



Bijlage

**Wijzigingen in de
Voorwaarden & Normen 2022-1**

1. Gemiddelde koopsom en kostengrenzen

Gemiddelde koopsom:	€ 355.000
De kostengrens zonder energiebesparende voorzieningen:	€ 355.000
De kostengrens met energiebesparende voorzieningen:	€ 376.300
De kostengrens voor woonwagens:	€ 147.000
De kostengrens voor woonwagenstandplaatsen:	€ 53.000

2. Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie wordt 0,6% van de lening.

3. Financieringslasttabellen Beheercriteria

Op basis van advies van Nibud zijn de Financieringslasttabellen Beheercriteria aangepast.

4. TRHK per 1 januari 2022

Wijzigingen in de TRHK 2022 zijn overgenomen in de V&N, waaronder de Financieringslasttabellen Acceptatie.

5. Vervallen hypotheekrenteaf trek (HRA) in beheer

Bij het bepalen van de betaalbaarheid van een lening in beheer wordt per 1 januari 2022 rekening gehouden met vervallen van de hypotheekrenteaf trek (HRA) binnen 3 jaar, in plaats van binnen 10 jaar. Deze wijziging is een logisch vervolg op een wijziging per 1 juli 2021 waardoor bij het bepalen van de financieringslast rekening wordt gehouden met het vervallen van HRA binnen 10 jaar. Dit is voor klanten in beheer niet in lijn met het beheerbeleid dat een scope van 3 jaar in plaats van 10 jaar hanteert.

6. Behoud leningvorm bij vervallen hypotheekrenteaf trek (HRA) in beheer

Per 1 januari 2022 is in artikel C6 Financieringslast Norm 5.1.5 opgenomen dat de bestaande aflossingsvrije lening ongewijzigd mag worden voortgezet als gedurende de looptijd van de lening de HRA op het aflossingsvrije leningdeel vervalt. Dit is een logisch vervolg van de wijziging in B2 lid 3 sinds 1 juli 2021.

7. Wijzigingen met betrekking tot de omgang met Bureau Krediet Registratie (BKR)

- **Werkelijke last**
NHG zal zich zoveel mogelijk conformeren aan de wijziging in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van 2020 inzake de behandeling van aflopende kredieten. Aflopende kredieten moeten voortaan altijd op werkelijke last getoetst worden.
- **Autolease**
Het BKR gaat alle autolease voor het volledige bedrag inschrijven en niet meer de oude 65%. Door deze wijziging zal de weging voor het toetsinkomen ook anders worden. De toetsing blijft gelijk, echter door de hogere inschrijving zal deze zwaarder gewogen worden met betrekking tot het toetsinkomen.
- **HY codering**
Er bestaat twijfel over de mogelijkheden van het financieren van een hypotheek met een HY codering. NHG zal de mogelijkheden hieromtrent verduidelijken.
- **Caribbean Credit Bureau (CCB)**
Per 1 augustus 2021 is het samenwerkingsverband tussen het BKR en het CCB gestopt, hierdoor is het niet meer mogelijk om een CCB-toetsing te doen door tussenkomst van het BKR. NHG laat die eis daarom vervallen.

- **Leasefiets**

In de toelichting zal worden opgenomen dat de lasten van leasefietsen die op een werkgeversverklaring of salarisstrook staan geen invloed hebben op het toetsinkomen.

- **Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)**

NHG overweegt om consumenten die het WSNP-traject met een schone lei hebben doorlopen toestemming te geven voor het aanvragen van NHG, ongeacht de eerdere BKR-codering(en). 1 Jaar na afgifte van het vonnis kan een aanvraag gedaan worden zonder beperking van de coderingen die ontstaan zijn door de WSNP. Andere coderingen zorgen nog steeds voor beperkingen.

- **Nieuwe soortcode schuldhulp (SH) of saneringskrediet (SK)**

Gemeenten, of de door hen gemandateerde partijen, registreren de toegang tot schuldhulpverlening met de soortcode SR. Vanaf 1 januari 2022 komt de nieuwe soortcode SH voor schuldhulp en SK voor saneringskrediet beschikbaar. De huidige overeenkomstsoort schuldregeling (SR) wordt dan door BKR omgezet: SR met een bedrag wordt SK en SR zonder een bedrag wordt SH.

