



VOORWAARDEN EN NORMEN 2026-1

INHOUDSOPGAVE

Algemene informatie.....	8
Voor wie is dit document?	8
Wie zijn wij?	8
Wat is Nationale Hypotheek Garantie?.....	8
Wie bedoelen we met 'consument'?	9
Wat bedoelen we met 'woning'?	9
Wat bedoelen we met 'de lening'?	9
Waarop zijn deze Voorwaarden en normen van toepassing?	9
Uitzonderingen zijn mogelijk.....	10
Hoofdstuk A.1 Waarvoor staan wij borg?	11
A.1.1 Wat is de omvang van de borgstelling?.....	11
A.1.2 Hoe berekenen wij de restanthoofdsom?	12
A.1.3 Op welke periode mag de achterstallige rente betrekking hebben?	12
A.1.4 Hoe lang staan we borg?	13
A.1.5 Wanneer verandert de borgstelling?	13
A.1.5.1 De consument heeft al een lening met NHG bij jullie.....	13
A.1.5.2 De consument sluit de lening van een andere geldverstrekker naar jullie over	13
A.1.5.3 Je hebt woningbehoud gerealiseerd voor de consument	14
Hoofdstuk A.2 Declareren van het verlies.....	14
A.2.1 Hoe krijgen jullie het verlies van ons terug?	14
A.2.2 Wanneer krijgen jullie het verlies van ons terug?	14
Hoofdstuk A.3 Wat gebeurt er als jullie je niet aan de afspraken hebben gehouden?.....	15
A.3.1 Wanneer betalen wij niets?	15
A.3.2 Wanneer trekken wij 10% van het verlies af?	15
A.3.3 Wanneer trekken we een ander bedrag af van het verlies?	15
A.3.4 Wat is het gevolg als wij meer schade hebben?.....	15
A.3.5 Hoe beoordelen wij een Woonlastenfaciliteit bij een verliesdeclaratie?	15
Hoofdstuk A.4 De kwijtschelding	16
A.4.1 Welke criteria hanteren wij bij de kwijtscheldingsbeoordeling?	16
A.4.2 Wat is voor jou het gevolg van de kwijtscheldingsbeoordeling?	16
A.4.3 Wat gebeurt er na de kwijtscheldingsbeoordeling?	16
Hoofdstuk A.5 Voorwaarden aan de borgstelling	17
A.5.1 Wat mag je namens ons beslissen?	17
A.5.2 De consument betaalt voor NHG	17
A.5.3 Borgtochtprovisie	17

A.5.3.1	Uitgangspunten voor borgtochtprovisie	17
A.5.3.2	Uitzonderingen voor borgtochtprovisie	18
A.5.4	Onder welke voorwaarden staan wij borg?	18
Hoofdstuk A.6 Welke informatie moet je de consument geven over NHG?		19
Hoofdstuk A.7 Wanneer gaat de NHG-borgstelling later in dan bij aanvang van de lening?		21
A.7.1	Opschortende voorwaarden	21
Hoofdstuk A.8 Afspraken over een Dossier, meldingen en gebruikte informatie		21
A.8.1	Je moet een dossier bijhouden	21
A.8.2	Meldingen	22
A.8.3	De consument mag een digitale handtekening gebruiken	22
A.8.4	Je mag brondata gebruiken	22
A.8.5	Vergelijking gegevens	23
A.8.6	Algemene voorwaarden data & ICT en Document Werkprocessen	23
Hoofdstuk A.9 Contact met jou en de consument		23
Hoofdstuk B.1 Betaling verwachte verlies		24
B.1.1	Wat is een Betaling verwachte verlies?	24
B.1.2	Wat beschouwen we als 'wanbetaling'?	25
B.1.3	Wat beschouwen we als herstel uit wanbetaling?	25
B.1.4	Afspraken over Betaling verwachte verlies	25
B.1.5	Wat rekenen we tot het verwachte verlies?	27
B.1.6	Voor welke leningen geldt Betaling verwachte verlies?	27
Hoofdstuk C.1 Uitgangspunten		28
C.1.1	Wat zijn onze uitgangspunten?	28
Hoofdstuk C.2 De NHG-grens		28
C.2.1	De consument koopt een bestaande woning	29
C.2.1.1	Hoe toets je de kosten voor een bestaande woning aan de NHG-grens?	29
C.2.1.2	Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij aankoop van een bestaande woning?	31
C.2.1.3	Hoe toets je de kosten aan de NHG-grens bij aankoop via een veiling?	31
C.2.1.4	Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij aankoop via een veiling?	31
C.2.2	De consument koopt een nieuwbouwwoning	31
C.2.2.1	Hoe toets je de kosten voor de nieuwbouwwoning aan de NHG-grens?	31
C.2.2.2	Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij aankoop van een nieuwbouwwoning?	33
C.2.3	De consument heeft al een woning en lening met NHG	33
C.2.3.1	Situaties waarin je moet toetsen aan de NHG-grens	33
C.2.3.2	Hoe toets je kosten voor de oversluiting of verhoging aan de NHG-grens?	33
C.2.3.3	Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij oversluiten of verhogen?	34

C.2.3.4	Situaties waarin je niet toetst aan de NHG-grens	35
C.2.4	De consument heeft al een woning maar nog geen lening met NHG	35
C.2.4.1	Hoe toets je kosten voor de oversluiting of verhoging aan de NHG-grens?	35
C.2.4.2	Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij oversluiten of verhogen?	36
C.2.4.3	Hoe toets je de marktwaarde van de woning aan de NHG-grens?	36
Hoofdstuk C.3 Waaraan moet de consument voldoen?		37
C.3.1	Controleer de documenten van de consument	37
C.3.2	Zorg dat de consument aansprakelijk is voor de lening en eigenaar is van de woning	38
C.3.3	Zorg dat je de consument screent	38
C.3.4	Doe bij BKR een toetsing	38
Hoofdstuk C.4 Waaraan moet de woning voldoen?		40
C.4.1	Controleer of je voor de woning een lening met NHG mag verstrekken	40
C.4.2	Controleer of de woning aan de voorwaarden voldoet	40
C.4.3	De woning is een nieuwbouwwoning	40
C.4.4	De woning is een drijvende woning	41
C.4.5	De woning heeft een erfpachtconstructie of koperssteun	41
Hoofdstuk C.5 Welke regels gelden voor de marktwaarde en staat van de woning?		42
C.5.1	Bepaal de marktwaarde van een bestaande woning	42
C.5.1.1	Controleer of het taxatierapport van een fysieke taxatie aan de eisen voldoet	42
C.5.1.2	Controleer of de hybride taxatie aan de eisen voldoet	43
C.5.2	Bepaal de staat van een bestaande woning	43
C.5.2.1	Wanneer heb je een bouwkundig rapport nodig?	43
C.5.2.2	Aan welke eisen moet het bouwkundig rapport voldoen?	44
C.5.2.3	Bepaal de kosten voor achterstallig onderhoud	44
C.5.3	Bepaal de marktwaarde van een nieuwbouwwoning	45
C.5.3.1	Marktwaarde nieuwbouwwoning na afkoop erfpachtcanon	45
Hoofdstuk C.6 Waaraan moet de lening voldoen?		45
C.6.1	Bepaal de loan-to-value	46
C.6.1.1	Energiebespaarbudget en verbeterbudget	46
C.6.2	Voor welke soorten kosten mag je een lening verstrekken?	46
C.6.2.1	Soorten kosten bestaande woning	46
C.6.2.2	Soorten kosten nieuwbouwwoning	47
C.6.3	Bepaal of je een restschuld in de lening mag meenemen	47
C.6.3.1	Hoe mag je de restschuld meenemen in de lening?	48
C.6.3.2	Hoe bereken je welke restschuld je mee mag nemen in de lening?	48

C.6.4	Verstrek de lening in euro's.....	48
C.6.5	Gebruik een bouwdepot.....	49
C.6.6	Zorg dat de consument op tijd betaalt.....	49
C.6.7	Zorg dat de lening de juiste aflosvorm heeft.....	49
C.6.7.1	Wanneer mag je een aflossingsvrije lening verstrekken?	49
C.6.7.2	Wanneer mag je een lening met opbouwproduct verstrekken?	50
C.6.7.3	Als je een aflossingsvrije lening én een lening met opbouwproduct verstrekt	50
C.6.7.4	Als de bestaande eigenwoningschuld eindigt.....	50
Hoofdstuk C.7 De financieringslast en maximaal toegestane financieringslast.....		50
C.7.1	Regels voor de financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast	50
C.7.2	Totale financieringslast	51
C.7.2.1	Uitzondering: financieringslast bij energielabels en energiebesparende voorzieningen	51
C.7.2.2	Financieringslast bij einde hypotheekrenteaf trek	51
C.7.2.3	Financieringslast bij een looptijd korter dan 30 jaar	52
C.7.3	Hoe bepaal je de maximaal toegestane financieringslast?	52
C.7.4	Hoe bepaal je het toetsinkomen van de consument?	52
C.7.4.1	Dalen de inkomsten van de consument?	53
C.7.4.2	Bereikt de consument binnen 10 jaar de AOW-leeftijd?	53
C.7.4.3	Bepaal welke informatiebron je gebruikt	53
C.7.5	De werkgeversverklaring.....	53
C.7.5.1	Wat zijn de regels bij gebruik van de werkgeversverklaring?.....	54
C.7.5.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met de werkgeversverklaring?.....	54
C.7.6	Jaaropgaven	55
C.7.6.1	Wat zijn de regels bij gebruik van jaaropgaven?.....	55
C.7.6.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met jaaropgaven?.....	56
C.7.7	De methodiek Inkomensbepaling Loondienst (IBL)	56
C.7.7.1	Wat zijn de regels bij gebruik van de IBL?.....	56
C.7.7.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met de IBL?	57
C.7.8	De Arbeidsmarktscan	57
C.7.8.1	Wat zijn de regels bij gebruik van de Arbeidsmarktscan?	57
C.7.8.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met de Arbeidsmarktscan?	57
C.7.9	De Perspectiefverklaring	58
C.7.9.1	Wat zijn de regels bij gebruik van de Perspectiefverklaring?	58
C.7.9.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met de Perspectiefverklaring?	58
C.7.10	De Inkomensverklaring Ondernemer (IKV)	58
C.7.10.1	Wat zijn de regels bij gebruik van de IKV?	59

C.7.10.2	Inkomsten als gastouder?	59
C.7.11	Het toekenningsbesluit sociale uitkering.....	59
C.7.11.1	Wat zijn de regels bij gebruik van het toekenningsbesluit?	59
C.7.11.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met het toekenningsbesluit?	60
C.7.12	AOW-toekenningsbesluit, pensioenopgave en lijfrentepolis.....	60
C.7.12.1	Wat zijn de regels bij gebruik van het AOW-toekenningsbesluit of de pensioenopgave of de lijfrentepolis?	61
C.7.12.2	Hoe bereken je het toetsinkomen met het AOW-toekenningsbesluit, de pensioenopgave of de lijfrentepolis?	62
C.7.13	Sociaal minimum.....	62
C.7.14	Alimentatie	62
C.7.14.1	Krijgt de consument partneralimentatie?	62
C.7.14.2	Betaalt de consument partneralimentatie?	62
C.7.15	Aangiftes inkomstenbelasting.....	63
C.7.15.1	Hoe bereken je het toetsinkomen met aangiftes inkomstenbelasting?	63
C.7.16	Financiële verplichtingen en de maximaal toegestane financieringslast	63
C.7.16.1	Hoe breng je andere financiële verplichtingen in mindering?	63
C.7.16.2	Welke lasten breng je niet in mindering op de maximaal toegestane financieringslast?	64
Hoofdstuk C.8 Seniorenregeling.....		65
C.8.1	Welke consumenten zijn senioren?	65
C.8.2	De senior heeft al een woning in eigendom en wil verhuizen.....	65
C.8.2.1	De senior bereikt de AOW-leeftijd binnen 10 jaar	65
C.8.2.2	De senior heeft de AOW-leeftijd bereikt.....	65
C.8.2.3	Voorwaarden voor toetsen op werkelijke lasten	66
C.8.2.4	Regels over de maximaal toegestane financieringslast	67
C.8.3	Senioren met een tijdelijk te hoge financieringslast	67
C.8.3.1	De oudste consument heeft de AOW-leeftijd bereikt	67
C.8.3.2	Voorwaarden voor tijdelijk toetsen op werkelijke lasten.....	67
Hoofdstuk D.1 Regulier beheer van de lening met NHG.....		68
D.1.1	Uitbetalen van geld uit een bouwdepot	68
D.1.1.1	Restsaldo bouwdepot	68
D.1.2	Een consument toevoegen aan de lening	69
D.1.2.1	Een andere consument toevoegen aan de lening.....	69
D.1.2.2	Een consument toevoegen aan de lening na overlijden van de langstlevende consument	69

D.1.3	Iets aanpassen aan de lening	70
D.1.3.1	Wat mag je aanpassen tijdens de looptijd van de lening?	70
D.1.3.2	Wat mag je doen met de overlijdensrisicoverzekering?	71
D.1.3.3	Mag je de lening verhogen met een lening zonder NHG?	71
D.1.4	Tijdelijke verhuur van de woning	71
D.1.4.1	Wanneer mag de consument de woning verhuren?	71
D.1.4.2	Wat spreek je met de consument af bij verhuur van de woning?	71
D.1.5	Door de overheid aangeboden vervangende woning	72
D.1.6	Recht van hypotheek beëindigen	72
Hoofdstuk D.2 Oversluiten van de lening		73
D.2.1	Voor welke doelen mag de consument de lening oversluiten?	73
D.2.2	Soorten kosten bij oversluiten	74
D.2.3	Hoe ga je om met kosten als deze nog niet bekend zijn?	75
D.2.4	Toets of de lening voldoet aan de NHG-regels.....	75
D.2.5	Hoe ga je om met de waarde van een opbouwproduct bij de oude lening?	76
Hoofdstuk D.3 De lening verhogen		77
D.3.1	Voor welke doelen mag je een lening verhogen?	77
D.3.2	Soorten kosten bij aanvullende lening	77
D.3.3	Hoe ga je om met kosten als deze nog niet bekend zijn?	78
D.3.4	Toets of de hele lening voldoet aan de NHG-regels	78
Hoofdstuk D.4 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid		79
D.4.1	Voorwaarden voor ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid	79
D.4.1.1	De consument wil de lening voortzetten met een ander	80
D.4.2	Uitzondering bij te hoge financieringslast	80
D.4.2.1	In welke situatie mag je een uitzondering op de regels toepassen?	80
D.4.2.2	Wat zijn de regels bij de uitzondering?	81
Hoofdstuk D.5 Woningbehoud mogelijk maken		82
D.5.1	Wanneer mag je de woningbehoud-tools toepassen?	82
D.5.2	Uitgangspunten bij gebruik van de woningbehoud-tools	83
D.5.3	Aanpassen van de lening	83
D.5.4	Nieuwe reikwijdte van de borgstelling na aanpassen van de lening	83
D.5.5	Verhogen lening om schulden te consolideren	83
D.5.5.1	Soorten kosten bij consolideren van schulden	84
D.5.5.2	Welke schulden mag je niet consolideren?	84
D.5.5.3	Welke regels gelden als je schulden consolideert?	84
D.5.5.4	Financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast als je schulden consolideert ...	84

D.5.6	De Woonlastenfaciliteit	85
D.5.6.1	Voorwaarden van de Woonlastenfaciliteit.....	85
D.5.6.2	Omvang van de Woonlastenfaciliteit.....	85
D.5.6.3	Hoe declareer je de door de Woonlastenfaciliteit gedekte achterstanden?	86
D.5.7	Coaches	86
D.5.7.1	Inzet van budget- of jobcoach op onze kosten.....	86
Hoofdstuk D.6 NHG-beheercriteria.....		87
D.6.1	Wanneer gebruik je de NHG-beheercriteria?.....	87
D.6.2	NHG-beheercriteria voor het bepalen van de maximaal toegestane financieringslast	87
D.6.3	NHG-beheercriteria voor het bepalen van het toetsinkomen.....	88
D.6.3.1	Inkomen uit dienstverband	88
D.6.3.2	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	89
D.6.3.3	Inkomen uit sociale uitkering	89
D.6.3.4	Inkomen uit naderend pensioen.....	89
D.6.3.5	Inkomen uit alimentatie	89
D.6.4	Trek overige financiële verplichtingen af van de maximaal toegestane financieringslast.....	89
D.6.5	NHG-beheercriteria om de financieringslast te bepalen	90
D.6.6	BKR-registraties	91
D.6.7	Uitzondering NHG-beheercriteria	91
Hoofdstuk E.1 Wanneer is dit deel van toepassing.....		92
Hoofdstuk E.2 Interventie door ons.....		92
Hoofdstuk E.3 Afspraken bij betalingsachterstanden		93
E.3.1	Hou contact met de consument.....	93
E.3.2	Zorg ervoor dat de consument naar draagkracht betaalt.....	93
Hoofdstuk E.4 Een niet gedwongen onderhandse verkoop met verlies		93
E.4.1	Wat moet je doen als de consument de woning met verlies wil verkopen?	93
Hoofdstuk E.5 Afspraken bij gedwongen onderhandse verkoop of executieverkoop		94
E.5.1	Gedwongen onderhandse of executieverkoop.....	94
E.5.2	Wat moet je doen bij een gedwongen onderhandse verkoop?	94
E.5.3	Wat moet je doen bij een executieverkoop?	94

VOORWAARDEN EN NORMEN NHG

ALGEMENE INFORMATIE

Voor wie is dit document?

Deze Voorwaarden en normen gelden voor de volgende partijen:

- De geldverstrekker met wie de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een overeenkomst van borgtocht heeft. In de rest van deze Voorwaarden en normen spreken we de geldverstrekker aan met 'jou', 'je' of 'jullie'.
- Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. In de rest van deze Voorwaarden en normen noemen we de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen 'wij' of 'we' of 'ons'.

Wie zijn wij?

Wij zijn Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Ook wel bekend als 'Nationale Hypotheek Garantie'. Wij bieden consumenten:

- Toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een woning
- Hulp bij beheer en behoud van de woning
- Een vangnet in kwetsbare situaties

Om dit doel te bereiken zijn wij met jullie een overeenkomst van borgtocht aangegaan. Het gaat over een borgtochtovereenkomst volgens artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek. De afspraken van deze borgtochtovereenkomst leggen wij vast in deze Voorwaarden en normen.

Wat is Nationale Hypotheek Garantie?

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de borgstelling die wij aan jullie verstrekken. Jullie geven de consument een lening om een woning te kopen, te verbeteren of te behouden. Daarbij lopen jullie het risico dat de consument de lening niet terugbetaalt of de rente niet betaalt. Wanneer het nodig is kan NHG jullie helpen om de lening duurzaam betaalbaar te houden. Zo zorgen wij er samen voor dat de consument in de woning kan blijven wonen.

Moet de woning toch verkocht worden? Dan kan deze bij verkoop minder opleveren dan het bedrag dat jullie van de consument tegoed hebben. De borgstelling biedt jullie de zekerheid dat jullie dat bedrag bijna volledig terugkrijgen. Een lening met NHG heeft voor de consument het voordeel dat de restschuld mogelijk wordt kwijtgescholden.

Wie bedoelen we met 'consument'?

Met consument bedoelen we:

- De persoon of personen die een lening met NHG hebben gevraagd bij jou
- De persoon of personen aan wie je een bindend aanbod voor een lening met NHG doet
- De persoon of personen aan wie je een lening met NHG hebt verstrekt

Wat bedoelen we met 'woning'?

Met woning bedoelen we een nog te bouwen of al bestaand bouwwerk, of een deel ervan. En wat erbij kan horen zoals:

- De grond waar het bouwwerk op staat. Of de ligplaats als het om een drijvende woning gaat.
- Andere bouwwerken op dezelfde grond of ligplaats. Bijvoorbeeld een garage of een steiger.
- Bouwwerken die horen bij de woning maar niet gelijk naast de woning staan. Bijvoorbeeld een garage.

Een lening met NHG is mogelijk voor verschillende woningtypen. Het kan bijvoorbeeld gaan om rijtjeshuizen, appartementen, woonwagens, tiny houses of drijvende woningen. De voorwaarden waar een woning voor NHG aan moet voldoen staan in deze Voorwaarden en normen.

Wat bedoelen we met 'de lening'?

Met de lening bedoelen we een hypothecaire geldlening.

Waarop zijn deze Voorwaarden en normen van toepassing?

Deze Voorwaarden en normen zijn vanaf 1 januari 2026 van kracht. Deze volgen de Voorwaarden en normen 2025-1 op.

- Deze Voorwaarden en normen gelden voor leningen met NHG waarvoor het bindend aanbod op of na 1 januari 2026 aan de consument is gedaan. Is het een borgstelling onder opschortende voorwaarde? Ook dan bepaalt de datum van het bindend aanbod welke versie van de Voorwaarden en normen geldt.
- Enkele delen van deze Voorwaarden en normen gelden ook voor de bestaande leningen met NHG waarvoor het bindend aanbod vóór 1 januari 2026 is gedaan. Het zijn delen die gaan over het beheer van de lening. Deze delen hebben vaak invloed op de positie van de consument. Deze delen kunnen in de toekomst opnieuw door ons eenzijdig gewijzigd worden. Die wijzigingen zijn dan van toepassing op alle bestaande leningen met NHG.

Het gaat om deze delen:

- D.1.2
- D.1.3
- D.1.4
- D.1.5
- D.4
- D.5
- D.6
- E

- Het 'Document werkprocessen' en ook de 'Algemene voorwaarden data & ICT' zijn onderdeel van deze Voorwaarden en normen. Wij mogen de inhoud van die 2 onderdelen eenzijdig wijzigen. Deze wijzigingen zijn dan van toepassing op alle bestaande leningen met NHG.
- Wij maken wijzigingen van deze Voorwaarden en normen uiterlijk 2 maanden voor de ingangsdatum bekend op onze website. Dit geldt dus ook voor wijzigingen van het 'Document werkprocessen' en wijzigingen van de 'Algemene voorwaarden data & ICT'.

Uitzonderingen zijn mogelijk

Wij kunnen in de volgende gevallen afwijken van de regels in deze Voorwaarden en normen:

Hardheidsclausule

Leidt een regel uit deze Voorwaarden en normen tot een onevenredig gevolg voor de consument? Dan kan je ons vragen om van deze regel af te mogen wijken. Wij kunnen besluiten om een afwijking toe te staan als het toepassen van de regel zeer onredelijk zou zijn of in strijd met het doel van de regel.

Verzoek uitzondering beheer

Probeer je de woning voor de consument te behouden of een verlies te beperken? En is afwijking van een regel uit deze Voorwaarden en normen naar jouw oordeel daarvoor nuttig of noodzakelijk? Dan mag je ons om een uitzondering vragen. Maar alleen als de consument wil meewerken aan de oplossing.

Hoe doe je een beroep op de hardheidsclausule en een verzoek uitzondering beheer?

Wil je of de adviseur een beroep doen op de hardheidsclausule? Of wil je een verzoek uitzondering beheer doen? In het 'Document werkprocessen' staat hoe je dat doet. Je moet de reden van het verzoek goed onderbouwen.

DEEL A | DE BORGSTELLING

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

HOOFDSTUK A.1 | WAARVOOR STAAN WIJ BORG?

Wij staan borg voor het verlies na verkoop van de woning. In dit hoofdstuk staat hoe wij het verlies berekenen. De uitkomst van deze berekening is lager dan de vordering die jij op de consument hebt. Dat komt onder andere door jouw 10% eigen risico.

A.1.1 WAT IS DE OMVANG VAN DE BORGSTELLING?

Wij staan borg voor het verlies. We berekenen het verlies door de posten hieronder bij elkaar op te tellen. We noemen die posten de 'verliesposten'. Van het totaal van de verliesposten halen we 10% af. Deze 10% is jullie eigen risico. Het verlies is dus het totaal van de verliesposten, verminderd met het eigen risico.

Heb je je niet aan afspraken gehouden die wij met jullie hebben gemaakt? Dan gaat er een extra bedrag af van het verlies. De gevolgen zijn beschreven in A.3.

Verliesposten

- De berekende restanthoofdsom. Hoe we dit bepalen staat in A.1.2.
- De achterstallige rente. Op welke periode de achterstallige rente betrekking mag hebben staat in A.1.3.
- De rente die jullie tegoed hebben van de consument, omdat de consument rente en aflossing te laat betaald heeft. Dit telt mee voor maximaal 12 maanden vanaf het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand.
- De premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade aan de woning. Het gaat hier om premies die jij betaald hebt omdat de consument ze niet betaalde.
- Redelijke kosten die nodig waren om verkoop te voorkomen of om het verlies te beperken volgens het 'Document werkprocessen'.

A.1.2 HOE BEREKENEN WIJ DE RESTANTHOOFDSOM?

De restanthoofdsom is een verliespost die wij berekenen. Deze verliespost kan lager zijn dan het bedrag dat de consument nog niet heeft afgelost op de lening met NHG.

De restanthoofdsom waar wij borg voor staan is de laagste van de volgende twee bedragen:

- De openstaande hoofdsom op basis van werkelijke aflossing.
 - Dit is het bedrag dat de consument werkelijk nog aan aflossing moet betalen aan jullie.
 - Heeft de consument een opbouwproduct? En is het opbouwproduct gekoppeld aan de lening met NHG? Dan is dit de openstaande hoofdsom min de (afkoop)waarde van het opbouwproduct.
- De openstaande hoofdsom die er zou zijn als de consument een annuïteitenlening had gehad. Deze berekenen we zo:
 - We nemen de oorspronkelijke hoofdsom van de lening. Deze verminderen we maandelijks. We nemen daarvoor het bedrag dat de consument zou hebben betaald:
 - o Als de consument de lening volledig annuïtair had afgelost.
 - o Als de consument dit binnen de overeengekomen looptijd had gedaan.
 - o Als de consument dit bedrag maandelijks achteraf had afgelost.Is de overeengekomen looptijd van de lening langer dan 30 jaar? Dan gaan we uit van een looptijd van 30 jaar.
 - We berekenen de annuïtaire daling met de nominale rente en looptijd per leningdeel. We houden rekening met rentewijzigingen tijdens de looptijd van de lening.
 - De maandelijkse vermindering stopt op het moment dat de consument de eerste volledige maandtermijn niet meer heeft betaald. Krijg je een betaling van de consument? Dan gaan we er bij de berekening van uit dat die aflost op de oudste openstaande termijn.

A.1.3 OP WELKE PERIODE MAG DE ACHTERSTALLIGE RENTE BETREKKING HEBBEN?

Is de woning onderhands of gedwongen onderhands verkocht? Dan mag de achterstallige rente betrekking hebben op maximaal 24 maanden vanaf het begin van de betalingsachterstand.

Is de woning executoriaal verkocht? Dan mag de achterstallige rente betrekking hebben op maximaal 12 maanden vanaf het begin van de betalingsachterstand.

Is eerst geprobeerd om de woning onderhands te verkopen? En was de betalingsachterstand er al toen de woning te koop stond? Dan mag je de achterstallige rente over de maanden waarin de woning te koop stond ook meetellen tot een maximum van 12 maanden.

Je mag dus nooit meer dan 24 maanden achterstallige rente onder het verlies laten vallen. Dit kan alleen anders zijn als wij besloten hebben om in een bepaald geval toe te staan dat de achterstallige rente toch over een langere periode wordt meegeteld. Dat kunnen wij doen als uit de aan ons verstrekte informatie blijkt dat je zinnige extra inspanningen hebt verricht om het verlies te beperken en dat de grotere renteachterstand daar het gevolg van is.

Let op: Heb jij met de consument een rentepauze afgesproken? Dan staan wij onder bepaalde voorwaarden aanvullend borg. Dat noemen we een Woonlastenfaciliteit. De regels over de Woonlastenfaciliteit vind je in D.5.6.

A.1.4 HOE LANG STAAN WE BORG?

