

NHG Voorwaarden & Normen 2021

1 december 2020

Even voorstellen



Marcel Sippekamp
Senior Productmanager
NHG



Rob Bär
Financieel planner FFP CFP® RFEA
Prudentio B.V.

ECONOMISCHE ONZEKERHEID

NOS NIEUWS • ECONOMIE • WO 24 JUNI, 06:32

Economische voorspellingen in crisistijd: 'Belangrijk, maar neem korreltje zout mee'

DNB: 700.000 werklozen in 2021, economie in één klap vijf jaar terug

Door de coronacrisis zitten volgend jaar 700.000 mensen in Nederland zonder werk. De economische val door het virus wordt volgens De Nederlandsche Bank veel dieper dan tot nu toe was voorspeld.

Herman Stil 8 juni 2020, 13:00



Zorg voor transparantie in AI en voorspelmodellen

TECHNOLOGISCHE VOORUITGANG

Trouw

verdiep: 2 minuten lezen

Help de starters op de woningmarkt

MARIEKE COMMANDEUR, HOOFD EXPERTISECENTRUM FINANCIËLE WEERBAARHEID
VAN SHS



GROEIENDE ONGELIJKHEID

Duurzaam huis is ook een duur huis

BART VAN ZOELEN
AMSTERDAM

VERDUURZAMING

Doorrekening: doelen klimaatakkoord
niet haalbaar

Van: redactie op 13 maart 2019



Prognose: 3,5 miljoen
alleenwonenden in 2030

18-12-2018 00:00

HUISHOUDENSVERANDERING

Waar blijft de Nederlandse halalhypothek?

04 mei 2019 - Miskey Stejaert

**Bouw voor ouderen een
bungalow, geen appar-
tement**

NHG zet zich samen met de markt in om verantwoorde woonfinanciering voor meer consumenten mogelijk te maken

Daarom:

- ◊ bieden we meer consumenten toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een woning
- ◊ verbeteren we processen voor klanten om een hypotheek met NHG te krijgen en behouden
- ◊ helpen we waar mogelijk klanten met woningbehoud en bieden een vangnet als het mis gaat



Strategische doelen:

- ◊ Proactief woningbehoud en vangnet waarmaken
- ◊ Toegang vergroten en behouden
- ◊ Verduurzaming intensiveren
- ◊ Procesverbeteringen aanjagen en realiseren

Hoe?

- ◊ Continue verbetering dienstverlening aan consument en markt
- ◊ Kennis inzetten als deskundige partner en voortdurend in gesprek met stakeholders
- ◊ Data gedreven

- ◊ In het model van de werkgeversverklaring zijn in overleg met NVB en Verbond van Verzekeraars aanpassingen doorgevoerd
- ◊ Oude werkgeversverklaringen accepteren we nog tot 1 januari 2021

Datum uitbrengen bindend aanbod is leidend

- ◊ Wijzigingen:
 - ◊ Aangekondigde reorganisatie of maatregel die dienstverband of inkomen mogelijk raken
 - ◊ Toegevoegd: tijdelijke voortzetting en/of vernieuwde arbeidsovereenkomst
 - ◊ Levensloop geschrapt
 - ◊ Bij uitzendkracht fase toegevoegd

Aanpassingen model werkgeversverklaring



- ◊ Reorganisatie of maatregel aangekondigd die dienstverband of inkomen kunnen raken?
 - Binnen 6 maanden
- ◊ Voornemens om dienstverband binnenkort te beëindigen?
 - Ja
- ◊ Impact op dienstverband of inkomen
 - Reële kans op ontslag
- ◊ Wijziging arbeidsvoorwaarden bij vernieuwing arbeidscontract
 - Nvt
- ◊ Richtlijnen Acceptatie
 - Huidig dienstverband geeft geen positief gevoel bij bestendigheid inkomen. Bestendigheid op andere wijze aantonen, bijv. via positieve arbeidsmarktscan

Keuzehulp bepaling inkomen



- ◊ Helpt bij de keuze van de inkomenstoets
- ◊ Geeft aan welke stukken vereist zijn voor hypotheekaanvraag

Keuzehulp bepaling inkomen

Heeft de klant meerdere inkomensbronnen?

