

## Beleidsaanpassingen beschermen uw klant

Bij het aankopen van een woning is op diverse vlakken de onzekerheid toegenomen vanwege de coronacrisis. Nationale-Nederlanden past het acceptatiebeleid hierop aan, zodat uw klant én onze positie als geldverstrekker goed beschermd blijven. Onze dienstverlening naar u en uw klant blijft hiermee geborgd.

### 1. Afbouwgarantie bij nieuwbouw

Bij **alle projectmatige** nieuwbouw stellen we als voorwaarde dat er een afbouwgarantie is, afgegeven door een van de [keurmerkhouders](#) waar NHG naar verwijst.

#### **Zelfbouw**

Bij zelfbouw (kavelbouw) is de afbouwgarantie niet verplicht. Wel gaan we aanvrager(s) er in de hypotheekofferte extra op attenderen dat het veiligstellen van afbouw met een garantie in deze tijden van onzekerheid een verstandige keuze is.

#### **Lopende aanvragen**

Aanvragen die we op dit moment in behandeling hebben, vinden gewoon doorgang volgens het beleid zoals dat was op het moment van binnenkomen. We doen voor deze aanvragen wel een beroep op u als adviseur, om uw klant ook nadrukkelijk te wijzen op de mogelijkheid zich te verzekeren met een afbouwgarantie.

### 2. Overbruggen op beleggingswaarde

In verband met de toegenomen onzekerheid op de aandelenbeurzen, geldt vanaf 24 maart de voorwaarde dat een bij Nationale-Nederlanden opgebouwde beleggingswaarde eerst vastgezet dient te worden, voordat we een hypotheekofferte met overbrugging uitbrengen. Dit werkt als volgt: uw klant maakt in zijn persoonlijke online omgeving mijn.nn zelf de beleggingen liquide (verkopen). Hiermee komt de opgebouwde waarde op een stallingsrekening te staan. We blokkeren deze rekening vervolgens tot het moment van verkoop van de oude woning. Op dat moment kan de waarde mede worden gebruikt om het overbruggingskrediet af te lossen.

Klanten lopen vanaf het moment van aanvragen/blokkeren geen koersrisico meer. Hierdoor mag vanaf nu 100% in plaats van de eerder gehanteerde 90% van de actuele waarde van de beleggingen worden meegenomen voor de overbrugging.

De aanpassingen gelden met ingang van **vrijdag 8 mei 2020**.

## **1. Aanpassing voorwaarden bij inkomen uit loondienst**

### **Geldigheidsduur bewijsstukken inkomen gaat naar twee maanden**

We vragen bij bewijsstukken die betrekking hebben op het inkomen om recent afgegeven documenten. Hoe recenter het document, hoe groter de kans dat de aangeleverde informatie aansluit bij de actuele situatie van de klant. Met ingang van vrijdag 8 mei mogen inkomensdocumenten bij het uitbrengen van de hypotheekofferte niet ouder zijn dan twee maanden. Aanvullend geldt dat de documenten ná 12 maart 2020 moeten zijn afgegeven. De termijnen gelden voor vaste en tijdelijke dienstverbanden.

Onder bewijsstukken inkomen vallen:

1. Werkgeversverklaring
2. Salarisstrook
3. UWV-verzekeringsbericht
4. Prospectiefverklaring
5. Overige bewijsstukken voor het bepalen van het toetsinkomen

### **Tijdelijk dienstverband: werkgeversverklaring en salarisstrook**

Vanaf 8 mei vervalt de mogelijkheid om gebruik te maken van de Inkomensbepaling loondienst (IBL). Het bepalen van inkomen op basis van de inkomsten van de laatste drie jaar met behulp van een IBL is een geschikte methodiek in stabiele tijden. Gezien de huidige economische onzekerheid is het echter belangrijk om meer zekerheid te krijgen over de bestendigheid van het dienstverband van uw klant. Daarom vragen wij met ingang van vrijdag 8 mei bij alle nieuwe en lopende aanvragen waarvoor nog geen hypotheekofferte is uitgebracht en waarbij de klant een tijdelijk dienstverband heeft om een werkgeversverklaring en salarisstrook. De gegevens op deze documenten zijn leidend bij de bepaling van het toetsinkomen. De documenten dienen te zijn afgegeven ná 12 maart 2020 en maximaal 2 maanden oud te zijn.

