

Q&A V&N wijzigingen 2026

1. VERDUIDELIJKING TERMINOLOGIE RONDOM AOW-LEEFTIJD EN PENSIOEN

Q: Wat verstaan jullie precies onder de AOW-leeftijd?

A: Met de AOW-leeftijd bedoelen we de leeftijd waarop je recht op een AOW-uitkering krijgt, zoals vastgelegd in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet.

Q: Wat bedoelen jullie met 'de datum waarop het pensioen ingaat'?

A: Dat is de datum waarop het pensioen van een consument daadwerkelijk ingaat. De consument kan de precieze datum vinden op mijnpensioenoverzicht.nl of op de meest recente pensioenopgave. Let op, de datum waarop het pensioen ingaat komt niet altijd overeen met de AOW-leeftijd van de consument.

2. MEER RUIMTE OM INKOMEN MEE TE TOETSEN IN OVERGANGSPERIODE TUSSEN AOW EN INGANGSDATUM PENSIOEN

Q: Mag ik ook uitgaan van beschikbare eigen middelen om een tijdelijk inkomenstekort op te vangen in de periode tussen de AOW-leeftijd en 68 jaar?

A: Ja, je mag rekening houden met de eigen middelen die de consument inzet om een tijdelijk tekort te overbruggen tussen de AOW-leeftijd en 68 jaar. Je beoordeelt daarbij of dit passend en verantwoord is binnen de financiële situatie van de consument. Vanaf het moment dat de consument 68 jaar wordt, moet het inkomen zonder inzet van eigen middelen passend zijn.

Q: Moet je uitgaan van de ingangsdatum van het pensioen van het actieve dienstverband?

A: Ga uit van de datum waarop het pensioeninkomen dat je gebruikt voor het bepalen van het toetsinkomen daadwerkelijk ingaat.

Q: Hoe weet je de ingangsdatum van het pensioen van een consument?

A: Deze datum vind je op mijnpensioenoverzicht.nl of op de meest recente pensioenopgave. Voor de berekening van het toetsinkomen gaan we uit van maximaal de wettelijke pensioenrichtleeftijd van 68 jaar.

Q: In de arbeidsovereenkomst staat dat het dienstverband eindigt op de AOW-leeftijd. Maar op het pensioenoverzicht staat dat het pensioen ingaat op 68 jarige leeftijd. Kun je dan uitgaan van een verklaring van de werkgever waarop staat dat de consument tot 68 jaar mag doorwerken?

A: Ja, je mag van de verklaring van de werkgever uitgaan.

Q: Stel een consument is 57 jaar en 8 maanden. Deze consument valt dan net buiten de termijn van 10 jaar voordat het pensioen ingaat. Wijzigt er nog iets in de toetsing?

A: Nee, dit blijft voor de NHG-toets hetzelfde.

Q: Van welke AOW-leeftijd moet worden uitgegaan bij de toetsing voor een lening met NHG?

A: De definitieve vaststelling van de AOW-leeftijd gebeurt ongeveer 5 jaar voordat de persoon die leeftijd bereikt. Als de AOW-leeftijd nog niet bekend is, gebruik je niet de 'verwachte AOW-leeftijd' maar de 'minimale AOW-leeftijd'. . Die gegevens kan je vinden via [Wanneer gaat mijn AOW in? | Rijksoverheid.nl](#) en [AOW-leeftijd | AOW | SVB](#). Dit volgt uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk)

3. ONLINE VEILINGEN

Q: Mag een geldverstrekker zelf bepalen welk online veilingplatform er wordt gebruikt?

A: Ja, wij staan online veilingen toe, maar dat moet wel op een door de geldverstrekker goedgekeurd veilingplatform gebeuren.

Q: Moet de veiling hybride plaatsvinden of mag enkel een zaal ook nog steeds?

A: De veiling moet hybride of online plaatsvinden. Enkel een zaalveiling komt in de praktijk niet meer voor.

4. WAARDEBEPALING EN MAXIMALE LOAN-TO-VALUE (LTV) BIJ ONTSLAG UIT DE HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Q: Moet er een actuele waardebeoordeling zijn bij ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid zonder verhoging van de lening en zonder vergroten van het aflossingsvrije deel?

A: Nee, een waardebeoordeling is alleen vereist als er bij ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid sprake is van een verhoging van de lening of een vergroting van het aflossingsvrije deel van de lening. Als daar geen sprake van is, dan is een waardebeoordeling vanuit NHG geen vereiste.

Q: Mag de Loan-to-value bij ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid hoger zijn dan 100%?

A: Ja, dat mag als het gaat om ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid waarbij de lening niet wordt verhoogd.

5. TIJDELIJKE VERHUUR BIJ WERK OP ANDERE LOCATIE

Q: Stelt NHG voorwaarden aan het werken op een andere locatie? Moet het werken op een andere locatie een verplichting zijn vanuit de werkgever?

A: Nee, wij stellen hier geen voorwaarden aan.

Q: Moet een diplomatenclausule ook worden opgenomen in de verlenging van het tijdelijke huurcontract?

