



Handleiding NHG Beheertoets

bij ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid (OHA)

Bepaal op Mijn NHG eenvoudig en betrouwbaar
de betaalbaarheid van een lening bij relatiebeindiging

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE	3	3. LENING	8
TABBLAD BEHEERTOETS	4	Huidige lening	8
Mijn Toetsen	4	Ingangsdatum	8
Alle toetsen	4	Leningnummer	8
Definitieve toetsen	4	Rente	8
STARTEN TOETS	5	Afkoopwaarde	8
Kies voor start nieuwe toets	5	Hoofdsom	9
1. ALGEMENE GEGEVENS	5	Oorspronkelijk	9
Toetsdatum	5	Huidig	9
Kenmerk	5	Netto lening	9
Garantienummer	5	Nieuwe lening	10
Gezinssamenstelling	6	Som van de leningdelen	10
Aantal kinderen tot 21	6	Leningsvorm	11
2. GELDNEMER	7	Bedrag	11
Inkomen	7	Box 3 deel	11
Vermogen	7	Rente	12
Financiële verplichting	7	Eindatum renteaftrek	12
		Einddatum	12
		4. RESULTAAT	13



INTRODUCTIE

- ◆ Via Mijn NHG kun je als professional verschillende acties in het acceptatie-, beheer- en verliesdeclaratieproces van NHG uitvoeren. In deze handleiding zie je hoe via het portaal een Beheertoets kan worden uitgevoerd.
- ◆ Met de toets kan worden vastgesteld wat het maandbedrag is dat een geldnemer aan hypotheeklasten mag dragen op basis van het inkomen.
- ◆ Deze toegestane maandlast wordt bepaald op basis van de Nibud-normen voor verantwoord lenen. Hierin wordt onder meer rekening gehouden met: het inkomen, het vermogen, financiële verplichtingen en rente.

Oplossing op maat nodig? Neem contact met ons op!

Komt de toegestane maandlast lager uit dan de hypothecaire maandlasten (toetslast)? Maar wil de geldnemer wel in de woning blijven wonen? Dan zoeken we graag samen naar een verantwoorde oplossing op maat, om zo woningbehoud mogelijk te maken. Waar het nodig is kan bijvoorbeeld een Uitzondering in Beheer worden toegepast. Neem contact met ons op via **030 55 00 520** om de mogelijkheden te bespreken.

TABBLAD BEHEERTOETS

Op het tabblad 'Beheertoets' zie je drie tabbladen.

Mijn Toetsen

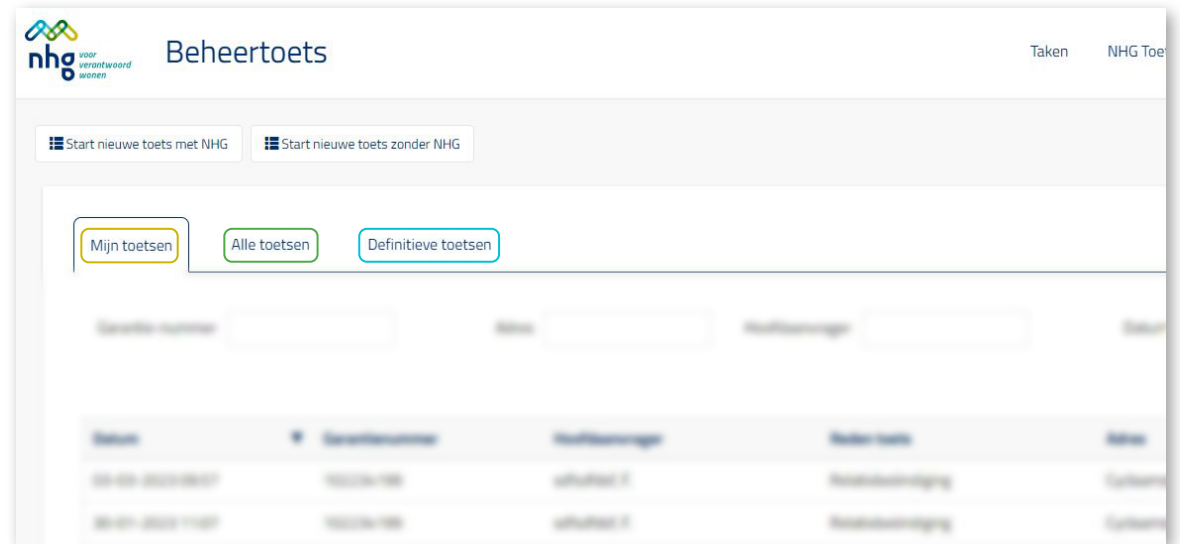
Standaard wordt het overzicht 'Mijn Toetsen' getoond. In dit overzicht staan alle Beheertoetsen die onder het eigen account zijn aangemaakt en niet zijn ingediend bij NHG.