Wij staan borg voor de duur van de looptijd van de lening met NHG. Maar de borgstelling duurt niet langer dan 30 jaar na de eerste aanvang van een lening met NHG. Ook na afloop van deze 30 jaar denkt NHG wel graag mee om woningbehoud mogelijk te maken.

A.1.5 WANNEER VERANDERT DE BORGSTELLING?

Sluit de consument een lening met NHG naar jou over? Of heb je woningbehoud gerealiseerd voor de consument? Dan heeft dit invloed op het bedrag waarvoor wij borg staan. Het kan ook van invloed zijn op de looptijd van de borgstelling. Hieronder vind je de regels daarover bij de verschillende situaties.

A.1.5.1 De consument heeft al een lening met NHG bij jullie

Staan wij borg voor een bestaande lening die jullie aan een consument hebben gegeven? En lenen jullie diezelfde consument opnieuw een bedrag voor dezelfde woning? En is die nieuwe lening bedoeld om de bestaande lening waar wij al borg voor staan mee terug te betalen? Dan staan wij borg voor de nieuwe lening.

Het bedrag waarvoor we borg staan is dan het totaal van deze twee delen:

- Het bedrag waarvoor we borg zouden hebben gestaan als de bestaande lening niet was terugbetaald met de nieuwe lening. Hoe je dat bedrag berekent staat in A.1.2.
De looptijd van de borgstelling voor dit deel van de nieuwe lening is gelijk aan de resterende looptijd van de oorspronkelijke lening.
- Het bedrag van de uitbreiding van de lening. Dat is de hoofdsom van de nieuwe lening min het terugbetaalde deel van de oorspronkelijke lening. Ook dit tweede deel bereken je op de manier die in A.1.2 staat. De looptijd van de borgstelling voor de uitbreiding is gelijk aan de looptijd van dit nieuwe deel met een maximum van 30 jaar.

A.1.5.2 De consument sluit de lening van een andere geldverstrekker naar jullie over

In het volgende geval berekenen we het bedrag waarvoor we borg staan volgens de methode in A.1.2. Daarbij nemen we de hoofdsom van de nieuwe lening als uitgangspunt:

- Je geeft een lening met NHG voor een woning die de consument al heeft *en*
- Die nieuwe lening is geheel of voor een deel bedoeld om een bestaande lening mee terug te betalen *en*
- Het gaat hier om een bestaande lening bij een andere geldverstrekker *en*
- De consument betaalt die helemaal terug.

De maandelijkse vermindering berekenen we met de annuïteit en de nominale rente van de nieuwe lening. Het is niet van belang of de oude lening met NHG is of niet.

Er geldt voor de nieuwe lening een nieuwe eerste aanvang en daarmee een volledige looptijd van de borgstelling. Wij staan borg voor de duur van de looptijd van de lening met NHG met een maximum van 30 jaar.

A.1.5.3 Je hebt woningbehoud gerealiseerd voor de consument

Heb je de lening aangepast? En was dat om woningbehoud mogelijk te maken volgens de regels in D.5.3? Dan passen we de reikwijdte van de borgstelling aan. We berekenen de annuïteiten volgens A.1.2 met de omvang van de lening op het moment van aanpassen en de nieuwe looptijd. Maar de borgstelling loopt niet langer dan 30 jaar nadat je de lening hebt aangepast.

HOOFDSTUK A.2 | DECLAREREN VAN HET VERLIES

Heeft de consument de woning verkocht en heb je nog een vordering op de consument? Dan declareren jullie dit bij ons. Dat is verplicht. Wij berekenen dan voor welk bedrag wij borg staan en wat jullie van ons terugkrijgen.

Heb je nog wel een vordering op de consument maar is het geen groot bedrag? Of heb je op grond van de Voorwaarden en normen geen recht op betaling van NHG? Bijvoorbeeld omdat jouw vordering kleiner is dan het eigen risico? Dan moet je toch een verliesdeclaratie indienen. Dan kunnen wij de kwijtscheldingsbeoordeling doen. Dat is in het belang van de consument.

Heb je de regels van D.5.6 gevolgd en is er dus een Woonlastenfaciliteit? Dan moet je de achterstallige aflossingen en rente waarvoor de Woonlastenfaciliteit geldt in de verliesdeclaratie opgeven. Die achterstallige aflossingen en rente maken geen deel uit van het verlies, maar worden wel tegelijk met het verlies door ons behandeld.

A.2.1 HOE KRIJGEN JULLIE HET VERLIES VAN ONS TERUG?

Je moet ons binnen één maand na de eigendomsoverdracht van de woning vragen om het verlies aan jullie te betalen. Een verliesdeclaratie kan dus nog na het einde van de borgstelling bij ons worden ingediend. Dit moet je doen op de manier die in het 'Document werkprocessen' is beschreven.

A.2.2 WANNEER KRIJGEN JULLIE HET VERLIES VAN ONS TERUG?

Wij betalen jullie binnen 2 maanden. Duurt het langer dan 2 maanden? En is dat niet aan jullie te wijten? Dan krijgen jullie vanaf dat moment, tot aan het moment dat wij jullie betalen, ook de wettelijke rente van ons.

HOOFDSTUK A.3 | WAT GEBEURT ER ALS JULLIE JE NIET AAN DE AFSPRAKEN HEBBEN GEHOUDEN?

Hebben jullie ons gevraagd om het verlies te betalen? Dan controleren we een aantal zaken. Als je bepaalde Voorwaarden en normen niet bent nagekomen betalen we niet het hele verlies. We kijken altijd of dit redelijk is.

A.3.1 WANNEER BETALEN WIJ NIETS?

In de volgende situaties hoeven wij niet uit te betalen:

- Als jullie ons niet binnen 14 dagen na verstrekking hebben gemeld dat je een lening met NHG hebt verstrekt.
- Als jullie niet hebben gemeld dat er mogelijk sprake is van een verlies.
- Als jullie je niet hebben gehouden aan de regels voor een executieverkoop en gedwongen onderhandse verkoop. Deze regels staan in deel E.

A.3.2 WANNEER TREKKEN WIJ 10% VAN HET VERLIES AF?

In de volgende situaties trekken wij elke keer 10% van het verlies af:

- Als jullie iets hadden moeten melden en dat niet hebben gedaan.
- Als jullie niet op de juiste manier hebben gemeld.
- Als jullie ons niet op tijd hebben gevraagd om te betalen. Op tijd is binnen één maand nadat jullie de opbrengst uit de zekerheden hebben gekregen. Voor elke maand dat je de termijn overschrijdt, trekken wij 10% van het verlies af.

A.3.3 WANNEER TREKKEN WE EEN ANDER BEDRAG AF VAN HET VERLIES?

In de volgende situatie trekken we een ander bedrag af van het verlies:

- Als jullie je niet hebben gehouden aan de regels voor onderhandse verkoop. Deze regels staan in deel E. Het bedrag dat we aftrekken is het verschil van de volgende 2 bedragen:
 - 95% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik
 - Het bod dat jullie geaccepteerd hebben

A.3.4 WAT IS HET GEVOLG ALS WIJ MEER SCHADE HEBBEN?

Hebben wij schade doordat jullie niet aan de Voorwaarden en normen hebben voldaan? En is die schade groter dan het bedrag dat wij hebben afgetrokken van het verlies? Dan hebben we een vordering op jullie voor het verschil.

A.3.5 HOE BEOORDELEN WIJ EEN WOONLASTENFACILITEIT BIJ EEN VERLIESDECLARATIE?

Heb je de regels van D.5.6 gevolgd en is er een Woonlastenfaciliteit door ons verstrekt? Dan moet je de achterstallige aflossingen en rente waarvoor de Woonlastenfaciliteit geldt in de verliesdeclaratie opgeven. Wat wij op grond van de Woonlastenfaciliteit aan jou moeten betalen beoordelen wij op grond van de regels van D.5.6. Dus heb je voldaan aan de regels van D.5.6 maar heb je eerder niet voldaan aan een regel in deel C, D of

E? En betalen wij volgens de regels van A.3 niet het hele verlies? Dan wordt het bedrag waarvoor we op grond van de Woonlastenfaciliteit borg staan nog wel volledig betaald.

HOOFDSTUK A.4 | DE KWIJTSCHELDING

Aan de borgstelling is de mogelijkheid verbonden dat de schuld van de consument wordt kwijtgescholden. Wij beoordelen of de schuld wordt kwijtgescholden. Die beoordeling noemen we de kwijtscheldingsbeoordeling. Wij doen die kwijtscheldingsbeoordeling nadat jullie een verliesdeclaratie hebben ingediend. Onze kwijtscheldingsbeoordeling staat los van de beoordeling van de verliesdeclaratie. Wij beslissen of we de schuld kwijtschelden of niet helemaal kwijtschelden.

A.4.1 WELKE CRITERIA HANTEREN WIJ BIJ DE KWIJTSCHELDINGSBEOORDELING?

In de volgende situaties hoeft de consument de schuld niet terug te betalen:

- De consument kon de lening niet betalen om een van de redenen die wij 'te goeder trouw' vinden.
- De consument heeft 'volledig meegewerkt' om de lening zo goed mogelijk terug te betalen. En om tot een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te komen.

Heeft of had de consument genoeg inkomen, spaargeld of ander vermogen om de lening helemaal of voor een deel terug te betalen? Dan moet de consument meebetalen.

Wat bedoelen we met te goeder trouw en volledig meegewerkt?

Dit lees je in de vaste gedragslijn voor de kwijtscheldingsregeling op www.nhg.nl/kwijtschelding.

A.4.2 WAT IS VOOR JOU HET GEVOLG VAN DE KWIJTSCHELDINGSBEOORDELING?

Beslissen wij dat de schuld niet wordt kwijtgescholden? Dan mag je de schuld bij de consument innen.

Wordt de schuld door ons wel kwijtgescholden? Dan mag je niet overgaan tot invordering van de volgende schuld van de consument:

- Het verlies dat wij niet aan jou hebben betaald omdat jullie je niet aan de Voorwaarden en normen hebben gehouden.
- Het bedrag dat wij niet aan jou hebben betaald omdat dit niet onder het verlies viel, bijvoorbeeld omdat:
 - Dit jouw 10% eigen risico is.
 - Het totaal van de door jou van de consument ontvangen aflossingen lager is dan het bedrag waarvoor wij borg staan volgens de annuïtaire berekening in A.1.2.

A.4.3 WAT GEBEURT ER NA DE KWIJTSCHELDINGSBEOORDELING?

Hebben wij een kwijtscheldingsbeoordeling gedaan? Dan laten we je dit weten. Ben jij het niet eens met onze beslissing? Dan moet je dat ons binnen 6 weken na de datum van de beslissing laten weten.

HOOFDSTUK A.5 | VOORWAARDEN AAN DE BORGSTELLING

In dit hoofdstuk beschrijven we de regels waaraan moet zijn voldaan om de borgstelling te laten ontstaan. Ook staat hier over welke periode wij borg staan.

A.5.1 WAT MAG JE NAMENS ONS BESLISSEN?

Wij machtigen je om namens ons te beslissen of je een bindend aanbod met NHG doet. Je mag deze machtiging aan een ander geven die namens jou handelt.

A.5.2 DE CONSUMENT BETAALT VOOR NHG

- Je mag consumenten alleen geld lenen met een borgstelling van ons als ze borgtochtprovisie betalen.
- Wij machtigen je om namens ons de borgtochtprovisie te innen. Je mag deze machtiging aan een ander geven die namens jou handelt.
- Je zorgt ervoor dat de consument de borgtochtprovisie op tijd aan jou betaalt. Uiterlijk op de dag dat de consument de lening krijgt.
- Je geeft ons toestemming om het bedrag te incasseren van een rekening bij een Nederlandse bank.
- Is de incasso gelukt? Dan is dit het bewijs dat we de borgstelling officieel hebben geregistreerd.

A.5.3 BORGTOCHTPROVISIE

A.5.3.1 Uitgangspunten voor borgtochtprovisie

- In de volgende situaties betaalt de consument een borgtochtprovisie van 0,4% over de hoofdsom van de volledige lening:
 - Als de consument een lening met NHG neemt voor de aankoop van de woning.
 - Als de consument een woning heeft en een lening zonder NHG oversluit naar een lening met NHG.
 - Als de consument een woning heeft en een lening zonder NHG en deze verhoogt met een lening met NHG.
- In de volgende situaties betaalt de consument een borgtochtprovisie van 0,4% over de verhoging:
 - Als de consument een lening met NHG verhoogt met een lening met NHG.
 - Als de consument een lening met NHG oversluit naar een lening met NHG en deze verhoogt.We berekenen in die situaties de borgtochtprovisie over het verschil tussen 2 bedragen:
 - De hoofdsom van de nieuwe lening met NHG
 - Het openstaande deel van de bestaande lening met NHG
- Heeft de consument waarde opgebouwd in een opbouwproduct dat wordt gekoppeld aan de lening met NHG? Dan betaalt de consument over die opgebouwde waarde geen borgtochtprovisie.
- Eindigt de borgstelling? Of een deel daarvan? Dan krijgt de consument geen borgtochtprovisie terug.
- Koopt de consument een woning met een erfpachtconstructie of koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie') zonder aanvullend vermogensrisico? Dan betaalt de consument alleen borgtochtprovisie over de volledige lening. Dus niet over de waarde van de grond of het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel').
- Koopt de consument een woning met een erfpachtconstructie of koperssteun met aanvullend vermogensrisico? Dan betaalt de consument borgtochtprovisie over de volledige lening en over de waarde van de grond of het ondersteuningsdeel.

- Koopt de consument een drijvende woning met een erfpachtconstructie? Dan betaalt de consument altijd borgtochtprovisie over de volledige lening.

Op nhg.nl vind je de lijst met de door NHG geaccepteerde constructies van erfpacht en koperssteun. Daarop staat vermeld welke constructies met aanvullend vermogensrisico zijn. Ook vind je daar meer informatie over wat wij onder de gebruikte begrippen verstaan.

A.5.3.2 Uitzonderingen voor borgtochtprovisie

- Heeft de consument een woning en een lening met NHG en sluit de consument deze over naar een lening met NHG zonder te verhogen? Dan betaalt de consument geen borgtochtprovisie voor de nieuwe lening. Het maakt geen verschil of de consument de oorspronkelijke lening al bij jou had of niet.
- Verhoogt de consument de lening met NHG om een SVn Starterslening af te lossen? Dan betaalt de consument voor deze verhoging geen borgtochtprovisie.
- Is er sprake van een woning met een erfpachtconstructie of koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie') met aanvullend vermogensrisico? En wil de consument een lening met NHG verhogen of oversluiten om de grond te kopen of het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') af te betalen? Dan betaalt de consument hier geen borgtochtprovisie voor. Het bindend aanbod van de bestaande lening moet uitgebracht zijn na 1 januari 2023.
- Verhoogt de consument de lening met NHG om schulden te consolideren volgens D.5.5? Dan betaalt de consument voor deze verhoging geen borgtochtprovisie.
- Is er een Woonlastenfaciliteit volgens D.5.6? Dan betaalt de consument voor deze aanvullende borgstelling geen borgtochtprovisie.

A.5.4 ONDER WELKE VOORWAARDEN STAAN WIJ BORG?

Wij staan alleen borg als is voldaan aan de volgende regels:

- Wij hebben de borgtochtprovisie bij jou kunnen incasseren.
- Je hebt het eerste recht van hypotheek op de woning. Is het bouwwerk niet een 'registergoed' volgens artikel 3:10 van het Burgerlijk Wetboek? En heeft de consument een recht van erfpacht op de grond van de woning? Vestig dan een eerste recht van hypotheek op het recht van erfpacht. De voorwaarden bij het hypotheekrecht moeten zijn:
 - Je moet de opbrengst na verkoop van de woning eerst gebruiken om de verplichtingen uit de lening met NHG te betalen.
 - Heb je de consument eerder een lening zonder NHG verstrekt? En heb je daardoor al een eerste recht van hypotheek op de woning op datum bindend aanbod van de nieuwe lening met NHG? Dan mag je de opbrengst uit een verkoop eerst gebruiken om de verplichtingen uit deze lening zonder NHG te betalen.
- Gebruikt de consument de lening met NHG voor de aankoop van een andere onroerende zaak die bij de woning hoort, zoals een garage, een schuur of land? Of gebruikt de consument een deel van de lening met NHG daarvoor? Dan moet je ook op die andere onroerende zaak een eerste recht van hypotheek hebben gevestigd.

- Biedt het eerste recht van hypotheek te weinig zekerheid voor een aanvullende lening met NHG? Dan zorg je voor aanvullende zekerheden voor deze leningen.
- Al jouw zekerheden voor de lening met NHG moeten opvolgend in rang zijn.
- Heeft de consument al een lening voor de woning? En wil de consument de lening verhogen om de grond of de ligplaats te kopen? Zorg dan voor een eerste recht van hypotheek op het volledige eigendom van de grond of de ligplaats. Dat kan dus alleen in het volgende geval:
 - de consument heeft de woning in eigendom;
 - de consument heeft al een recht van erfpacht op de grond of de ligplaats. Of een huurrecht of vergunning voor de ligplaats.
- Je verplicht de consument om de woning bij een erkende verzekeringsmaatschappij te verzekeren tegen brand en stormschade. Is het een drijvende woning? Dan moet de consument de woning ook verzekeren tegen schade door zinken. De consument moet minimaal de herbouwwaarde verzekeren. Je verplicht de consument om de verzekering op tijd te betalen.
- Heb je NHG onder een opschortende voorwaarde aan de consument verstrekt? Of had je die onder een opschortende voorwaarde aan de consument moeten verstrekken? Dan staan we pas borg als aan de opschortende voorwaarde is voldaan. Wanneer aan een opschortende voorwaarde is voldaan staat in A.7.1.

HOOFDSTUK A.6 | WELKE INFORMATIE MOET JE DE CONSUMENT GEVEN OVER NHG?

Zorg dat onderstaande tekst voor de consument staat in de overeenkomst waarin de lening is vastgelegd. Deze tekst moet ook staan in het bindend aanbod. Je mag in plaats van onderstaande tekst een anders geformuleerde tekst met dezelfde betekenis gebruiken. Bijvoorbeeld de tekst uit Artikel A3 van de V&N 2023-1.

Tekst voor de consument

- a. De klant heeft een lening met Nationale Hypotheek Garantie. We noemen dat een lening met NHG. NHG is een borgstelling aan de geldverstrekker. Het is een product van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Ook deze stichting wordt NHG genoemd. De borgstelling is een overeenkomst van borgtocht. In artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek staat beschreven wat een borgstelling precies is.
- b. Een lening met NHG betekent het volgende voor de klant:

Kan de klant de lening voor de woning niet terugbetalen aan de geldverstrekker? Ook niet nadat de woning is verkocht? Dan betaalt NHG de lening gedeeltelijk terug aan de geldverstrekker. NHG doet dat omdat ze borg staat. Maar ze doet dat alleen als de geldverstrekker zich aan de afspraken heeft gehouden. In bepaalde situaties staat NHG alleen 'onder opschortende voorwaarde' borg. Dat betekent dat de borgstelling pas geldt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden staan genoemd onder f.
- c. NHG krijgt alle informatie en documenten van de geldverstrekker die met de lening met NHG te maken hebben. NHG krijgt dus ook de informatie die de klant aan de geldverstrekker heeft gegeven. De klant heeft de verklaring van NHG gelezen. De klant kan die privacyverklaring nalezen op www.nhg.nl/privacy.

- d. Betaalt NHG de lening terug aan de geldverstrekker? Dan moet de klant het door NHG betaalde bedrag aan NHG terugbetalen. NHG heeft dan een vordering op de klant. Dat volgt uit artikel 7:866 van het Burgerlijk Wetboek. NHG is in principe bereid om dit bedrag niet bij de klant op te eisen. Dit houdt in dat de klant het bedrag niet hoeft terug te betalen als de klant naar het oordeel van NHG voldoet aan alle criteria die hieronder staan (de zogeheten kwijtscheldingsregeling):
- De klant kon de lening niet betalen om een van de redenen die NHG 'te goeder trouw' vindt.
 - De klant heeft 'volledig meegewerkt' om de lening zo goed mogelijk terug te betalen. En om tot een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te komen.

Heeft of had de klant genoeg inkomen, spaargeld of ander vermogen om de lening helemaal of voor een deel terug te betalen? Dan moet de klant meebetalen aan het verlies. Soms het hele bedrag, soms een deel daarvan. NHG hanteert een vaste gedragslijn voor de kwijtscheldingsregeling. Deze vaste gedragslijn staat op www.nhg.nl/kwijtschelding.

- e. Heeft NHG besloten dat de klant voldoet aan de criteria van de kwijtscheldingsregeling? En moet de klant de geldverstrekker nog een deel van de lening terugbetalen? Dan hoeft de klant in een aantal situaties die vordering van de geldverstrekker niet meer volledig te betalen. De klant hoeft het gedeelte van de vordering dat is ontstaan door één of meer van de situaties die hieronder staan, niet te betalen aan de geldverstrekker:
- De geldverstrekker heeft zich niet aan de Voorwaarden en normen van NHG gehouden. En NHG heeft de geldverstrekker daarom niet betaald of niet volledig betaald. Deze Voorwaarden en normen staan op www.nhg.nl.
 - NHG heeft de geldverstrekker niet of niet volledig betaald, omdat de geldverstrekker een eigen risico van 10% heeft.
 - NHG heeft de geldverstrekker niet of niet volledig betaald, omdat de geldverstrekker met de klant een hypotheekvorm heeft afgesproken waarin minder snel is afgelost dan bij de hypotheekvorm die NHG als uitgangspunt neemt. Het uitgangspunt voor NHG is een volledige annuïtaire hypotheek die binnen 30 jaar afgelost is.

Is sprake van één van de situaties hierboven? Dan mag NHG van de geldverstrekker eisen dat zij zich ook aan de kwijtscheldingsbeslissing van NHG houdt.

- f. Soms geldt de borgstelling van NHG nog niet direct na het afsluiten van de lening met NHG. Maar moet eerst aan bepaalde opschortende voorwaarden zijn voldaan. Is niet aan deze opschortende voorwaarden voldaan? Dan staat NHG geen borg voor de lening. Dit betekent bijvoorbeeld dat de kwijtscheldingsregeling dan niet van toepassing is. De regels uit d en e hierboven gelden dan niet.

HOOFDSTUK A.7 | WANNEER GAAT DE NHG-BORGSTELLING LATER IN DAN BIJ AANVANG VAN DE LENING?

A.7.1 OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Soms gaat de borgstelling van NHG pas later in, omdat eerst aan bepaalde voorwaarden moet zijn voldaan. Dit gebeurt als de NHG-borgstelling onder een opschortende voorwaarde is verstrekt. In alle andere gevallen geldt de borgstelling van NHG direct nadat je de lening hebt verstrekt.

In de volgende situaties kan je NHG alleen onder opschortende voorwaarde verlenen:

- De consument kan nog niet gaan wonen in het huis dat de consument heeft gekocht. Bijvoorbeeld omdat het een nieuwbouwhuis is dat nog niet af is. De consument kan pas NHG krijgen als de woning feitelijk bewoond kan worden.
- De consument heeft al NHG of een gemeentegarantie gekregen voor een andere woning.
- De financieringslast van beide woningen is samen te hoog om een lening met NHG te kunnen krijgen.
- De consument wil een lening met NHG aflossen met geld uit een opbouwproduct, zoals een levensverzekering. Maar het opbouwproduct is nog aan een andere lening van de consument gekoppeld.
- De consument gaat scheiden. De rechter heeft de echtscheiding uitgesproken. Maar de echtscheiding moet nog worden ingeschreven in de registers bij de gemeente.
- De consument heeft een woning gekocht naast een andere woning. De consument wil van deze woningen één grotere woning maken. Maar die samenvoeging is nog niet klaar.

Moet er eerst voldaan worden aan een opschortende voorwaarde? Dan moet je de opschortende voorwaarde opnemen in het bindend aanbod.

HOOFDSTUK A.8 | AFSPRAKEN OVER EEN DOSSIER, MELDINGEN EN GEBRUIKTE INFORMATIE

A.8.1 JE MOET EEN DOSSIER BIJHOUDEN

Je bent verplicht tijdens de looptijd van de lening een digitaal dossier bij te houden. Wij moeten met de informatie in dit dossier kunnen beoordelen of de lening op de datum bindend aanbod voldoet aan deze Voorwaarden en normen. Neem dus alle gegevens en documenten op die daarvoor van belang zijn. Jij controleert ook of deze gegevens en documenten juist zijn.

Het dossier moet in ieder geval de documenten volgens de 'Checklist dossier' in het 'Document werkprocessen' bevatten. Of de betreffende brondata uit de 'Checklist brondata' in het 'Document werkprocessen'. Dit geldt ook bij het verzoek voor een Betaling verwachte verlies.

Als wij hierom vragen moet je het volledige dossier inclusief de persoonsgegevens aan ons geven omdat

- Wij het willen kunnen controleren.
- We het nodig hebben om vast te stellen wat onze verplichtingen uit de borgstelling zijn. En om eventuele schade te kunnen verhalen.

Het dossier bevat persoonsgegevens van de consument. In dat verband ben jij en zijn wij ieder Verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de AVG.

A.8.2 MELDINGEN

Zijn er ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de lening met NHG? Dan zijn die ontwikkelingen ook voor ons van belang. Daarom moet je bepaalde ontwikkelingen aan ons melden. Ook bepaalde stappen die je bij het verstrekken en afwikkelen van de lening neemt, moet je aan ons doorgeven. In het 'Document werkprocessen' is aangegeven welke ontwikkelingen en stappen je in ieder geval aan ons moet melden. Ook is aangegeven hoe je dat doet. Soms moeten wij een melding ontvangen voordat je bepaalde kosten mag maken of bepaalde handelingen mag verrichten. Dit staat ook uitgewerkt in het 'Document werkprocessen'.

Wijzig je een dataveld in je eigen systemen? En gaat het om informatie waarvan in het 'Document werkprocessen' staat dat je die via automatische data-uitwisseling moet verstrekken. Dan zien wij die wijziging vanzelf terug in onze systemen. Werk de gegevens zo snel mogelijk bij zodat wij steeds actuele informatie hebben.

A.8.3 DE CONSUMENT MAG EEN DIGITALE HANDTEKENING GEBRUIKEN

De handtekening van de consument mag ook een digitale handtekening zijn.

A.8.4 JE MAG BRONDATA GEBRUIKEN

Jij bepaalt voor welke informatie jij het gebruik van brondata toestaat. En welke consumentendataleverancier je gebruikt. In het 'Document werkprocessen' vind je de 'Checklist dossier'. Kun je documenten uit deze checklist vervangen door brondata? Dan mag dat. In het 'Document werkprocessen' staat de 'Checklist brondata'. Die helpt je om te zien welke documenten je kunt vervangen. Gebruik alleen brondata als je de informatie vertrouwt. De 'Checklist brondata' is niet limitatief. Je bent verantwoordelijk voor de kwaliteit van de brondata.

Wat is brondata en wat is een consumentendataleverancier?

Brondata is de informatie die rechtstreeks via consumentendataleveranciers uit de 'bron' wordt opgehaald. De leverancier haalt de data rechtstreeks van de plek waar die data staan. Bijvoorbeeld mijnoverheid.nl, mijnwv.nl en mijnpensioenoverzicht.nl. Je mag ook PSD2-data gebruiken.

A.8.5 VERGELIJKING GEGEVENS

Je bent verplicht minimaal eenmaal per jaar een bestand aan te leveren met gegevens van alle verstrekte leningen waarvoor wij borg staan. De door jou aangeleverde gegevens worden vergeleken met onze gegevens. Je wordt binnen één maand geïnformeerd over de uitkomst van de vergelijking van de gegevens. Je bent verplicht opvolging te geven aan de uitkomsten van de vergelijking van de gegevens om ervoor te zorgen dat wij weer over de juiste gegevens beschikken.

