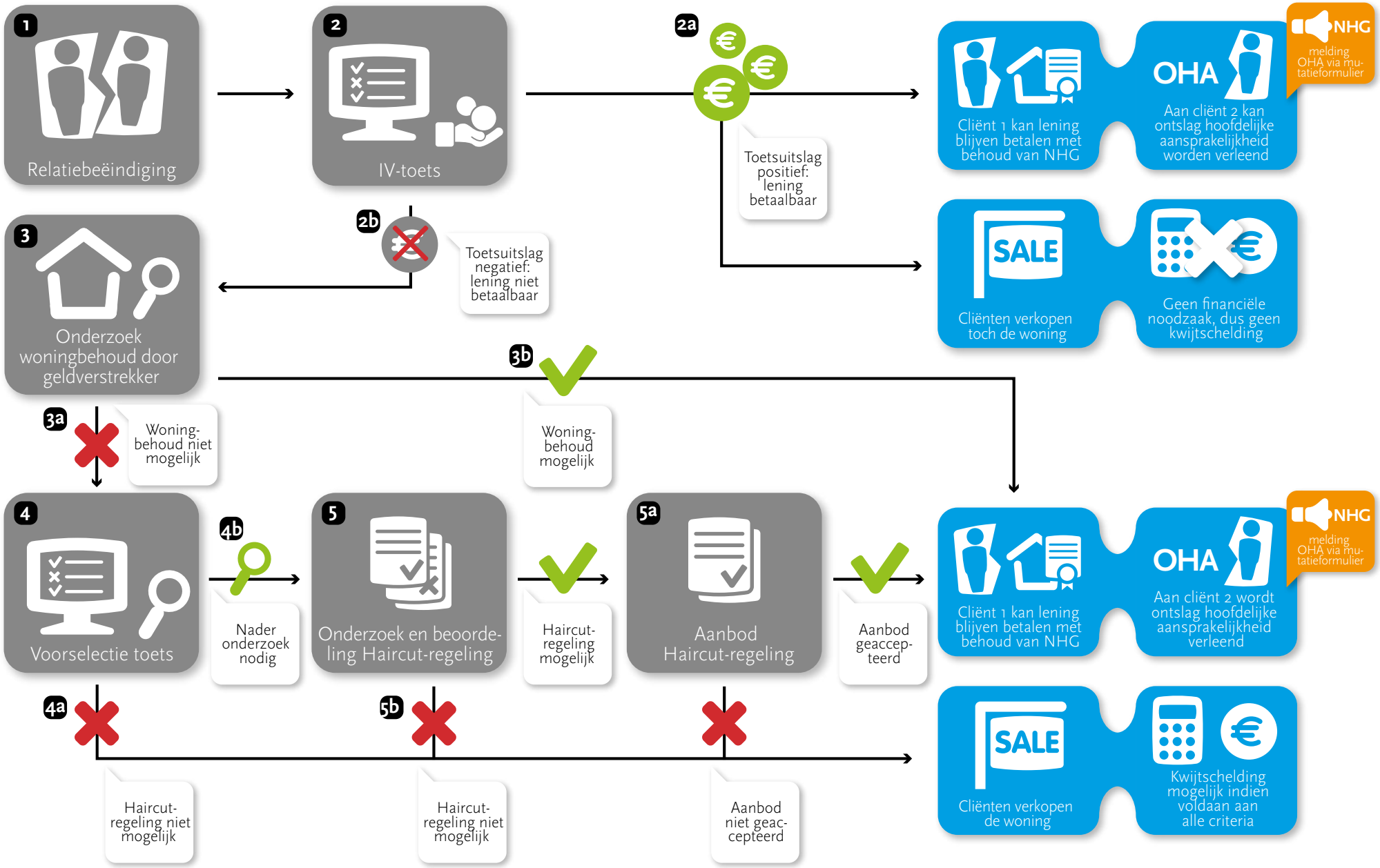
NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PROCES RELATIEBEËINDIGING MET NHG

Dit proces is van toepassing op leningen met een NHG-borgstelling wanneer twee geldnemers (in akte) hun relatie en samenwonen beëindigen



Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. De stichting sluit iedere aansprakelijkheid uit van de gevolgen van het gebruik van deze informatie.