Alle toetsen

In dit overzicht worden alle toetsen getoond van alle gebruikers van dezelfde organisatie die niet zijn ingediend bij NHG.

Definitieve toetsen

Hier vind je alle beheertoetsen die zijn voorgelegd aan NHG of zijn besproken met de klant. De informatie in deze toetsen is niet meer te wijzigen

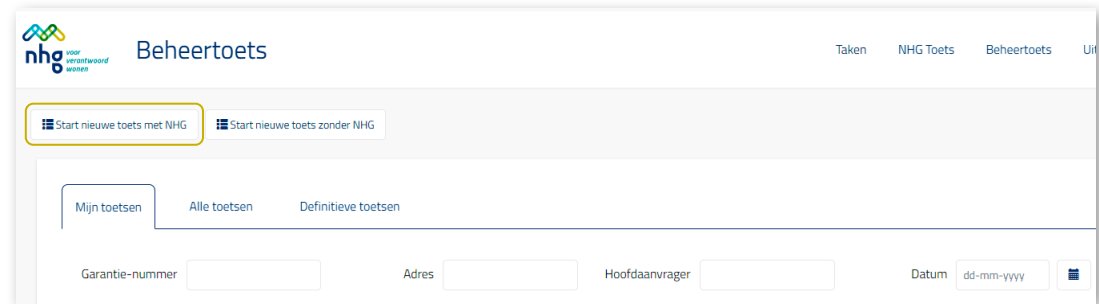


The screenshot shows the 'Beheertoets' dashboard. At the top left is the NHG logo with the tagline 'voor verantwoord wonen'. The title 'Beheertoets' is centered at the top, with 'Taken' and 'NHG Toets' on the right. Below the title are two buttons: 'Start nieuwe toets met NHG' and 'Start nieuwe toets zonder NHG'. A navigation bar contains three tabs: 'Mijn toetsen' (highlighted with a yellow border), 'Alle toetsen', and 'Definitieve toetsen'. Below the tabs are three search filters: 'Gebruikersnaam', 'Status', and 'Toetsnaam'. A table below shows a list of tests with columns for 'Status', 'Gebruikersnaam', 'Toetsnaam', 'Toetsnaam', and 'Status'. The table contains two rows of data.

STARTEN TOETS

Kies voor start nieuwe toets

Als je ingelogd bent als geldverstrekker wordt er een zoekscherm weergegeven om de desbetreffende gegevens op te halen. Hiermee worden de reeds bekende gegevens opgehaald uit onze administratie. Deze optie heeft een intermediair niet.



The screenshot shows the 'Beheertoets' page with the 'Start nieuwe toets met NHG' button highlighted in a yellow box. Below it are tabs for 'Mijn toetsen', 'Alle toetsen', and 'Definitieve toetsen'. At the bottom, there are input fields for 'Garantie-nummer', 'Adres', 'Hoofdaanvrager', and 'Datum' (dd-mm-yyyy).

