

Sven Uiterwijk, *advocaat*
sven.uitervijk@nautadutilh.com

Amsterdam, 23 december 2025

Hugo Blom, *advocaat*
hugo.blom@nautadutilh.com

Addendum

Aan **Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen**
Betreffende Toelaatbaarheid Nationale Hypotheek Garantie
als kredietprotectie onder de CRR III en de
V&N 2026

1 INLEIDING

- 1.1 In 2020 heeft Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de "**Stichting**") ons gevraagd te analyseren of de Nationale Hypotheek Garantie ("**NHG**", of het "**NHG-product**") voldoet aan de relevante toelaatbaarheidsvereisten voor garanties zoals gesteld in de artikelen 213 - 215 uit de verordening kapitaalvereisten ("**CRR**")¹. Deze voorwaarden bepalen wanneer een bank of andere instelling in de zin van de CRR de garantie als niet-volgestorte kredietprotectie kan aanmerken. Wij hebben deze vraag bevestigend beantwoord in ons memorandum van 31 maart 2020 (het "**Oorspronkelijke Memo**").
- 1.2 Sinds 2024 zijn de Voorwaarden & Normen ("**V&N**") van het NHG-product opgemaakt in heldere en begrijpelijke taal en met een aangepaste indeling. In ons addendum van 4 december 2023 hebben wij bevestigd dat de toenmalige V&N geen gevolgen hadden voor de analyse en conclusies in het Oorspronkelijke Memo (het "**Addendum 2023**").
- 1.3 De CRR is op 1 januari 2025 gewijzigd. De gewijzigde CRR wordt ook wel aangeduid als 'CRR 3'². Daarnaast zullen vanaf 1 januari 2026 de gewijzigde V&N, versie 2026-1 ("**V&N 2026**") gaan gelden. Naar aanleiding daarvan heeft de Stichting ons gevraagd dit tweede addendum op het Oorspronkelijke Memo op te stellen. In dit addendum analyseren wij of CRR 3 en de V&N 2026 gevolgen hebben voor de analyses en conclusies in het Oorspronkelijke Memo en het Addendum 2023. Daaraan voorafgaande hebben wij op verzoek van de Stichting een korte introductie van het NHG-product opgenomen.

¹ Verordening (EU) Nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen en tot wijziging van Verordening (EU) Nr. 648/2012.

² Verordening (EU) Nr. 2024/1623 van het Europees parlement en de Raad van 31 mei 2024 tot wijziging van Verordening (EU) Nr. 575/2013.

Amsterdam

Brussel

Londen

Luxemburg

New York

Rotterdam

Deze communicatie is vertrouwelijk, kan zijn onderworpen aan een beroepsgeheim en mag niet worden gebruikt, geopenbaard, verveelvoudigd, gedistribueerd of behouden door een ander dan de beoogde ontvanger. Alle juridische relaties zijn onderworpen aan de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. (zie www.nautadutilh.com/terms). Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, zijn gedeponereerd bij de rechtbank in Rotterdam en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Nederlands recht is van toepassing en geschillen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechtbank in Amsterdam. NautaDutilh N.V.; statutair gevestigd te Rotterdam; handelsregister nr. 24338323. Voor informatie inzake de verwerking van uw persoonsgegevens zie onze privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

- 1.4 Net als het Oorspronkelijke Memo en het Addendum 2023 is dit addendum gericht aan de Stichting. De Stichting mag dit addendum op haar website plaatsen, zodat ook geldverstrekkers, toezichthouders en andere belanghebbenden er kennis van kunnen nemen. Zij kunnen echter geen rechten aan dit addendum ontlelen.

