

# Voorwaarden en normen 2024



V&N in 2024 duidelijker en  
gebruiksvriendelijker

# Vernieuwen V&N



- ◉ NHG bestaat 30 jaar, ook de Voorwaarden en Normen (V&N) gaan al een tijdje mee.
- ◉ **Verbeterde opzet in 2024**
  - Logische indeling
  - Onderdelen sluiten goed op elkaar aan
  - Inhoud is relevant en actueel
  - Duidelijke en consistente stijl
- ◉ Afspraken tussen NHG en de geldverstrekkers zijn **relevant, uniform en begrijpelijk.**
- ◉ De **duidelijkheid** over toepassing van de regels is **waardevol** voor keten en klant.

# Nieuwe opbouw



- ◊ Herschreven in **heldere taal**
- ◊ **Eén tekst** zonder toelichting
- ◊ Integratie van de **Gedraglijn Intensief Beheer**
- ◊ **Regels** over werkprocessen worden zoveel mogelijk opgenomen in een **apart document**
- ◊ Geen overbodige herhaling **wet- en regelgeving**
- ◊ **Zo min mogelijk inhoudelijke aanpassingen**

## A. De borgstelling

In dit deel beschrijven wij de reikwijdte van de borg en wanneer wij het verlies betalen. Ook lees je wat onze voorwaarden zijn om borg te staan. En wat jullie moeten doen bij het begin van de borgstelling.

## B. Betaling Verwachte Verlies

Dit deel beschrijft de afspraken over de Betaling Verwachte Verlies. Belangrijke regels waardoor NHG als toelaatbare kredietprotectie kan worden aangemerkt.

## C. Acceptatie van een lening met NHG

Wil je een lening met NHG verstrekken? In dit deel beschrijven we waar de woning, lening en de consument aan moeten voldoen op het moment dat je het bindend aanbod doet.

## D. Regulier beheer en woningbehoud

De situatie of de wensen van de consument kunnen veranderen tijdens de looptijd van de lening. In dit deel lees je hoe je de lening mag aanpassen. In dit deel beschrijven we ook hoe je woningbehoud kan realiseren als de consument de lening niet meer kan betalen.

## E. Verkoop van de woning

Soms is een verkoop niet te voorkomen. Dan is het in het belang van de consument, de geldverstrekker en NHG om de verkoopopbrengst te maximaliseren. In deel E is opgenomen wat NHG verwacht bij de verkoop van een woning.

## Document werkprocessen

In dit overzicht zijn de wederzijdse werkafspraken, procedures en instructies met betrekking tot de Voorwaarden en normen opgenomen.

# NHG-grens en borgtochtprovisie

# NHG-grens en borgtochtprovisie in 2024



## NHG-grenzen

- ◇ NHG-grens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen: € 435.000,-
- ◇ NHG-grens voor woningen met energiebesparende voorzieningen: € 461.100,-
- ◇ NHG-grens voor woonwagens zonder energiebesparende voorzieningen: € 166.000,-
- ◇ NHG-grens voor woonwagens met energiebesparende voorzieningen: € 175.960,-
- ◇ NHG-grens voor woonwagenstandplaatsen: € 59.000,-

## Borgtochtprovisie

- ◇ De door de geldnemer te betalen **borgtochtprovisie** blijft 0,6% van de lening.

Toegang



# Flexibel budget op werkgeversverklaring



- ◊ Werkgevers vullen een flexibel budget verschillend in op de werkgeversverklaring. Dit maakt het lastig om het toetsinkomen vast te stellen.
- ◊ Om de markt te helpen hier op een uniforme manier mee om te gaan, breiden we de werkgeversverklaring uit.
- ◊ 3 Voorwaarden voor meenemen flexibel budget:
  - ◊ Budget moet onvoorwaardelijk zijn, opgenomen in arbeidsvoorwaarden
  - ◊ Moet in geld uitgekeerd worden
  - ◊ Moet vrij besteedbaar
- ◊ Vanaf 1 januari 2024 is de nieuwe werkgeversverklaring verplicht. Deze kan je downloaden via onze website.