Ja



Nee



[← Vorige vraag](#) [↻ Start opnieuw](#)

Keuzehulp bepaling inkomen

De klant krijgt inkomen

uit loondienst



als zelfstandig ondernemer



als uitzendkracht



[← Vorige vraag](#) [↻ Start opnieuw](#)

Keuzehulp bepaling inkomen

Welk arbeidscontract is van toepassing?

Bepaalde tijd zonder intentieverklaring/detachering/payrolling >

0-uren contract >

Min/max contract >

Vast contract of tijdelijk contract met intentieverklaring >

[← Vorige vraag](#) [↻ Start opnieuw](#)

Keuzehulp bepaling inkomen

Hoeveel jaar inkomen kan de klant aantonen?

minder dan 3 jaar



3 jaar of langer



[← Vorige vraag](#) [↻ Start opnieuw](#)

Keuzehulp bepaling inkomen

Arbeidsmarktscan

Om het toetsinkomen te bepalen, kun je gebruikmaken van de Arbeidsmarktscan. Bij de Arbeidsmarktscan wordt niet alleen gekeken naar de huidige contractvorm en wat iemand verdient, maar wordt ook het perspectief op de arbeidsmarkt meegenomen.

Vul de Arbeidsmarktscan in op www.arbeidsmarktchansen.nl. Je score en verdien capaciteit* wordt berekend. Is de uitslag voldoende dan kan voor de berekening van de maximale hypotheek gebruik worden gemaakt van de Arbeidsmarktscan. De Arbeidsmarktscan wordt na betaling per email toegestuurd. De consument betaalt alleen als het rapport voldoende is en kan bijdragen aan de hypotheekaanvraag.

Het toetsinkomen is het laagste bedrag van de werkgeversverklaring of de verdien capaciteit uit de scan. Voorbeeld: als uit de werkgeversverklaring een actueel inkomen komt van € 40.000 en uit de arbeidsmarktscan € 35.000, dan geldt de € 35.000 als toetsinkomen.

* Verdien capaciteit: een berekening van het gemiddelde inkomen, van mensen met een vergelijkbaar profiel.

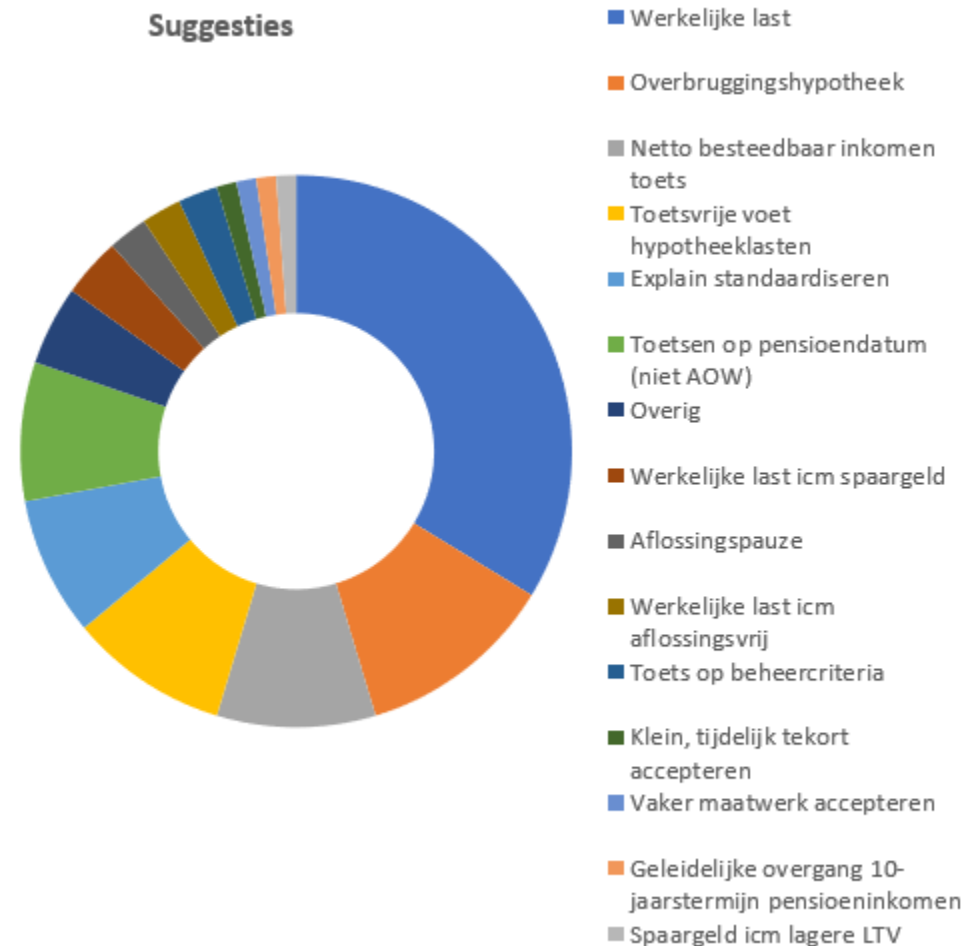
Benodigde stukken:



Tijdelijk tekort

Aanleiding

- ◊ NHG wil onnodige drempels voor senioren (57 jaar en ouder) wegnemen
- ◊ Onderzoek onder adviseurs: AOW-gat leidt tot afwijzing of bemoeilijking hypotheekaanvraag
 - ◊ 85% (125 van de 147) van de ondervraagden herkent de problematiek
 - ◊ Meest voorkomende suggestie voor een oplossing is toetsen o.b.v. werkelijke last
 - ◊ 92% (van de 125) is van mening dat NHG een leidende rol heeft in de ontwikkeling van oplossingen in co-creatie
 - ◊ Draagvlak onder geldverstrekkers, serviceproviders, adviessoftwarepakketten



Tijdelijk tekort – werkelijke lastentoets – het product



Doelgroep

- ◇ 2 aanvragers:
 - ◇ Oudste aanvrager: kostwinner en bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd
 - ◇ Jongste aanvrager: geen of minimaal inkomen.
- ◇ Niet door annuïtaire toets, i.v.m. tijdelijk tekort van maximaal 10 jaar
- ◇ Deel aflossingsvrij

Productvoorwaarden

- ◇ Rentevaste periode: tót minimaal het einde van AOW-gat
 - ◇ Geldt bij verhogen niet voor lopende leningdelen
 - ◇ Bij LTV ≤50% mag rentevaste periode korter zijn
 - ◇ Geldt niet als rentevaste periode = looptijd lening(deel)
- ◇ Alleen periode tijdelijk tekort op werkelijke lasten toetsen
- ◇ Voor en na tijdelijk tekort moet annuïtair getoetst worden

Geen specifieke eisen aan het type financiering of de reden/situatie

Inkomensbepaling pensioen

- ◊ Tool waarbij pensioen inkomen op basis van mijnpensioenoverzicht.nl automatisch wordt berekend
- ◊ Per 1 januari wordt IBP toegestaan in Voorwaarden & Normen

BEREKEN HET PENSIOENINKOMEN

▶ STAP 1 Upload MPO



▶ STAP 2 Bereken pensioeninkomen



Link: www.inkomensbepalingpensioen.nl

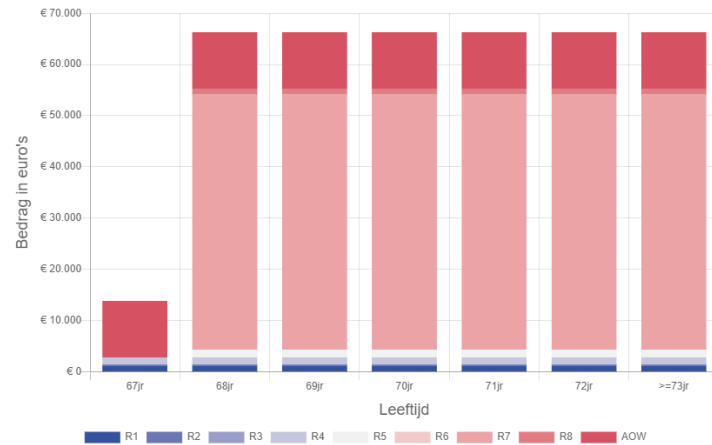
Inkomensbepaling Pensioen (IBP)