2 KORTE INTRODUCTIE VAN HET NHG-PRODUCT

Werking van het NHG-product

- 2.1 Het NHG-product betreft een borgstelling voor een door een geldverstrekker aan een consument verstrekte geldlening om een in Nederland gelegen woning te kopen, te verbeteren of te behouden. De Stichting stelt zich borg voor het geval de consument haar geldlening niet meer kan betalen, de woning vervolgens verkocht moet worden en een restschuld overblijft. Deze restschuld wordt bijna volledig vergoed door de Stichting. Voor de consument is het voordeel van het NHG-product dat de restschuld mogelijk wordt kwijtgescholden.
- 2.2 Sinds de V&N, versie 2020-2 biedt de Stichting ook de mogelijkheid aan geldverstrekkers om een betaling verwachte verlies te ontvangen. Geldverstrekkers komen hiervoor in aanmerking zodra sprake is van een wanbetaling onder een door het NHG-product gedekte geldlening. De betaling verwachte verlies betreft een voorlopige betaling ter grootte van de te verwachten vergoeding van de restschuld. Deze betaling verwachte verlies is geïntroduceerd met het oog op het kwalificeren van het NHG-product als toelaatbare kredietprotectie onder de CRR.

Juridische vormgeving van het NHG-product

- 2.3 De borgstelling wordt voor de in aanmerking komende geldleningen verstrekt op grond van een overeenkomst van borgtocht³ tussen de Stichting en de geldverstrekker. In die overeenkomst worden de V&N van toepassing verklaard op de relatie tussen de Stichting en de geldverstrekker. De V&N bevatten nadere afspraken over de borgstelling, waaronder de mogelijkheid van een betaling verwachte verlies.
- 2.4 De Nederlandse Staat en (voor leningen geoffreerd vóór 1 januari 2011) de deelnemende gemeenten hebben zich in verschillende achternavigatieovereenkomsten met de Stichting verplicht ervoor te zorgen dat de Stichting haar betalingsverplichtingen aan geldverstrekkers kan

³ Artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek.

nakomen. Bij een dreigend liquiditeitstekort van de Stichting kan zij aanspraak maken op achtergestelde, renteloze leningen vanuit de Nederlandse Staat en (indien van toepassing) de deelnemende gemeenten. Deze leningen hoeven alleen te worden terugbetaald zodra het vermogen van de Stichting weer op peil is. De achtervangovereenkomsten zijn voor de toelaatbaarheid van het NHG-product als kredietprotectie onder de CRR relevant aangezien zij kwalificeren als tegengaranties vanuit een overheid.

3 WIJZIGINGEN V&N 2026

- 3.1 Het Oorspronkelijke Memo gaat uit van de V&N versie 2020-2 ("V&N 2020"). Het Addendum 2023 behandelde de belangrijkste wijzigingen van de V&N versie 2024-1 ("V&N 2024") ten opzichte van de V&N 2020. Op 1 januari 2026 treden de V&N 2026 in werking.
- 3.2 Mede op basis van de wijzigingenoverzichten V&N 2024-2025⁴ en V&N 2025-2026⁵ blijkt dat de onderdelen die van invloed zijn op onze analyse van de toelaatbaarheid van het NHG-product als kredietprotectie, waaronder onderdeel A (*de borgstelling*) en onderdeel B (*betaling verwachte verlies*), geen relevante wijzigingen hebben ondergaan.
- 3.3 We merken op dat de V&N 2026 een uitbreiding bevat van de typen woningen waarvoor een geldlening in aanmerking komt voor het NHG-product. We nemen ten behoeve van onze analyse op het NHG-product aan dat er steeds sprake zal zijn van een hypotheeklening op niet-zakelijk onroerend goed als bedoeld in de CRR. Dit is onder meer relevant voor de toepasselijkheid van de in artikel 215(1) CRR genoemde norm dat bij kredietprotectie met betrekking tot hypotheekleningen op niet-zakelijk onroerend goed slechts binnen 24 maanden hoeft te zijn voldaan aan de in artikel 213(1)(c) onder (iii) en de in artikel 215(1), eerste alinea CRR, gestelde vereisten. Zie ons Oorspronkelijke Memorandum voor meer informatie over deze norm en de relevantie daarvan voor de toelaatbaarheid van het NHG-product als kredietprotectie onder de CRR.
- 3.4 Kortom, de V&N 2026 en de wijzigingen sinds de V&N 2024 geven op zichzelf geen aanleiding om de eerdere analyse en conclusies in het Oorspronkelijke Memo en het Addendum 2023 aan te passen.