# Voorbeeld flexibel budget op de werkgeversverklaring per 1 januari 2024



Inkomen		€		(basissalaris excl. overwerk e.d.)
	1. Bruto jaarsalaris <sup>1</sup>	€		
	2. Vakantietoelage <sup>2</sup>	€		
	3. 13e maand <sup>3</sup>	€		
	4. Eindejaarsuitkering <sup>3</sup>	€		
	5. Structurele onregelmatigheidstoelage <sup>4</sup>	€		
	6. Structurele overwerk <sup>4</sup>	€		
	7. Structurele provisie <sup>4</sup>	€		
	8. Structureel flexibel budget, vrij besteedbaar <u>en</u> alleen geldelijk uit te keren <sup>3</sup>	€		
	9. <input type="text"/>	€		
	10. <input type="text"/>	€		

1) Het bruto jaarsalaris van het gebruikelijke aantal werkweken in de bedrijfstak.

2) Bij vakantiebonnen of tijdsparfond: 100% van de waarde van de vakantiebonnen of tijdsparfond.

3) In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen.

4) Als het inkomensonderdeel gebruikelijk is in de bedrijfstak en dat het inkomen naar de toekomst ook te verwachten is: Het bedrag over de laatste 12 maanden.

# Schuldenaar? Dan ook eigenaar



Op dit moment moet een consument mede-eigenaar worden als het inkomen nodig is voor het verstrekken van de lening.

Is het inkomen niet nodig voor de verstrekking? Dan hoeft die consument geen eigenaar te worden. Hierdoor zijn er schuldenaren die geen eigenaar van de woning zijn.

Om consumenten te beschermen passen we het volgende aan:

- ◆ De consument die aansprakelijk is voor de schuld moet ook (mede-)eigenaar zijn van de woning.

De verhouding van eigenaarschap bepalen consumenten zelf.

# Onderpand

# Meeverhuizen NHG bij vervangende woning



Wordt door de overheid een vervangende woning gebouwd, bijvoorbeeld na aardbevingsschade of schade als gevolg van natuurrampen? Dan staan wij toe dat tijdelijk twee woningen verbonden zijn aan een lening met NHG.

Er hoeft dan geen NHG-toets te worden gedaan.

Wil de consument in deze situatie een aanvullende lening? Toets deze aan de standaard regels die dan gelden voor aanvullende leningen (D.3).

# AI NHG en aanvullend lenen? Geen toets aan NHG-grens nodig



Heeft een consument een combinatie van leningdelen met en zonder NHG? En wil die consument nu een aanvullende lening met NHG?

Tot nu moest de marktwaarde van de woning van die consument binnen de NHG-grens passen. Deze voorwaarde komt te vervallen.

# Aanpassingen NHG-toets

- ◊ Bij het **opvoeren van een aflossingsvrije lening** werd tot nu toe niet op de werkelijke looptijd getoetst, maar automatisch op 30 jaar. Dit wordt aangepast:
  - ◊ Eerst toetst het systeem de werkelijke looptijd. Als dit niet past wordt getoetst op 30 jaar.
  - ◊ Wanneer op 30 jaar wordt getoetst zal het gewogen gemiddelde aangepast worden.
  - ◊ Het is aan de geldverstrekker of deze akkoord gaat met de tweede toets.
- ◊ Bij het **melden van de maandelijkse BKR verplichtingen** van de consument konden er maximaal 3 BKR verplichtingen worden opgevoerd. Dit wijzigt:
  - ◊ Er is geen limiet aan het aantal maandelijkse verplichtingen dat ingevoerd kan worden.



TRHK

- ◊ Hoger leenbedrag bij aangaan lening:
  - ◊ Uitgangspunt woonquotes Label E, F of G
  - ◊ Voor label C of D mag €5.000,- buiten beschouwing worden gelaten
  - ◊ Voor label A of B mag €10.000,- buiten beschouwing worden gelaten
  - ◊ Voor label A+ t/m A++ mag €20.000,- buiten beschouwing worden gelaten
  - ◊ Voor label A+++ mag €30.000,- buiten beschouwing worden gelaten
  - ◊ Voor label A++++ mag €40.000,- buiten beschouwing worden gelaten
  - ◊ A++++ met energieprestatie-garantie mag €50.000,- buiten beschouwing worden gelaten
- ◊ Hoger leenbedrag om verduurzamingsmaatregelen te treffen bij slechtere labels
- ◊ In beide gevallen worden de extra bedragen omgerekend naar maandlasten

- ◊ Bij alleenstaanden mag €16.000 buiten beschouwing blijven bij de toetsing
- ◊ Regels m.b.t. DUO-schulden worden herzien, meer invloed actueel termijnbedrag
- ◊ Regel om binnen tien jaar voor AOW-leeftijd rekening te houden met inkomen en vermogen op AOW-leeftijd

# TRHK wijzigingen, voorbeelden aangaan lening



Bij aangaan lening:

- Consumenten kunnen op LTI €400.00,- lenen
- Consument koopt een woning met energielabel A+++ van €425.000,-
- Dit is toegestaan, omdat er max. €30.000,- buiten beschouwing mag worden gelaten

Bij bestaande woning:

- Consument kan op LTI €350.000,- lenen
- Huidige lening is €340.000,-
- Consument wil keuken aanschaffen van €20.000,-
- Woning heeft energielabel A++
- Dit is toegestaan, gezien energielabel mag er maximaal €20.000,- buiten beschouwing worden gelaten

# TRHK wijzigingen, voorbeeld verduurzamen



Bij verduurzamen bestaande woning:

- Consument kan op LTI €300.000,- lenen, en heeft een lening van €295.000,-
- Consument heeft een woning met energielabel C
- Consument wil EBV-maatregelen treffen á €20.000,-
- Totale lening met EVB komt uit op €315.000,-. Dit is toegestaan op basis van TRHK.
  
- Je kijkt naar energielabel, vóór aangaan EBV-maatregelen

# TRHK wijzigingen, voorbeeld aangaan lening i.c.m. verduurzamen



Bij aangaan lening i.c.m. verduurzamen bestaande woning:

- Consument kan op LTI €300.000,- lenen
- Consument koopt een woning (A++) op max leencapaciteit van €300.000,-
- Consument wil verbouwen (keuken) en EBV-maatregelen treffen
  - Verbouwing keuken: op basis van label mag €20.000,- buiten beschouwing worden gelaten
  - Aanschaf EBV: op basis van label mag €10.000,- buiten beschouwing worden gelaten.
  - Totaal mag er dus voor €330.000,- worden geleend op basis van de TRHK.
- Combineren van beide verruimingen is dus toegestaan.

# Woningbehoud

# Een compleet pakket woningbehoud-tools in 2024



- ◊ Herstructureren van de lening:
  - Aflossingsvrij maken, box 1
  - Aflossingsvrij maken, box 3\*
  - Looptijd verlengen
- ◊ Aanpassen van de borgstelling na herstructureren\*
- ◊ Verhogen van de lening met NHG om schulden te consolideren\*
- ◊ Budgetcoach en jobcoach bij onderwaarde en overwaarde\*
- ◊ Woonlastenfaciliteit

Deze mogelijkheden zijn alleen te gebruiken om woningbehoud te realiseren.

\*Nieuw in 2024



# Wanneer mogen de woningbehoud-tools worden toegepast? (D.5.1.)



- De consument heeft een betalingsachterstand op de lening of deze is te voorzien.
- De (verwachte) achterstand is een niet betaalbare lening met NHG door **werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden** van de partner of **beëindiging van de relatie**. Of doordat de consument hulp nodig heeft bij het oplossen van **gestegen uitgaven**.
- De consument:
  - heeft geen mogelijkheden om de betalingsproblemen zelf op te vangen.
  - wil de woning behouden.
  - werkt mee aan het voorkomen en oplossen van betalingsachterstanden.
- Woningbehoud is in het belang van de consument en duurzaam herstel is mogelijk.

## Uitgangspunten bij gebruik van de woningbehoud-tools (D.5.2.)



- Alle informatie die van belang is om goed te kunnen beoordelen welke tool of tools worden ingezet moet worden verzameld.
- Na inzet van de tool(s) moet de financieringslast van de lening met NHG lager zijn dan de maximaal toegestane financieringslast. De NHG-beheercriteria zijn hiervoor leidend.
- Wordt een aanvullende lening verstrekt om schulden te consolideren? Let op deze specifieke regels.
- De consument moet na inzet van de tool of combinatie aan tools de lening met NHG op een verantwoorde manier kunnen voortzetten. Dit volgens het beleid van de geldverstrekker.

- ◊ Aflosvrij Box 1 staan we nu al onder voorwaarden toe
- ◊ Vanaf 1 januari 2024 staan we ook Box 3 toe als:
  - ◊ voldaan wordt aan omstandigheden voor inzet woningbehoud-tools (D.5.1.)
  - ◊ voldaan wordt aan de uitgangspunten voor gebruik woningbehoud-tools (D.5.2.)

Ook bij OHA toegestaan, als dit noodzakelijk is om woningbehoud te kunnen realiseren en in belang is van de consument.

# Aanpassen borgstelling na herstructureren voor woningbehoud (D.5.4)



- ◊ Wordt de lening met NHG aangepast voor woningbehoud\*?  
Dan berekenen we de reikwijdte van de borgstelling opnieuw.
  - ◊ Aangepast op de omvang en looptijd van de lening, met max 30 jaar.