1. ALGEMENE GEGEVENS

Toetsdatum

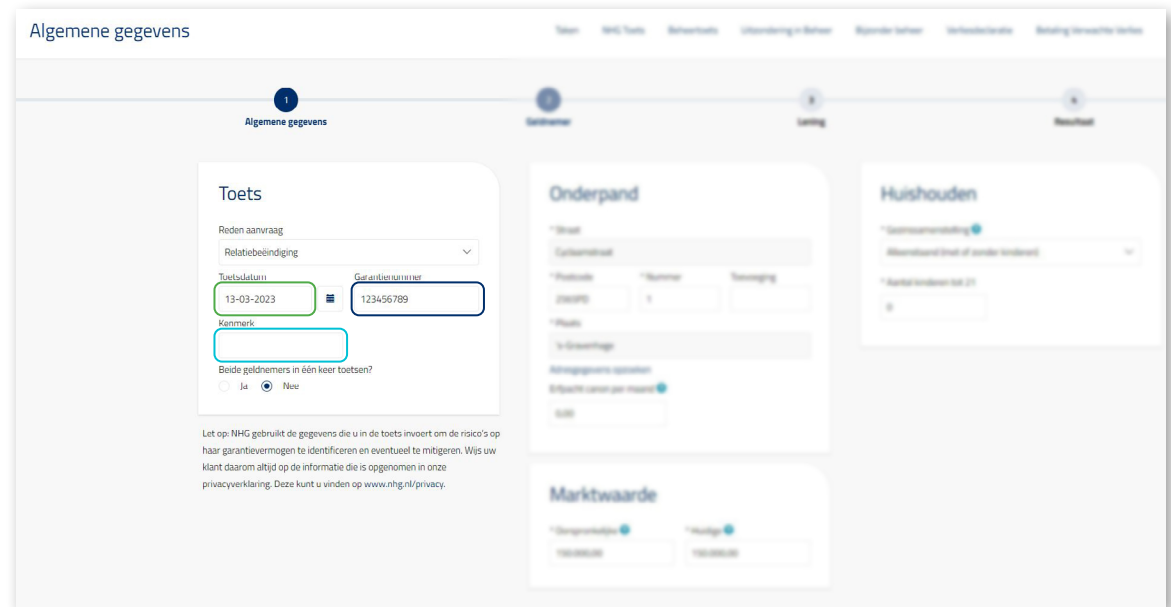
Datum van het uitvoeren van deze toets.

Kenmerk

Dit is een vrij invulbaar veld.

Garantienummer

Dit is voor een geldverstrekker een voorgevuld veld en voor een intermediair niet verplicht.



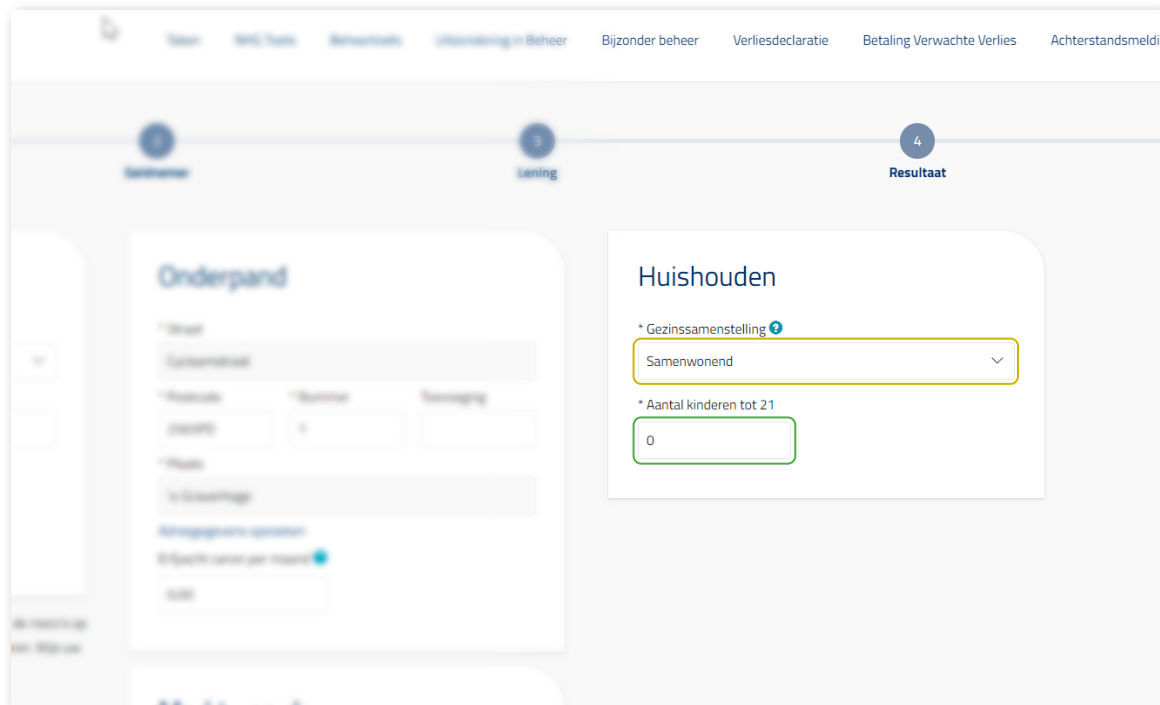
The screenshot shows the 'Algemene gegevens' form. The 'Toets' section includes a dropdown for 'Reden aanvraag', a date field for 'Toetsdatum' (13-03-2023), a text field for 'Kenmerk', and a radio button for 'Beide geldnemers in één keer toetsen?' (Nee is selected). The 'Onderpand' section has a dropdown for 'Onderpand' and a text field for 'Waarde'. The 'Huishouden' section has a dropdown for 'Huishouden' and a text field for 'Adres'. The 'Marktwaarde' section has a dropdown for 'Marktwaarde' and a text field for 'Waarde'. A disclaimer at the bottom states: 'Let op: NHG gebruikt de gegevens die u in de toets invoert om de risico's op haar garantievermogen te identificeren en eventueel te mitigeren. Wij uw klant daarom altijd op de informatie die is opgenomen in onze privacyverklaring. Deze kunt u vinden op www.nhg.nl/privacy.'