A.8.6 ALGEMENE VOORWAARDEN DATA & ICT EN DOCUMENT WERKPROCESSEN

De 'Algemene voorwaarden data & ICT' zijn van toepassing op iedere overdracht van gegevens die in het kader van de overeenkomst van borgtocht tussen jou en ons plaatsvindt. De Algemene voorwaarden data & ICT zijn ook van toepassing op alle diensten, tools en andere functionaliteiten die NHG digitaal aan jou beschikbaar stelt en op het gebruik daarvan.

In het 'Document werkprocessen' staat op welke manier gegevens aan ons verstrekt moeten worden.

HOOFDSTUK A.9 | CONTACT MET JOU EN DE CONSUMENT

Wij mogen contact opnemen met jou en de consument als wij dit voor de borgstelling wenselijk vinden.

DEEL B | BETALING VERWACHTE VERLIES

Er worden voorwaarden gesteld aan een lening met NHG om te kwalificeren als toelaatbare kredietprotectie voor banken. Daarom hebben we de 'Betaling verwachte verlies' opgenomen. In dit deel staan de regels voor de Betaling verwachte verlies.

HOOFDSTUK B.1 | BETALING VERWACHTE VERLIES

Wij bieden jullie de mogelijkheid om een betaling van het verwachte verlies te ontvangen als jullie aan de onderstaande voorwaarden voldoen. Deze mogelijkheid geldt voor nieuwe en lopende leningen met NHG.

Deze mogelijkheid bestaat vanwege de geldende Europese regelgeving over de kapitaalsvereisten voor banken. Naast banken kunnen ook andere geldverstrekkers in aanmerking komen voor een betaling van het verwachte verlies. Bij een betaling van het verwachte verlies blijft de borgstelling van NHG bestaan. Wel verrekenen we die met de betaling onder de borgstelling ter vergoeding van het uiteindelijk verlies na verkoop.

B.1.1 WAT IS EEN BETALING VERWACHTE VERLIES?

Een Betaling verwachte verlies is een betaling door ons aan jullie ter hoogte van het 'verwachte verlies'.

Een Betaling verwachte verlies is een op zichzelf staande verplichting van ons aan jullie. Het is geen verplichting uit hoofde van het deel A (voor Voorwaarden en normen van voor 1 januari 2024 opgenomen in Artikel A1). Het is dus geen betaling op grond van de borgstelling.

Doen jullie een verzoek tot een Betaling verwachte verlies? Dan zijn wij verplicht om een Betaling verwachte verlies te doen als jullie aan de voorwaarden uit dit hoofdstuk hebben voldaan. Deze verplichting bestaat vanaf de Voorwaarden en normen 2020-2 van 31 maart 2020. Deze verplichting en de overige voorwaarden uit dit hoofdstuk zijn sindsdien niet inhoudelijk veranderd. Ook in deze Voorwaarden en normen is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Voor een lening die jullie verstrekt hebben vóór 31 maart 2020, is jullie recht op een Betaling verwachte verlies ontstaan op 31 maart 2020. Hebben jullie leningen later verstrekt? Dan ontstond of ontstaat het recht op het moment dat de borgstelling voor de betreffende lening tot stand kwam of tot stand komt.

Dragen jullie de lening of rechten uit hoofde van een lening met NHG over aan een derde? Of hebben jullie dat al gedaan? Dan geldt voor het recht op een Betaling verwachte verlies het volgende:

- Als jullie de lening of rechten uit hoofde van de lening hebben overgedragen aan een derde dan maken jullie zelf geen aanspraak meer op een Betaling verwachte verlies.
- Jullie mogen het recht op een Betaling verwachte verlies voor de betreffende lening tegelijk met de lening of rechten uit hoofde van de lening overdragen aan de derde.
- Jullie mogen het recht op een Betaling verwachte verlies voor een lening of rechten uit hoofde van de lening die jullie al vóór 31 maart 2020 aan een derde hadden overgedragen, alsnog aan deze derde overdragen.
- De derde kan na die overdracht aanspraak maken op een Betaling verwachte verlies als aan de voorwaarden van dit hoofdstuk is voldaan.
- Hebben jullie het recht op een Betaling verwachte verlies overgedragen aan een derde? Dan mogen jullie met die derde overeenkomen dat jullie bevoegd blijven om de Betaling verwachte verlies bij ons te innen.
- Hebben we jullie al een Betaling verwachte verlies gedaan en dragen jullie daarna de lening of rechten uit hoofde van de lening aan een derde over? Dan moeten jullie de Betaling verwachte verlies binnen één maand na de overdracht aan ons terugbetalen.

B.1.2 WAT BESCHOUWEN WE ALS 'WANBETALING'?

Een wanbetaling doet zich voor als:

- een consument een verplichting uit hoofde van de lening niet aan jullie heeft betaald, *en*
- dit onbetaalde bedrag tenminste 1% is van de totale schuld en groter is dan € 100, *en*
- deze situatie zich al meer dan 90 dagen voordoet, *en*
- er tussentijds geen sprake is van herstel uit wanbetaling.

B.1.3 WAT BESCHOUWEN WE ALS HERSTEL UIT WANBETALING?

Er is 'herstel uit wanbetaling' als er 90 opeenvolgende dagen geen wanbetaling is geweest. Zijn jullie onderworpen aan 'prudentiële vereisten'? En is een andere definitie van herstel uit wanbetaling noodzakelijk om aan die prudentiële vereisten te voldoen? Dan kunnen jullie een andere definitie hanteren.

B.1.4 AFSPRAKEN OVER BETALING VERWACHTE VERLIES

Jullie kunnen ons vragen om een Betaling verwachte verlies in het volgende geval:

- er is sprake van een wanbetaling die al 20 maanden of langer voortduurt, *en*
- de woning is niet verkocht, *en*
- er is geen sprake of sprake geweest van herstel uit wanbetaling.

Er is een declaratieformulier voor Betaling verwachte verlies. Je vraagt om een Betaling verwachte verlies door het indienen van dat declaratieformulier. Je moet het declaratieformulier volledig hebben ingevuld en het dossier (zie A.8) aan ons hebben verstrekt.

Heb je om een Betaling verwachte verlies gevraagd en heb je voldaan aan alle voorwaarden uit dit deel? Dan betalen we jullie het verwachte verlies binnen één maand nadat jullie ons daarom gevraagd hebben. Dat doen wij alleen:

- als jullie ons alle informatie hebben gegeven die relevant is om jullie vraag te kunnen beoordelen, *en*
- als jullie je aan de Voorwaarden en normen hebben gehouden die gelden op de datum van het bindend aanbod van de lening(en).

Wanneer wij jullie het verwachte verlies uitbetalen, dan betalen we jullie ook de kosten die jullie gemaakt hebben voor de taxatie van de woning. Daarvoor betalen we maximaal € 500, plus de btw over dit bedrag.

Welke voorwaarden gebruiken we bij de beoordeling van het verzoek Betaling verwachte verlies?

Op de datum van het bindend aanbod golden er bepaalde Voorwaarden en normen voor het verkrijgen van een lening met NHG. Ook tijdens de looptijd van de lening gelden er bepaalde Voorwaarden en normen. Bij de beoordeling of jullie op het moment van het verzoek tot een Betaling verwachte verlies aan de Voorwaarden en normen hebben voldaan, lezen we de termen 'borgstelling', 'borgtocht' of 'borg staan' als een verwijzing naar Betaling verwachte verlies. Hebben jullie je niet aan de Voorwaarden en normen gehouden? Dan betalen wij jullie het verwachte verlies niet uit. Behalve als niet-betaling onredelijk of onbillijk zou zijn.

Voor het niet nakomen van de in A.8.2 bedoelde meldingsplichten geldt het volgende:

- Hebben jullie niet binnen 14 dagen nadat jullie de lening met NHG hebben verstrekt aan ons gemeld dat jullie die lening hebben verstrekt? Dan hoeven wij de Betaling verwachte verlies niet te doen.
- Hebben jullie je niet gehouden aan een andere in A.8.2 bedoelde meldingsplicht? Of hebben jullie een melding niet op de juiste manier gedaan? Dan wordt de Betaling verwachte verlies met 10% verlaagd.

Meld ons een 'herstel uit wanbetaling' na een Betaling verwachte verlies

Hebben wij een Betaling verwachte verlies gedaan? En is er daarna sprake van een herstel uit wanbetaling? Dan moeten jullie ons dit binnen één maand melden. Na deze melding moeten jullie het ontvangen bedrag binnen één maand aan ons terugbetalen. Is er daarna nog een keer sprake van wanbetaling? Dan zien we dit als een nieuwe wanbetaling.

Krijgen jullie alsnog de rente en aflossing volledig betaald?

Hebben we jullie een Betaling verwachte verlies gedaan? En wordt daarna de lening volledig afgelost? Bijvoorbeeld omdat de consument de lening oversluit naar een andere geldverstrekker? Dan moeten jullie de Betaling verwachte verlies binnen 3 maanden na aflossing van de lening aan ons terugbetalen.

Wordt de woning verkocht?

Hebben we aan jullie een Betaling verwachte verlies gedaan? En is daarna de woning verkocht? Dan moeten jullie bij ons een verliesdeclaratie volgens A.2 indienen of melden dat jullie geen verlies hebben geleden. Dit moeten jullie doen binnen één maand na ontvangst van de opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden of na ontvangst van de opbrengst van de verkoop van de woning. De verliesdeclaratie wordt op de normale manier beoordeeld.

Met het indienen van het declaratieformulier of het doen van de melding dat jullie geen verlies hebben geleden, ontstaat een verplichting voor jullie om aan ons een bedrag gelijk aan de Betaling verwachte verlies terug te betalen.

Hebben jullie geen verlies? Of zijn wij niet verplicht om het door jullie gedeclareerde verlies, of een deel daarvan, te betalen? Dan moet je de terugbetaling binnen één maand doen.

Zijn wij wel verplicht om het door jullie gedeclareerde verlies, of een deel daarvan, te betalen? Dan geldt het volgende:

Wij zullen, zonder verplicht te zijn een verklaring tot verrekening aan jullie uit te brengen, onze verplichting tot betaling van het verlies verrekenen met jullie verplichting om een bedrag gelijk aan de Betaling verwachte verlies aan ons terug te betalen. Door middel van deze verrekening betalen wij jullie het verlies.

Is het door ons te betalen verlies groter dan de Betaling verwachte verlies? Dan zullen wij ook het meerdere aan jullie betalen. Op het moment van deze betaling van het meerdere zal de verrekening plaatsvinden.

Is het door ons te betalen verlies na beoordeling van jullie verliesdeclaratie lager dan de Betaling verwachte verlies? Dan zullen jullie het verschil binnen één maand aan ons terugbetalen. De verrekening zal dan plaatsvinden op het moment dat wij jullie mededelen wat de uitkomst van onze beoordeling van de verliesdeclaratie is.

B.1.5 WAT REKENEN WE TOT HET VERWACHTE VERLIES?

We rekenen tot het 'verwachte verlies':

- De nog niet afgeloste hoofdsom van één of meer leningen die de geldverstrekker aan de consument heeft verstrekt. Daarvan halen we af de marktwaarde van de woning vrij van huur en gebruik die blijkt uit het taxatierapport.
 - Hierbij geldt wat in deel A staat over de omvang van de borgstelling ook voor de omvang van de verplichting om de Betaling verwachte verlies te doen. In Voorwaarden en normen van vóór 1 januari 2024 staan deze in Artikel A1 lid 2 t/m lid 4 en Artikel B7.
 - Het taxatierapport moet voldoen aan de eisen in C.5.1.1. Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de datum waarop je het verzoek tot Betaling verwachte verlies indient.
- De achterstallige rente, *en*
- De rente wegens te late betaling van rente en aflossing. Deze rente rekenen we tot het verwachte verlies voor maximaal 12 maanden na het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand.

Op de bovenstaande som brengen we 10% in mindering. Dit geldt niet als je de lening vóór 1 januari 2014 hebt verstrekt of geoffreerd.

B.1.6 VOOR WELKE LENINGEN GELDT BETALING VERWACHTE VERLIES?

Jullie kunnen voor alle leningen met NHG gebruikmaken van het recht op een Betaling verwachte verlies, ongeacht wanneer je deze hebt verstrekt of geoffreerd. De bovenstaande voorwaarden maken deel uit van de overeenkomst tussen jullie en NHG.

De Voorwaarden en normen kunnen in de toekomst door ons gewijzigd worden. Maar dat zal niet leiden tot vermindering van:

- De omvang of de looptijd van de borgstelling voor de al bestaande leningen met NHG
- De rechten op betaling van het verlies op grond van de borgstelling voor de al bestaande leningen met NHG
- De rechten op Betaling verwachte verlies voor de al bestaande leningen met NHG

DEEL C | ACCEPTATIE VAN 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.

HOOFDSTUK C.1 | UITGANGSPUNTEN

C.1.1 WAT ZIJN ONZE UITGANGSPUNTEN?

- Jullie zijn verantwoordelijk voor de lening die jullie aan de consument geven.
- Jullie zorgen ervoor dat deze lening voldoet aan wet- en regelgeving.
- Breng je een bindend aanbod uit aan de consument? Dan moet op dat moment worden voldaan aan alle regels uit dit deel C.
- NHG is de enige borgstelling op de lening.

HOOFDSTUK C.2 | DE NHG-GRENS

Je moet de NHG-grens toepassen als je een lening met NHG wil verstrekken. Tot 1 januari 2024 gebruikten we niet de term NHG-grens, maar de termen 'kostengrens' en 'gemiddelde koopsom'. We stellen de NHG-grens jaarlijks vast volgens een methode die we met de Rijksoverheid hebben afgesproken.

Hieronder zie je de NHG-grens per type woning:

Woning	Bestaande of nieuwbouwwoning	€ 470.000
	Verhoging voor aanvullende energiebesparende voorzieningen	€ 28.200
	<i>Totaal maximaal:</i>	<i>€ 498.200</i>
Energiezuinige woning	Nieuwbouwwoning met een A++++ label	€ 498.200

Hoe je de NHG-grens toepast hangt af van de situatie. De situaties staan in de volgende hoofdstukken:

- C.2.1 De consument koopt een bestaande woning.
- C.2.2 De consument koopt een nieuwbouwwoning.
- C.2.3 De consument heeft al een woning en lening met NHG en wil deze oversluiten of verhogen.
- C.2.4 De consument heeft al een woning maar nog geen lening met NHG en wil deze oversluiten of verhogen.

C.2.1 DE CONSUMENT KOOPT EEN BESTAANDE WONING

Koopt de consument een bestaande woning? En wil de consument een lening met NHG? Dan toets je de kosten voor de woning en de lening aan de NHG-grens. Koopt de consument een bestaande woning via een veiling? Dan toets je kosten voor de woning en de lening net anders aan de NHG-grens.

Hieronder lees je hoe je dat doet.

C.2.1.1 Hoe toets je de kosten voor een bestaande woning aan de NHG-grens?

Je toetst de kosten voor de woning aan de NHG-grens door de posten in het overzicht hieronder bij elkaar op te tellen. De volgende regels zijn daarbij belangrijk:

- Je telt de posten ook mee als de consument kosten wel heeft maar niet leent. Dit is anders voor 'f' bijkomende kosten en 'g' restschuldfinanciering. Deze post tel je alleen mee als de consument de kosten hiervoor leent.
- Het totaal van a t/m h mag maximaal € 498.200 zijn.
En het totaal van a t/m g mag maximaal € 470.000 zijn.

Tel deze posten bij elkaar op:

- a. Het laagste bedrag van:
 - De koopsom kosten koper zonder de kosten voor roerende zaken. Is de woning een roerende zaak? Dan is het de koopsom kosten koper zonder de kosten voor andere roerende zaken. De koopsom moet blijken uit een koopovereenkomst die getekend is door de consument en de verkoper.
 - 97% van de koopsom vrij op naam, als de koopsom vrij op naam is. De koopsom moet blijken uit een koopovereenkomst die getekend is door de consument en de verkoper. Of uit een akte van gunning.
 - De marktwaarde vrij van huur en gebruik volgens het taxatierapport dat aan onze regels voldoet.
 - Is sprake van een erfpachtconstructie? Dan merk je de waarde van het erfpachtrecht als marktwaarde aan.
 - Is sprake van koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie')? Dan merk je de waarde van de woning met aftrek van het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') als marktwaarde aan.
 - Is sprake van een drijvende woning? En heeft de consument de ligplaats niet in eigendom? Maar wel een recht van erfpacht, huurrecht of vergunning voor de ligplaats? Dan merk je de som van de waarde van de drijvende woning en de waarde van het gebruiksrecht van de ligplaats als marktwaarde aan.
- b. De kosten voor kwaliteitsverbetering
- c. De afkoopsom van de erfpachtcanonverplichtingen. Maar alleen als de afkooptermijn minstens gelijk is aan de looptijd van de lening.
- d. Een eenmalige storting in een fonds voor toekomstig onderhoud. Deze storting moet in een overeenkomst staan.
- e. Bij een erfpachtconstructie of koperssteun met aanvullend vermogensrisico: de waarde van de aan de consument verpachte grond of het bedrag van het ondersteuningsdeel
- f. Maximaal 6% over de som van a t/m d en h voor bijkomende kosten

- g. De restschuld van de lening met NHG van de vorige woning. En maximaal 2% over dat bedrag voor bijkomende kosten.
- h. De kosten voor energiebesparende voorzieningen

Wat zijn kwaliteitsverbeteringen?

Met kwaliteitsverbeteringen bedoelen we het volgende:

- Herstel van achterstallig onderhoud
- Verbetering van de woning
- Uitbreiding van de woning
- Het saneren van verontreinigde grond. Maar dit beschouwen we alleen als een kwaliteitsverbetering als uit het taxatierapport blijkt dat de sanering van de bodem nodig is om de woning geschikt te maken voor bewoning.

De kwaliteitsverbeteringen moeten onderdeel gaan uitmaken van de woning.

Wat zijn energiebesparende voorzieningen?

Energiebesparende voorzieningen zijn de volgende kwaliteitsverbeteringen:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Leidingisolatie
- Hoog rendement beglazing, minstens HR ++
- Energiezuinige deuren
- Kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen. Maar alleen in combinatie met hoog rendement beglazing, minstens HR ++
- Douche-warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinig ventilatiesysteem. Maar alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- Warmtepompen
- Zonnecellen

Dit zijn de voorzieningen die ook zo in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet staan.

Op [nhg.nl](https://www.nhg.nl) vind je de lijst met de door NHG geaccepteerde constructies van erfpacht en koperssteun. Daarop staat vermeld welke constructies 'met aanvullend vermogensrisico' zijn en welke constructies 'zonder aanvullend vermogensrisico' zijn. Ook vind je daar meer informatie over wat wij onder de gebruikte begrippen verstaan.

C.2.1.2 Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij aankoop van een bestaande woning?

Je toetst de lening aan de NHG-grens door de kostenposten die de consument leent bij elkaar op te tellen. Voor welke kostenposten je een lening met NHG mag verstrekken staat in C.6.2.1 en C.6.3.2. De totale lening met NHG mag niet hoger zijn dan € 470.000.

Leent de consument ook voor energiebesparende voorzieningen? Dan mag de consument boven de € 470.000 extra lenen voor die energiebesparende voorzieningen. De totale lening met NHG mag dan maximaal € 498.200 zijn.

C.2.1.3 Hoe toets je de kosten aan de NHG-grens bij aankoop via een veiling?

Je toetst de woning die een consument aankoopt via een veiling aan de NHG-grens door de posten in het overzicht hieronder bij elkaar op te tellen. De volgende regels zijn daarbij belangrijk:

- Je telt de posten ook mee als de consument kosten wel heeft maar niet leent. Dit is anders voor 'd' de kosten voor het krijgen van de financiering. Deze post tel je alleen mee als de consument de kosten hiervoor leent.
- De som van a en b mag niet meer zijn dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik.
- Het totaal van a t/m e mag maximaal € 498.200 zijn.
En het totaal van a t/m d mag maximaal € 470.000 zijn.

Tel deze posten bij elkaar op:

- a. De koopsom volgens de veilingakte (akte van gunning). Uit de veilingakte blijkt ook wie de koper is.
- b. De bijkomende kosten van de veiling volgens de van toepassing zijnde veilingvoorwaarden
- c. De kosten voor kwaliteitsverbeteringen
- d. De kosten voor het verkrijgen van de financiering
- e. De kosten voor energiebesparende voorzieningen

C.2.1.4 Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij aankoop via een veiling?

Je toetst de lening aan de NHG-grens door de kostenposten die de consument leent bij elkaar op te tellen. Voor welke kostenposten je een lening met NHG mag verstrekken staat in C.6.2.1.

De totale lening met NHG mag niet hoger zijn dan € 470.000. Leent de consument ook voor energiebesparende voorzieningen? Dan mag de consument boven de € 470.000 extra lenen voor die energiebesparende voorzieningen. De totale lening met NHG mag dan maximaal € 498.200 zijn.

C.2.2 DE CONSUMENT KOOPT EEN NIEUWBOUWWONING

Koopt de consument een nieuwbouwwoning? En wil de consument een lening met NHG? Dan toets je kosten voor de nieuwbouwwoning en de lening aan de NHG-grens. Hieronder lees je hoe je dat doet.

C.2.2.1 Hoe toets je de kosten voor de nieuwbouwwoning aan de NHG-grens?

Je toetst de nieuwbouwwoning aan de NHG-grens door de posten in het overzicht hieronder bij elkaar op te tellen. De volgende regels zijn daarbij belangrijk:

- Je telt de posten a t/m e en i ook mee als de consument kosten wel heeft maar niet leent. Heeft de consument bijvoorbeeld kosten om de woning geschikt te maken voor bewoning, zoals een keuken, badkamer of toilet? En betaalt de consument deze kosten uit eigen middelen? Dan tel je ook deze kosten mee.
Dit is anders voor posten f, g en h. Deze tel je alleen mee als de consument de kosten hiervoor leent.
- Het totaal van a t/m i mag maximaal € 498.200 zijn.
En het totaal van a t/m h mag maximaal € 470.000 zijn.
- Koopt de consument een woning met een A++++ label? Dan mag het totaal van a, b en i maximaal € 498.200 zijn.

Tel deze bedragen bij elkaar op:

- a. De koop-/aannemingssom of de kosten die een bouwkundig bedrijf begroot heeft voor de bouw. Deze moet blijken uit een koop-/aannemingsovereenkomst die getekend is door de consument en de verkoper.
 - Is er koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie') zonder aanvullend vermogensrisico? Dan breng je het bedrag van het ondersteuningsdeel (eerder: 'korting') in mindering op de koop-/aannemingssom. Is er koperssteun met aanvullend vermogensrisico? Dan tel je het bedrag van het ondersteuningsdeel bij de koop-/aannemingssom op.

Zijn de bedragen b tot en met i hieronder geen onderdeel van de koop-/aannemingssom of de begrote kosten?

Tel deze dan op bij bedrag a:

- b. De kosten voor de grond of van de ligplaats
 - Is de consument al eigenaar van de grond of van de ligplaats? Dan zijn er twee mogelijkheden:
 - de consument is in de afgelopen twee jaar voor datum bindend aanbod al eigenaar van de grond of de ligplaats geworden. Neem dan de oorspronkelijke koopsom van de grond of van de ligplaats.
 - de consument is al langer eigenaar van de grond of de ligplaats. Neem dan de marktwaarde van de grond of van de ligplaats.
 - Koopt de consument een nieuwbouwwoning met erfpachtconstructie met aanvullend vermogensrisico? Dan merk je de marktwaarde van de grond als kosten voor de grond aan.
 - In andere erfpachtconstructies zet je de marktwaarde van de grond op nul.
 - Is sprake van een drijvende woning? En heeft de consument de ligplaats niet in eigendom? Maar wel een recht van erfpacht, huurrecht of vergunning voor de ligplaats? Dan merk je de som van de waarde van de drijvende woning en de waarde van het gebruiksrecht van de ligplaats als marktwaarde aan.
- c. Is er sprake van afkoop van de erfpachtcanon? Dan tel je de waardevermeerdering die dit heeft op de woning mee. In C.5.3.1 staat hoe je de verhoging van de marktwaarde vaststelt.
- d. Het saldo van meer- en minderwerk
- e. De bouwrente

- f. Het renteverlies tijdens de bouwperiode
- g. De kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen
- h. De kosten voor de bouw
- i. De kosten voor aanvullende energiebesparende voorzieningen

C.2.2.2 Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij aankoop van een nieuwbouwwoning?

Je toetst de lening aan de NHG-grens door de kostenposten die de consument leent bij elkaar op te tellen. Voor welke kostenposten je een lening met NHG mag verstrekken staat in C.6.2.2.

De totale lening met NHG mag niet hoger zijn dan € 470.000. Leent de consument ook voor energiebesparende voorzieningen? Dan mag de consument boven de € 470.000 extra lenen voor die energiebesparende voorzieningen. De totale lening met NHG mag dan maximaal € 498.200 zijn. De totale lening voor een nieuwbouwwoning met een A++++ label mag maximaal € 498.200 zijn.

C.2.3 DE CONSUMENT HEEFT AL EEN WONING EN LENING MET NHG

Heeft de consument al een woning en lening met NHG? En wil de consument de lening oversluiten of verhogen? Dan hoef je niet altijd aan de NHG-grens te toetsen. In welke situaties je wel moet toetsen en hoe je dat doet lees je hieronder.

C.2.3.1 Situaties waarin je moet toetsen aan de NHG-grens

In de volgende situaties moet je aan de NHG-grens toetsen:

- De consument sluit de lening met NHG over naar een lening met NHG en verhoogt de lening met een lening met NHG. Er geldt één uitzondering: deze vind je in C.2.3.4.
- De consument heeft op een deel van de lening NHG en op een deel van de lening geen NHG en de consument sluit de totale lening over naar een lening met NHG.
- De consument sluit de lening met NHG niet over maar verhoogt deze lening met NHG.

Is een van deze situaties van toepassing? Dan toets je kosten voor de oversluiting of verhoging en de lening aan de NHG-grens. Hieronder lees je hoe je dat doet.

C.2.3.2 Hoe toets je kosten voor de oversluiting of verhoging aan de NHG-grens?

Je toetst de oversluiting of verhoging aan de NHG-grens door de posten in het overzicht hieronder bij elkaar op te tellen. De volgende regels zijn daarbij belangrijk:

- Je telt de posten ook mee als de consument de kosten wel heeft maar niet leent.
- Het totaal van a t/m j mag maximaal € 498.200 zijn.
En het totaal van a t/m i mag maximaal € 470.000 zijn.

Tel deze posten bij elkaar op:

- a. Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen aan de oude lening met NHG. Heeft de consument waarde opgebouwd in een opbouwproduct? En is dat product gekoppeld aan de oude lening met NHG? Dan ga je als volgt om met die waarde:
 - Gebruikt de consument de waarde uit het opbouwproduct of een deel ervan als aflossing op de oude lening? En gebeurt dit op het moment dat de consument de lening oversluit of verhoogt? Dan haal je dat bedrag af van de oude lening met NHG.
 - Koppel je het opbouwproduct aan de nieuwe lening met NHG of geef je het vrij? Dan haal je dat bedrag niet af van de oude lening met NHG.
- b. Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen om een fiscale lening af te lossen
- c. Kosten om de kwaliteit van de woning te verbeteren
- d. Het bedrag dat de consument aan de vertrekkende partner moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling
- e. Het bedrag dat de consument aan de andere erfgenamen moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling
- f. Kosten om de volledige eigendom van de grond of van de ligplaats van de woning te verkrijgen
- g. De kosten om de toekomstige erfpachtcanonverplichtingen af te kopen voor minimaal de looptijd van de lening
- h. De kosten om het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') helemaal terug te betalen
- i. De kosten om schulden te consolideren
- j. De kosten om een woning energiezuinig te maken

Wat is een fiscale lening?

Met een fiscale lening bedoelen we één of meer niet-hypothecaire leningen waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Dit volgens de [Wet inkomstenbelasting 2001](#).

C.2.3.3 Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij oversluiten of verhogen?