JUNI 2014

TOELICHTING BIJ PROCESSCHEMA RELATIEBEËINDIGING MET NHG
voor geldverstrekkers en tussenpersonen

1. Geldnemers beëindigen hun relatie

Geldnemers geven bij hun geldverstrekker of tussenpersoon aan dat ze uit elkaar gaan. Deze wijst hen op de verplichte IV-toets, waarmee objectief getoetst kan worden of de lening betaalbaar is voor ten minste 1 van de geldnemers.

Bellen geldnemers direct met NHG, dan verwijst NHG hen alsnog door naar de geldverstrekker. Beide geldnemers ontvangen van NHG een brief waarin de IV-toets verder wordt toegelicht.

2. Uitvoeren IV-toets

De geldverstrekker of tussenpersoon voert de toets voor beide geldnemers uit. De toets en handleiding zijn (met een inlog) beschikbaar via **https://onlinetoets.nhg.nl/NHG/**. Geldnemers krijgen de uitslag van de IV-toets altijd in print of e-mail, zodat zij ook zelf hun gegevens kunnen controleren.

Bent u een tussenpersoon, check dan altijd bij de geldverstrekker of u gemachtigd bent de toets uit te voeren.

Tip! voor de communicatie met geldnemers

Wat is een IV-toets? De IV-toets berekent of de hypotheek op dit moment betaalbaar is voor één van u. Op basis van uw huidige inkomen, vermogen, financiële verplichtingen en de Nibud-normen voor verantwoord lenen wordt uw maximale maandlast bepaald.

2a. 1 of beide geldnemers kunnen de lening alleen betalen

De geldverstrekker bespreekt de uitslag met geldnemers en wijst hen op de kwijtscheldingsregeling van NHG (zie ook www.nhg.nl). Het is niet nodig NHG op de hoogte te stellen van een positieve toetsuitslag.
Wel dient de eventuele verlening van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA) gemeld te worden.

U kunt hiervoor het mutatieformulier 'bestaande garantie' gebruiken (zie **www.nhg.nl**).

Tip! voor de communicatie met geldnemers

Wat is een Haircut? Een Haircut is een eenmalige deelaflossing door NHG op uw hypotheek. Hiermee worden uw hypotheek en maandlasten lager, waardoor de hypotheek weer betaalbaar wordt voor een van u beiden. Om de werking en het proces toe te lichten kunt u de voorkant van dit document gebruiken.

2b. Beide geldnemers kunnen de lening niet betalen

De geldverstrekker bespreekt de uitslag met geldnemers en licht toe dat een negatieve IV-toets niet onherroepelijk hoeft te leiden tot een verkoop van de woning. In de praktijk blijkt dat het merendeel van geldnemers op basis van juiste en tijdige informatie wil blijven wonen. Daarbij speelt vaak de wens om in de sociale omgeving te blijven wonen een grote rol, alsmede het voorkomen van een BKR-registratie die aan verkoop (ook met NHG) verbonden is.

3. Geldverstrekker onderzoekt de mogelijkheden tot woningbehoud

Een geldverstrekker heeft een pallet aan mogelijkheden tot zijn beschikking om de lening te herstructureren en daarmee een lagere maandlast te realiseren. Daarbij valt te denken aan een aanpassing van de rente, verlenging van de looptijd en/of een deelkwijting op de hoofdsom. Hierdoor kan de lening voor 1 van de geldnemers betaalbaar worden gemaakt en kan verkoop worden vermeden.

3a. Geldverstrekker ziet geen mogelijkheden tot woningbehoud

De geldverstrekker geeft bij geldnemers aan dat zij zelf geen mogelijkheden tot woningbehoud zien, maar dat NHG mogelijk wel kan helpen met de zogeheten Haircut (een eenmalige aflossing). De geldverstrekker neemt vervolgens contact op met NHG voor een voorselectietoets. Met deze toets wordt bekeken of geldnemers in aanmerking komen voor het betaalbaar maken van de maandlasten door een Haircut.

3b. Geldverstrekker ziet mogelijkheden tot woningbehoud

De geldverstrekker stelt geldnemers op de hoogte van de oplossing en effectueert deze in onderlinge afstemming. Het is in principe niet nodig NHG op de hoogte te stellen van de oplossing. Wel dient de verlening van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid gemeld te worden (zie ook 2a).

