorwaarden van D.5.5 wordt voldaan.](#)
- D.5.3
Mag je meer dan 50% MW aflossingsvrij maken als dit nodig is voor woningbehoud?

NHG maximeert de grens op maximaal 50% aflosvrij van de marktwaarde. Probeer je de woning voor de consument te behouden of een verlies te beperken? En is afwijking van deze regel uit de Voorwaarden en normen daarvoor nuttig of noodzakelijk? Dan mag om een uitzondering worden gevraagd.

- Is het niet zo dat je bij een aflossingsvrije verstrekking en toetsing in box 3 juist minder kunt lenen, waardoor woningbehoud nog lastiger te realiseren is?

Wij staan het per 1-1-2024 toe om de lening tot maximaal 50% aflosvrij aan te passen, ongeacht het fiscale regime. Dit is een middel dat kan leiden tot woningbehoud, als deze aanpassing leidt tot lagere lasten voor de consument. Uiteraard is het afhankelijk van de concrete situatie van de consument of deze woningbehoud-tool een oplossing biedt.

- Mag consolideren met een aflossingsvrije box3-lening binnen de hypotheek?
Nee. Deze schulden moeten worden afgelost. De lening moet immers passen bij het type schulden. Je kan contact op nemen met de afdeling Operations als je denkt dat hier een uitzondering op moet worden gemaakt. Dan kunnen we de mogelijkheden bespreken.
- D.5.5
Mogen advieskosten (vergoedingen voor werkzaamheden van de hypotheekadviseur) ook worden meegenomen in het consolideren van schulden?
Nee, de inzet van deze tool moet noodzakelijk zijn voor woningbehoud. Dit betekent dat de consument geen financiële mogelijkheden heeft om de problemen op te lossen. De doelgroep is in lijn met de doelgroep voor wie een uitzondering geldt op het provisieverbod. Om zo min mogelijk kosten bij deze consument te laten komen, hebben wij ervoor gekozen om alleen de strikt noodzakelijke bedragen mee te kunnen financieren.
- Nee? Dat is toch raar? Zulke klanten hebben het financieel vaak niet breed. Een jobcoach wel, maar een financieel adviseur niet? Het is vaak een moeizaam traject, met veel mitsen en maren, terwijl de uitkomst bij voorbaat nog niet vaststaat. Is hier wel goed over nagedacht?
Ja, hier is goed over nagedacht. De woningbehoud-tools zijn bedoeld voor consumenten die onvoldoende financiële middelen hebben om aan alle verplichtingen te voldoen. Deze consumenten moeten tegen zo min mogelijk kosten worden geholpen. Overigens is deze doelgroep in lijn met de doelgroep voor wie een uitzondering op het provisieverbod geldt.

- Moet een consumptieve lening die wordt overgenomen een box 1 lening zijn of mag dit ook een box 3-krediet zijn?
Dit mag ook een Box 3 krediet zijn.
- Voor woningbehoud kan een NHG-klant kredieten met ernstige BKR-meldingen consolideren. Nieuwe kopers komen niet in aanmerking voor NHG. Dat is meten met twee maten. Waarom?
Het gaat hier om twee verschillende situaties. De gevolgen van het verliezen van een woning zijn anders dan het niet verkrijgen van een woning. Daarom hebben wij voor consumenten die al een woning hebben soms andere regels dan voor consumenten die een woning willen kopen. Bijvoorbeeld de beheercriteria.
- Waarom kan je een dossier, na echtscheiding en werkend met een beheertoets, niet eerst indienen bij NHG? Dan kan NHG eerst z'n oordeel vellen in plaats van eerst via de geldverstrekker, want die geldverstrekker gaat achteraf toch te biecht bij NHG.
NHG heeft repressief toezicht onder andere om efficiënt te kunnen functioneren. Dit houdt in dat wij alleen een dossier beoordelen bij een aanspraak op de borgstelling. Overigens beoordeelt NHG bij een verliesdeclaratie alleen of een geldverstrekker de regels uit de voorwaarden en normen correct heeft toegepast.

Overig

- Klopt het dat er bij aankoop van een nieuwe woning voortaan op beide woningen NHG mogelijk is, waar dat nu nog op één woning mogelijk is?
En als in de huidige situatie (2023) al sprake is van twee NHG-woningen, vervalt dan straks dat hier maar op één woning NHG is?
Nee, dit is alleen van toepassing in situaties zoals tijdens de presentatie beschreven. De huidige woning wordt gesloopt en onder regie van de overheid wordt er een vervangende woning gebouwd. Bijvoorbeeld als gevolg van aardbevingsschade in Groningen.
- Kunnen starters in 2024 meer lenen dan in 2023?
In zijn algemeenheid zijn de woonquotes lager geworden, dus is het antwoord nee. In persoonlijke gevallen zou dit wel kunnen. Een alleenstaande starter die een A++++ woning koopt mag bijvoorbeeld € 40.000 + € 16.000 buiten beschouwing laten. Dat is ruim voldoende om de lagere woonquotes te compenseren.



- Hoe zit het bij 'stapelen' van alle extra te lenen bedragen in combinatie met een starterslening? Mag die er dan ook nog bij?

Ja, het combineren van een starterslening met de nieuwe vrijgestelde bedragen in de TRHK is toegestaan.

Dus stel, een alleenstaande starter kan op diens inkomen maximaal 250.000 lenen. Hij/zij koopt een A++ woning en mag dan zowel 20.000 (lagere energiekosten) als 16.000 (lagere kosten levensonderhoud alleenstaande) buiten beschouwing laten. In combinatie met een starterslening van 30.000 is de maximale lening: $250 + 20 + 16 + 30 = 316K$.

- Mogen ouders niet meer garant staan?

Dat is nooit mogelijk geweest met NHG.

Disclaimer:

Op alle gestelde vragen tijdens de SEH College Tour-uitzending over 'NHG in 2024' is in dit document met de grootst mogelijke zorgvuldigheid antwoord gegeven. SEH noch NHG is echter op geen enkele wijze verantwoordelijk voor schade die ontstaat als gevolg van eventuele onjuistheden en/of taalfouten.