Je toetst de lening aan de NHG-grens door de kostenposten die de consument leent bij elkaar op te tellen. Voor welke kostenposten je een lening met NHG mag verstrekken als de consument de lening oversluit staat in D.2.2. Voor een verhoging met NHG staat dit in D.3.2 en in D.5.4.

- De totale lening met NHG mag niet hoger zijn dan € 470.000.
Leent de consument aanvullend voor energiebesparende voorzieningen? Dan mag de consument boven de € 470.000 extra lenen voor die energiebesparende voorzieningen. De totale lening met NHG mag dan maximaal € 498.200 zijn.

C.2.3.4 Situaties waarin je niet toetst aan de NHG-grens

Je toetst niet aan de NHG-grens als de consument de lening met NHG oversluit naar een lening met NHG en de nieuwe lening is niet hoger dan het totaal van de volgende bedragen:

- Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen aan de oude lening met NHG. Heeft de consument waarde opgebouwd in een opbouwproduct? En is dat product gekoppeld aan de oude lening met NHG? Dan ga je als volgt om met die waarde:
 - Gebruikt de consument de waarde uit het opbouwproduct of een deel ervan als aflossing op de oude lening? En gebeurt dit op het moment dat de consument de lening oversluit of verhoogt? Dan haal je dat bedrag af van de oude lening met NHG.
 - Koppel je het opbouwproduct aan de nieuwe lening met NHG of geef je het vrij? Dan haal je dat bedrag niet af van de oude lening met NHG.
- De kosten voor het afsluiten van de nieuwe lening
- De kosten om de oude lening terug te betalen zoals de vergoeding van de vervroegde aflossing

Zijn de kosten om de nieuwe lening af te sluiten en de oude lening terug te betalen nog niet bekend? Dan mag je een redelijke inschatting maken.

C.2.4 DE CONSUMENT HEEFT AL EEN WONING MAAR NOG GEEN LENING MET NHG

Sluit de consument de lening zonder NHG over naar een lening met NHG? Verhoogt de consument deze lening ook met een lening met NHG? Of verhoogt de consument een lening zonder NHG met een lening met NHG? Dan moet je toetsen aan de NHG-grens. Je toetst dan niet alleen de kosten voor de oversluiting of verhoging en de lening aan de NHG-grens, maar ook de marktwaarde van de woning. Hoe je dat doet lees je hieronder.

C.2.4.1 Hoe toets je kosten voor de oversluiting of verhoging aan de NHG-grens?

Je toetst de oversluiting of verhoging aan de NHG-grens door de posten in het overzicht hieronder bij elkaar op te tellen. De volgende regels zijn daarbij belangrijk:

- Je telt de posten ook mee als de consument de kosten wel heeft maar niet leent.
- Het totaal van a t/m i mag maximaal € 498.200 zijn.
En het totaal van a t/m h mag maximaal € 470.000.

Tel deze posten bij elkaar op:

- a. Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen aan de oude lening. Heeft de consument waarde opgebouwd in een opbouwproduct? En is dat product gekoppeld aan de oude lening? Dan ga je als volgt om met die waarde:
 - Gebruikt de consument de waarde uit het opbouwproduct of een deel ervan als aflossing op de oude lening? En gebeurt dit op het moment dat de consument de lening oversluit of verhoogt? Dan haal je dat bedrag af van de oude lening.
 - Koppel je het opbouwproduct aan de nieuwe lening met NHG of geef je het vrij? Dan haal je dat bedrag niet af van de oude lening.
- b. Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen om een fiscale lening af te lossen
- c. Kosten om de kwaliteit van de woning te verbeteren
- d. Het bedrag dat de consument aan de vertrekkende partner moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling
- e. Het bedrag dat de consument aan de andere erfgenamen moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling
- f. Kosten om de volledige eigendom van de grond of van de ligplaats van de woning te verkrijgen
- g. Kosten om de toekomstige erfpachtcanonverplichtingen af te kopen voor minimaal de looptijd van de lening
- h. De kosten om het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') helemaal terug te betalen
- i. Kosten om een woning energiezuinig te maken

Wat is een fiscale lening?

Met een fiscale lening bedoelen we één of meer niet-hypothecaire leningen waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Dit volgens de [Wet inkomstenbelasting 2001](#).

C.2.4.2 Hoe toets je de lening aan de NHG-grens bij oversluiten of verhogen?

Je toetst de lening aan de NHG-grens door de kostenposten die de consument leent bij elkaar op te tellen. Voor welke kostenposten je een lening met NHG mag verstrekken als de consument de lening oversluit staat in

D.2.2. Voor een verhoging met NHG staat dit in D.3.2.

De totale lening met NHG mag niet hoger zijn dan € 470.000. Leent de consument aanvullend voor energiebesparende voorzieningen? Dan mag de consument boven de € 470.000 extra lenen voor die energiebesparende voorzieningen. De totale lening met NHG mag dan maximaal € 498.200 zijn.

C.2.4.3 Hoe toets je de marktwaarde van de woning aan de NHG-grens?

- Je toetst of de marktwaarde vrij van huur en gebruik niet meer is dan € 470.000.
- Verhoogt de consument de lening ook voor aanpassingen? Dan toets je of de marktwaarde vrij van huur en gebruik na aanpassing niet meer is dan € 470.000. Daarbij laat je de stijging van de marktwaarde door energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing.

- Past de consument ook energiebesparende voorzieningen toe? Dan geldt ook dat de marktwaaarde vrij van huur en gebruik na toepassen van alle aanpassingen inclusief de energiebesparende voorzieningen niet meer is dan € 498.200.
- Weet je de marktwaaarde na de aanpassing niet? Dan bepaal je of de woning binnen de NHG-grens valt door de kosten op te tellen bij de marktwaaarde voor verbouwing:
 - De som van de marktwaaarde vrij van huur en gebruik en de kosten van de aanpassingen zijn niet meer dan de bedragen onder het eerste punt. Daarbij laat je het bedrag voor energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing.
 - Past de consument ook energiebesparende voorzieningen toe? Dan mag de som van de marktwaaarde vrij van huur en gebruik en de kosten van alle aanpassingen inclusief de energiebesparende voorzieningen niet meer zijn dan de bedragen onder het derde punt.

Wat zijn aanpassingen aan de woning?

- Kwaliteitsverbeteringen
- Energiebesparende voorzieningen
- Afbetaling van een ondersteuningsdeel (eerder 'kortingsdeel')
- Afkoop van de erfpachtcanon
- De consument wordt eigenaar van de grond of van de ligplaats
- De consument wordt volledig eigenaar van de woning

HOOFDSTUK C.3 | WAARAAN MOET DE CONSUMENT VOLDOEN?

C.3.1 CONTROLEER DE DOCUMENTEN VAN DE CONSUMENT

De consument moet één van de volgende documenten hebben:

- Een geldig paspoort of ID-kaart uit een lidstaat van de Europese Unie of uit Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein
- Een geldig vreemdelingendocument van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) of een sticker of een inlegvel van de IND in het geldig paspoort

Uit deze documenten moet een van de volgende dingen blijken:

- De consument heeft de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd
- Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen
- Een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie'
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is volgens artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

Vragen meerdere consumenten de lening aan? En blijkt voor een consument niet het bovenstaande? Maar heeft deze consument wel een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een tijdelijk verblijfsdoel? Dan mag je

een lening met NHG aanbieden. Daarbij mag je het inkomen van deze consument niet meetellen bij het toetsinkomen.

C.3.2 ZORG DAT DE CONSUMENT AANSPRAKELIJK IS VOOR DE LENING EN EIGENAAR IS VAN DE WONING

Zorg dat iedereen aan wie je een bindend aanbod met NHG doet aan de eisen hieronder voldoet:

- De consument is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
- De consument bewoont de woning als hoofdverblijf.
- De consument is eigenaar of mede-eigenaar van de woning.

Is de consument eigenaar van het bouwwerk maar geen eigenaar van de grond of ligplaats? Dan moet de consument een recht van erfpacht hebben voor de grond of van de ligplaats. Uitzondering: is het bouwwerk een drijvende woning? Dan kan het ook een ligplaatsvergunning of huurovereenkomst met de eigenaar van de ligplaats zijn.

Zijn er meerdere eigenaren van de woning? Dan moet iedere eigenaar aan deze eisen voldoen.

Wil je een lening met NHG verstrekken aan een consument die de woning met een Groninger akte krijgt? Dan merken wij de consument pas als eigenaar van de woning aan op het moment dat de koopsom is betaald aan de verkoper.

C.3.3 ZORG DAT JE DE CONSUMENT SCREENT

Zie je signalen die om nadere controle of onderzoek vragen? Voer de controle of het onderzoek dan uit.

- Gebruik voor het detecteren van fraude en criminaliteit de beschikbare interne en externe informatiestructuren en -bronnen. Ook als het gaat om vermoedens en trends.
- Doe dit zowel op individueel als op geaggregeerd niveau binnen wet- en regelgeving.
- Vind je dat de consument een risico vormt voor jouw veiligheid en integriteit of die van ons? Verstrek dan geen lening met NHG.

C.3.4 DOE BIJ BKR EEN TOETSING

Je toetst bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) of de consument geregistreerde kredieten heeft. Dit doe je voor iedere consument.

BKR heeft een samenwerkingsovereenkomst met kredietinformatiebureaus in een aantal andere landen. Hierdoor kan BKR ook in deze landen toetsen of de consument geregistreerde kredieten heeft. Is of was een consument woonachtig in een van deze landen? Of heeft de consument de nationaliteit van een van deze landen? Dan voer je deze buitenlandtoets uit.

Wanneer mag je geen lening met NHG aanbieden?

Je mag geen lening met NHG aan een consument aanbieden in de volgende situaties:

- Bij een BKR-registratie met een bijzonderheidscode 1, 2, 3, 4 of 5;
- Bij een BKR-registratie met een bijzonderheidscode A als niet voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden; of
- Bij een lopende schuldhelpregeling met de code SK of SH.
- Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat er sprake is van loonbeslag of looncessie? Dan mag je geen lening met NHG aanbieden.

Wanneer mag je wel een lening met NHG aanbieden?

Je mag wel een lening met NHG aan een consument aanbieden in de volgende situaties:

- Bij een BKR-registratie met een bijzonderheidscode A of A1 onder de volgende voorwaarden:
 - De lening heeft een herstelcode (H); of
 - Je kunt in de BKR-registratie zien dat de lening is afgelost. En je ziet ook dat de lening niet is afgelost door herfinanciering in een nieuwe lopende lening; of
 - De geldverstrekker heeft verklaard dat er geen achterstanden meer zijn of dat de lening is afgelost. Er zijn geen achterstanden geherfinancierd in een nieuwe lopende lening.
- Bij een van de volgende BKR-registraties als ze een praktisch laatste aflosdatum (PLA) hebben en NHG finale kwijting heeft verleend:
 - HY 2, HY 3.
 - HY A, HY A1, HY A2, of HY A3. Er is geen sprake geweest van een afkoop- of betalingsregeling.
- Bij een BKR-registratie RN 3 onder de volgende voorwaarden:
 - Er is sprake van een praktisch laatste aflosdatum (PLA).
 - De registratiedatums van de PLA en de bijzonderheidscode 3 zijn gelijk. De bijzonderheidscode is ontstaan doordat wij de vordering hebben afgeboekt tegen finale kwijting. Wij hebben dat schriftelijk bevestigd aan de consument.
- Bij registraties die door verjaring bij het BKR worden verwijderd. De registratie is uiterlijk op de ingangsdatum van de lening verwijderd.
- Bij alle registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp). Maar alleen als dit traject is afgerond met een schone lei en er minimaal 1 jaar verstreken is na de datum van het vonnis.

HOOFDSTUK C.4 | WAARAAN MOET DE WONING VOLDOEN?

In dit hoofdstuk lees je welke eisen wij stellen aan de woning als je een bindend aanbod doet.

C.4.1 CONTROLEER OF JE VOOR DE WONING EEN LENING MET NHG MAG VERSTREKKEN

Je mag een lening met NHG verstrekken voor een nog te bouwen of al bestaand bouwwerk, of een deel ervan. En wat erbij kan horen zoals:

- De grond waar het bouwwerk op staat. Of de ligplaats als het om een drijvende woning gaat.
- Andere bouwwerken op dezelfde grond of ligplaats. Bijvoorbeeld een garage of een steiger.
- Bouwwerken die horen bij de woning maar niet gelijk naast de woning staan. Bijvoorbeeld een garage.

C.4.2 CONTROLEER OF DE WONING AAN DE VOORWAARDEN VOLDOET

De woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De woning ligt in het Europese deel van Nederland.
- Het perceel mag gebruikt worden voor wonen. De bestemming moet blijken uit het omgevingsplan of uit een onherroepelijke en niet-persoonsgebonden vergunning. De bestemming mag niet tijdelijk zijn. Er mag niet de verplichting zijn om het perceel ook voor iets anders dan wonen te gebruiken.
- De woning is geschikt voor permanente bewoning, of wordt daarvoor geschikt gemaakt.
- De woning is geschikt als hoofdverblijf.
- De woning is niet verhuurd of aan een ander in gebruik gegeven.
- De woning is niet belast met vruchtgebruik.
- De woning heeft geen eigen aandrijving. Uitzondering: is het een drijvende woning? Dan mag de woning wel een aandrijving hebben.
- Is de woning of het grootste deel ervan als geheel te verplaatsen over de openbare weg? Dan voldoet de woning alleen aan de voorwaarden als daar een ontheffing van de RDW voor nodig is.
- Is het een drijvende woning? Dan moet de woning een vaste ligplaats hebben.

C.4.3 DE WONING IS EEN NIEUWBOUWWONING

Koopt de consument een nieuwbouwwoning? Dan gelden ook de volgende regels:

- a. Voor de woning moet door een waarborgende instelling een waarborgcertificaat onder het Keurmerk GarantieWoning zijn afgegeven. Welke waarborgende instellingen het keurmerk mogen voeren staat vermeld op www.stichtinggarantiewoning.nl.
- b. De waarborgregeling moet in de koop-/aanneemovereenkomst staan.
- c. Is de verkoper een woningcorporatie volgens de Woningwet? Dan volstaat een afbouwgarantie van de woningcorporatie in de koop-/aanneemovereenkomst.

Bouwt de consument de woning zelf, of in eigen beheer? Dan gelden deze eisen niet.

C.4.4 DE WONING IS EEN DRIJVENDE WONING

Een drijvende woning moet voldoen aan de voorwaarden voor een woning. Controleer of een drijvende woning daarnaast aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De drijvende woning staat in het Basisregistratie Kadaster (BRK). Kan dit niet of niet helemaal? Dan is de woning of een deel van de woning ingeschreven in het scheepsregister van het Kadaster.
- Het moet een drijvende woning zijn die alleen verplaatst wordt voor onderhoud, inspectie en bij wijziging van de ligplaats.
- Huurt de consument de ligplaats? Dan is er een huurovereenkomst rechtstreeks tussen de consument en een overheidsinstantie.
- Is er een vergunning nodig voor de ligplaats? Dan moet een overheidsinstantie de vergunning hebben verleend. De consument is de vergunninghouder.
- De ligplaats moet vrij overdraagbaar zijn. In de huurovereenkomst of de vergunning mag daarvoor geen sterke belemmering staan.
- Is de huurovereenkomst of ligplaatsvergunning niet voor onbepaalde tijd? Dan mag er geen aanleiding zijn om te verwachten dat de huurovereenkomst of de vergunning wordt beëindigd.

C.4.5 DE WONING HEEFT EEN ERFPACHTCONSTRUCTIE OF KOPERSSTEUN

De consument kan in bepaalde situaties een lening met NHG krijgen voor een woning met een erfpachtconstructie of koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie'). Hieronder lees je welke regels gelden. We maken onderscheid tussen traditionele erfpachtconstructies en andere erfpachtconstructies.

Traditionele erfpachtconstructies

Wij staan traditionele erfpachtconstructies toe. Gaat het om een erfpachtovereenkomst van vóór 1 januari 1992? Dan moet de erfpachtovereenkomst nog minstens tot de helft van de looptijd van de lening duren. Behalve als in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht 'onvoorwaardelijk wordt verlengd'.

Wat is een traditionele erfpachtconstructie?

Met een traditionele erfpachtconstructie bedoelen we:

Een overheidsinstantie heeft een recht van erfpacht aan de consument gegeven voor de grond of de ligplaats van een woning. Deze constructie moet voldoen aan alle voorwaarden hieronder:

- De erfpachtcanon hangt niet van het inkomen van de consument af.
- De erfpachtcanon is niet afgestemd op een specifieke doelgroep.
- De erfpacht hoort niet bij een specifiek project maar bij de overheidsinstantie.
- De consument is niet verplicht om de grond of de ligplaats te kopen.
- In de erfpachtovereenkomst staat de duur van het recht van erfpacht.

Koperssteun, andere erfpachtconstructies en recht van opstal

Is de erfpacht op de woning geen traditionele erfpachtconstructie? Of is er sprake van koperssteun? Dan moeten wij deze constructie hebben geaccepteerd. Op [nhg.nl](https://www.nhg.nl) vind je de lijst met de door NHG geaccepteerde

constructies van erfpacht en koperssteun. Ook vind je daar meer informatie over wat wij onder de gebruikte begrippen verstaan.

Is er een recht van opstal voor de volledige woning? Leg de situatie dan aan ons voor. Wij beoordelen deze dan zoveel mogelijk op basis van onze regels voor erfpacht.

HOOFDSTUK C.5 | WELKE REGELS GELDEN VOOR DE MARKTWAARDE EN STAAT VAN DE WONING?

Verstrek je een lening met NHG? Dan moet je de marktwaarde van de woning vaststellen. Hoe je dit doet staat in dit hoofdstuk beschreven. Er zijn situaties waarin je ook de staat van de woning moet onderzoeken. De regels hierover staan ook in dit hoofdstuk vermeld.

C.5.1 BEPAAL DE MARKTWAARDE VAN EEN BESTAANDE WONING

De marktwaarde vrij van huur en gebruik van een bestaande woning moet blijken uit een taxatie. We kennen twee soorten taxaties: een hybride taxatie en een fysieke taxatie. In de volgende gevallen moet je een fysieke taxatie hebben en is een hybride taxatie niet voldoende:

- Als de consument meer dan 90% van de marktwaarde van de woning wil lenen.
- Als je de marktwaarde na kwaliteitsverbeteringen of na het treffen van energiebesparende voorzieningen wilt bepalen.
- Als je de marktwaarde na afkoop van de erfpachtcanon wilt bepalen. Of de waarde nadat de consument de 'volle eigendom' heeft gekregen.
- Bij gedwongen onderhandse verkoop of executieverkoop, als de consument een restschuld dreigt over te houden.
- Als de consument de woning via een veiling koopt. De woning moet ten tijde van de veiling leeg en vrij van huur en gebruik zijn.

C.5.1.1 Controleer of het taxatierapport van een fysieke taxatie aan de eisen voldoet

Het taxatierapport van een fysieke taxatie moet aan de volgende eisen voldoen:

- De maker van het rapport moet onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de taxateur niet betrokken is geweest bij de koop, verkoop, bemiddeling, bouwkundige keuring of financiering van de woning. De taxateur mag ook geen banden hebben met de koper, verkoper of geldverstrekker.
- Een door ons geaccepteerd validatie-instituut moet het taxatierapport gevalideerd hebben. Meer informatie hierover vind je op [Taxatie van een woning](#).
- Het taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn gerekend vanaf de waardepeildatum.
- Heb je de woningwaarde na aanpassingen nodig om de lening met NHG te kunnen verstrekken? Dan moeten de volgende elementen in het taxatierapport staan:
 - De marktwaarde op het moment van taxeren
 - Een overzicht van de aanpassingen om deze marktwaarde te kunnen behalen
 - De marktwaarde na aanpassing

Gaat het om de taxatie van een drijvende woning? En is een gevalideerd taxatierapport niet mogelijk? Dan moet een EMCI gecertificeerd taxateur het taxatierapport hebben opgesteld. EMCI staat voor European Maritime Certification Institute.

Wat zijn aanpassingen aan de woning?

- Kwaliteitsverbeteringen
- Energiebesparende voorzieningen
- Afbetaling van een ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel')
- Afkoop van de erfpachtcanon
- De consument wordt eigenaar van de grond of van de ligplaats
- De consument wordt volledig eigenaar van de woning

C.5.1.2 Controleer of de hybride taxatie aan de eisen voldoet

De hybride taxatie is een waardebeoordeling op basis van een geavanceerd statistisch model. De taxatie wordt goedgekeurd door een taxateur. De hybride taxatie moet aan de volgende eisen voldoen:

- Je mag alleen gebruikmaken van toegestane producten voor hybride taxaties die vermeld staan op onze website www.nhg.nl.
- In het document 'Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen' van de European Banking Authority staan criteria voor taxateurs en modellen voor taxatie. De hybride taxatie moet voldoen aan de criteria.
- Het rapport mag maximaal 6 maanden oud zijn.

C.5.2 BEPAAL DE STAAT VAN EEN BESTAANDE WONING

Is de staat van de woning niet goed? Of is er een aanschrijving van de gemeente over de toestand van de woning? Dan mag je een lening met NHG verstrekken als:

- Je met de consument afspraken hebt gemaakt over het direct herstellen van de gebreken.
- Je hebt beoordeeld of de consument financieel in staat is om dat herstel direct te laten uitvoeren.

C.5.2.1 Wanneer heb je een bouwkundig rapport nodig?

Blijkt één van onderstaande situaties uit het taxatierapport? Dan heb je een bouwkundig rapport nodig.

- Er is sprake van achterstallig onderhoud dat snel hersteld moet worden. Bereken het gemiddelde van het totaal door de taxateur geschatte directe kosten. Dit gemiddelde is meer dan 10% van de marktwaaarde vrij van huur en gebruik.
- Er is meer bouwkundig onderzoek nodig.
- De bouwkundige toestand van de woning is slecht.

Gaat het om een drijvende woning? Dan bepaalt de geldverstrekker welk rapport of aanvullend onderzoek nodig is.

C.5.2.2 Aan welke eisen moet het bouwkundig rapport voldoen?

Controleer of het bouwkundig rapport aan de volgende eisen voldoet:

- De maker van het rapport moet een van de volgende partijen zijn:
 - Een gemeente
 - Vereniging Eigen Huis
 - Een bouwkundig bedrijf dat is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Bijvoorbeeld een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een bouwkundig schade-expertisebureau.
- De maker van het rapport moet onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de maker niet betrokken is bij de koop, verkoop, bemiddeling, taxatie of financiering van de woning. De maker mag ook geen banden hebben met de koper, verkoper of geldverstrekker.
- Maakt een bouwkundig bedrijf het rapport? Dan moet dat bedrijf het 'Model bouwkundig rapport' van NHG gebruiken. Je vindt dat in het 'Document werkprocessen'.
- Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn.

C.5.2.3 Bepaal de kosten voor achterstallig onderhoud

Is er sprake van één van de situaties uit C.5.2.1 en geldt één van de situaties hieronder? Bepaal de kosten voor het herstel dan alsof een bedrijf het werk uitvoert. Ook als de consument het werk zelf gaat uitvoeren:

- De gemeente heeft laten weten dat de consument achterstallig onderhoud moet herstellen. Dit blijkt uit het taxatierapport.
- Uit het bouwkundig rapport blijkt dat er achterstallig onderhoud is dat direct hersteld moet worden.

De consument is verplicht om dit achterstallig onderhoud uit te (laten) voeren. Dit is een kwaliteitsverbetering van de woning.

C.5.3 BEPAAL DE MARKTWAARDE VAN EEN NIEUWBOUWWONING

Je bepaalt de marktwaarde van de nieuwbouwwoning door een aantal kostenposten bij elkaar op te tellen.

Tel deze bedragen bij elkaar op:

- De koop-aannemingssom of de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf

Zijn onderstaande kosten niet bij de koop-/aannemingssom inbegrepen? Dan tel je die erbij op:

- De kosten voor de grond of de ligplaats
- Het saldo van meer- en minderwerk
- De kosten voor energiebesparende voorzieningen
- De bouwrente
- Het renteverlies tijdens de bouwperiode
- De kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen
- De kosten van de bouw

C.5.3.1 Marktwaarde nieuwbouwwoning na afkoop erfpachtcanon

Is sprake van een erfpachtcanon? En koopt de consument deze af? Dan kan dit leiden tot stijging van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. Deze waardevermeerdering mag je aantonen met een taxatierapport. Toon je de waardevermeerdering niet met een taxatierapport aan? Dan hanteer je de basispercentages uit onderstaande tabel voor de waardevermeerdering.

De waardevermeerdering uit het taxatierapport of het maximale percentage afkoopsom volgens onderstaande tabel tel je op bij de kosten voor de grond of de ligplaats.

Duur van de canonafkoop	Maximale percentage afkoopsom
< 30 jaar	25%
≥30 jaar	50%
Eeuwigdurend*	100%
Getaxeerde waardevermeerdering	Tot 100% en maximaal de afkoopsom van de canon

*We zien alleen een periode zonder einde als eeuwigdurend.

HOOFDSTUK C.6 | WAARAAN MOET DE LENING VOLDOEN?

Wat mag je aan de consument lenen? Hoe staat dat in verhouding tot de marktwaarde van de woning? En voor welke kostenposten mag je lenen? Dat lees je in dit hoofdstuk. Daarnaast lees je hoe de consument de lening aan jou moet terugbetalen.

C.6.1 BEPAAL DE LOAN-TO-VALUE

De Loan-to-Value of LTV is de verhouding tussen de grootte van de lening en de marktwaaarde van de woning. De lening mag niet hoger zijn dan de marktwaaarde van de woning. Wordt er ook geleend voor het aanpassen van de woning? Dan mag de lening niet hoger zijn dan de marktwaaarde na deze aanpassingen.

Leent de consument ook voor het aflossen van een restschuld? Dan hoef je de hoogte van dit leningdeel niet mee te tellen. Wat we bedoelen met een restschuld lees je in C.6.3.

Treft de consument energiebesparende voorzieningen? En leent de consument om deze kosten te betalen? Dan mag de lening wel hoger zijn dan de marktwaaarde van de woning. De lening mag dan maximaal 106% van deze marktwaaarde zijn. Deze extra leenruimte van maximaal 6% van de marktwaaarde van de woning mag de consument alleen gebruiken voor energiebesparende voorzieningen.

C.6.1.1 Energiebespaarbudget en verbeterbudget

Is op datum bindend aanbod nog niet bekend welke aanpassingen de consument gaat doen? En is dus nog niet duidelijk wat de kosten zijn? Dan moet het bedrag voor de aanpassingen in bouwdepot en kun je gebruik maken van het Energiebespaarbudget (EBB) of het verbeterbudget. Lees hoe dit werkt op www.nhg.nl.

Wat bedoelen we met aanpassingen?

- Kwaliteitsverbeteringen
- Energiebesparende voorzieningen
- Afbetaling van een ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel')
- Afkoop van de erfpachtcanon
- De consument wordt eigenaar van de grond of van de ligplaats
- De consument wordt volledig eigenaar van de woning

C.6.2 VOOR WELKE SOORTEN KOSTEN MAG JE EEN LENING VERSTREKKEN?

Je mag niet voor alle soorten kosten die de consument heeft voor de woning een lening met NHG verstrekken. Je mag bijvoorbeeld geen lening verstrekken voor de kosten die de consument maakt om de woning in te richten. Hieronder lees je voor welke soorten kosten je in verschillende situaties een lening met NHG mag verstrekken.