4. Voorselectietoets Haircut-regeling

De geldverstrekker neemt voor de voorselectietoets contact op met de afdeling Preventief Beheer van NHG. Hij heeft hierbij voor beide geldnemers de volgende gegevens paraat:

- samenvatting IV-toets
- uitsplitsing van de leningdelen na OHA
- maandlast per leningdeel na OHA
- de huidige waarde van de woning

De uitslag van de toets wordt direct door NHG gecommuniceerd aan de geldverstrekker.

De afdeling Preventief Beheer is op werkdagen bereikbaar van 9.00 tot 17.00 uur (maandag vanaf 11.00 uur) via 079-3682840.

4a. Haircut-regeling is niet mogelijk

NHG stuurt de geldverstrekker een bevestigingsbrief, dat op basis van de verstrekte informatie een Haircut-regeling niet mogelijk is. De geldverstrekker informeert vervolgens de geldnemers over deze uitslag en kan met hen in gesprek gaan over de vervolgstappen. Geldnemers komen in deze situatie in aanmerking voor kwijtschelding als zij aan alle hiervoor gestelde voorwaarden hebben voldaan.

4b. Haircut-regeling lijkt mogelijk, nader onderzoek nodig

Aanvullend onderzoek is nodig om definitief te kunnen beoordelen of een Haircut-regeling mogelijk is.
Geldnemers ontvangen daarom van NHG een informatiebrief over de werking van de Haircut-regeling.
De geldverstrekker ontvangt een verzoekbrief om samen met geldnemer de benodigde informatie aan te leveren.

Als geldnemers niet geïnteresseerd zijn, geven ze dit aan de geldverstrekker aan, die dit vervolgens aan NHG meldt. NHG stuurt hen daarna een bevestigingsbrief. Hierin staan ook de gevolgen voor kwijtschelding genoemd. De geldverstrekker ontvangt een kopie van deze brief.

4. Aanvullend onderzoek Haircut-regeling

De geldverstrekker en geldnemers zijn samen verantwoordelijk voor het tijdig en compleet aanleveren van de benodigde informatie. Na ontvangst van het complete dossier informeert NHG de geldverstrekker binnen 4-6 weken over de uitkomst van het onderzoek.

Tip! voor de communicatie met geldnemers

Wanneer kom ik in aanmerking voor kwijtschelding? Allereerst moet sprake zijn van een verandering in uw persoonlijke situatie (relatiebeëindiging, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid), die ertoe leidt dat u uw hypotheek niet meer kunt betalen. Als NHG vervolgens geen mogelijkheden ziet om uw hypotheek betaalbaar te maken of als u dit niet wenst en u verkoopt uw woning met verlies, kan NHG u dit verlies kwijtschelden. Maar alleen als u aan alle hiervoor gestelde voorwaarden voldoet. Meer informatie over de kwijtscheldingsregeling inclusief praktijkvoorbeelden vindt u op www.nhg.nl.

5a. Haircut-regeling is mogelijk en wordt aangeboden

De geldverstrekker ontvangt van NHG een verzoekbrief om ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid met Haircut-regeling te verlenen. Na het akkoord van de geldverstrekker ontvangen geldnemers van NHG een voorstel voor de Haircut-regeling. Hiervoor bestaan 2 varianten: een regeling met inbreng van eigen middelen of een regeling zonder inbreng van eigen middelen.
Als geldnemers akkoord gaan met de regeling, stuurt NHG de Haircut-overeenkomst naar de gekozen notaris. Vervolgens informeert NHG de geldverstrekker, zodat de akte voor OHA kan worden opgemaakt en worden aangeleverd bij de notaris. Geldnemers ontvangen van NHG ten slotte een bevestigingsbrief van hun akkoord.
Als geldnemers niet akkoord gaan, stuurt NHG hen een bevestigingsbrief, de geldverstrekker ontvangt een kopie.

5b. Haircut-regeling definitief niet mogelijk

NHG stuurt de geldverstrekker een bevestigingsbrief dat op basis van de verstrekte extra informatie een Haircut-regeling niet mogelijk is. De geldverstrekker informeert vervolgens de geldnemers over deze uitslag en kan met hen in gesprek gaan over de vervolgstappen.

Meer informatie over leningbehoud en kwijtschelding vindt u ook op www.nhg.nl