Gezinssamenstelling

Dit veld is van belang voor het bepalen van de juiste woonquote tabel. Als er een nieuwe partner wordt verbonden aan de hypotheek, wordt gekozen voor samenwonend.

Aantal kinderen tot 21

Wanneer er sprake is van een laag inkomen in combinatie met meerdere kinderen tot 21 jaar, verdient dit extra aandacht van een geldverstrekker. Een geldverstrekker moet motiveren dat het voortzetten van de lening verantwoord is en dit vastleggen in het klantdossier



The screenshot displays the NHG Beheertoets interface. At the top, there is a navigation bar with links: Home, NHG Toets, Beheertoets, Woning in Beheer, Bijzonder beheer, Verliesdeclaratie, Betaling Verwachte Verlies, and Achterstandsmelding. Below the navigation bar, there are three numbered steps: 1. Aanpak, 2. Lening, and 4. Resultaat. The main content area is divided into two panels. The left panel is titled 'Onderpand' and contains fields for 'Type', 'Lijnduur', 'Huidcode', 'Woning', 'Terminatie', 'Lijnduur', 'Type', 'Inhoud', 'Aanpakgegevens', and 'Bijzondere aanpakgegevens'. The right panel is titled 'Huishouden' and contains two fields: '* Gezinssamenstelling' with a dropdown menu set to 'Samenwonend', and '* Aantal kinderen tot 21' with a text input field containing '0'.

2. GELDNEMER

Inkomen

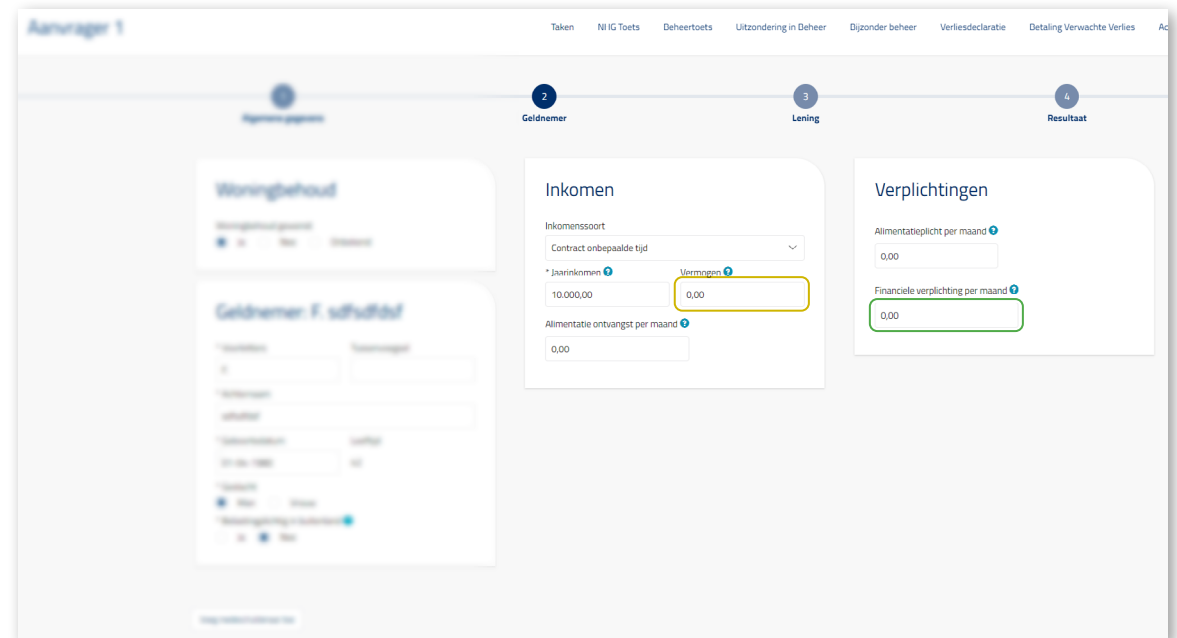
Als er sprake is van meerdere inkomenssoorten, wordt gekozen voor de inkomenssoort van het hoogste inkomen. De verschillende inkomens worden bij elkaar opgeteld. Kies voor de inkomenssoort die het meest van toepassing is.