\*Doelgroep en uitgangspunten D.5.1. en D.5.2.

# Verhogen van de lening met NHG om schulden te consolideren (D.5.5)



- ◊ Een nieuw aanvullend leningdeel met NHG met als doel andere schulden of financiële verplichtingen die een consument heeft samen te herfinancieren.
- ◊ 3 soorten kosten bij consolideren schulden:
  - ◊ Het bedrag dat nodig is om schulden of financiële verplichtingen te consolideren
  - ◊ De taxatiekosten
  - ◊ De kosten van de notaris
- ◊ Sommige type schulden zijn uitgesloten:
  - ◊ Schulden die voortvloeien uit een onderneming
  - ◊ Schulden die zijn ontstaan door fraude
  - ◊ Schulden die zijn ontstaan door of uit een misdrijf

# Welke regels gelden bij het consolideren van schulden?



- ◊ De geldverstrekker is ervoor verantwoordelijk dat de schulden en financiële verplichtingen worden betaald aan de schuldeisers of partijen aan wie de consument een verplichting heeft.
- ◊ Het bedrag van de geconsolideerde schulden mag niet hoger zijn dan 35% van de openstaande hoofdsom met aftrek van een gekoppeld opbouwproduct.
- ◊ Er moet een toetsing worden gedaan bij BKR of de consument geregistreerde kredieten heeft. In afwijking op de acceptatieregels mag er een aanvullende lening worden verstrekt om schulden te consolideren ondanks een BKR-registratie met bijzonderheidscode A, 1, 2, 3, 4 of 5. Dit mag alleen als het probleem of de problemen die hebben geleid tot de BKR-registratie na de consolidatie zijn opgelost.

# Vervolg regels gelden bij het consolideren van schulden?



- ◊ De consument betaalt geen borgtochtprovisie voor deze aanvullende lening.
- ◊ De consument betaalt deze aanvullende lening in een zo kort mogelijke looptijd, maar in maximaal 30 jaar terug.
- ◊ De consument betaalt deze aanvullende lening annuïtair of lineair terug.

# Maximaal toegestane financieringslast bij schulden consolideren



- ◊ Toets de lening aan de reguliere acceptatieregels
- ◊ Als de financieringslast hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast, dan mag er een explain worden toegepast als er wordt voldaan aan de regels van de Trhk Artikel 4, lid 1.
  - ◊ De geldverstrekker beoordeelt of er een explain wordt toepast en of de lening verantwoord is en de oplossing bestendig is.
  - ◊ Financieringslast mag worden vastgesteld op basis van werkelijke lasten.
  - ◊ Maximaal toegestane financieringslast mag worden vastgesteld met de Beheertabellen.



# Coaches op kosten van NHG (D.5.7)



- ◊ Jobcoach en Budgetcoach
- ◊ Inzet coach, ongeacht onder- of overwaarde
- ◊ Coach moet professioneel en onafhankelijk zijn van de geldverstrekker
- ◊ Proces verloopt via toestemmingsverzoek door de geldverstrekker:
  - ◊ Toelichting op de inzet coach ten behoeve van woningbehoud
  - ◊ Verbinden voorwaarden aan inzet, in ieder geval de maximale kosten die we vergoeden

# Uitzonderingen blijven mogelijk



- ◊ Het blijft mogelijk voor geldverstrekkers om een **uitzondering (VUB) te vragen** op de regels voor woningbehoud.
- ◊ Verzoeken gebruiken we ook om het **NHG-product en de woningbehoud-toolkit door te ontwikkelen.**
- ◊ Het belangrijkste is om de **consument op maat te kunnen helpen met woningbehoud.**

## Wil je meer lezen over wat er gaat veranderen, en waarom?

Neem dan een kijkje op de V&N innovatiepagina: [www.nhg.nl/kennis-innovatie](http://www.nhg.nl/kennis-innovatie)

Blijf op de hoogte:

- ◊ Meld je aan voor onze nieuwsbrieven voor (beheer) professionals
- ◊ Bezoek [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- ◊ Volg ons op social media





nhg

Hartelijk dank  
voor je deelname!



nhg  
o



**College**

**Tour**

**2023**

**Volgende uitzending**  
**Donderdag 21 december**  
**11.00 -12.00 uur**

**Wat verandert er fiscaal in 2024?**  
**- Rob Timmermans-**