Ingangsdatum
10-05-2050

Toetsinkomen
€ 66.294

Pensioeninkomen



Toelichting

Code	Status
R1	Niet actief
R2	Niet actief
R3	Niet actief
R4	Niet actief
R5	Niet actief
R6	Niet actief
R7	Actief
R8	Niet actief
AOW	Actief

Omschrijving

Nationale-Nederlanden ()
AEGON Levensverzekering N.V. ()
Pensioenfonds Zorg en Welzijn
StiPP
Nationale-Nederlanden
Bpf. Levensmiddelen NAC
BeFrank PPI N.V.
Aegon Cappital B.V.
Sociale Verzekeringsbank

Link: www.inkomensbepalingpensioen.nl

Huidige of nieuwe geldverstrekker:

dezelfde mogelijkheden met NHG

Huidige situatie

- ◊ Oversluiten naar andere geldverstrekker geeft momenteel meer mogelijkheden met NHG dan wanneer klant bij huidige geldverstrekker blijft
 - ◊ Meefinancieren boeterente
 - ◊ Meefinancieren van hypothecaire of fiscale lening zonder NHG

Wijziging

- ◊ Verschillen worden in Norm 3.1 (oversluiten van NHG naar NHG) gelijkgetrokken
- ◊ Meefinancieren van boeterente wordt ook toegestaan in aanvullende lening (Norm 3.3)

Oversluiten van niet-NHG naar NHG

Huidige situatie

Norm 3.2.1

Om hypotheek zonder NHG over te sluiten naar NHG dient de nieuwe lening gebruikt te worden voor:

- ◊ Kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen
- ◊ Relatiebeëindiging of erfopvolging
- ◊ Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van grond
- ◊ Verbeteren van individuele klantsituatie

Huidige situatie

Norm 3.2.1

Om hypotheek zonder NHG over te sluiten naar NHG dient nieuwe lening gebruikt te worden voor:

- ◊ Kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen
- ◊ Relatiebeëindiging of erfopvolging
- ◊ Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond
- ◊ Het verbeteren van individuele klantsituatie

Verbeteren van individuele klantsituatie



Voorbeelden

- ◊ Omzetten van aflossingsvrije lening naar lening met aflosvorm
- ◊ Betere hypotheekvoorwaarden
- ◊ Lager rentepercentage waardoor klant een meer verantwoorde lening krijgt

Voorbeelden

- ◊ Omzetten van aflossingsvrije lening naar lening met aflosvorm
- ◊ Betere hypotheekvoorwaarden
- ◊ Lager rentepercentage waardoor klant een meer verantwoorde lening krijgt

Vragen vanuit de markt

- ◊ Hebben klanten met lage LTV het vangnet van NHG nodig?
- ◊ Hebben klanten met lage LTI lagere rente nodig voor een verantwoorde lening?

Norm 3.2.1

Om hypotheek zonder NHG over te sluiten naar NHG dient nieuwe lening gebruikt te worden voor:

- ◊ Kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen
- ◊ Relatiebeëindiging of erfopvolging
- ◊ Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van grond
- ◊ Verbeteren van individuele klantsituatie in volgende twee situaties:
 - ◊ Substantieel omzetten van aflossingsvrij leningdeel(delen) naar annuïtair of lineair aflossingsschema, met inachtneming van Norm 5.1.4; of
 - ◊ Oversluiten is naar oordeel van geldverstrekker nodig, gezien specifieke klantsituatie in relatie tot woningbehoud en NHG-vangnet

Wat gaat 2021 ons verder
brengen?

- ◇ Voorwaarden & Normen 2021-2
 - ◇ EBA
 - ◇ Nieuwe pensioenwet
 - ◇ Erfpacht
 - ◇ Brondata
 - ◇ Post-corona: hoe gaan we om met ondernemers en flexwerkers

Overige wijzigingen

Borgtochtprovisie en kostengrens woningen



- ◊ Borgtochtprovisie blijft 0,7%
- ◊ Nieuwe kostengrens methodiek per 1 januari 2021
- ◊ Gebaseerd op anticyclische woningprijzen
- ◊ Gemiddelde van 39 maanden vermeerderd met correctiefactor 6%, afgerond op € 5.000
- ◊ Invoer in 3 stappen