Vermogen

Wanneer het niet noodzakelijk is om vermogen op te voeren, kan dit veld leeggelaten worden.

Financiële verplichting

Financiële verplichtingen worden getoetst tegen werkelijke last.



The screenshot displays the 'Aanvraag 1' interface for the 'Geldnemer' step. The interface includes a progress bar with four steps: 1. Aanvraag openen, 2. Geldnemer, 3. Lening, and 4. Resultaat. The 'Geldnemer' step is currently active.

The 'Geldnemer' section contains the following fields:

- Woningbezit:** A section with a dropdown menu for 'Contract onbepaalde tijd'.
- Geldnemer: F. zelfdiel:** A section with multiple input fields for personal details.
- Inkomen:** A section with a dropdown for 'Inkomenssoort', a field for '* Jaarinkomen' (10.000,00), and a field for 'Vermogen' (0,00).
- Alimentatie ontvangst per maand:** A field with the value 0,00.
- Verplichtingen:** A section with two fields: 'Alimentatieplicht per maand' (0,00) and 'Financiële verplichting per maand' (0,00).

3. LENING

Huidige lening



Ingangsdatum

Dit is de startdatum van de reeds lopende hypotheek.



Leningnummer

Het leningnummer van een geldverstrekker.



Rente

Het percentage dat een geldnemer momenteel op de hypotheek betaald.

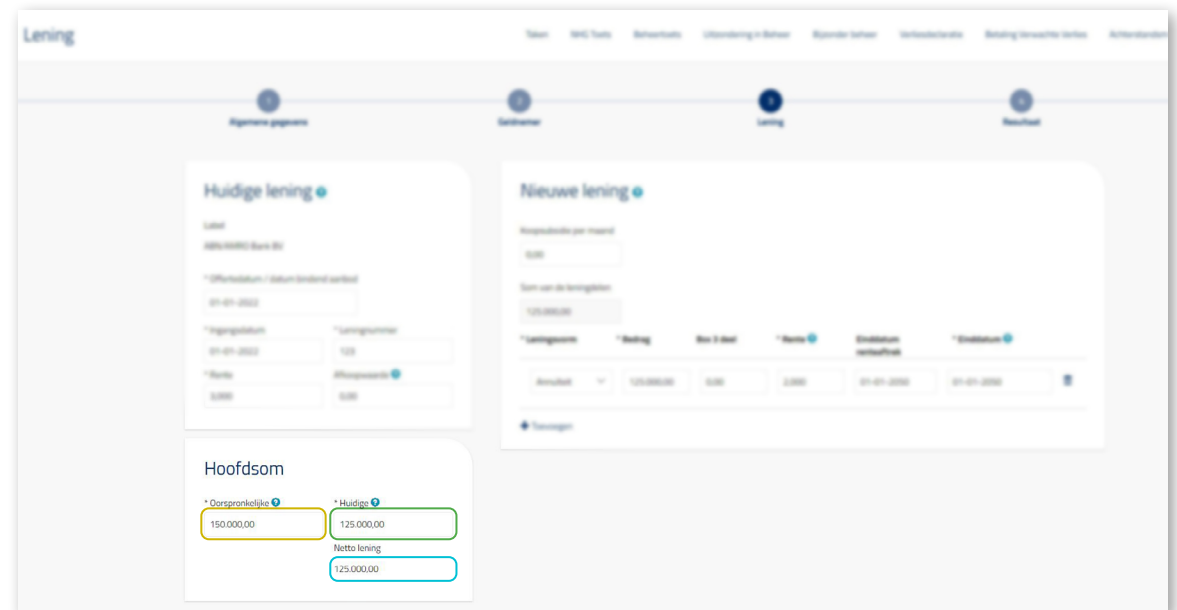


Afkoopwaarde

Bedrag van de opgebouwde waarde van de (bank)spaar- of levenhypotheek. Als het niet noodzakelijk is om de afkoopwaarde te verrekenen kan dit veld leeg worden gelaten.