NHG zal SK & SH op dit moment op dezelfde wijze behandelen als SR.

Een financiering met NHG is daardoor niet mogelijk.

- **Tekstuele wijziging checklist bij finale kwijting door NHG**

We verduidelijken deze passage zodat helder wordt dat consumenten met een RN-3 codering bij het BKR in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG, mits er sprake is van een afboeking tegen finale kwijting door de stichting en de Praktisch Laatste Aflosdatum en registratie van deze code gelijk vallen.

8. Desktoptaxatie combineren met kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 juli 2021 staat NHG naast de fysieke taxatie ook de desktoptaxatie toe. Deze vorm van taxatie kan toegepast worden tot maximaal 90% LTV (loan to value).

Vanaf 1 januari 2022 willen we ook toestaan om een desktoptaxatie toe te passen bij afkoop erfpacht, verbouwing, energiebesparende voorzieningen en/of energiebespaarbudget. De marktwaarde voor uitvoering van de aanpassingen blijft daarbij wel leidend.

Voor kwaliteitsverbeteringen wordt geen verbouwingsspecificatie opgevraagd bij een desktoptaxatie. Om toch te controleren dat het om woning gebonden verbeteringen gaat wordt er een depot aangehouden. De geldnemer kan de gelden dan vrij besteden binnen het gestelde doel.

9. Verduidelijking oversluiten

Norm 3 wordt herschikt en er worden enkele wijzigingen aangebracht om daarmee de verschillen tussen regulier en zuiver oversluiten binnen de V&N te verduidelijken. Daarnaast zijn er mogelijkheden opgenomen om een desktoptaxatie bij kwaliteitsverbetering te gebruiken.

10. Echtscheidingsdocumenten

Als er een echtscheiding heeft plaatsgevonden vraagt NHG in alle gevallen standaard 3 documenten op, ongeacht wanneer de scheiding plaatsvond. Consumenten hebben deze documenten echter vaak niet meer en vinden dit proces bureaucratisch. We willen daarom een alternatief bieden.

Wanneer een echtscheiding langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden, is ook een recent afschrift uit de burgerlijke stand samen met de meest recente belastingaangifte voldoende om te bepalen of er mogelijk nog sprake is van alimentatieplicht. Hiermee komen het vonnis en het convenant voor deze klanten te vervallen.

11. Project: 'Digitalisering Klantreis Beheer' (DKB)

Met het project DKB beogen we een automatische data-uitwisseling tussen geldverstrekkers en NHG voor het aanmelden, muteren en afmelden van een NHG-hypotheek. Door slim gebruik te maken van digitalisering en automatisering helpen we geldnemers sneller en beter, wanneer zij in een beheersituatie terecht komen. Daarnaast vereenvoudigen we onderdelen bij het (intensief) beheer traject voor de geldverstrekker.

Het project DKB leidt tot een aantal wijzigingen in de Voorwaarden & Normen en de Gedragslijn Intensief Beheer per 1 januari 2022. Concreet omvatten de, aan de DKB gerelateerde, wijzigingen:

- Automatische data-uitwisseling tussen geldverstrekkers en NHG voor relevante datavelden bij NHG voor regulier- en intensief beheer.
- Het laten vervallen van de toestemmingsverzoeken 'gedwongen onderhandse verkoop', 'executieverkoop' en 'accepteren bod <95% van de marktwaarde door digitalisering en automatisering.
- De geldverstrekker krijgt een aanvullend mandaat van € 500 per dossier, zodat vooraf geen toestemming meer hoeft te worden gevraagd voor kleine overschrijdingen ten opzichte van het overzicht maximale vergoedingen in de Gedragslijn Intensief Beheer.
- Het melden van een betalingsachterstand na 2 maanden in plaats van 3 maanden.
- Het melden van het overlijden van een geldnemer.
- De declarabele betalingsachterstand bij executieverkoop wordt gemaximeerd op 24 maanden als de woning eerst in de onderhandse verkoop heeft gestaan. Indien de woning niet eerst in de onderhandse verkoop heeft gestaan, blijft de huidige termijn van 12 maanden van toepassing.