Kostengrens jaar	Terugkijkperiode	Correctiefactor	Kostengrens	Kostengrens EBV
2020	3 maanden	0%	€ 310.000	€ 328.600
2021	15 maanden	2%	€ 325.000	€ 344.500
2022	27 maanden	4%	Onbekend	Onbekend
2023 en verder	39 maanden	6%	Onbekend	Onbekend

- ◊ Woonquote bij tweede inkomen verhoogd van 80% naar 90%
- ◊ Wegingsfactor bij studielening (DUO) wordt gebaseerd op rentepercentage en looptijd studielening
- ◊ Wijzingen definitie Energiebesparende Voorzieningen, Energie Prestatie Coëfficient, Energielabels

Huidige situatie

- ◊ Maximaal twee hypothecaire inschrijvingen met NHG toegestaan

Wijziging

- ◊ Maximum komt te vervallen
- ◊ NHG opvolgend in rang blijft verplicht

- ◊ Toelichting Norm 1.4 wordt aangepast
- ◊ Vanaf 1 januari vervalt overgangsrecht voor burgers met Britse nationaliteit
- ◊ Verblijfsvergunning volgens de NHG normen is verplicht wanneer inkomen nodig is voor verkrijgen NHG
- ◊ Voor bestaande hypotheke met NHG verandert niets

Combineren van verschillende financieringsdoelen



- ◊ Verschillende financieringsdoelen kunnen in één proces met NHG worden gefinancierd

Voorbeeld

- ◊ Hypotheek met NHG: € 200.000
- ◊ SVn Starterslening: € 20.000

Klant wenst voor € 10.000 te verduurzamen en wil tegelijkertijd SVn Starterslening bij zijn geldverstrekker onderbrengen.

Huidige situatie: Twee financieringsaanvragen (SVn Starterslening en kwaliteitsverbetering)

Wijziging: Eén financieringsaanvraag (gecombineerd)

Hiervoor komen nieuwe velden in het meldbericht

Dank voor je aandacht!

Bijlagen

TRHK: Aanpassing wegingsfactor studielening (DUO)



Huidige situatie

De wegingsfactor van 0,75% op maandbasis van het oorspronkelijke leningbedrag of 0,45% bij een lening conform de Wet studievoorschot

Nieuwe situatie

De wegingsfactor wordt gebaseerd op het rentepercentage en de looptijd van de studielening. Deze wijziging is onder voorbehoud van de definitieve Tijdelijke regeling hypothecair krediet

Waar vind ik de rentepercentages?

www.duo.nl/apps/rentepercentage/index.html

De rente zoals in dat jaar vastgesteld door de minister van OC&W	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - < 1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

TRHK: Wijziging definitie energiebesparende voorzieningen



Huidige situatie	Wijziging
HR ketel	Komt te vervallen
Energiezuinige kozijnen	Energiezuinige kozijnen blijft toegestaan indien deze voorzieningen worden getroffen i.c.m. hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
Energiezuinige ventilatie	Energiezuinig ventilatiesysteem blijft toegestaan indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
Warmteterugwinning	Alleen een douche-warmteterugwinningsysteem blijft toegestaan
Zonneboiler	Komt te vervallen

- ◊ Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en Energie-Index (EI) komen te vervallen
- ◊ Toevoeging BENG-norm per 1 januari 2021 voor nieuwbouw woningen
- ◊ Update van energielabels
 - ◊ Toevoeging van A+ tot en met A++++