HOOFDSOM

- 
Oorspronkelijk
 Het bedrag van de hypotheek bij verstrekking.
- 
Huidig
 Het bedrag van de hypotheek op moment van deze toets.
 Haal hier niet de afkoopwaarde van af.
- 
Netto lening
 Het bedrag van de hypotheek op het moment van deze toets
 minus de afkoopwaarde en het vermogen.



The screenshot shows the 'Lening' (Mortgage) section of the NHG Beheertoets interface. It includes a progress bar with four steps: 'Aankoopgegevens', 'Bekijken', 'Lening', and 'Bevestigen'. The 'Lening' step is currently active.

There are three main panels:

- Huidige lening** (Current mortgage): Shows details for a loan of 150,000.00 Euro, with a start date of 01-01-2022 and a term of 120 months.
- Nieuwe lening** (New mortgage): Shows a monthly installment of 0.00 Euro and a loan amount of 125,000.00 Euro.
- Hoofdsom** (Principal): A summary table with the following values:

* Oorspronkelijke	* Huidige
150.000,00	125.000,00
Netto lening	
125.000,00	

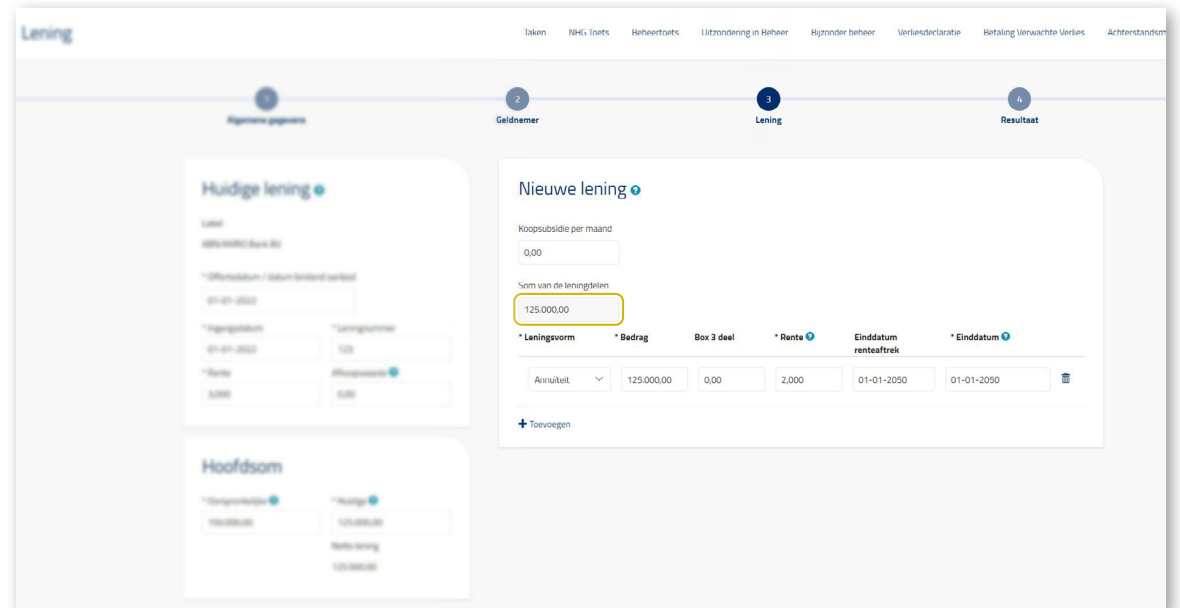
NIEUWE LENING

Som van de leningdelen

De leningdelen kunnen per leningvorm worden opgevoerd. Verdeel de som van de nieuwe leningdelen zodanig dat deze wet- en regelgeving volgend is.

Het is van belang dat de netto lening (*links*) overeen komt met de som van de lening delen (*rechts*). Is dit niet het geval dan verschijnt een melding, dat de leningdelen niet overeenkomen met de netto lening. Deze melding kan genegeerd worden echter kan gevolgen hebben voor de uitkomst van deze beheertoets.

De netto lening is de huidige hoofdsom minus het opgegeven eigen vermogen minus de afkoopwaarde. *(Vul bij afkoopwaarde de meest recente waarde in van de (bank) spaarrekening).*



Leningsvorm

Maak hier de keuze om de lening annuïtair of aflossingsvrij in te richten.