C.6.2.1 Soorten kosten bestaande woning

Koopt de consument een bestaande woning? Dan mag je de volgende soorten kosten in de lening meenemen:

- De koopsom kosten koper van de woning, zonder de kosten voor roerende zaken. Is de woning een roerende zaak? Dan is het de koopsom kosten koper zonder de kosten voor andere roerende zaken.
- Kosten voor kwaliteitsverbeteringen
- Kosten voor energiebesparende voorzieningen

- Een afkoopsom van de erfpachtcanonverplichtingen. Maar alleen als de afkooptermijn minstens gelijk is aan de looptijd van de lening.
- Een eenmalige storting in een fonds voor toekomstig onderhoud. Deze storting moet in een overeenkomst staan.
- Bijkomende kosten. Deze kosten mogen maximaal 6% van het totaal van de kosten hierboven zijn.
- Kosten voor de restschuld van de lening met NHG van de vorige woning. Welke kosten dit zijn staat in C.6.3.2.

Koopt de consument een bestaande woning via een veiling? Dan mag je in plaats van de koopsom kosten koper van de woning zoals hierboven vermeld, de volgende soorten kosten in de lening meenemen:

- De koopsom volgens de veilingakte (akte van gunning). Uit de veilingakte blijkt ook wie de koper is.

In plaats van bijkomende kosten zoals hierboven vermeld, mag je bij een veiling ook de volgende soorten kosten in de lening meenemen:

- De bijkomende kosten van de veiling volgens de van toepassing zijnde veilingvoorwaarden
- De kosten voor het verkrijgen van de financiering

C.6.2.2 Soorten kosten nieuwbouwwoning

Koopt de consument een nieuwbouwwoning? Dan mag je de volgende soorten kosten in de lening meenemen:

- De koop-/aannemingssom of kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf

Zijn onderstaande kosten niet bij de koop-/aannemingssom inbegrepen? Dan mag je ook deze soorten kosten in de lening meenemen:

- De koopsom van de grond of van de ligplaats. Is de consument al eigenaar van de grond of van de ligplaats? Dan mag je de koopsom niet meenemen in de lening.
- Kosten voor de bouw
- Meerwerk. Als er ook minderwerk is, mag je alleen het saldo van deze twee in de lening meenemen.
- Kosten voor aanvullende energiebesparende voorzieningen. Deze voorzieningen moeten blijken uit een meerwerk-overeenkomst.
- Bouwrente
- Renteverlies tijdens de bouwperiode
- Kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Kosten van de afkoop van de erfpachtcanon. Maar deze kosten mogen nooit hoger zijn dan de waardevermeerdering. Hoe je de waardevermeerdering vaststelt lees je in C.5.3.1.

C.6.3 BEPAAL OF JE EEN RESTSCHULD IN DE LENING MAG MEENEMEN

Soms mag je een restschuld in de lening meenemen.

Wat is een restschuld?

Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen van de oude lening met NHG.

Een lening verstrekken voor de afbetaling van een restschuld mag alleen als:

- De consument zijn woning verkocht heeft; en
- De consument met de verkoopopbrengst de oude lening niet volledig terug kan betalen; en
- Het bedrag dat de consument nog moet betalen niet bij ons is gedeclareerd. Ook niet voor een deel.

C.6.3.1 Hoe mag je de restschuld meenemen in de lening?

Je mag de restschuld op deze manier meenemen in de lening:

- Je financiert de restschuld en de koop van de nieuwe woning met één lening.
- Je doet je bindend aanbod binnen een jaar nadat de restschuld is ontstaan. De datum van transport van de woning mag dus niet langer dan een jaar geleden zijn geweest.
- Je houdt je aan de regels voor de looptijd van deze lening:
 - De looptijd van de lening voor de restschuld is zo kort mogelijk. Dit betekent dat de consument de ruimte binnen de maximaal toegestane financieringslast volledig gebruikt om de lening voor de restschuld zo snel mogelijk af te lossen. Je lost dan annuïtair of lineair af.
 - De looptijd van de lening voor de restschuld is niet langer dan de looptijd van het langstlopende leningdeel van de lening met NHG.

C.6.3.2 Hoe bereken je welke restschuld je mee mag nemen in de lening?

De restschuld mag niet groter zijn dan de som van de volgende bedragen:

- De nog niet afgeloste hoofdsom van de oude lening met NHG. Wil de consument het opbouwproduct van de oude lening voortzetten? Dan moet je het opbouwproduct koppelen aan de nieuwe lening met NHG. Als je het opbouwproduct niet koppelt, dan moet je de afkoopwaarde van het opbouwproduct alsnog in mindering brengen op de restschuld.
- De Woonlastenfaciliteit (D.5.6): de achterstallige rente en aflossingen op de lening die zijn ontstaan doordat je met de consument een betalingsregeling hebt afgesproken.
- De achterstallige aflossingen.
- De achterstallige rente. Op welke periode de achterstallige rente betrekking mag hebben, staat in A.1.3.
- De rente die je tegoed hebt van de consument, omdat de consument rente en aflossing te laat betaald heeft. Dit telt mee voor maximaal 12 maanden vanaf het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand.
- De premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade aan de woning. Het gaat hier om premies die jij betaald hebt omdat de consument ze niet betaalde.
- Redelijke kosten die nodig waren om een verkoop te voorkomen of om het verlies te beperken volgens het 'Document werkprocessen'
- Bijkomende kosten. Deze mogen maximaal 2% zijn van het totaal van de bovengenoemde kosten.

C.6.4 VERSTREK DE LENING IN EURO'S

Een lening met NHG is in euro's.

C.6.5 GEBRUIK EEN BOUWDEPOT

Voor alle kosten die de consument leent voor een nieuwbouwwoning of aanpassingen aan de woning moet je een bouwdepot aanhouden. Het geld moet worden besteed aan de nieuwbouwwoning of aanpassingen aan de woning.

Betaalt de consument een deel van de kosten voor een nieuwbouwwoning of aanpassingen uit eigen middelen? Dan moet de consument de kosten eerst betalen met deze eigen middelen. Daarna mag je de kosten betalen uit het bouwdepot.

Wat zijn aanpassingen aan de woning?

- Kwaliteitsverbeteringen
- Energiebesparende voorzieningen
- Afbetaling van een ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel')
- Afkoop van de erfpachtcanon
- De consument wordt eigenaar van de grond of van de ligplaats
- De consument wordt volledig eigenaar van de woning

C.6.6 ZORG DAT DE CONSUMENT OP TIJD BETAALT

Spreek af met de consument dat die jou iedere maand rente en aflossing betaalt. Wil de consument voor een langere periode ineens betalen? Dat kan, maar alleen als de consument vooraf betaalt.

C.6.7 ZORG DAT DE LENING DE JUISTE AFLOSVORM HEEFT

Spreek het volgende af met de consument:

- De consument betaalt de lening in maximaal 30 jaar terug.
- De consument betaalt de lening annuïtair of lineair terug. In sommige situaties kun je de lening aflossingsvrij verstrekken. Die situaties beschrijven we hieronder.
- Financier je een restschuld mee? Dan betaalt de consument dit annuïtair of lineair terug. Hierop kan geen uitzondering gemaakt worden.

C.6.7.1 Wanneer mag je een aflossingsvrije lening verstrekken?

Je mag een aflossingsvrije lening met NHG verstrekken in de volgende situatie:

- Het deel van de lening dat aflossingsvrij is, heeft betrekking op de bestaande eigenwoningschuld van de consument.
- Het deel van de lening dat aflossingsvrij is, is niet groter dan 50% van de marktwaarde van de woning.

Is er sprake van een erfpachtconstructie of koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie') met aanvullend vermogensrisico? Dan mag je geen aflossingsvrije lening met NHG verstrekken. Op de lijst met de door ons geaccepteerde constructies van erfpacht en koperssteun staat vermeld welke constructies 'met aanvullend vermogensrisico' zijn en welke constructies 'zonder aanvullend vermogensrisico' zijn. Deze lijst vind je op

www.nhg.nl. Ook vind je daar meer informatie over wat wij onder de gebruikte begrippen verstaan.

Bestaande eigenwoningschuld

Hiermee bedoelen we een bestaande eigenwoningschuld volgens artikel 10bis.1 Wet inkomstenbelasting 2001.

C.6.7.2 Wanneer mag je een lening met opbouwproduct verstrekken?

Je mag bij een bestaande eigenwoningschuld een lening verstrekken met daaraan gekoppeld een opbouwproduct. Deze moet aan de volgende regels voldoen:

- Het opbouwproduct is een levensverzekering, beleggingsovereenkomst of Spaarrekening Eigen Woning.
- De consument moet het opgebouwde kapitaal gebruiken om aan het einde van de looptijd op de lening af te lossen.
- Je mag met maximaal 8% rendement rekenen voor het verwachte eindkapitaal in het opbouwproduct. Met rendement bedoelen we hier het bruto rendement, dus voor aftrek van alle kosten.

C.6.7.3 Als je een aflossingsvrije lening én een lening met opbouwproduct verstrekt

Verstrek je een deel van de lening aflossingsvrij en een deel van de lening met opbouwproduct? Tel dan de lening met het opbouwproduct en de aflossingsvrije lening bij elkaar op. De som mag niet meer zijn dan de bestaande eigenwoningschuld.

C.6.7.4 Als de bestaande eigenwoningschuld eindigt

Eindigt tijdens de looptijd de bestaande eigenwoningschuld voor de lening of een deel van de lening? En komt dit doordat de consument geen hypotheekrenteaftrek meer heeft omdat de maximale termijn hiervan is bereikt? Dan hoef je dit deel van de lening niet te veranderen. Je mag dit voortzetten tot de einddatum van de lening.

HOOFDSTUK C.7 | DE FINANCIERINGSLAST EN MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST

Een lening met NHG moet altijd een verantwoorde lening zijn. Beoordeel dus altijd of de lening verantwoord is voor de consument aan wie je de lening verstrekt. Je moet je in ieder geval houden aan de basisregels uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Daarnaast gelden voor een lening met NHG aanvullende voorwaarden als je de financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast voor de consument vaststelt.

C.7.1 REGELS VOOR DE FINANCIERINGSLAST EN DE MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST

De financieringslast van een lening mag niet hoger zijn dan de 'maximaal toegestane financieringslast'. Voor een lening met NHG bepaal je de financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast door artikel 3 Tijdelijke regeling hypothecair krediet toe te passen. De uitzonderingen op die regels die in de Tijdelijke regeling

hypothecair krediet staan mag je niet gebruiken. Tenzij wij vermelden dat dat wel mag. Daarnaast hebben wij aanvullende regels. Die staan ook in dit hoofdstuk.

C.7.2 TOTALE FINANCIERINGSLAST

Je bepaalt de totale financieringslast door de volgende lasten bij elkaar op te tellen:

- De financieringslast van de lening met NHG. Dit doe je door de financieringslast per leningdeel bij elkaar op te tellen.
- De financieringslast van de restschuldfinanciering met NHG.
- De financieringslast van een restschuld of lening zonder NHG. Dit doe je door de financieringslast per leningdeel bij elkaar op te tellen.
- De financieringslast van een fiscale lening.
- Het bedrag van de erfpachtcanon. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:
 - Betaalt de consument oplopende erfpachtcanon? En komt dit niet door indexatie of herziening van de erfpachtcanon? Dan is het bedrag van de erfpachtcanon het gemiddelde bedrag dat de consument moet betalen in de periode van oplopende erfpachtcanon.
 - Wordt de erfpachtcanon herzien binnen 12 maanden na datum bindend aanbod? En is het nieuwe bedrag hoger dan de huidige erfpachtcanon? Gebruik dan de herziene erfpachtcanon. Is het nieuwe bedrag nog niet bekend? Dan mag je een redelijke inschatting maken.
 - Gaat de consument binnen 12 maanden canon betalen? Neem dan de erfpachtcanon mee in het bepalen van de totale financieringslast. Is de nieuwe erfpachtcanon nog niet bekend? Dan mag je een redelijke inschatting maken.

Wat is een fiscale lening?

Met een fiscale lening bedoelen we één of meer niet-hypothecaire leningen waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Dit volgens de Wet inkomstenbelasting 2001.

C.7.2.1 Uitzondering: financieringslast bij energielabels en energiebesparende voorzieningen

Je mag in afwijking op artikel 3 lid 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet artikel 4 lid 3, 4, 5 en 6 toepassen bij het vaststellen van de totale financieringslast.

C.7.2.2 Financieringslast bij einde hypotheekrenteaf trek

- In de Wet inkomstenbelasting 2001 staat een maximale periode van hypotheekrenteaf trek. Houd hier rekening mee als je beoordeelt welk financieringslastpercentage je gebruikt.
- Bereikt een lening of leningdeel het einde van die periode binnen 10 jaar na het bindend aanbod?
 - Dan bereken je ook de financieringslast over de periode vanaf het moment dat de hypotheekrenteaf trek is afgelopen.
 - Dit doe je op basis van het financieringslastpercentage dat geldt voor leningen waarvan de hypotheekrente niet fiscaal aftrekbaar is.

C.7.2.3 Financieringslast bij een looptijd korter dan 30 jaar

Wil je een opbouwproduct koppelen aan de lening met NHG? En is de looptijd van de lening korter dan 30 jaar? Dan mag je de financieringslast ook bepalen door te rekenen met de hoofdsom van de lening verminderd met de opgebouwde waarde. Past dit niet? Dan mag je de financieringslast bepalen door te rekenen met de hoofdsom van de lening en een fictieve looptijd van 30 jaar. De gewogen gemiddelde rente bereken je dan ook met een looptijd van 30 jaar.

Heeft de consument een aflossingsvrije lening? En is de looptijd korter dan 30 jaar? Dan mag je de financieringslast ook bepalen door te rekenen met de hoofdsom van de lening en een fictieve looptijd van 30 jaar. De gewogen gemiddelde rente bereken je dan ook met een looptijd van 30 jaar.

C.7.3 HOE BEPAAL JE DE MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST?

In artikel 3 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet staat ook hoe je de toegestane financieringslast bepaalt. Voor een lening met NHG bepaal je de maximaal toegestane financieringslast ook zo.

Heeft de lening meerdere leningdelen? Dan rond je het gewogen gemiddelde van de rente van deze leningdelen af op 3 decimalen.

In aanvulling hierop beschrijven we hierna voor een lening met NHG:

- Hoe je het toetsinkomen bepaalt (C.7.4 t/m met C.7.15)
- Hoe je financiële verplichtingen in mindering brengt op de maximaal toegestane financieringslast (C.7.16)

C.7.4 HOE BEPAAL JE HET TOETSINKOMEN VAN DE CONSUMENT?

In artikel 2 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet staat hoe je het toetsinkomen van de consument bepaalt. Voor een lening met NHG bepaal je het toetsinkomen ook zo. Maar voor een lening met NHG gelden aanvullende regels. Deze lees je hieronder.

Wat is het toetsinkomen van de consument? Om dat te bepalen, kijk je naar de bestendige inkomsten. Die toon je aan met informatiebronnen die wij accepteren. Welke informatiebronnen dat zijn, hangt af van het soort inkomen van de consument.

Bestendige inkomsten

Bestendige inkomsten zijn inkomsten waarvan je kunt verwachten dat de consument deze houdt. Overal waar we het over 'inkomsten' hebben, bedoelen we de bestendige inkomsten. Reiskostenvergoeding, pensioencompensatie en andere onkostenvergoedingen horen daar niet bij.

C.7.4.1 Dalen de inkomsten van de consument?

Heeft de consument een toetsinkomen? En heb je informatie waaruit volgt dat de inkomsten van de consument gaan dalen? Dan moet je bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met het lagere inkomen over die periode.

Daalt het inkomen van de consument onder het sociaal minimum? Dan mag je bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met het sociaal minimum over die periode.

C.7.4.2 Bereikt de consument binnen 10 jaar de AOW-leeftijd?

Bereikt de consument binnen 10 jaar na datum bindend aanbod de AOW-leeftijd? Dan stel je het toetsinkomen van de consument over de periode voor het bereiken van de AOW-leeftijd en over de periode erna apart vast.

AOW-leeftijd

Met de AOW-leeftijd bedoelen we de pensioengerechtigde leeftijd zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet.

C.7.4.3 Bepaal welke informatiebron je gebruikt

Hieronder lees je de regels per informatiebron. Wil je snel zien welke informatiebronnen je mag gebruiken bij het soort inkomen dat de consument heeft? Bekijk dan het overzicht op www.nhg.nl.

C.7.5 DE WERKGEVERSVERKLARING

Je mag een werkgeversverklaring gebruiken om het toetsinkomen te berekenen in de volgende situaties:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring.
- De consument heeft geen proeftijd of de proeftijd is voorbij.
- Is de consument ook aandeelhouder bij de werkgever? Dan mag de consument niet voor 5% of meer aandeelhouder zijn.

Wat bedoelen wij met een intentieverklaring voor onbepaalde tijd?

Een intentieverklaring voor onbepaalde tijd is een verklaring van de werkgever van de consument. Daarin staat: "Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een voortgezette of vernieuwde arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd".

Of de consument een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd krijgt, mag niet van andere dingen afhangen dan functioneren en bedrijfsomstandigheden.

C.7.5.1 Wat zijn de regels bij gebruik van de werkgeversverklaring?

Gebruik je de werkgeversverklaring om het toetsinkomen te bepalen? Dan gelden de volgende regels:

- Je hebt ook een salarisstrook van de consument. Deze is op datum bindend aanbod maximaal 3 maanden oud.
- De werkgeversverklaring is op datum bindend aanbod maximaal 3 maanden oud.
- Je hebt met de salarisstrook gecontroleerd of de inhoud van de werkgeversverklaring juist is.
- Gebruik de werkgeversverklaring volgens het NHG-model. Dit model staat op www.nhg.nl/werkgeversverklaring.

C.7.5.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met de werkgeversverklaring?

- Gebruik je een werkgeversverklaring om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Tel dan de delen van het inkomen die bestendig zijn bij elkaar op.
- Hieronder staan aanvullende regels die gelden voor specifieke situaties.

Inkomen van de consument gaat omhoog

Gaan de inkomsten van de consument omhoog? Dan mag je het hogere inkomen gebruiken om het toetsinkomen te bepalen. Maar alleen als alle situaties hieronder gelden:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en de proeftijd is voorbij. Of de consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd en de proeftijd is voorbij.
- En de inkomsten gaan omhoog binnen 6 maanden na de datum van je bindend aanbod.
- En er zijn geen voorwaarden voor de verhoging van de inkomsten. Dat moet blijken uit een verklaring van de werkgever.

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, eerste werkdag moet nog komen

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd? Maar heeft de consument de eerste werkdag nog niet gehad? Dan mag je de inkomsten uit de nieuwe arbeidsovereenkomst toch al gebruiken om het toetsinkomen te bepalen. Maar alleen als alle situaties hieronder gelden:

- Je kan nog geen salarisstrook hebben. In plaats daarvan heb je een kopie van de arbeidsovereenkomst nodig en een werkgeversverklaring.
- De consument heeft geen proeftijd.
- De consument begint met werken bij de werkgever binnen 6 maanden na de datum van je bindend aanbod.

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Heeft de consument volgens de werkgeversverklaring een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd? En is de proeftijd voorbij? Dan mag je de inkomsten meetellen bij het toetsinkomen. Dat mag voor de hele looptijd van de lening. Als de einddatum van de arbeidsovereenkomst bekend is, moet je hier rekening mee te houden.

Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, met intentieverklaring voor onbepaalde tijd? En is de proeftijd voorbij? Dan mag je de inkomsten uit de arbeidsovereenkomst meetellen bij het toetsinkomen. Dat mag voor de hele looptijd van de lening. Er mag geen reden zijn om te denken dat de arbeidsovereenkomst zal eindigen tijdens de looptijd van de lening, met uitzondering van naderend pensioen.

Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd? En is de proeftijd voorbij? Dan mag je de inkomsten uit de arbeidsovereenkomst meetellen tot het einde van de arbeidsovereenkomst.

C.7.6 JAAROPGAVEN

In de volgende situaties mag je jaaropgaven van de afgelopen 3 kalenderjaren gebruiken om het toetsinkomen te berekenen:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst maar zit nog in de proeftijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst die binnenkort afloopt.
- De consument heeft flexwerk zoals seizoenswerk, uitzendwerk of oproepwerk.

C.7.6.1 Wat zijn de regels bij gebruik van jaaropgaven?

Gebruik je jaaropgaven om het toetsinkomen te berekenen? Dan gelden de volgende regels:

- Heeft de consument meer dan één kalenderjaar geen inkomsten? Dan mag je de jaaropgaven niet gebruiken om het toetsinkomen vast te stellen.
- Je hebt een werkgeversverklaring nodig waaruit blijkt dat er een lopend dienstverband is.
- Er mag geen sprake zijn van een vaste dienstbetrekking.
- De werkgeversverklaring mag op datum bindend aanbod maximaal 3 maanden oud zijn.
- Gebruik een werkgeversverklaring volgens het NHG-model. Dit model staat op www.nhg.nl/werkgeversverklaring.
- Ontbreekt een jaaropgave van de consument van de voorgaande kalenderjaren? Gebruik dan één of meerdere van deze 3 informatiebronnen:
 - De laatste loonstrook van het kalenderjaar waarop het cumulatieve loon van dat kalenderjaar staat vermeld
 - De laatste uitkeringsstrook van het kalenderjaar waarop de cumulatieve loonvervangende uitkering van dat kalenderjaar staat vermeld
 - Een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Gebruik je dit? Dan mag je voor dat jaar geen andere informatiebronnen gebruiken.

C.7.6.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met jaaropgaven?

Gebruik je jaaropgaven om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan op de manier die in dit overzicht staat:

Berekening toetsinkomen met jaaropgaven met de laatste 3 kalenderjaren

- Tel de bruto jaarinkomens bij elkaar op en deel door 3.
- Staan er uitkeringen op de jaaropgaven die het loon vervangen? Dan mag je die meetellen.

Het inkomen is maximaal het bruto jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

C.7.7 DE METHODIEK INKOMENSBEPAALING LOONDIENST (IBL)

Bij het volgende dienstverband mag je de rekentool IBL gebruiken om het toetsinkomen te berekenen:

- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst maar zit nog in de proeftijd.
- De consument heeft een arbeidsovereenkomst die binnenkort afloopt.
- De consument heeft seizoenwerk.
- De consument heeft uitzendwerk.
- De consument heeft oproepwerk.

C.7.7.1 Wat zijn de regels bij gebruik van de IBL?

Gebruik je IBL? Dan gelden de volgende regels:

- Je gebruikt geen werkgeversverklaring.
- Je hebt een salarisstrook of ander document nodig. Hieruit moet blijken:
 - Hoeveel de consument meebetaalt aan de pensioenregeling.
 - Dat de consument nog in dienst is bij de werkgever.
- Je hebt ook een gewaarmerkt UWV-verzekeringsbericht in pdf-formaat nodig.
- De salarisstrook en het UWV-verzekeringsbericht mogen op datum bindend aanbod maximaal 3 maanden oud zijn.

C.7.7.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met de IBL?

Gebruik je IBL om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan op de manier die in dit overzicht staat:

Berekening toetsinkomen met de rekentool IBL

- Gebruik de rekentool op toetsinkomenberekenen.nl. Op www.nhg.nl staat welke rekenregels deze tool gebruikt.
- Upload het UWV-verzekeringsbericht in de rekentool. De rekentool leest de gegevens automatisch.
- Betaalt de consument een eigen bijdrage aan de pensioenregeling? Vul die dan in.
- Gebruik het inkomen uit de rekentool als het maximale inkomen om het toetsinkomen te bepalen. Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

C.7.8 DE ARBEIDSMARKTSCAN

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd? En minimaal 12 maanden inkomsten gehad in de laatste 14 maanden? Dan mag je de Arbeidsmarktscan gebruiken om het toetsinkomen te berekenen. Uitzendkrachten kunnen geen gebruik maken van de Arbeidsmarktscan. Voor uitzendkrachten is er de Perspectiefverklaring (zie C.7.9).

C.7.8.1 Wat zijn de regels bij gebruik van de Arbeidsmarktscan?

Gebruik je de Arbeidsmarktscan? Dan gelden de volgende regels:

- Een door ons geaccepteerde deskundige stelt de Arbeidsmarktscan op. Kijk op [de Arbeidsmarktscan](#) of een deskundige geaccepteerd is;
- De Arbeidsmarktscan is maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod.

C.7.8.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met de Arbeidsmarktscan?

Gebruik je de Arbeidsmarktscan om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan op deze manier:

- Controleer of het aantal werkzame uren per week op de Arbeidsmarktscan overeenkomt met het aantal werkzame uren volgens de loonstrook. Is het aantal uren op de Arbeidsmarktscan hoger dan op de loonstrook? Dan moet je een nieuwe Arbeidsmarktscan opvragen.
- Kijk naar het actuele inkomen van de consument op de werkgeversverklaring en de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan. Gebruik als toetsinkomen de laagste van de twee.
- Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

C.7.9 DE PERSPECTIEFVERKLARING

Je mag de Perspectiefverklaring gebruiken om het toetsinkomen te berekenen als de consument uitzendwerk heeft.

C.7.9.1 Wat zijn de regels bij gebruik van de Perspectiefverklaring?

Gebruik je de Perspectiefverklaring? Dan gelden de volgende regels:

- Je bent aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring.
- Je hebt een werkgeversverklaring die hoort bij de Perspectiefverklaring.
- De werkgeversverklaring en de Perspectiefverklaring zijn maximaal 6 maanden oud op datum bindend aanbod.
- De werkgeversverklaring en de Perspectiefverklaring zijn gemaakt door een uitzendbureau dat is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. Kijk op www.perspectiefverklaring.nl welke uitzendbureaus zijn aangesloten.

C.7.9.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met de Perspectiefverklaring?

Gebruik je de Perspectiefverklaring om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan op de manier die in dit overzicht staat:

Berekening toetsinkomen met de Perspectiefverklaring

Gebruik het inkomen van de consument dat vermeld staat op de werkgeversverklaring die bij de Perspectiefverklaring hoort. Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

C.7.10 DE INKOMENSVERKLARING ONDERNEMER (IKV)

Is de consument direct of indirect eigenaar van een onderneming? En oefent de consument daarmee al minimaal 12 maanden een beroep of bedrijf uit? Gebruik dan de IKV om het toetsinkomen vast te stellen.

We beschouwen een consument als 'eigenaar van een onderneming' in de volgende twee situaties:

- De consument is een zelfstandige ondernemer. De consument kan bijvoorbeeld een eenmanszaak hebben. Of de consument kan direct of indirect venoot zijn van een v.o.f. of maatschap of beherend venoot zijn van een commanditaire vennootschap.
- De consument is direct of indirect aandeelhouder van een bv of nv. Maar bezit de consument minder dan 5% van de aandelen van de vennootschap? Dan ben je niet verplicht om de IKV te gebruiken.

Het maakt niet uit welk bedrijf of beroep de consument als zelfstandige uitoefent. Hieronder valt dus bijvoorbeeld ook een deelvisser, roeier, loods of artiest. Maar ook een topsporter die een stipendium ontvangt.

Het maakt ook niet uit of de consument is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Hierop geldt een uitzondering voor consumenten die een Persoons Gebonden Budget hebben en voor consumenten die alfahulp zijn. Alleen als deze consumenten zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, gebruik je de IKV om het toetsinkomen vast te stellen. Anders moet het toetsinkomen worden vastgesteld volgens C.7.15.

Ontvangt de consument een meewerkvergoeding? Ook dan gebruik je de IKV om het toetsinkomen van de consument vast te stellen.

C.7.10.1 Wat zijn de regels bij gebruik van de IKV?

Gebruik je de IKV? Dan gelden de volgende regels:

- Een door ons geaccepteerde rekenexpert stelt de IKV op. Kijk op [Inkomensverklaring Ondernemer aanvragen](#) of een rekenexpert door ons is geaccepteerd.
- De rekenexpert stelt de IKV op basis van de toetskaders IKV op. Deze zijn gepubliceerd op [toetskaders-inkomensverklaring-ondernemer-plus-toelichting-2025-2.pdf](#)
- De IKV is op datum bindend aanbod maximaal 6 maanden oud.
- Gebruik je het inkomen van de consument dat op de IKV staat als toetsinkomen? Dan mag je dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.
- Is het toetsinkomen van de consument al hoog genoeg zonder dat je de inkomsten uit de onderneming meetelt? Bepaal dan wel of het verantwoord is om de lening met NHG te verstrekken zonder de inkomsten mee te tellen. Zie je een risico? Gebruik dan toch een IKV.