Aanpassingen model werkgeversverklaring



	Voorbeeldsituatie 1	Voorbeeldsituatie 2	Voorbeeldsituatie 3
Reorganisatie of maatregel aangekondigd die het dienstverband of het inkomen mogelijk raken?	Ja, binnen 6 maanden	Nee	Ja, er zijn plannen voor een reorganisatie maar dit ligt nog ter goedkeuring bij OR. We kunnen hier nog niets over zeggen.
Voornemens om het dienstverband binnenkort te beëindigen	Ja	Nee	?
Impact op het dienstverband of inkomen	Reële kans op ontslag	N.v.t.	?
Worden bij vernieuwing arbeidscontract de arbeidsvoorwaarden gewijzigd? Zo ja, licht toe hoe.	N.v.t.	Ja, na afloop van het huidige contract wordt het contract verlengd naar een nieuw tijdelijk contract. Het aantal arbeidsuren wordt aangepast van 36 uur naar 24 uur.	?
Richtlijnen acceptatie	<p>Het huidig dienstverband geeft geen positief gevoel bij bestendigheid van het inkomen. De bestendigheid van het inkomen moet op een andere manier worden aangetoond.</p> <p>Een mogelijkheid is een positieve Arbeidsmarktscan.</p>	Er moet rekening gehouden worden met de daling van het inkomen.	<p>Dit is helemaal afhankelijk van de klantsituatie. Mogelijk dat de bestendigheid van het inkomen aangetoond kan worden met een onderbouwing van de klant, dat het dienstverband op grond van het afspiegelingsbeginsel niet wordt beëindigd.</p> <p>Ook in dit geval kan een positieve Arbeidsmarktscan de bestendigheid van het inkomen helpen te onderbouwen.</p> <p>Onvoldoende duidelijkheid kan een reden zijn om af te wachten tot de klant zekerheid heeft.</p>

* Bovenstaande situaties gelden voor een vast en tijdelijk dienstverband.

**Bij twijfelgevallen is het altijd mogelijk om met NHG te overleggen.

Aanpassingen model werkgeversverklaring



MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

Gegevens werkgever	Naam werkgever: Adres werkgever: Postcode en woonplaats: KvK-nummer [][][][][][][][][]
Gegevens werknemer	Naam werknemer: Adres werknemer: Postcode en woonplaats: Geboortedatum: In dienst sinds: Functie: <input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw(dag, maand, jaar)
Aard van het dienstverband	De werknemer heeft: Is sprake van een proeftijd? Is er een reorganisatie of maatregel aangekondigd die het dienstverband of het inkomen mogelijk raken of zijn er voornemens het dienstverband binnenkort te beëindigen? Zo ja, licht toe wat de impact hiervan is op het dienstverband of inkomen van de medewerker: Directeur / aandeelhouder:	<input type="checkbox"/> een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of is aangesteld in vaste dienst <input type="checkbox"/> een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd of is aangesteld in tijdelijke dienst tot..... <input type="checkbox"/> inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, nl.:.....(bijv. inval-, oproep- of uitzendkracht (inclusief fase)) <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, is de proeftijd verstreken? <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, percentage aandelen%

Aanpassingen model werkgeversverklaring



Verklaring voortzetting dienstverband (indien van toepassing)	Wordt bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een voortgezette of vernieuwde arbeidsovereenkomst: Worden bij vernieuwing de arbeidsvoorwaarden gewijzigd, zo ja, licht toe hoe:	<input type="checkbox"/> Ja, voor bepaalde tijd voor een duur van minimaal maanden <input type="checkbox"/> Ja, voor onbepaalde tijd <input type="checkbox"/> Nee, geen voortgezet of vernieuwd dienstverband <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja,.....
	Naam ondertekenaar: (extra handtekening)

Aanpassingen model werkgeversverklaring



Inkomen	1. Bruto jaar salaris ¹ 2. Vakantietoeslag ² 3. 13 ^e maand ³ 4. Eindejaarsuitkering ³ 5. Levensloop 5. Onregelmatigheidstoeslag ⁴ 6. Overwerk ⁴ 7. Provisie ⁴ 8. 9.	€(basissalaris excl. overwerk e.d.) € € € € € € € €
Leningen / Loonbeslag	Is door u een onderhandse lening aan de werknemer verstrekt? Is op het loon van de werknemer loonbeslag of looncessie gelegd?	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, ingangsdatum:..... hoofdsom €.....looptijd.....jaarlast €..... <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, tot..... €.....per maand
1) Het bruto jaarsalaris van het gebruikelijke aantal werkweken in de bedrijfstak. 2) Bij vakantiebonnen of tijdspaarfonds: 100% van de waarde van de vakantiebonnen of tijdspaarfonds. 3) In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen. 4) Indien structureel sprake is van onregelmatigheidstoeslag, provisie en/of overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden.		



nhg

*voor
verantwoord
wonen*