## **2. Aanpassing voorwaarden voor zelfstandig ondernemers**

### **Geldigheidsduur bewijsstukken inkomen**

Ook voor de inkomensdocumenten voor ondernemers en zelfstandigen geldt met ingang van 8 mei dat deze bij het uitbrengen van de hypotheekofferte niet ouder mogen zijn dan twee maanden en afgegeven dienen te zijn ná 12 maart 2020. Heeft uw klant een Inkomensverklaring bij een van de Rekenexperts laten opmaken? Dan verzorgen zij zonder kosten een update voor uw klant, als dat nodig is.

### **Aanvullende (zorgplicht)vragen bij zelfstandig ondernemers**

Met ingang van vrijdag 8 mei verzoeken wij u (aanvullend op de vragen die de rekenexperts stellen bij het opmaken van de inkomensverklaring) om de volgende twee vragen voor te leggen aan uw klant:

- Verwacht u dat de coronacrisis financieel nadelige gevolgen voor uw omzet dan wel inkomen heeft, en zo ja in welke mate?

(inclusief motivatie)

- Verwacht u voldoende inkomen en/of vermogen te hebben om zes maanden de woonlasten, de kosten van

gebruikelijk levensonderhoud en overige (financiële) verplichtingen te kunnen betalen? Ja / Nee  
(inclusief motivatie)

Met ingang van vrijdag 5 juni voegen we voor alle **nieuwe** aanvragen twee acceptatievoorwaarden toe aan de eerder gecommuniceerde wijzigingen:

1. **Aanvullende vragen bij inkomen uit dienstverband**
2. **Eigen middelen aantonen bij inkomen uit tijdelijk dienstverband**

### 1. Aanvullende vragen bij inkomen uit dienstverband

Bij aanvragen met inkomen(s) uit loondienst voegen we een korte vragenlijst toe. Hiermee krijgen we een beter inzicht in de verwachting van klanten over de bestendigheid van het inkomen en de financiële ruimte die er is om een eventuele terugval in inkomen op te vangen.

In het Rentevoorstel dat u ontvangt staat in de documentenlijst voor iedere aanvrager welke ingevulde en ondertekende vragenlijst (loondienst / ondernemer) we nodig hebben om de aanvraag te kunnen beoordelen. U vindt de [vragenlijst op adviseur.nn.nl](https://adviseur.nn.nl).

#### Bij welke aanvragen?

Het aanleveren van een ingevulde en ondertekende vragenlijst geldt bij aanvragen **met en zonder NHG** en voor ieder inkomen uit dienstverband dat meetelt in de beoordeling. Als er twee inkomens zijn, verzoeken we beide aanvragers het formulier in te vullen voor hun eigen inkomen.

### 2. Eigen middelen aantonen bij inkomen uit tijdelijk dienstverband

Bij een inkomen uit tijdelijk dienstverband vragen we om een bewijsstuk van de eigen middelen die de klant inbrengt bij de aankoop van de woning. En daarnaast of er aantoonbaar voldoende **extra** eigen middelen zijn om bij verlies van inkomen:

- de bruto hypotheeklasten gedurende drie maanden te dragen bij een inkomen uit tijdelijk dienstverband dat lager is dan € 60.000,- of
- de bruto hypotheeklasten gedurende zes maanden te dragen bij een individueel inkomen uit tijdelijk dienstverband dat € 60.000,- of hoger is.

Dit deel van de eigen middelen dient na het passeren van de hypotheek dus nog aanwezig te zijn. We vragen het bewijs van eigen middelen bij iedere aanvraag met een inkomen uit **tijdelijk** dienstverband, ongeacht het totale bedrag dat benodigd is aan eigen middelen.

#### Ingangsdatum 5 juni

De gewijzigde acceptatievoorwaarden gaan met ingang van vrijdag 5 juni in voor **alle nieuwe aanvragen met inkomen uit dienstverband met en zonder NHG**. Lopende aanvragen behandelen we op basis van de voorwaarden die golden tot en met 4 juni.