Annuïteit

Het bedrag annuïteit is in de basis box 1 echter mocht dit leningdeel box 3 zijn vul dan ook het bedrag in bij box 3.

Aflossingsvrij

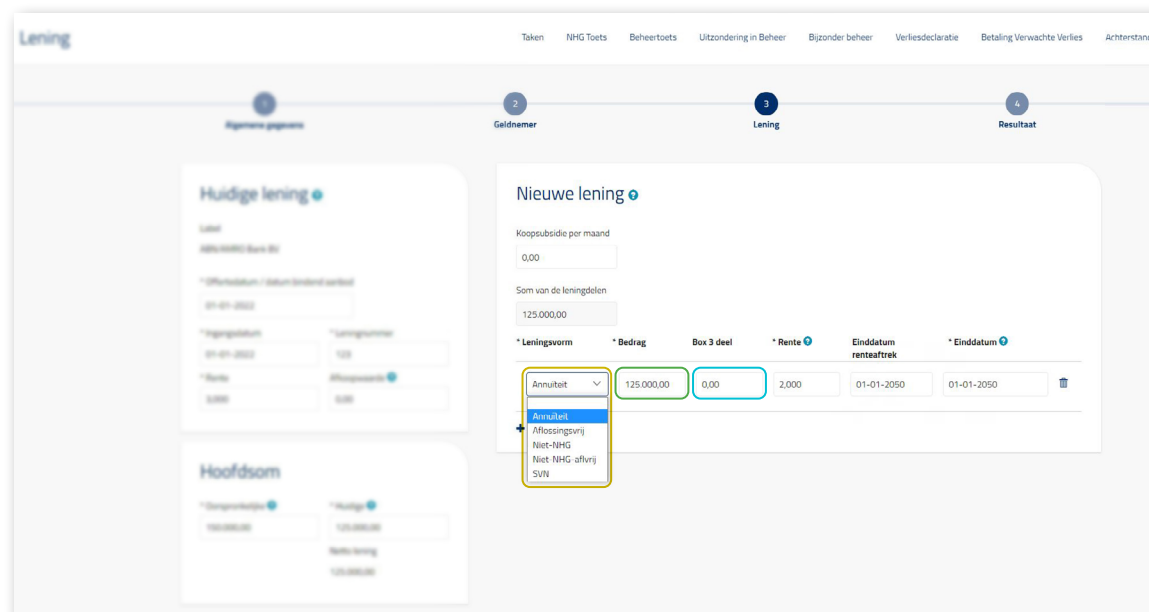
Het bedrag aflossingsvrij is in het geval van overgangsrecht maximaal 50% van de waarde van de woning, op het moment van wijzigen.

Bedrag

De hoogte van het leningdeel.

Box 3 deel

Als er sprake is van een box 3 deel dan dient u dat hier op te geven.
Let op: Een niet-fiscaal aflossingsvrij leningdeel met NHG is niet toegestaan.



Rente

Vul hier de rente in.

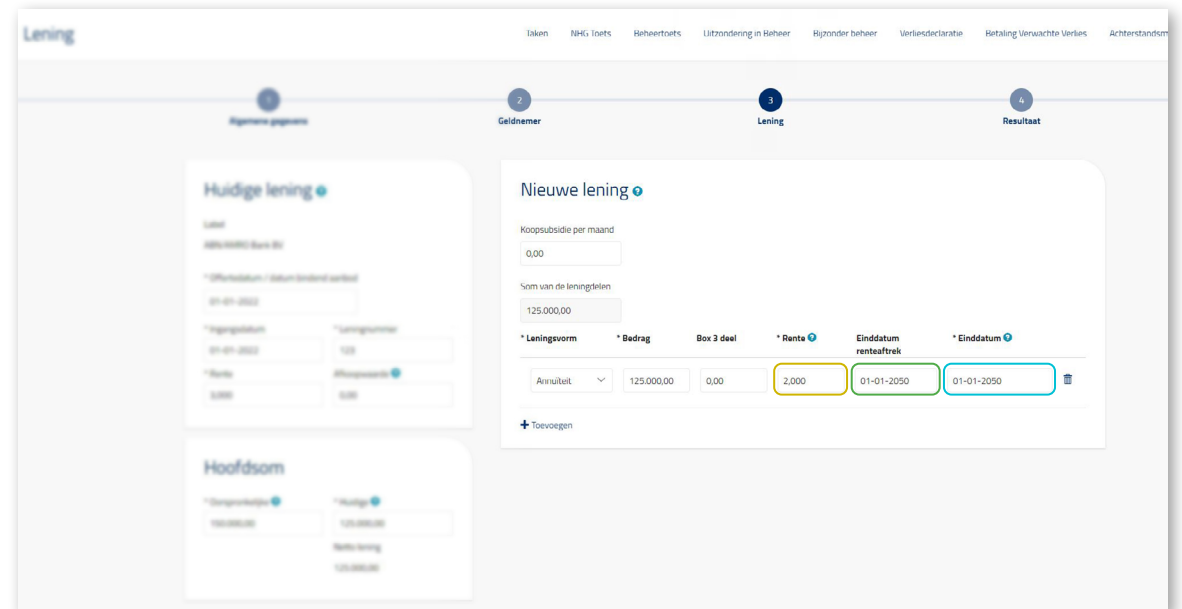
(houdt hierbij rekening met de verplichtingen rondom bestendigheid.)