⁴ [wijzigingsoverzicht-vn-2024-2025.pdf](#)

⁵ [wijzigingenoverzicht-vn-2025-2026.pdf](#)

4 WIJZIGINGEN CRR 3

- 4.1 CRR 3 heeft de toelaatbaarheidsvereisten voor garanties, waaronder borgtochten zoals het NHG-product, op een paar onderdelen gewijzigd. Hieronder bespreken wij de wijzigingen die mogelijk relevant zijn voor de toelaatbaarheid van het NHG-product als kredietprotectie.⁶

Clausule buiten de controle van de geldverstrekker - artikel 213 CRR

- 4.2 Uit artikel 213(1)(c) CRR vloeit voort dat het NHG-product, kort gezegd, geen voorwaarde mag bevatten die buiten de controle van de geldverstrekker valt én die afbreuk kan doen aan de bescherming op grond van het NHG-product.
- 4.3 Uit CRR 3 volgt dat een clausule die zou bepalen dat een garantie vervalt of afneemt bij een gebrekkig boekenonderzoek of bij fraude door de geldverstrekker geen afbreuk doet aan de toelaatbaarheid van de garantie. Uit een communicatie van de European Banking Authority over deze wijziging kan worden afgeleid dat een clausule die zou bepalen dat een garantie vervalt of afneemt bij fraude door de geldnemer wel afbreuk doet aan de toelaatbaarheid van de garantie.⁷
- 4.4 Volgens de V&N 2026 (C.3.3.) moet de geldverstrekker de consument (de geldnemer) screenen. Hieraan moet voldaan zijn op het moment dat de geldverstrekker een bindend aanbod doet. Als de geldverstrekker vindt dat de consument een risico vormt voor de veiligheid en integriteit van de geldverstrekker of de Stichting, dan zou de geldverstrekker geen geldlening met het NHG-product moeten verstrekken. Dit zijn voorwaarden die volgens ons binnen de controle van de geldverstrekker vallen. Mocht desondanks blijken dat sprake is van fraude aan de zijde van de consument, dan bevat de V&N 2026 bovendien geen uitzondering op of vermindering van de betalingen door de Stichting uit hoofde van de borgstelling of de betaling verwachte verlies.
- 4.5 Pre-CRR 3 bleek al uit artikel 213(1)(c) onder (i) dat een clausule buiten de controle van de geldverstrekker de garant (de Stichting) ook niet in staat zou mogen stellen om de garantie (het NHG-product) op te zeggen. CRR 3 voegt daar aan toe dat er naast het recht om op te zeggen, ook geen sprake

⁶ Zo bespreken we niet hierin de alinea die is toegevoegd aan artikel 213(1) CRR blijkens welke het is toegestaan dat de garant een eenmalige betaling doet van hetgeen verschuldigd onder de door de garantie gedekte vordering of de toekomstige betalingsverplichtingen die worden gedekt door de garantie op zich neemt. Deze toevoeging is erop gericht om laatstgenoemde modaliteit mogelijk te maken, terwijl het NHG-product altijd al uitgaat van de eenmalige betaling. Ook zuiver tekstuele wijzigingen laten we buiten beschouwing.

⁷ [EBA report on credit insurance](#) (EBA/REP/2024/21), p. 12.

zou mogen zijn van de eenzijdige mogelijkheid voor de geldverstrekker om de garantie aan te passen. Dit lag onzes inziens al besloten in de vereisten van artikel 213(1)(c) en betreft onzes inziens voornamelijk een tekstuele verduidelijking. Het tast onze analyse uit het Oorspronkelijk Memo en het Addendum 2023, waarin al rekening is gehouden met eventuele eenzijdige aanpassingsbevoegdheden van de Stichting, dan ook niet aan.