C.7.10.2 Inkomsten als gastouder?

Is de consument gastouder? Het inkomen van een gastouder kan alleen worden meegenomen in de IKV als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De consument heeft met meerdere ouders of verzorgers een contract.
- En de consument voert een gedegen administratie.
- En de consument is ingeschreven in het Landelijk Register Kinderopvang (LRK).

C.7.11 HET TOEKENNINGSBESLUIT SOCIALE UITKERING

Krijgt de consument een sociale uitkering? Dan gebruik je het toekenningsbesluit van de uitkerende instantie om het toetsinkomen te bepalen.

C.7.11.1 Wat zijn de regels bij gebruik van het toekenningsbesluit?

Gebruik je het toekenningsbesluit sociale uitkering? Dan gelden de volgende regels:

- Je moet een specificatie van de uitkering hebben. Daaruit blijkt hoe hoog de uitkering is.

- De specificatie is de meest recente specificatie die de consument van de uitkerende instantie heeft gekregen.
- Je gebruikt het toekenningsbesluit of een andere schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie om de duur van de uitkering te bepalen.

C.7.11.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met het toekenningsbesluit?

Gebruik je het toekenningsbesluit om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan op de manier die in dit overzicht staat:

Berekening toetsinkomen met het toekenningsbesluit sociale uitkering

- Gebruik het inkomen van de consument dat op de specificatie staat.
- Je mag het inkomen uit de uitkering meetellen zolang als die uitkering duurt.
- Het inkomen uit een IVA-uitkering, WAO-uitkering en WAZ-uitkering mag je meetellen voor de hele looptijd van de lening.
- Is de uitkering voor een deel niet zeker? Bijvoorbeeld omdat dat afhangt van een herkeuring of een andere uitkering? Dan mag je alleen het deel meetellen dat zeker is.
- Een Wajong-uitkering neem je als volgt mee in het toetsinkomen:
 - Heeft de consument geen mogelijkheden tot arbeidsparticipatie? Reken in dit geval met 75% van het wettelijk minimumloon.
 - Heeft de consument wel mogelijkheden tot arbeidsparticipatie? Reken in dit geval met 70% van het wettelijk minimumloon.
 - Je mag de inkomsten uit arbeid meetellen die de consument van het UWV mag houden. Maar alleen als het bestendige inkomsten zijn.
- Gaat de uitkering van de consument omhoog? Dan mag je het hogere inkomen meetellen. Maar alleen in de situatie hieronder:
 - Uit een toekenningsbesluit blijkt de ingangsdatum en de hoogte van de uitkering, *en*
 - De uitkering gaat omhoog binnen 6 maanden na datum bindend aanbod.

C.7.12 AOW-TOEKENNINGSBESLUIT, PENSIOENOPGAVE EN LIJFRENTEPOLIS

Je mag een AOW-toekenningsbesluit samen met een AOW-specificatie gebruiken om het toetsinkomen te bepalen. Heeft de consument een pensioen- of lijfrente product? Gebruik dan de pensioenopgave of lijfrentepolis om het toetsinkomen te bepalen. Dit mag in de volgende situaties:

- De consument heeft de AOW-leeftijd bereikt.
- De consument heeft de ingangsdatum van het pensioen bereikt.
- De consument heeft inkomsten uit een lijfrenteproduct.

C.7.12.1 Wat zijn de regels bij gebruik van het AOW-toekenningsbesluit of de pensioenopgave of de lijfrentepolis?

Gebruik je het AOW-toekenningsbesluit of de pensioenopgave of de lijfrentepolis? Dan gelden de volgende regels:

- Het pensioeninkomen blijkt uit de laatste pensioenopgave. Of uit een afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl van maximaal 3 maanden oud op datum bindend aanbod.
- Je mag de inkomsten uit AOW en de eventuele inkomsten uit pensioen en lijfrente meetellen. Andere soorten inkomsten, zoals inkomsten uit een arbeidsovereenkomst of inkomsten uit een onderneming, mag je vanaf AOW-leeftijd niet meer meetellen bij het bepalen van het toetsinkomen.
- Gaat het pensioen van de consument later in dan het moment waarop de consument de AOW-leeftijd bereikt? En leidt dit tot een tijdelijk te laag toetsinkomen? Beoordeel dan of de consument dat tijdelijke verschil kan opvangen. Bijvoorbeeld door andere soorten inkomsten, zoals inkomsten uit een arbeidsovereenkomst of inkomsten uit een onderneming, wel mee te tellen. Maar dat mag alleen voor de periode vanaf de AOW-leeftijd tot de wettelijke pensioenrichtleeftijd van 68 jaar.
- Bereikt de consument binnen 10 jaar na datum bindend aanbod van de lening de AOW-leeftijd? Dan moet je zowel met het inkomen tot aan de AOW-leeftijd als met het inkomen vanaf de AOW-leeftijd rekenen.
- Krijgt de consument nog geen AOW? Maar bereikt de consument binnen 6 maanden na datum bindend aanbod de AOW-leeftijd? Dan mag je al van de AOW-uitkering uitgaan.
- Krijgt de consument nog geen pensioen? Maar bereikt de consument binnen 6 maanden na datum bindend aanbod de ingangsdatum van het pensioen? Dan mag je al van het pensioeninkomen uitgaan.
- Is de consument van plan om eerder met pensioen te gaan? Dan moet je bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening houden met de verwachte verandering van inkomsten.
- Lijfrente mag je meetellen als het een polis of bankspaarproduct is met een fiscale lijfrenteclausule.
- Krijgt de consument nog geen uitkering van de lijfrente? Dan mag je toekomstige inkomsten uit lijfrente meetellen bij het toetsinkomen. Maar daarvoor gelden de volgende regels:
 - Het is een polis of bankspaarproduct met een fiscale lijfrenteclausule.
 - Stel je de toekomstige inkomsten uit lijfrente vast? En wil je toekomstige premies meenemen die de consument nog gaat betalen? Dan kan dit alleen als die premies niet hoger zijn dan de reguliere premies die de consument op datum bindend aanbod al minimaal een jaar lang betaald heeft.
 - Stel je de toekomstige inkomsten uit lijfrente vast? Dan doe je dat zo:
 - In de opbouwfase bereken je het lijfrentekapitaal op basis van een prognoserendement van maximaal 4%. Is het historisch rendement lager? Dan bereken je het eindkapitaal met dit rendement.
 - In de uitkeringsfase bereken je de inkomsten uit het lijfrentekapitaal met een rekenrente van maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR). De Nederlandsche Bank publiceert de UFR.

C.7.12.2 Hoe bereken je het toetsinkomen met het AOW-toekenningsbesluit, de pensioenopgave of de lijfrentepolis?

Gebruik je het AOW-toekenningsbesluit, de pensioenopgave of de lijfrentepolis om het toetsinkomen van de consument te bepalen? Doe dit dan op de manier die in dit overzicht staat:

Berekening toetsinkomen met het AOW-toekenningsbesluit, de pensioenopgave of de lijfrentepolis

- Gebruik het inkomen van de consument dat op de specificatie staat voor de looptijd van deze uitkering.
- Loopt de uitkering korter dan de lening? Dan mag je de uitkering meetellen zo lang als die duurt.
- Heeft de consument de ingangsdatum van het pensioen, de AOW-leeftijd of ingangsdatum lijfrente nog niet bereikt? Dan kan je de toekomstige inkomsten van de consument handmatig berekenen.
- Is de consument van plan om eerder met pensioen te gaan? Houd dan bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening met de verwachte vermindering van inkomsten.

AOW-leeftijd

Met de AOW-leeftijd bedoelen we de pensioengerechtigde leeftijd zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet.

C.7.13 SOCIAAL MINIMUM

Daalt het inkomen van de consument tot onder het sociaal minimum? En heeft de consument recht op het sociaal minimum? Dan mag je hier voor het toetsinkomen rekening mee houden vanaf het moment dat de consument daar recht op heeft.

C.7.14 ALIMENTATIE

Krijgt de consument partneralimentatie van een ex-partner? Of betaalt de consument alimentatie aan een ex-partner? Dat heeft allebei gevolgen voor het toetsinkomen.

C.7.14.1 Krijgt de consument partneralimentatie?

Krijgt de consument partneralimentatie van een ex-partner?

- Tel dan de partneralimentatie mee bij het toetsinkomen zolang de consument er recht op heeft.
- Dat recht moet blijken uit een uitspraak van de rechter. Of een notariële overeenkomst. Je mag kinderalimentatie niet meetellen voor het toetsinkomen.

C.7.14.2 Betaalt de consument partneralimentatie?

Betaalt de consument partneralimentatie? Trek deze alimentatieverplichting dan af van de inkomsten als je het toetsinkomen bepaalt.

C.7.15 AANGIFTES INKOMSTENBELASTING

Er zijn een aantal bijzondere inkomensvormen waarbij je aangiftes inkomstenbelasting gebruikt om het toetsinkomen vast te stellen. In deze gevallen kan je geen IKV gebruiken. Het gaat om deze inkomensvormen:

- De consument ontvangt inkomsten uit een Persoons Gebonden Budget (PGB) en er is geen inschrijving in de Kamer van Koophandel. Je mag dit inkomen alleen meetellen als:
 - De consument zorg verleent aan meerdere zorgontvangers.
 - Of de consument structureel zorg verleent aan een naaste. Je moet hiervoor een zorgovereenkomst onbepaalde tijd voor partner of familie hebben. Dit inkomen mag meegenomen worden tot deze naaste de leeftijd van 77 jaar bereikt.
- De consument ontvangt inkomsten als een gekozen overheidsfunctionaris, zoals een kamerlid, burgemeester of wethouder.
- De consument ontvangt inkomsten als geloofsfunctionaris, zoals een predikant of dominee, zonder dat de consument hiervoor in loondienst is.
- De consument ontvangt inkomsten als reservist of brandweervrijwilliger zonder dat de consument hiervoor in loondienst is.
- De consument ontvangt inkomsten als alfa-hulp. Je mag dit inkomen alleen meetellen als:
 - De consument particulier huishoudelijk werk in en om het huis verricht voor meerdere particuliere opdrachtgevers.
 - En de consument dat bij elke opdrachtgever voor minder dan 4 dagen per week doet.

C.7.15.1 Hoe bereken je het toetsinkomen met aangiftes inkomstenbelasting?

Je stelt zelf het toetsinkomen vast op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 aangiftes inkomstenbelasting, waarvan maximaal 1 jaar geen inkomen. Het toetsinkomen is maximaal het jaarinkomen in de laatste aangifte. Je mag dit inkomen voor de hele looptijd van de lening meetellen.

C.7.16 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN EN DE MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST

C.7.16.1 Hoe breng je andere financiële verplichtingen in mindering?

Op grond van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) moet je bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast rekening houden met de andere financiële verplichtingen van de consument. Dit geldt voor alle financiële verplichtingen. Ook die niet bij het Bureau Krediet Registratie zijn vermeld. Neem je al financiële verplichtingen mee bij het vaststellen van de financieringslast zoals staat in C.7.2? Dan neem je die financiële verplichtingen niet mee bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast.

Er zijn meer regels die in aanvulling op de Trhk gelden voor het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast bij een lening met NHG. Deze regels lees je hieronder.

- Heeft de consument financiële verplichtingen?
 - Stel dan eerst vast wat de totale oorspronkelijke krediet- of leensom is.

- Breng vervolgens per maand 2% van dat bedrag in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Dit geldt voor de resterende looptijd van de financiële verplichting.
- Heeft de consument een financiële verplichting die niet kan veranderen tijdens de looptijd? Breng dan minimaal de werkelijke kosten die de consument daarvoor betaalt in mindering op de maximaal toegestane financieringslast.
- Heeft de consument een financiële verplichting voor de restschuld van de verkoop van de woning? Verlaag dan de maximaal toegestane financieringslast met de netto maandlast van deze financiële verplichting.
- Betaalt de consument huur, liggeld of precario voor een ligplaats van een drijvende woning? Verlaag dan de maximaal toegestane financieringslast met dit bedrag. Wordt dit bedrag herzien binnen 12 maanden na datum bindend aanbod? En is het nieuwe bedrag hoger dan het huidige? Gebruik dan het nieuwe bedrag. Is het nieuwe bedrag nog niet bekend? Dan mag je een redelijke inschatting maken.

C.7.16.2 Welke lasten breng je niet in mindering op de maximaal toegestane financieringslast?

In de volgende situaties breng je lasten niet in mindering op de maximaal toegestane financieringslast:

- Heeft de consument lasten die er op de begindatum van de leningsovereenkomst niet meer zullen zijn? En komt daar ook geen nieuwe financiële verplichting voor in de plaats? En heb je informatie waaruit dit duidelijk blijkt? Dan hoeft je die lasten niet in mindering te brengen op de maximaal toegestane financieringslast.
- Heeft de consument zakelijke financiële verplichtingen? Zorg dat de lasten zijn opgenomen in de Inkomensverklaring Ondernemer (IKV). Je hoeft die lasten niet in mindering te brengen op de maximaal toegestane financieringslast.
- Verstrek je een aanvullende lening met als doel de maandelijks lasten van de lening met NHG te verlagen? Dan hoeft je de lasten daarvan niet in mindering te brengen op de maximaal toegestane financieringslast als het volgende geldt:
 - De bestaande lening met NHG is niet voor een bestaande eigenwoningschuld zoals staat in de Wet inkomstenbelasting 2001, artikel 10bis.1.
 - De rente van de aanvullende lening is maximaal 1% hoger dan de rente van de bestaande lening met NHG.
 - De consument betaalt iedere maand rente en aflossing voor de lening met NHG. Maximaal 50% van de betaalde aflossing wordt via de aanvullende lening opgenomen.
 - Verstrek je de aanvullende lening later dan je de lening met NHG hebt verstrekt? Dan heeft de consument al een deel van de lening met NHG terugbetaald. De consument mag dat deel niet meer opnemen.

HOOFDSTUK C.8 | SENIORENREGELING

Voor senioren heb je aanvullende mogelijkheden om een lening met NHG te verstrekken. Deze lees je in dit hoofdstuk. Alle andere eisen in dit deel C blijven van toepassing. Een lening op basis van een seniorenregeling is maatwerk. Beoordeel daarom altijd of de lening passend en verantwoord is voor de senior aan wie je de lening verstrekt om overkreditering te voorkomen.

C.8.1 WELKE CONSUMENTEN ZIJN SENIOREN?

Met senioren bedoelen we de consumenten die:

- Op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken, *of*
- Op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd hebben bereikt.

Doe je een bindend aanbod aan meer consumenten? Dan zijn de regels in dit hoofdstuk van toepassing als in ieder geval één van de consumenten senior is.

AOW-leeftijd

Met de AOW-leeftijd bedoelen we de pensioengerechtigde leeftijd zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet.

C.8.2 DE SENIOR HEEFT AL EEN WONING IN EIGENDOM EN WIL VERHUIZEN

Kan de senior geen lening met NHG krijgen voor de aankoop van een woning omdat bij toepassing van artikel 3 lid 2 Trhk de financieringslast hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag je de financieringslast bepalen op basis van de volgende regels.

C.8.2.1 De senior bereikt de AOW-leeftijd binnen 10 jaar

Bereikt de senior op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd binnen 10 jaar? Dan mag je de financieringslast als volgt berekenen:

- Over de periode vanaf het bindend aanbod tot het bereiken van de AOW-leeftijd volgens de regels van artikel 3 lid 2 Trhk.
- Over de periode vanaf het moment van de AOW-leeftijd volgens de regels van C.8.2.2 en C.8.2.3.

C.8.2.2 De senior heeft de AOW-leeftijd bereikt

Heeft de senior op datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt? Dan mag je de financieringslast vaststellen op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft de financieringslast dan dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

Wat zijn de werkelijke lasten?

De werkelijke maandlast bereken je door de volgende lasten bij elkaar op te tellen:

- De rente
- De aflossing (als dit van toepassing is)
- De inleg van een opbouwproduct (als dit van toepassing is)
- De erfpachtcanon (als dit van toepassing is)
- De huur, liggeld of precario voor een ligplaats (als dit van toepassing is)

C.8.2.3 Voorwaarden voor toetsen op werkelijke lasten

Je mag de financieringslast vaststellen op basis van de werkelijke lasten als:

- De senior op datum bindend aanbod al een eigen woning heeft en wil gaan verhuizen. Heeft de consument geen woning meer in eigendom omdat de consument de woning voor datum bindend aanbod heeft verkocht? En huurt de consument op datum bindend aanbod een woning? Dan mag je toch deze regeling toepassen. Dat mag tot het einde van het jaar na het jaar dat de consument de oude woning heeft overgedragen. Om vast te stellen wat de werkelijke maandlast is, kijk je naar de lasten die de consument had in de maand voordat die de woning overdroeg.
- De senior op datum bindend aanbod een bestaande eigenwoningschuld heeft zoals staat in de Wet inkomstenbelasting 2001, artikel 10bis.1.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe lening met NHG niet hoger is dan de werkelijke maandlast van de lening van de huidige woning.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe lening niet hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast.
- De nieuwe lening een rentevastperiode heeft van minstens 20 jaar. De consument moet aantoonbaar het renterisico van een kortere rentevastperiode kunnen dragen. Dan mag je de volgende drie uitzonderingen maken:
 - Is het leningdeel of de lening aan het einde van de rentevastperiode helemaal afgelost? Dan mag de rentevastperiode korter zijn.
 - Is de jongste consument minstens 85 jaar aan het einde van de rentevastperiode? Dan mag de rentevastperiode korter zijn. Maar niet korter dan 10 jaar.
 - Is de resterende lening aan het einde van de rentevastperiode minder dan 50% van de marktwaarde van de woning? Dan mag de rentevastperiode korter zijn. Maar niet korter dan 10 jaar.

Heeft de lening een aflossingsvrij deel? Dan mag het feit dat dit leningdeel het einde van de looptijd bereikt geen reden zijn om de lening op te eisen.

C.8.2.4 Regels over de maximaal toegestane financieringslast

Heeft een senior of hebben beide senioren de AOW-leeftijd nog niet bereikt? En wil je pensioeninkomen of inkomen uit een lijfrenteproduct meetellen bij het vaststellen van de maximaal toegestane financieringslast?

Dan moet je in afwijking op C.7.12.1 de volgende regels toepassen:

- Je telt alleen het pensioeninkomen mee dat de consument op datum bindend aanbod al heeft opgebouwd.
- Je telt alleen toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mee dat de consument op datum bindend aanbod al heeft opgebouwd.

C.8.3 SENIOREN MET EEN TIJDELIJK TE HOGE FINANCIERINGSLAST

Vragen twee consumenten de lening met NHG aan? En is minimaal een van hen senior? En is de uitkomst van de in artikel 3 lid 2 Trhk bepaalde berekening van de financieringslast tijdelijk hoger dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag je de financieringslast bepalen op basis van de volgende regels.

C.8.3.1 De oudste consument heeft de AOW-leeftijd bereikt

Heeft de senior op of na de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd bereikt? Dan mag je de financieringslast vanaf dat moment tijdelijk vaststellen op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft de financieringslast dan dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan debetrente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.

C.8.3.2 Voorwaarden voor tijdelijk toetsen op werkelijke lasten

Je mag de financieringslast tijdelijk vaststellen op basis van de werkelijke lasten in het volgende geval:

- De lening met NHG wordt door twee consumenten aangevraagd.
- De oudste consument is senior op datum bindend aanbod.
- De jongste consument bereikt de AOW-leeftijd op een later moment dan de oudste consument.
- Vanaf het moment dat de oudste consument de AOW-leeftijd bereikt is de financieringslast bij toepassing van artikel 3 Trhk tijdelijk te hoog.
- Die overschrijding duurt niet langer dan 120 maanden.
- Over de periode dat die overschrijding duurt bereken je de financieringslast op basis van de werkelijke lasten in plaats van de last die hoort bij een annuïtair aflossingsschema.
- De werkelijke maandlast is niet hoger dan de maximaal toegestane financieringslast.
- Over de periode voor de overschrijding en de periode na de overschrijding bereken je de financieringslast volledig volgens de regels van art. 3 lid 2 Trhk.
- De rentevastperiode van de lening met NHG is op de datum bindend aanbod minimaal 10 jaar en duurt minstens tot de AOW-leeftijd van de jongste consument. Je mag drie uitzonderingen maken:
 - Een kortere rentevastperiode mag wel voor leningdelen die al voor datum bindend aanbod bestonden.
 - Een kortere rentevastperiode, maar niet korter dan 10 jaar, mag wel als de lening aan het einde van de rentevastperiode minder is dan 50% van de marktw waarde van de woning.
 - Een kortere rentevastperiode mag wel als de lening of het betreffende leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

De consument moet aantoonbaar het renterisico van een kortere rentevastperiode kunnen dragen.

DEEL D | BEHEER

De situatie of de wensen van de consument kunnen veranderen tijdens de looptijd van de lening. Dan kan het zijn dat je de afspraken die je met de consument hebt gemaakt over de lening ook wil of moet veranderen. In dit deel lees je hoe je de lening mag aanpassen. Ook lees je welke regels gelden als een consument een lening wil oversluiten.

HOOFDSTUK D.1 | REGULIER BEHEER VAN DE LENING MET NHG

In dit hoofdstuk lees je wat kan en mag in bepaalde situaties tijdens de looptijd van de lening.

D.1.1 UITBETALEN VAN GELD UIT EEN BOUWDEPOT

D.1.1.1 Restsaldo bouwdepot

Is de nieuwbouw gereed of zijn de aanpassingen zoals kwaliteitsverbeteringen of energiebesparende voorzieningen afgerond? En heeft de consument nog geld over in het bouwdepot? Dan moet je dit aflossen op de lening.

Wat zijn kwaliteitsverbeteringen?

Met kwaliteitsverbeteringen bedoelen we het volgende:

- Herstel van achterstallig onderhoud
- Verbetering van de woning
- Uitbreiding van de woning
- Het saneren van verontreinigde grond. Maar dit beschouwen we alleen als een kwaliteitsverbetering als uit het taxatierapport blijkt dat de sanering van de bodem nodig is om de woning geschikt te maken voor bewoning.

De kwaliteitsverbeteringen moeten onderdeel gaan uitmaken van de woning.

Wat zijn energiebesparende voorzieningen?

Energiebesparende voorzieningen zijn de volgende kwaliteitsverbeteringen:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Leidingisolatie
- Hoog rendement beglazing, minstens HR ++
- Energiezuinige deuren
- Kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen. Maar alleen in combinatie met hoog rendement beglazing, minstens HR ++
- Douche- warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinig ventilatiesysteem. Maar alleen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- Warmtepompen
- Zonnecellen

Dit zijn de voorzieningen die ook zo in de Tijdelijke regeling hypotheek krediet staan.

D.1.2 EEN CONSUMENT TOEVOEGEN AAN DE LENING

D.1.2.1 Een andere consument toevoegen aan de lening

Heeft de consument een lening met NHG? En wil de consument een ander, bijvoorbeeld een nieuwe partner, medeaansprakelijk maken voor de lening met NHG? Dan mag je die andere consument aan de lening met NHG toevoegen als die aan de volgende eisen voldoet:

- De ander is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
- De ander is eigenaar of mede-eigenaar van de woning.
- De ander bewoont de woning als hoofdverblijf.

D.1.2.2 Een consument toevoegen aan de lening na overlijden van de langstlevende consument

Is de enige of langstlevende consument overleden? En wil één erfgenaam de lening met NHG voortzetten? Dan mag je de erfgenaam aan de lening met NHG toevoegen als die aan de volgende eisen voldoet:

- De erfgenaam is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
- De erfgenaam is de enige eigenaar van de woning.
- De erfgenaam bewoonde de woning al als hoofdverblijf op het moment van overlijden van de consument.
- De erfgenaam blijft de woning als hoofdverblijf bewonen.

Willen meerdere erfgenamen samen de lening met NHG voortzetten? Dan mag je deze erfgenamen aan de lening met NHG toevoegen als aan de volgende eisen is voldaan:

- Deze erfgenamen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
- Deze erfgenamen zijn de enige eigenaren van de woning.
- Deze erfgenamen moeten allen de woning als hoofdverblijf gaan bewonen. Minimaal één van hen bewoonde de woning al als hoofdverblijf op het moment van overlijden van de consument.

D.1.3 IETS AANPASSEN AAN DE LENING

Soms is het nodig iets aan te passen aan de lening met NHG.

Pas je de lening met NHG aan tijdens de looptijd? Dan verandert dat niets aan de omvang en looptijd van de borgstelling. Het bedrag waarvoor wij borg staan wordt hierdoor dus niet hoger.

Er is een uitzondering: Pas je de lening met NHG aan zodat de consument de woning kan houden? Dan kan de reikwijdte wel veranderen. De afspraken hierover staan in D.5.4 en in A.1.5.3.

D.1.3.1 Wat mag je aanpassen tijdens de looptijd van de lening?

De volgende zaken mag je aanpassen aan de lening met NHG:

- Je mag met de consument een verlenging van de looptijd afspreken.
- Je mag met de consument een andere rente afspreken.
- Je mag met de consument een ander aflossingsschema afspreken. Maar voor aflossingsvrij maken gelden de volgende twee regels:
 - Je mag alleen een 'bestaande eigenwoningschuld' veranderen in een aflossingsvrije lening of leningdeel.
 - Het totale aflossingsvrije deel mag niet meer zijn dan 50% van de marktwaarde van de woning. Je moet hier rekenen met de marktwaarde van de woning op het moment dat je een lening of leningdeel aflossingsvrij maakt.
- Is een aflossingsvrije lening of leningdeel geen bestaande eigenwoningschuld meer? En komt dat doordat de maximale periode van de hypotheekrenteaftrek is afgelopen? Dan mag je deze aflossingsvrije lening of dit leningdeel zonder verandering laten doorlopen.
- Wil je een lening met een gekoppeld opbouwproduct omzetten naar een andere manier van aflossen van de lening? Dan gelden de volgende regels:
 - De opgebouwde waarde moet je aflossen op de lening.
 - Alleen als het naar jouw oordeel passend en verantwoord is voor de consument, mag je het opbouwproduct ook vrijgeven zonder dat je de waarde aflost op de lening.
 - Maak je de lening of een deel van de lening aflossingsvrij? Dan volg je de twee regels die hierboven in het 3e punt staan. Je mag alleen van deze regels afwijken als je dat doet om de situatie van de consument te verbeteren en je de opgebouwde waarde aflost op de lening.
- Heeft de consument een nieuwe woning aangekocht met de intentie om te verhuizen? En heeft de consument daardoor tijdelijk twee woningen? En wil je de lening voor de oude woning tijdelijk aflossingsvrij maken? Dan hoeft deze lening tijdelijk niet te voldoen aan de twee regels hierboven onder het 3e punt. Dit geldt zolang voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - De consument bezit tijdelijk twee woningen en beide woningen worden fiscaal aangemerkt als 'eigen woning'.
 - De consument heeft een lening met NHG voor de oude woning en heeft een lening met of zonder NHG voor de nieuwe woning.
 - De aflossingsvrije periode duurt niet langer dan het lopende kalenderjaar plus de drie daaropvolgende jaren.

Bestaande eigenwoningschuld

We bedoelen een bestaande eigenwoningschuld volgens artikel 10 bis.1 Wet inkomstenbelasting 2001.

D.1.3.2 Wat mag je doen met de overlijdensrisicoverzekering?

Heeft de consument nog een overlijdensrisicoverzekering als zekerheid verbonden aan de lening met NHG? Dan mag je deze zekerheid laten vervallen als dit naar jouw oordeel verantwoord is voor de consument. Wij eisen geen overlijdensrisicoverzekering voor een lening met NHG.

D.1.3.3 Mag je de lening verhogen met een lening zonder NHG?