Eindatum renteaftrek

Vul hier de einddatum renteaftrek in.

Einddatum

Dit is niet de einddatum van de rentevast periode maar de einddatum van de lening. NHG staat toe dat de looptijd van de leningsdelen weer op 30 jaar mag worden gesteld. Hou wel rekening met wetgeving zodat de fiscale renteaftrek niet in het gedrang komt.



The screenshot shows the 'Lening' (Loan) management interface. The top navigation bar includes: Taken, NHG Toets, Beheertoets, Lijtzondering in Kebeer, Bijzonder beheer, Verliesdeclaratie, Betaling Verwachte Verlies, and Achterstandsm... Below the navigation bar, there are four numbered steps: 1. Algemeen gegevens, 2. Geldnemer, 3. Lening, and 4. Resultaat. The 'Lening' step is currently active. The main content area is divided into two columns. The left column contains 'Huidige lening' (Current loan) and 'Hoofdsom' (Principal). The right column contains 'Nieuwe lening' (New loan) form. The 'Nieuwe lening' form includes fields for 'Koopsubsidie per maand' (0,00), 'Som van de leningsdelen' (125.000,00), and a table for loan details. The table has columns: 'Leningvorm', 'Bedrag', 'Box 3 deel', 'Rente', 'Einddatum renteaftrek', and 'Einddatum'. The 'Rente' field is highlighted in yellow and contains '2,000'. The 'Einddatum renteaftrek' field is highlighted in green and contains '01-01-2050'. The 'Einddatum' field is highlighted in blue and contains '01-01-2050'. There is a '+ Toevoegen' (Add) button at the bottom of the table.

4. RESULTAAT

Bij 'Resultaat' wordt de uitkomst van de Beheertoets weergegeven.

De toegestane maandlast geeft weer wat een geldnemer kan verwonen op basis van het inkomen. De toetslast is de maandlast van de opgegeven invulling van de hypotheek.

Bij een positieve toets is woningbehoud mogelijk voor geldnemer(s).

Is het toetsresultaat voor geldnemer(s) negatief, maar is er wel een wens om de woning te behouden? Dan denkt NHG graag mee in mogelijke oplossingen voor woningbehoud.

Neem contact met ons op via **030 55 00 520** om de mogelijkheden te bespreken.

Resultaat
Taken NHG Toets Beheertoets Uitzondering in Beheer Bijzonder beheer Verliesdeclaratie Betaling Verwachte Verlies

1
Algemene gegevens

2
Geldnemer

3
Lening

4
Resultaat

Toetsgegevens

Reden toets

Relatiebeëindiging ▼

Toetsdatum Kenmerk

03-03-2023

Geldnemer

Toetsrente

2.000

Toetsinkomen

10.000,00

Uitslag

Toegestane maandlast

233,33

Toetslast

501,95

Ruimte

-268,62

Uitkomst van de toets

Negatief

Op basis van de verstrekte gegevens is er onvoldoende inkomen en/of vermogen om de lening voort te zetten. Als er bij een eventuele verkoop van de woning een restschuld is te verwachten, dan moet de geldverstrekker deze toets voorleggen aan het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) om te bezien welke mogelijkheden er zijn om woningbehoud te realiseren.

Ingevoerde leningdelen

Leningsvorm	Bedrag	Box 3 deel	Rente	Einddatum renteaftrek	Einddatum	Toetslast
Annuititeit	125.000,00	0,00	2,00	01-01-2050	01-01-2050	501,95