Wijziging van de indeling - artikel 215(1) CRR

- 4.6 Verder is de indeling van artikel 215(1) CRR als gevolg van CRR 3 gewijzigd. Dit artikel stelt dat de geldverstrekker recht moet hebben op een zo spoedig mogelijk te verrichte betaling door de garant op grond van de in aanmerking genomen wanbetaling van of niet-betaling van de geldnemer. Voorheen werd in dat artikel ook gesteld dat: (i) een betaling onder de garantie niet onderworpen mag zijn aan de verplichting voor de geldverstrekker om eerst de geldnemer aan te spreken, en (ii) aan het vereiste om zo spoedig mogelijk betaald te worden onder de garantie met betrekking tot hypotheekleningen op niet-zakelijk onroerend goed slechts binnen 24 maanden hoeft te zijn voldaan.
- 4.7 Artikel 215(2) CRR bepaalt vervolgens dat als de garantie wordt gedekt door een geldige tegengarantie dat aan het vereiste uit artikel 215(1)(a) wordt geacht te zijn voldaan indien de geldverstrekker recht heeft op een zo spoedig mogelijke voorlopige betaling. Hieraan wordt invulling gegeven door de achtervangovereenkomst tussen de Stichting en de Nederlandse Staat respectievelijk de mogelijkheid op grond van het NHG-product van een betaling verwachte verlies. De tijdslijnen om in aanmerking te komen voor een betaling verwachte verlies gaan uit van de eerder genoemde 24 maanden.
- 4.8 Met ingang van CRR 3 zijn de hiervoor genoemde twee voorwaarden verplaatst naar afzonderlijke alinea's onderaan artikel 215(1) CRR. Ze zijn dus losgekoppeld van artikel 215(1)(a). De uitzondering van artikel 215(2) blijft echter verwijzen naar artikel 215(1)(a). Hierdoor komt de vraag op of nog altijd aan het vereiste dat de betaling onder de garantie niet is onderworpen aan de verplichting voor de geldverstrekker om eerst de geldnemer aan te spreken geacht moet worden te zijn voldaan dankzij de achtervangovereenkomst en de betaling verwachte verlies. Idem komt de vraag op of de genoemde 24 maanden nog als 'zo spoedig mogelijk' kan worden beschouwd ten behoeve van de betaling verwachte verlies.

- 4.9 Er bestaat geen toelichting op deze wijziging uit CRR 3 waardoor het

onduidelijk is of een inhoudelijke wijziging is beoogd, of dat het slechts een redactionele wijziging betreft. Het lijkt ons echter aannemelijk dat slechts sprake is van een redactionele wijziging. Immers stelt artikel 215(1)(a) CRR nog steeds dat de geldverstrekker het recht moet hebben om zo spoedig mogelijk een vordering in te stellen tegen de garant. De twee normen die verplaatst zijn naar het einde van artikel 215(1) kunnen daar logisch mee geassocieerd worden en het ligt voor de hand dat artikel 215(2) daar mede een uitzondering op blijft vormen. Wij zien derhalve geen aanleiding om de analyses en conclusies uit het Oorspronkelijke Memo en het Addendum 2023 aan te passen als gevolg van deze herziene indeling.

Tekstuele verduidelijking – artikel 215(2)(a) CRR

- 4.10 Ten slotte is in artikel 215(2)(a) CRR verduidelijkt dat de geldverstrekker recht heeft op een zo spoedig mogelijk te verrichten voorlopige betaling door de garant op grond van de in aanmerking genomen wanbetaling van of niet-betaling van de geldnemer. Deze verduidelijking sluit aan bij het moment van betaling zoals gesteld in artikel 215(1)(a) CRR, en bevestigt ten aanzien van het NHG-product het moment waarop de geldverstrekker in aanmerking zou moeten komen voor een betaling verwacht verlies. Onzes inziens bevestigt dit slechts hetgeen al impliciet besloten lag in het artikel en de structuur van de betaling verwachte verlies hield hiermee al rekening. Ook deze wijziging heeft daarom onzes inziens geen gevolgen voor de toelaatbaarheid van het NHG-product als kredietprotectie.

5 ANALYSE EN CONCLUSIE

- 5.1 Op basis van bovenstaande analyse zijn wij van mening dat de wijzigingen tussen de V&N 2024 en V&N 2026 enerzijds en de introductie van CRR 3 anderzijds, geen gevolgen hebben voor de analyse en conclusies in het Oorspronkelijke Memo en het Addendum 2023.
- 5.2 Met inachtneming van het Oorspronkelijke Memo, het Addendum 2023 en dit addendum, zijn wij dan ook van mening dat het NHG-product op basis van de V&N 2026 voldoet aan de relevante toelaatbaarheidsvereisten voor garanties zoals gesteld in de artikelen 213 - 215 CRR (CRR 3).

~o~