Heeft de consument al een lening met NHG? Dan mag de consument deze lening verhogen met een lening zonder NHG.

D.1.4 TIJDELIJKE VERHUUR VAN DE WONING

D.1.4.1 Wanneer mag de consument de woning verhuren?

De consument heeft jouw toestemming nodig om de woning te verhuren. Alleen als de consument in een van de volgende situaties zit, mag je daarvoor toestemming geven:

- De consument werkt tijdelijk op een andere locatie. Daardoor kan de consument de woning niet zelf bewonen. De consument mag de woning verhuren zolang de consument op de andere locatie werkt. In de huurovereenkomst moet een 'diplomatenclausule' staan. Daarin staat dat de consument de woning na terugkeer weer zelf kan bewonen. Er geldt wel een maximum voor de eerste periode van de huurovereenkomst. De consument mag de woning niet langer dan 3 jaar verhuren. Na deze eerste periode mag de consument het huurcontract telkens met maximaal 1 jaar verlengen.
- De consument heeft dubbele woonlasten doordat de consument een nieuwe woning heeft gekocht en de oude nog niet heeft verkocht. En de consument heeft een vergunning voor verhuur zoals staat in artikel 15 Leegstandwet.
- De consument is gaan samenwonen in de koopwoning van de partner. En de consument heeft een vergunning voor verhuur zoals staat in artikel 15 Leegstandwet.

D.1.4.2 Wat spreek je met de consument af bij verhuur van de woning?

Je mag alleen toestemming geven als je de volgende afspraken maakt met de consument:

- De consument spreekt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd af met de huurder.
- De consument spreekt in de huurovereenkomst af dat de huurder de woning na de afgesproken huurperiode ontruimt.
- De consument verpandt aan jou de bestaande en toekomstige vorderingen tot betaling van de huur. Of draagt deze vorderingen aan jou over.

D.1.5 DOOR DE OVERHEID AANGEBODEN VERVANGENDE WONING

Er zijn situaties dat de overheid een nieuwe woning aanbiedt ter vervanging van de bestaande woning. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de provincie Groningen bij woningen die ernstig zijn beschadigd door aardbevingen.

Heb je een consument die zich in een dergelijke situatie bevindt? En is de woning die ter vervanging is aangeboden een nieuwbouwwoning? Dan staan wij toe dat tijdelijk twee woningen verbonden zijn aan de lening met NHG. Maar dan moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- De consument is tijdelijk volledig eigenaar van beide woningen.
- Zolang de consument eigenaar is van beide woningen heb jij op beide woningen een eerste hypotheekrecht. Hierdoor kan de opbrengst na verkoop van een woning eerst gebruikt worden om de verplichtingen uit de lening met NHG te betalen.
- Pas je de lening met NHG aan? Hou dan alleen rekening met de waarde van de nieuwbouwwoning.
- Een verhoging is mogelijk als aan D.3 wordt voldaan.

De waarde van de nieuwbouwwoning mag hoger zijn dan de waarde van de bestaande beschadigde woning en mag ook hoger zijn dan de NHG-grens.

Op het moment dat de nieuwbouwwoning geleverd is, mag de hypotheek op de oude woning zonder toestemming van NHG geroyeerd worden.

D.1.6 RECHT VAN HYPOTHEEK BEËINDIGEN

In een aantal gevallen mag je het recht van hypotheek op de woning beëindigen.

- Wil de consument dat jij het recht van hypotheek beëindigt? Dan mag dit pas als de consument de lening met NHG helemaal heeft terugbetaald. Wil je het recht van hypotheek toch eerder beëindigen, dan heb je daarvoor onze toestemming nodig. Wij kunnen voorwaarden verbinden aan onze toestemming.
- Wil de consument dat jij het recht van hypotheek op een deel van de woning beëindigt? Dat mag dit pas als de consument de waarde van dit deel heeft terugbetaald. Een taxateur bepaalt de marktwaarde van dat deel van de woning, vrij van huur en gebruik.

Is het deel van de woning waarop je het recht van hypotheek wil beëindigen klein? Dan hoeft de consument je niet altijd eerst terug te betalen. En heeft de consument ook niet altijd een taxatie nodig. In het overzicht hieronder staan de regels hiervoor.

Wanneer vinden we het deel klein?

NHG hanteert de volgende uitgangspunten:

Gedeeltelijk royement	Als de totale oorspronkelijke oppervlakte maximaal 5 m2 kleiner wordt.	Jij beoordeelt dit.
Gedeeltelijk royement	Als de totale oorspronkelijke oppervlakte meer dan 5 m2 kleiner wordt, maar er minder dan 10% van de totale oppervlakte afgaat (m2).	< 90% LTV; (Minimaal) hybride taxatie van totale onderpand verplicht. Jij beoordeelt dit.
		≥ 90% LTV; Taxatie te royeren gedeelte verplicht. Verplichte aflossing van waarde van dit gedeelte.
Gedeeltelijk royement	Overige situaties	Taxatie te royeren gedeelte verplicht. Verplichte aflossing van waarde van dit gedeelte.
Ruiling	Nieuwe situatie is anders dan oude situatie	Je moet de regels van gedeeltelijk royement toepassen. Akte van bijverband verplicht voor te verwerven gedeelte.

HOOFDSTUK D.2 | OVERSLUITEN VAN DE LENING

De consument mag een lening met NHG of zonder NHG oversluiten. De consument blijft dan in dezelfde woning wonen. En jij geeft een nieuwe lening met NHG aan de consument om de oude lening mee af te lossen. Het maakt daarbij niet uit wie die oude lening heeft verstrekt, jij of een andere geldverstrekker.

De consument mag ook een fiscale lening oversluiten naar een lening met NHG.

Wat is een fiscale lening?

Met een fiscale lening bedoelen we één of meer niet-hypothecaire leningen waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Dit volgens de Wet inkomstenbelasting 2001.

D.2.1 VOOR WELKE DOELEN MAG DE CONSUMENT DE LENING OVERSLUITEN?

De consument mag de lening alleen oversluiten voor de volgende doelen:

- Om kwaliteitsverbeteringen uit te voeren.
- Om energiebesparende voorzieningen uit te voeren.
- Om de situatie van de consument te verbeteren. Maar dit mag alleen:
 - Als de oude lening ook een lening met NHG was, waarvan de looptijd nog niet is geëindigd en die niet al langer loopt dan 30 jaar, *of*
 - Als je de oude aflossingsvrije lening helemaal of voor een belangrijk deel verandert in een lening met een annuïtair of lineair aflossingsschema, *of*

- Als jij vindt dat oversluiten nodig is voor de consument om de woning te kunnen behouden. En om gebruik te kunnen maken van het vangnet van NHG.
- Om de woning volledig in eigendom te krijgen nadat de relatie van de consument is beëindigd. Dit mag alleen als de notariële akte van verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.
- Om de woning volledig in eigendom te krijgen nadat de consument samen met anderen een woning heeft geërfd. Dit mag alleen als de notariële akte van verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.
- Heeft de consument een woning met een erfpachtconstructie? Of heeft de consument een recht van opstal? Dan mag de consument de lening in het volgende geval oversluiten:
 - Als de consument volledig eigenaar van de grond wordt, *of*
 - Als de consument de erfpachtcanon afkoopt. In deze situatie moet het recht van erfpacht tijdens de looptijd van de lening blijven bestaan. Kan de erfpachtgever het recht van erfpacht opzeggen tijdens de looptijd van de lening? Dan moet die een passende vergoeding betalen voor de waarde van de opstal.
- Heeft de consument een drijvende woning? Met een recht van erfpacht of een huurrecht of vergunning op de ligplaats? Dan mag de consument de lening in het volgende geval oversluiten:
 - Als de consument volledig eigenaar van de ligplaats wordt, *of*
 - Als de consument de erfpachtcanon afkoopt. In deze situatie moet het recht van erfpacht tijdens de looptijd van de lening blijven bestaan. Kan de erfpachtgever het recht van erfpacht opzeggen tijdens de looptijd van de lening? Dan moet die een passende vergoeding betalen voor de waarde van de opstal.
- Heeft de consument een woning met koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie')? Dan mag de consument de lening oversluiten om het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') af te betalen.

D.2.2 Soorten kosten bij oversluiten

Sluit de consument de lening over? Dan mag je de volgende soorten kosten in de nieuwe lening meenemen:

- Het deel van de oude lening met of zonder NHG dat de consument nog moet terugbetalen.
- Het bedrag van een fiscale lening dat de consument nog moet terugbetalen.
- Kosten om de kwaliteit van de woning te verbeteren. Of om de woning energiezuiniger te maken.
- Het bedrag dat de consument aan de vertrekkende partner moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling.
- Het bedrag dat de consument aan de andere erfgenamen moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling.
- Kosten om de grond volledig in eigendom te krijgen in het geval van erfpacht en recht van opstal.
- Kosten om de ligplaats volledig in eigendom te krijgen. In het geval van erfpacht, huurrecht of een vergunning.
- Kosten om toekomstige erfpachtcanonverplichtingen af te kopen voor minimaal de looptijd van de nieuwe lening.
- Kosten van het taxatierapport en een bouwkundig rapport.
- Kosten van de notaris.
- De overdrachtsbelasting.
- Kosten om het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') helemaal terug te betalen.

- Het bedrag dat nodig is om de SVn Starterslening af te lossen. Ook het deel van deze lening dat bestemd is voor aflossing (de Combinatielening).
- Kosten om de oude lening terug te betalen.
- Kosten om de nieuwe lening af te sluiten.

D.2.3 Hoe ga je om met kosten als deze nog niet bekend zijn?

Doe je een bindend aanbod aan de consument die de lening wil oversluiten naar jou? En weet je nog niet precies wat de volgende kosten zijn? Dan mag je een redelijke inschatting maken.

- De kosten om de oude lening terug te betalen
- De kosten om de nieuwe lening af te sluiten
- De kosten van een eventueel taxatierapport of bouwkundig rapport
- De kosten van de notaris

D.2.4 Toets of de lening voldoet aan de NHG-regels

Blijft de consument in dezelfde woning wonen en sluit de consument de lening over? Dan moet op het moment dat je een bindend aanbod uitbrengt worden voldaan aan de regels uit D.2 en aan alle regels uit deel C. Er gelden wel uitzonderingen. Deze hebben we hieronder beschreven.

Uitzondering bij 'zuiver oversluiten'

In de volgende situatie voer je alleen een beperkte toets uit. We noemen deze situatie 'zuiver oversluiten':

- De oude lening was een lening met NHG, *en*
- De nieuwe lening wordt niet hoger dan het totaal van de volgende bedragen:
 - Het bedrag dat de consument nog moet terugbetalen aan de oude lening met NHG
 - De kosten om de oude lening terug te betalen
 - De kosten om de nieuwe lening af te sluiten
 - De kosten van een taxatierapport en een bouwkundig rapport
 - De kosten van de notaris

Zijn de kosten nog niet bekend? Dan mag je een redelijke inschatting maken.

Wat houdt een beperkte toets in?

- Controleer de documenten van de consument. De regels hierover staan in C.3.1.
- Zorg dat de lening de juiste aflosvorm heeft. De regels hierover staan in C.6.7.
- Doe bij BKR een toetsing. Is er een betalingsachterstand op de lening of op andere financiële verplichtingen? Dan mag de consument de lening niet oversluiten. Is er een 2-codering die hersteld is of afgelost? Dan mag je die negeren.
- Zorg dat je de consument screent, zoals beschreven staat in C.3.3.

D.2.5 Hoe ga je om met de waarde van een opbouwproduct bij de oude lening?

Heeft de consument waarde opgebouwd in een opbouwproduct? En is dat product gekoppeld aan de oude lening met NHG? Dan moet de consument een van deze drie dingen doen:

1. De waarde gebruiken om de oude lening geheel of gedeeltelijk af te lossen. Dat moet de consument doen uiterlijk op het moment dat je de lening oversluit.
2. Het bestaande opbouwproduct koppelen aan de nieuwe lening. Dit moet je doen binnen 3 maanden nadat de akte is gepasseerd.
3. De hele waarde storten in een nieuw opbouwproduct en dit koppelen aan de nieuwe lening. Dit moet binnen 3 maanden nadat de akte is gepasseerd.

Wil je toestaan dat de consument de waarde niet of niet geheel gebruikt voor aflossing? Of niet de gehele waarde stort in een nieuw opbouwproduct? Dan moet je eerst beoordelen of dit passend en verantwoord is voor de consument.

Weet je niet precies wat de opgebouwde waarde is bij het bindend aanbod? Dan mag je een redelijke inschatting van de waarde laten maken door de partij waar de opgebouwde waarde staat.

HOOFDSTUK D.3 | DE LENING VERHOGEN

Heeft de consument al een lening met of zonder NHG bij jou? Dan mag je deze consument een aanvullende lening met NHG verstrekken voor dezelfde woning. Maar heeft de consument al een lening zonder NHG en een lening met NHG? Dan mag je niet weer een aanvullende lening met NHG verstrekken.

D.3.1 Voor welke doelen mag je een lening verhogen?

Je mag de aanvullende lening met NHG alleen verstrekken voor bepaalde doelen. De consument moet die lening gebruiken voor een van de volgende doelen:

- Om kwaliteitsverbeteringen uit te voeren.
- Om energiebesparende voorzieningen uit te voeren.
- Om de kosten van een verandering van de lening met NHG te betalen.
- Om de woning volledig in eigendom te krijgen nadat de relatie van de consument is beëindigd. Dit mag alleen als de notariële akte van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.
- Om de woning in volledig eigendom te krijgen wanneer de consument samen met anderen een woning heeft geërfd. Dit mag alleen als de notariële akte van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.
- Heeft de consument een woning met een erfpachtconstructie? Of heeft de consument een recht van opstal? Dan mag de consument in het volgende geval de lening verhogen:
 - Als de consument volledig eigenaar van de grond wordt, *of*
 - Als de consument de erfpachtcanonverplichtingen afkoopt. In deze situatie moet het recht van erfpacht tijdens de looptijd van de lening blijven bestaan. Kan de erfpachtgever het recht van erfpacht opzeggen tijdens de looptijd van de lening? Dan moet die een passende vergoeding betalen voor de waarde van de opstal.
- Heeft de consument een drijvende woning? Met een recht van erfpacht of een huurrecht of vergunning op de ligplaats? Dan mag de consument in het volgende geval de lening verhogen:
 - Als de consument volledig eigenaar van de ligplaats wordt, *of*
 - Als de consument de erfpachtcanonverplichtingen afkoopt. In deze situatie moet het recht van erfpacht tijdens de looptijd van de lening blijven bestaan. Kan de erfpachtgever het recht van erfpacht opzeggen tijdens de looptijd van de lening? Dan moet die een passende vergoeding betalen voor de waarde van de opstal.
- Heeft de consument een woning met koperssteun (eerder: 'kortingsconstructie')? Dan mag je een aanvullende lening met NHG verstrekken om het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') af te betalen.
- Om een SVn Starterslening af te lossen.

D.3.2 Soorten kosten bij aanvullende lening

Sluit de consument een aanvullende lening? Dan mag je de volgende soorten kosten in de aanvullende lening meenemen:

- Kosten om de kwaliteit van de woning te verbeteren. Of om de woning energiezuiniger te maken.
- Het bedrag dat de consument aan de vertrekkende partner moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling.

- Het bedrag dat de consument aan de andere erfgenamen moet betalen om de woning volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling.
- Kosten om de volledige eigendom van de grond en van de ligplaats van de woning te verkrijgen
- Kosten om toekomstige erfpachtcanonverplichtingen af te kopen voor minimaal de looptijd van de lening
- Kosten van het taxatierapport en het bouwkundig rapport
- Kosten van de notaris
- De overdrachtsbelasting
- Kosten om het ondersteuningsdeel (eerder: 'kortingsdeel') helemaal terug te betalen
- Het bedrag dat nodig is om de SVn Starterslening af te lossen. Ook het deel van deze starterslening dat bestemd is voor aflossing (de Combinatielening).
- Kosten om de voorwaarden van de lening met NHG aan te passen
- Kosten om de nieuwe lening af te sluiten

D.3.3 Hoe ga je om met kosten als deze nog niet bekend zijn?

Doe je een bindend aanbod aan de consument die de lening wil oversluiten naar jullie? En kun je nog niet weten hoe hoog de volgende kosten zijn? Dan mag je van de volgende kosten een redelijke inschatting maken:

- De kosten om de voorwaarden van de lening met NHG te veranderen
- De kosten van het taxatierapport en een bouwkundig rapport
- De kosten van de notaris
- De kosten om de nieuwe lening af te sluiten

D.3.4 Toets of de hele lening voldoet aan de NHG-regels

Breng je een bindend aanbod uit aan de consument voor een aanvullende lening met NHG? Dan moet op dat moment worden voldaan aan de regels uit D.3 en aan alle regels uit deel C.

Uitzondering bij aanvullend lenen voor SVn Starterslening

In de volgende situatie voer je alleen een beperkte toets uit:

De aanvullende lening met NHG is bedoeld voor het aflossen van de SVn Starterslening. De lening bevat alleen de volgende bedragen:

- Het bedrag dat nodig is om de SVn Starterslening af te lossen
- De kosten van het taxatierapport en het bouwkundig rapport
- De kosten van de notaris
- De kosten om de nieuwe lening af te sluiten

Wat houdt een beperkte toets in?

- Controleer de documenten van de consument. De regels hierover staan in C.3.1.
- Zorg dat de lening de juiste aflosvorm heeft. De regels hierover staan in C.6.7.
- Doe bij BKR een toetsing. Is er een betalingsachterstand op de lening of op andere financiële verplichtingen? Dan mag de consument de lening niet oversluiten. Is er een 2-codering die hersteld is of afgelost? Dan mag je die negeren.
- Zorg dat je de consument screent, zoals beschreven staat in C.3.3.

HOOFDSTUK D.4 | ONTSLAG UIT DE HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Hebben meerdere consumenten samen een lening met NHG? En wil één van de consumenten de woning verlaten? Dan mag je de consument die uit de woning vertrekt ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de lening. De consument die in de woning blijft mag de lening dan voortzetten. In dit hoofdstuk staan de regels die hiervoor gelden.

D.4.1 VOORWAARDEN VOOR ONTSLAG UIT DE HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Je mag een consument ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid onder de volgende voorwaarden:

- Er zijn minimaal twee consumenten hoofdelijk aansprakelijk voor de lening. Minimaal één consument blijft in de woning wonen en zet de lening voort en blijft daarmee hoofdelijk aansprakelijk.
- De consument die jij ontslaat uit de hoofdelijke aansprakelijkheid is geen eigenaar meer van de woning.
- De consument die jij ontslaat uit de hoofdelijke aansprakelijkheid heeft de woning definitief verlaten voor de overdracht van de woning. Behalve in de volgende situaties:
 - Als de consument de woning pas na de overdracht kan verlaten. De consument moet in dat geval een ontruimingsverklaring tekenen. De consument verklaart hiermee dat de vertrekkende partner als doel heeft de woning zo spoedig mogelijk definitief te verlaten.
De verklaring moet ertoe leiden dat de woning vrij van huur en gebruik kan worden verkocht.
 - Als de consument een onderneming heeft. En als dat de reden is om deze te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. In dat geval hoeft de consument de woning niet te verlaten om ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid te krijgen. Deze consument mag geen huurbescherming of een vergelijkbare bescherming hebben als de woning later wordt verkocht. Daar moet jij voor zorgen.
- Er is geen achterstand op de lening met NHG en op overige financiële verplichtingen.
- De consument die de lening voortzet voldoet aan de acceptatieregels uit C.3.
Uitzondering: heeft de consument een BKR 2-codering, maar is die hersteld of afgelost? Dan kan de consument de lening toch voortzetten.
- De lening die de consument voortzet moet voldoen aan de acceptatieregels uit C.6.4 tot en met C.6.7.
- De lening die de consument voortzet moet voldoen aan de acceptatieregels uit C.7. Je mag dit ook doen met de regels uit D.4.2.

D.4.1.1 De consument wil de lening voortzetten met een ander

Wil de consument die in de woning blijft wonen een ander ook aansprakelijk maken voor de lening met NHG? Bijvoorbeeld een nieuwe partner? Dan gelden de beheerregels uit D.1.2.

Is het inkomen van de ander nodig om de lening met NHG voort te kunnen zetten? Dan geldt het volgende:

- De ander moet voldoen aan de acceptatieregels uit C.3. Uitzondering: heeft de ander een BKR 2-codering, maar is die hersteld of afgelost? Dan is dat geen belemmering.
- De lening die de consumenten voortzetten moet voldoen aan de acceptatieregels uit C.6.
- De lening die de consumenten voortzetten moet voldoen aan de acceptatieregels uit C.7. Je mag dit ook doen met de regels in D.4.2.

D.4.2 UITZONDERING BIJ TE HOGE FINANCIERINGSLAST

Wil je een consument ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid? Dan moet de lening voldoen aan de acceptatieregels uit C.7.

Is de financieringslast hoger dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag je van ons een explain toepassen als je voldoet aan de regels uit artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet. Wel moet je bij het vaststellen van de financieringslast en de maximale toegestane financieringslast rekening houden met de regels in D.4.2.1 en D.4.2.2.

Jij beoordeelt of je een explain toepast en of de lening verantwoord is voor de consumenten aan wie je de lening verstrekt. Je moet invulling geven aan de wettelijke regels ter voorkoming van overkreditering. Jij beoordeelt ook of de betaalbaarheid van de lening voor de consument bestendig is.

D.4.2.1 In welke situatie mag je een uitzondering op de regels toepassen?

In de volgende situatie mag je een uitzondering op de regels voor het bepalen van de financieringslast en maximaal toegestane financieringslast toepassen.

- Je wil ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid realiseren.
- De consument die in de woning blijft en de lening wil voortzetten kan de lening niet betalen omdat de financieringslast op basis van de regels uit C.7 hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast.
- De totale lening na ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid is niet hoger dan de optelsom van de volgende bedragen:
 - De hoofdsom van de lening met NHG
 - Het bedrag dat de consument aan de vertrekkende partner moet betalen voor de woning om deze volledig in eigendom te krijgen. Deze kosten staan in de notariële akte van verdeling.
 - De kosten van de notaris
 - De kosten van het taxatierapport en het bouwkundig rapport
 - De advies- en bemiddelingskosten
 - De overdrachtsbelasting

D.4.2.2 Wat zijn de regels bij de uitzondering?

Je moet bij het vaststellen van de financieringslast en de maximale toegestane financieringslast rekening houden met de volgende regels:

- Je mag de financieringslast vaststellen op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft de financieringslast dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.
- De werkelijke maandlast mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.
- In afwijking van artikel 3 lid 5 van de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet mag je de maximaal toegestane financieringslast vaststellen aan de hand van het toetsinkomen van de consument en het toepasselijke financieringslastpercentage uit de 'Financieringslasttabel Beheer'. Deze staat in het 'Document werkprocessen'.
 - Is sprake is van een huishouden met 2 kinderen met een (gezamenlijk) toetsinkomen tot € 25.000 of een huishouden met 3 of meer kinderen met een (gezamenlijk) toetsinkomen tot € 30.000? Dan moet je vaststellen of voor de basisuitgaven van het gezin, naast de financieringslast(en), voldoende financiële ruimte is, omdat deze inkomensgroepen financieel extra kwetsbaar zijn.
- De consument moet de lening bestendig kunnen betalen.

Is de financieringslast na toepassen van deze uitzondering nog steeds hoger dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan mag je in afwijking op de acceptatieregels uit C.6.7 de lening geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij maken als dit geen betrekking heeft op een 'Bestaande eigen woningschuld'. Je mag de lening dus aflossingsvrij maken in box 3. Het deel van de lening dat aflossingsvrij is, mag niet groter zijn dan 50% van de marktwaarde van de woning. Je doet dit alleen als je hebt vastgesteld dat woningbehoud nodig is en in het belang is van de consument.

Wat zijn de werkelijke lasten?

De werkelijke maandlast bereken je door de volgende lasten bij elkaar op te tellen:

1. De rente
2. De aflossing (als dit van toepassing is)
3. De inleg van een opbouwproduct (als dit van toepassing is)
4. De erfpachtcanon (als dit van toepassing is)
5. De huur, liggeld of precario voor een ligplaats (als dit van toepassing is)

HOOFDSTUK D.5 | WONINGBEHOUD MOGELIJK MAKEN

Wij willen woningbehoud stimuleren. Ook als er geen verlies te verwachten is. We vinden het belangrijk dat consumenten ook bij veranderde financiële omstandigheden de mogelijkheid krijgen om in hun woning te blijven wonen. Soms alleen omdat de consument in de woning wil blijven wonen, maar ook omdat mogelijke woonalternatieven na verkoop -zoals huur- niet altijd beter zijn voor de consument. Bijvoorbeeld financieel of sociaal. Natuurlijk moet je beoordelen of woningbehoud in het belang is van de consument.

Wij bieden je oplossingen om woningbehoud voor een consument te realiseren. We noemen dit woningbehoud-tools. Het brede palet aan tools heeft als doel dat je consumenten op maat kan helpen. Je mag deze tools inzetten op een lening met NHG maar dat hoeft niet.

Welke woningbehoud-tools bieden wij?

Wij bieden de volgende woningbehoud-tools:

- Aanpassen van de lening
 - Aflossingsvrij maken Box 1
 - Aflossingsvrij maken Box 3
 - Looptijd verlengen
- Aanpassing van de borgstelling na aanpassen van de lening
- Verhogen van de lening met NHG om schulden te consolideren
- De Woonlastenfaciliteit
- Budgetcoach en jobcoach

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe je de woningbehoud-tools toepast.

D.5.1 WANNEER MAG JE DE WONINGBEHOUD-TOOLS TOEPASSEN?

Je mag de woningbehoud-tools inzetten als je hebt vastgesteld dat sprake is van alle volgende omstandigheden:

- De consument heeft een betalingsachterstand op de lening of je voorziet dat de consument een betalingsachterstand op de lening krijgt.
- De betalingsachterstand is ontstaan of gaat ontstaan doordat de consument geconfronteerd wordt met 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.
- De consument wil de woning behouden.
- De consument werkt mee aan het voorkomen en oplossen van betalingsachterstanden.
- Jij hebt vastgesteld dat woningbehoud in het belang is van de consument en duurzaam herstel mogelijk is.

Hoe stel je vast dat de consument de lening met NHG niet meer kan betalen?

Een lening is niet betaalbaar als de financieringslast van de lening met NHG hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast. Om dit vast te stellen gebruik je de NHG-beheercriteria. Deze zijn uitgewerkt in D.6.

D.5.2 UITGANGSPUNTEN BIJ GEBRUIK VAN DE WONINGBEHOUD-TOOLS

Mag je woningbehoud-tools toepassen volgens D.5.1? Dan bepaal je welke woningbehoud-tool of combinatie aan tools nodig zijn om woningbehoud te realiseren. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Je verzamelt alle informatie die van belang is om goed te kunnen beoordelen welke tool of tools je inzet.
- Na inzet van de tool of combinatie aan tools moet de financieringslast van de lening met NHG lager zijn dan de maximaal toegestane financieringslast. Hiervoor gebruik je de NHG-beheercriteria. Verstrek je een aanvullende lening om schulden te consolideren? Dan moet de totale lening met NHG betaalbaar zijn met de regels die daarvoor van toepassing zijn. Deze staan in D.5.5.
- Je bent van oordeel dat de consument na inzet van de tool of combinatie aan tools de lening met NHG op een verantwoorde manier kan voortzetten. Je houdt hierbij ook rekening met de staat van de woning, overige financiële verplichtingen van de consument en het risico op herhaling. Dit doe je volgens je eigen beleid.

D.5.3 AANPASSEN VAN DE LENING

In D.1.3 staan de regels over het aanpassen van de lening. Je mag de lening met NHG onder voorwaarden aflossingsvrij maken en je mag de looptijd van de lening verlengen.

Mag je de woningbehoud-tools toepassen volgens D.5.1? En wordt voldaan aan de uitgangspunten in D.5.2? Dan mag je in aanvulling op D.1.3.1 de lening ook geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij maken als dit geen betrekking heeft op een 'Bestaande eigen woningschuld'. Je mag de lening dus aflossingsvrij maken, ongeacht of deze in box 1 of box 3 zit. Het deel van de lening dat aflossingsvrij is, mag niet groter zijn dan 50% van de marktwaarde van de woning. Je mag de waarde van de woning volgens je eigen regels bepalen.

Bestaande eigenwoningschuld

We bedoelen een bestaande eigenwoningschuld volgens artikel 10 bis.1 Wet inkomstenbelasting 2001.

D.5.4 NIEUWE REIKWIJDTE VAN DE BORGSTELLING NA AANPASSEN VAN DE LENING

Pas je de lening met NHG aan? Dan verandert dit niets aan de omvang en looptijd van de borgstelling. We kennen hierop één uitzondering: Heb je de lening aangepast om woningbehoud te realiseren volgens D.5.3? Dan berekenen we de reikwijdte van de borgstelling opnieuw. Dit doen we volgens A.1.5.3.

D.5.5 VERHOGEN LENING OM SCHULDEN TE CONSOLIDEREN

Mag je de woningbehoud-tools toepassen volgens D.5.1? En wordt voldaan aan de uitgangspunten in D.5.2? Dan mag je de lening met NHG verhogen om schulden te consolideren. Met consolideren van schulden bedoelen

we dat je een nieuw aanvullend leningdeel met NHG verstrekt met als doel schulden of financiële verplichtingen die een consument heeft samen te herfinancieren.

Breng je een bindend aanbod uit aan de consument voor deze aanvullende lening met NHG? Dan moet op dat moment worden voldaan aan alle regels uit deel C en de regels uit D.5.5.

D.5.5.1 Soorten kosten bij consolideren van schulden

Je mag de volgende soorten kosten in de aanvullende lening meenemen:

- Het bedrag dat nodig is om schulden of financiële verplichtingen te consolideren
- De taxatiekosten
- De kosten van de notaris

D.5.5.2 Welke schulden mag je niet consolideren?

Je mag alle kredieten, schulden en/of financiële verplichtingen van de consument consolideren in een aanvullend leningdeel met uitzondering van de volgende schulden:

- Schulden die zijn ontstaan door fraude
- Schulden die zijn ontstaan door of uit een misdrijf
- Schulden die voortvloeien uit een onderneming

D.5.5.3 Welke regels gelden als je schulden consolideert?

Consolideer je schulden in een aanvullend leningdeel? Dan gelden de volgende regels:

- Je bent 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.
- 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.
- Je toetst bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) of de consument geregistreerde kredieten heeft.
- In afwijking op de acceptatieregels uit C.3.4 mag je een aanvullende lening verstrekken 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.

D.5.5.4 De financieringslast en de maximaal toegestane financieringslast als je schulden consolideert

Verstrek je een aanvullende lening om schulden te consolideren? Dan moet je opnieuw toetsen aan de acceptatieregels van C.7. Is de financieringslast hoger dan de maximaal toegestane financieringslast?

Dan mag je van ons een explain toepassen als je voldoet aan de regels uit artikel 4 lid 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Jij beoordeelt of je een explain toepast en of de lening verantwoord is voor de consumenten

aan wie je de lening verstrekt. Je moet invulling geven aan de wettelijke regels ter voorkoming van overkreditering. Jij beoordeelt ook of de betaalbaarheid van de lening voor de consument bestendig is.

Wel moet je bij het vaststellen van de financieringslast en de maximale toegestane financieringslast rekening houden met de volgende regels:

- Je mag de financieringslast vaststellen op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft de financieringslast dus niet vast te stellen op basis van het brutobedrag aan rente en aflossing dat verschuldigd zou zijn bij een annuïtair aflossingsschema.
- In afwijking van artikel 3 lid 5 van de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet mag je de maximaal toegestane financieringslast vaststellen aan de hand van het toetsinkomen van de consument en het toepasselijke financieringslastpercentage uit de 'Financieringslasttabel Beheer'. Deze staat in het 'Document werkprocessen'.
 - Is sprake van een huishouden met 2 kinderen met een (gezamenlijk) toetsinkomen tot € 25.000 of een huishouden met 3 of meer kinderen met een (gezamenlijk) toetsinkomen tot € 30.000? Dan moet je vaststellen of voor de basisuitgaven van het gezin, naast de financieringslast, voldoende financiële ruimte is, omdat deze inkomensgroepen financieel extra kwetsbaar zijn.
- De consument moet de lening bestendig kunnen betalen.

D.5.6 DE WOONLASTENFACILITEIT

Kan de consument de lening niet meer betalen? Of voorzie je dat de consument de lening niet meer kan betalen? Dan kan je met de consument een aflossings- of rentepauze afspreken. Je bepaalt zelf hoe lang die pauze mag zijn. Je bepaalt ook zelf hoe en wanneer de aflossingen en rente over die periode alsnog moeten zijn betaald. Is voldaan aan de uitgangspunten die wij hebben in D.5.1 en D.5.2? Dan kunnen wij aanvullend borg staan voor deze achterstallige rente en aflossingen. Deze aanvullende borgstelling heet de Woonlastenfaciliteit. Maar hier zijn wel voorwaarden aan verbonden.

D.5.6.1 Voorwaarden van de Woonlastenfaciliteit

- Je spreekt met de consument af dat de consument nog wel naar draagkracht een deel van de lening met NHG blijft betalen. Je kan op basis van de NHG-beheercriteria uit D.6 vaststellen welk bedrag de consument maandelijks redelijkerwijs kan betalen. Zowel voor de lopende maandbedragen als voor de opgelopen achterstand.
- Je moet de Woonlastenfaciliteit bij ons hebben gemeld binnen 30 dagen na het moment dat je deze aanvullende borgstelling wil laten ingaan. Hoe je dit meldt, staat in het 'Document werkprocessen'.

D.5.6.2 Omvang van de Woonlastenfaciliteit

De omvang van de Woonlastenfaciliteit heeft de volgende eigenschappen:

- De Woonlastenfaciliteit is maximaal 9% van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.
- De Woonlastenfaciliteit geldt alleen voor betalingsachterstanden die zijn ontstaan nadat je met de consument een aflossings- of rentepauze hebt afgesproken.
- Deze borgstelling daalt in afwijking van A.1.2 niet annuïtair. Het 10% eigen risico blijft wel van toepassing.

- De looptijd van deze borgstelling is gelijk aan de einddatum van de oorspronkelijke borgstelling voor de lening met NHG. Staan wij borg voor meer leningdelen? Dan is de looptijd van deze borgstelling gelijk aan de einddatum van het leningdeel met NHG dat nog het langst loopt.

D.5.6.3 Hoe declareer je de door de Woonlastenfaciliteit gedekte achterstanden?

Je geeft de achterstallige aflossingen en rente waarvoor de Woonlastenfaciliteit geldt aan ons op in de verliesdeclaratie. Die achterstallige aflossingen en rente maken geen deel uit van het verlies, maar worden wel tegelijk met het verlies door ons behandeld.

D.5.7 COACHES

Met coaches bedoelen we dienstverleners die als doel hebben om jullie te ondersteunen in het proces om woningbehoud te realiseren voor de consument. Wij kennen de volgende twee coaches in de woningbehoud-tools:

- De budgetcoach: De budgetcoach helpt de consument die niet financieel zelfredzaam is, maar wel gemotiveerd is om het huishoudboekje op orde te krijgen. De budgetcoach heeft als doel om de consument financieel zelfredzaam te krijgen.
- De jobcoach: De jobcoach begeleidt een werkloze consument in het vinden en houden van een nieuwe baan.

D.5.7.1 Inzet van budget- of jobcoach op onze kosten

Mag je de woningbehoud-tools toepassen volgens D.5.1? En wordt voldaan aan de uitgangspunten in D.5.2? Dan mag je een professionele budget- of jobcoach inzetten op onze kosten onder de volgende voorwaarden:

- De coach die jij wil inzetten is onafhankelijk van jou en dus niet verbonden aan jou.
- Je hebt ons verzocht een coach in te zetten en hebt daarbij informatie gegeven waaruit blijkt dat de coach noodzakelijk is voor woningbehoud.
- Wij hebben jouw verzoek beoordeeld en toestemming gegeven voor inzet van de coach. Aan deze toestemming verbinden wij voorwaarden. In ieder geval over de kosten die wij maximaal betalen.
- Hoe je toestemming vraagt aan ons en hoe je de kosten bij ons indient staat in het 'Document werkprocessen'.

HOOFDSTUK D.6 | NHG-BEHEERCRITERIA

Je toetst of een consument een nieuwe lening kan betalen met de acceptatiecriteria in de acceptatietoets. Ook tijdens de looptijd van de lening moet je soms toetsen of de consument de lening nog kan betalen. Bijvoorbeeld omdat het inkomen van de consument is gedaald. Daarvoor gebruik je de NHG-beheercriteria in de beheertoets. Deze NHG-beheercriteria zijn voor een deel hetzelfde als de acceptatiecriteria, maar wijken op een paar punten af. De afwijkende regels staan in dit hoofdstuk. De regels voor de acceptatietoets staan in deel C.

D.6.1 WANNEER GEBRUIK JE DE NHG-BEHEERCRITERIA?

In deze situaties *moet* je de NHG-beheercriteria gebruiken

- Als de consument de woning gaat verkopen met een verlies of als deze situatie dreigt te ontstaan. Dit doe je voor de kwijtscheldingsbeoordeling van de consument.
- Voordat je de woningbehoud-tool: '*aanpassen van de lening*' volgens D.5.3 inzet.
- Voordat je de woningbehoud-tool: '*consolideren van schulden*' volgens D.5.5 inzet.
- Als je wil vaststellen of de lening betaalbaar is voor de consument nadat je deze hebt aangepast volgens D.5.3.

In deze situaties *mag* je de NHG-beheercriteria gebruiken

- Als je tijdens de looptijd van de lening wil vaststellen of de lening betaalbaar is voor de consument, bijvoorbeeld na een life-event. Zo kan je bepalen of jouw hulp nodig is om de lening betaalbaar te maken.
- Om te bepalen wat de draagkracht is van de consument, bijvoorbeeld als je de Woonlastenfaciliteit wil gebruiken.

D.6.2 NHG-BEHEERCRITERIA VOOR HET BEPALEN VAN DE MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST

Zo stel je de maximaal toegestane financieringslast vast. Dit kijkt af van wat in de acceptatieregels uit C.7 staat:

- Bepaal het toetsinkomen van de consument. Volg daarbij de regels van D.6.3.
- Gebruik het financieringslastpercentage Beheer dat daarbij hoort. Dat percentage is afhankelijk van de uiteindelijke situatie van de consument. Het financieringslastpercentage Beheer vind je in het 'Document werkprocessen': de 'Financieringslasttabel Beheer'. Deze kun je niet vinden in de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet (Trhk).
 - Heeft de lening meerdere leningdelen? Dan rond je het gewogen gemiddelde van de rente van deze leningdelen af op 3 decimalen. Houd ook rekening met de regels van D.6.5.
 - Heeft de consument een huishouden met 2 kinderen met een (gezamenlijk) toetsinkomen tot € 25.000 of een huishouden met 3 of meer kinderen met een (gezamenlijk) toetsinkomen tot € 30.000? Dan beoordeel je of voor de basisuitgaven van het gezin - naast de financieringslast(en) - voldoende financiële ruimte is. Deze inkomensgroepen zijn financieel extra kwetsbaar.

- In de Wet inkomstenbelasting 2001 staat een maximale periode van hypotheekrenteaftrek. Houd hier rekening mee als je beoordeelt welk financieringslastpercentage je gebruikt. Bereikt een lening of leningdeel het einde van die periode binnen 3 jaar?
 - o Dan bereken je ook de financieringslast over de periode vanaf het moment dat de hypotheekrenteaftrek is afgelopen.
 - o Dit doe je op basis van het financieringslastpercentage dat geldt voor leningen waarvan de hypotheekrente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Trek van de financiële verplichtingen af de maximaal toegestane financieringslast. Volg daarbij de regels van D.6.4.

D.6.3 NHG-BEHEERCRITERIA VOOR HET BEPALEN VAN HET TOETSINKOMEN

In afwijking op en in aanvulling van de acceptatieregels uit C.7 gebruik je de volgende regels voor het bepalen van het toetsinkomen.

D.6.3.1 Inkomen uit dienstverband

Heeft de consument inkomen uit een dienstverband? Dan bereken je het toetsinkomen zo:

- Het inkomen dat de consument heeft uit een dienstverband is het toetsinkomen. Ook bijvoorbeeld als de consument een arbeidsovereenkomst heeft voor bepaalde tijd, zonder intentieverklaring.

Uitzondering

Alleen in de volgende situaties mag je het inkomen dat de consument uit het dienstverband heeft niet gebruiken als toetsinkomen:

- de werkgever heeft aangekondigd dat het dienstverband wordt beëindigd.
- de resterende looptijd van de arbeidsovereenkomst is minder dan 2 maanden.

Is sprake van één van deze twee situaties of van beide situaties? Dan bepaal je het toetsinkomen van de consument door het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren vast te stellen. Dit doe je op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen. Maar is het inkomen uit het laatste kalenderjaar hoger dan het gemiddelde inkomen? Dan is het inkomen uit dit laatste jaar het toetsinkomen.

Heeft de consument een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd met of zonder intentieverklaring? Dan mag je de methodiek Inkomensbepaling Loondienst (IBL) gebruiken:

- Als jij het verantwoord vindt om dit inkomen als toetsinkomen te gebruiken
- Er geen sprake is van een recente of te verwachten inkomensdaling
- Ook als de consument een inkomensstijging verwacht of recent heeft gehad

Je mag geen IBL gebruiken als de consument de stijging van het inkomen nodig heeft om de lening te kunnen betalen. Dan moet je dit hogere inkomen als toetsinkomen gebruiken. Deze moet dan blijken uit een werkgeversverklaring.

D.6.3.2 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Heeft de consument inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf? Dan gebruik je een Inkomensverklaring Ondernemer (IKV) om het toetsinkomen vast te stellen.

Let op! Vind jij dat de situatie van de consument aanleiding geeft om anders te oordelen? Vraag de rekenexpert dan om rekening te houden met die situatie als de rekenexpert het inkomen vaststelt. Jij blijft verantwoordelijk voor de beoordeling van het toetsinkomen en de lening met NHG als geheel.

Moet je volgens D.6.1 de NHG-beheercriteria gebruiken om te bepalen of de consument de lening nog kan betalen? En heb je daar een IKV voor nodig? Dan betalen wij de kosten voor deze verklaring.

D.6.3.3 Inkomen uit sociale uitkering

Heeft de consument een sociale uitkering? Dan bereken je het toetsinkomen zo:

- Tel het inkomen uit een (sociale) uitkering dat niet blijvend van aard is mee als toetsinkomen. Maar alleen als voor minimaal de komende 3 jaar duidelijk is wat de hoogte is van de uitkering.

D.6.3.4 Inkomen uit naderend pensioen

Je houdt alleen rekening met de verwachte inkomensvermindering van de consument door pensioen of AOW als de consument de ingangsdatum van het pensioen of de AOW-leeftijd binnen 3 jaar bereikt.

AOW-leeftijd

Met de AOW-leeftijd bedoelen we de pensioengerechtigde leeftijd zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet.

D.6.3.5 Inkomen uit alimentatie

Ontvangt de consument partneralimentatie? En is deze alimentatie schriftelijk afgesproken?

- Tel het inkomen uit alimentatie mee als toetsinkomen. Maar alleen als de consument nog minimaal 3 jaar recht heeft op deze alimentatie.

D.6.4 TREK OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN AF VAN DE MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST

Bepaal je de maximaal toegestane financieringslast? Trek daar dan minimaal vanaf de werkelijke lasten van de overige financiële verplichtingen van de consument.

Heeft de consument zakelijke financiële verplichtingen? Dan tel je deze niet mee als je de maximale toegestane financieringslast bepaalt. Je moet dan wel kunnen aantonen dat het een zakelijke financiële verplichting is. Dat kan je aantonen met de jaarrapporten of met de bedrijfsnaam waarop de verplichtingen staan.

D.6.5 NHG-BEHEERCRITERIA OM DE FINANCIERINGSLAST TE BEPALEN

- Stel de financieringslast vast met de werkelijke lasten. Je gebruikt dus niet de bruto rente en aflossing die de consument zou betalen bij een annuïtair aflossingsschema.
- Bereken je de maandlast van de lening? Ga er dan van uit dat een zo groot mogelijk deel van de lening aflossingsvrij is. Zo krijg je de laagst mogelijke maandlast die mogelijk is volgens de wet- en regelgeving.
- Is de financieringslast na toepassing van de eerste twee punten nog hoger dan de maximaal toegestane financieringslast? Dan verlaag je de maandlast door vermogen of de waarde van een opbouwproduct van de hoofdsom af te trekken.
- Is sprake van stijging van erfpachtcanon binnen 3 jaar? Houdt bij het bepalen van de financieringslast rekening met deze hogere erfpachtcanon.
- Is de rentevastperiode van de lening nog 3 jaar of langer? Dan gebruik je de rente die de consument nu betaalt als toetsrente.
- Is de resterende rentevastperiode van de lening korter dan 3 jaar? Dan gebruik je als toetsrente de rente die jij hanteert bij nieuwe leningen met NHG met een 3 jaar rentevastperiode. Maar als de consument nu een hogere rente betaalt dan gebruik je die hogere rente.
- Hanteer je voor leningen met NHG geen 3 jaar vast rentepercentage? Dan gebruik je als toetsrente de rente van de eerstvolgende rentevastperiode die jij hanteert bij nieuwe leningen met NHG. Maar als de consument nu een hogere rente betaalt dan gebruik je die hogere rente.

Dat je de berekening met deze uitgangspunten maakt, betekent niet dat je de lening ook werkelijk moet aanpassen. Of dat de consument de hoofdsom echt aflost met vermogen of de waarde van het opbouwproduct.

Wat zijn de werkelijke lasten?

De werkelijke maandlast bereken je door de volgende lasten bij elkaar op te tellen:

- De rente
- De aflossing (als dit van toepassing is)
- De inleg van een opbouwproduct (als dit van toepassing is)
- De erfpachtcanon (als dit van toepassing is)
- De huur, liggeld of precario voor een ligplaats (als dit van toepassing is)

Wat bedoelen we met vermogen?

- Vermogen is de som van:
 - spaargeld
 - beleggingen
 - onroerende goederen. Maar niet de hoofdwoning.
- Hiervan trek je af:
 - 1,7% van de laatst bekende WOZ-waarde van de hoofdwoning
 - € 3.550 voor iedere consument

D.6.6 BKR-REGISTRATIES

Doe bij BKR een toetsing. Heeft de consument een BKR-2-codering maar is die hersteld of afgelost? Dan mag je die negeren.

D.6.7 UITZONDERING NHG-BEHEERCRIPTERIA

In sommige situaties ben je verplicht de NHG-beheercriteria te gebruiken om te bepalen of de consument de lening kan betalen. Dit hebben we beschreven in D.6.1. Je moet de betaalbaarheid van de lening op basis van de NHG-beheercriteria bepalen voor de kwijtscheldingsbeoordeling van de consument of voordat je een woningbehoud-tool uit D.5 inzet.

Het kan voorkomen dat het gebruik van de NHG-beheercriteria niet altijd past bij de specifieke situatie van de consument. Bijvoorbeeld omdat de consument persoonlijke en onvermijdbare kosten heeft waardoor de consument de lening met NHG niet kan betalen. Daarom kan je een verzoek indienen om de specifieke situatie door ons te laten beoordelen. Als daar aanleiding voor is, zullen wij een uitzondering maken op de NHG-beheercriteria voor het vaststellen van de betaalbaarheid van de lening.

In het 'Document werkprocessen' staat hoe je dat doet. Je moet de reden van het verzoek goed onderbouwen.

DEEL E | REGELS OVER VERKOOP VAN DE WONING

We verwachten van je dat je probeert een gedwongen verkoop te voorkomen of een verlies bij verkoop te beperken. In dit deel beschrijven we de regels die gelden om een gedwongen verkoop te voorkomen of het verlies te beperken als een verkoop onvermijdelijk is.

Wil de consument de woning houden? Overweeg dan ook de inzet van de woningbehoud-tools die staan in D.5.

HOOFDSTUK E.1 | WANNEER IS DIT DEEL VAN TOEPASSING

Dit deel is van toepassing op leningen met NHG waarbij in elk geval één van de volgende situaties speelt:

- Er is een betalingsachterstand.
- Er dreigt een verkoop van de woning met verlies en het eindbod is lager dan 95% van de marktwaarde van de woning.
- Er dreigt een 'gedwongen verkoop' van de woning.

Wat bedoelen we met een gedwongen verkoop van de woning?

Met een gedwongen verkoop van de woning bedoelen we een verkoop van de woning omdat de consument zich tijdens de looptijd van de lening niet heeft gehouden aan de afspraken die de consument met jou heeft gemaakt over de lening. Je voert de regie om de woning onderhands te verkopen of verkoopt de woning via een 'executieverkoop'.

Wat is een executieverkoop?

Een executieverkoop is een verkoop volgens de wet: artikel 3:268 of artikel 3:248 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK E.2 | INTERVENTIE DOOR ONS

Wij kunnen interveniëren als dit nodig is om een gedwongen verkoop te voorkomen of het verlies te beperken. Maar dat zal niet leiden tot mindering van:

- De omvang of de looptijd van de borgstelling
- De rechten op betaling van het verlies op grond van de borgstelling
- De rechten op betaling op grond van Betaling verwachte verlies

HOOFDSTUK E.3 | AFSPRAKEN BIJ BETALINGSACHTERSTANDEN

E.3.1 HOU CONTACT MET DE CONSUMENT

- Je informeert de consument maandelijks over de achterstand en wijst de consument op de gevolgen van de achterstand.
- Betaalt de consument na de eerste betalingsherinnering niet? Dan stel je vast of de consument wil en kan meewerken aan een oplossing voor de betalingsachterstand.
- Werkt de consument niet mee aan het betalen van de betalingsachterstand of kan je de consument niet vinden of bereiken? Dan onderzoek je hoe je toch in contact kan komen met de consument en onderzoek je wat de mogelijkheden zijn van de consument om de achterstand te betalen en de maandtermijn te blijven betalen.

E.3.2 ZORG ERVOOR DAT DE CONSUMENT NAAR DRAAGKRACHT BETAALT

Als de consument een betalingsachterstand heeft verwachten we het volgende van je:

- Je doet al het redelijke om de achterstand te incasseren.
- Maak met de consument afspraken over het bedrag dat de consument je iedere maand terugbetaalt. De bedragen die je afsprekt moeten redelijk zijn. Je kan op basis van de NHG-beheercriteria uit D.6 vaststellen welk bedrag de consument maandelijks redelijkerwijs kan betalen. Zowel voor de lopende maandbedragen als voor de opgelopen achterstand. De achterstand mag in ieder geval niet onnodig groot zijn.
- Biedt de consument de woning al te koop aan? Dan onderzoek je of overname van de verkoop nodig of nuttig is.

HOOFDSTUK E.4 | EEN NIET GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP MET VERLIES

E.4.1 WAT MOET JE DOEN ALS DE CONSUMENT DE WONING MET VERLIES WIL VERKOPEN?

- Wil de consument de woning verkopen? En stel je vast dat de koopsom van de woning niet voldoende is om alle verplichtingen uit de lening af te lossen? Dan moet je het volgende doen:
 - Je stelt vóór verkoop de marktwaarde vrij van huur en gebruik vast via een taxatierapport.
 - Je probeert een zo hoog mogelijke, marktconforme verkoopprijs te krijgen voor de woning.
 - Is het eindbod lager dan 95% van de marktwaarde? Onderbouw dan dat de koopsom acceptabel is.
- Heeft de consument de woning verkocht? En is de koopsom van de woning niet voldoende om alle verplichtingen uit de lening af te lossen? Dan beoordeel je of je royalement kan verlenen. Is het eindbod lager dan 95% van de marktwaarde? Onderbouw dan dat de koopsom acceptabel is.

HOOFDSTUK E.5 | AFSPRAKEN BIJ GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP OF EXECUTIEVERKOOP

Je doet je uiterste best om een gedwongen onderhandse verkoop of executieverkoop te voorkomen. Daarbij moet je onze belangen en de belangen van de consument op de juiste manier behartigen. Wat je moet doen als je een woning gedwongen verkoopt staat in dit hoofdstuk.

E.5.1 GEDWONGEN ONDERHANDSE OF EXECUTIEVERKOOP

- Ga je een woning gedwongen verkopen? Probeer dit dan onderhands te doen.
- Lukt het niet om de woning gedwongen onderhands te verkopen? Dan kan je de woning executoriaal verkopen.
- Werkt de consument mee aan een gedwongen onderhandse verkoop? Maar ben je van mening dat executieverkoop beter is, bijvoorbeeld omdat een executieverkoop meer geld oplevert dan gedwongen onderhandse verkoop. Of minder risico oplevert? Overleg dan van tevoren met ons of je tot executieverkoop kan overgaan.

E.5.2 WAT MOET JE DOEN BIJ EEN GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP?

Ga je een woning gedwongen verkopen? En voer je de regie om dit onderhands te doen? Dan moet je aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Je schakelt zelf een makelaar in of je neemt de regie over.
- Je zorgt ervoor dat op de datum van het inschakelen van de makelaar een taxatierapport van een fysieke in pandige taxatie aanwezig is. Dit rapport mag op die datum niet ouder zijn dan 6 maanden en moet als doel hebben 'gedwongen (executoriale) verkoop'.
- Je zorgt ook voor eenzelfde taxatierapport op het moment van het accepteren van het bod. Is het taxatierapport dat is opgemaakt op de datum inschakelen van de makelaar nog niet ouder dan 6 maanden, dan mag je dit rapport gebruiken.
- Is het eindbod lager dan 95% van de marktwaaarde? Onderbouw dan dat de koopsom acceptabel is.

E.5.3 WAT MOET JE DOEN BIJ EEN EXECUTIEVERKOOP?

Ga je een woning executoriaal verkopen? Dat mag als je voldoet aan de volgende regels:

- Er heeft een debiteurenonderzoek plaatsgevonden.
- Je hebt een taxatierapport van een fysieke taxatie met als doel een 'gedwongen (executoriale) verkoop'. Dit taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de 'datum voornemen veiling'. We hebben het liefst een in pandig taxatierapport.
- Op basis van de aard van het onderpand heb je bepaald of de veiling een online of een hybride veiling moet zijn. Je kan hierover met ons klankborden.
- De veiling vindt plaats onder de meest recente versie van de 'Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen' of 'Algemene Voorwaarden met Internetbieden'. Gaat het om een drijvende woning? En zijn deze Algemene Voorwaarden niet van toepassing? Dan gelden de 'Algemene Voorwaarden voor Executieveiling van Schepen met Internetbieden'.
- Je hebt de 'datum voornemen veiling' aan ons gemeld. Dit is belangrijk omdat wij na jouw melding 'datum voornemen veiling' een brief sturen aan de consument. Daarmee proberen we een laatste keer om het

contact tussen jou en de consument te herstellen en zo een executieverkoop te voorkomen. Dit doen we in alle gevallen. Heb je 10 werkdagen na het melden van deze datum geen bericht van ons of van de consument gekregen? Of is er sprake van onregelmatigheden? Dan mag je de opdracht tot veiling uitzetten.

- Zijn wij vertegenwoordigd op de veiling? Dan mag je tot gunning overgaan zonder dit met ons te overleggen.
- Krijgt de notaris tot 14 dagen vóór de executieverkoop nog een onderhands executiebod? Overleg dan met ons om te bepalen of je het bod moet voorleggen aan de voorzieningenrechter.

Krijg je buiten het executoriaal traject een onderhands bod? Overleg dan met ons om te bepalen of je dit bod kan accepteren.