A: Ja, de diplomatenclausule moet zijn opgenomen in het eerste huurcontract en ook voor de verlengingen moet de diplomatenclausule van kracht blijven.

6. DUIDELIJKHEID BIJ FINANCIERINGSLASTEN BIJ KORTERE LOOPTIJDEN DAN 30 JAAR

Q: Kunnen jullie een voorbeeldberekening delen?

A: Dat kan, [hier](#) vind je een voorbeeldberekening waarin we uitgaan van een lening met een gekoppeld opbouwproduct. Heeft de consument een lening met een aflossingsvrij deel? Dan geldt dezelfde berekening.

Q: Kan het zijn dat er in het verleden, voordat deze wijziging inging, foutieve toetsresultaten zijn gegeven?

A: Nee, er zijn geen foutieve toetsresultaten afgegeven. De volgorde van de toetsing verschilde wel tussen de Trhk, de V&N en de NHG-toetssoftware. Daardoor kon het resultaat dat werd weergegeven in de NHG-toets afwijken van de toets die de geldverstrekker of adviseur uitvoerde. Dat heeft niet geleid tot een onterecht afgekeurde of goedgekeurde toets. Het zorgde enkel voor verwarring.

7. DUIDELIJKHEID OVER VRIJGAVE VAN OPGEBOUWDE WAARDE IN EEN OPBOUWPRODUCT

Q: Er kunnen fiscale consequenties zitten aan het niet aflossen van het gekoppeld opbouwproduct op de lening. Hebben jullie daar rekening mee gehouden?

A: Ja, het is aan de geldverstrekker om te beoordelen of het vrijgeven van het opbouwproduct passend en verantwoord is voor de consument. Ook de regels uit de Voorwaarden en normen over het eventueel aflossingsvrij maken van de lening blijven van kracht.

Q: In welke situaties mag een gekoppeld opbouwproduct worden vrijgegeven? En stellen jullie aanvullende eisen?

A: In eerste instantie moet de waarde uit een vrijgegeven gekoppeld opbouwproduct worden gebruikt om in mindering te brengen op de lening. Echter, een geldverstrekker mag een gekoppeld opbouwproduct vrijgeven wanneer dit volgens de geldverstrekker verantwoord en in het belang van de consument is. Wij stellen geen aanvullende eisen. Wel blijven de regels uit de Voorwaarden en normen over het eventueel aflossingsvrij maken van de lening van kracht. Let er wel op dat de annuïtaire daling van de borgstelling niet verandert. Deze loopt onverminderd door.

Q: Wie bepaalt of het vrijgeven van een gekoppeld opbouwproduct ‘verantwoord en in het belang van de consument’ is?

A: Of het vrijgeven van een gekoppeld opbouwproduct verantwoord en in het belang van de consument is, beoordeelt de geldverstrekker. Het uitgangspunt blijft dat de opgebouwde waarde bedoeld is voor aflossing van de lening. Als daarbij de lening gedeeltelijk aflossingsvrij gemaakt wordt, gelden daarvoor de gebruikelijke NHG-regels zoals opgenomen in artikel D.1.3.1 in de Voorwaarden en normen.

8. VERDUIDELIJKEN VOOR WELKE WONINGEN NHG MOGELIJK IS

Vragen woningdefinitie - algemeen

Q: Voor welke woningtypen kan ik een lening met NHG afsluiten?

A: Een lening met NHG is mogelijk voor verschillende woningtypen. Het kan bijvoorbeeld gaan om rijtjeshuizen, appartementen, woonwagens, tiny houses of drijvende woningen.

De voorwaarden waar een woning voor NHG aan moet voldoen staan in de Voorwaarden en normen 'C.4 Waaraan moet de woning voldoen?'.

Q: Kan ik een lening met NHG afsluiten voor een woning die geen onroerend goed is?

A: Ja, je kunt voor deze woning een lening met NHG afsluiten. Wel stellen we hier voorwaarden aan:

Is de woning geen onroerende zaak en kan deze niet als registergoed worden ingeschreven? Dan kan er geen hypotheekrecht op de woning worden gevestigd. We stellen dan als voorwaarde dat de grond waarop de woning staat in eigendom is of in erfpacht wordt gehouden. De geldverstrekker moet dan een hypotheekrecht vestigen op de grond.

Gaat het om een drijvende woning? Dan moet deze in het Basisregistratie Kadaster (BRK) staan. Kan dit niet of niet helemaal? Dan moet de woning of een deel van de woning ingeschreven staan in het scheepsregister van het Kadaster.

Q: Kan ik een lening met NHG afsluiten voor een tiny house?

A: Voldoet de tiny house aan de voorwaarden voor een woning? Dan kun je hiervoor een lening met NHG afsluiten. Enkele voorwaarden die belangrijk zijn:

- De tiny house staat op grond met de bestemming wonen. En deze bestemming is niet tijdelijk.
- De tiny house heeft geen eigen aandrijving. En er is een ontheffing van het RDW nodig om de tiny house, of het grootste deel ervan, als geheel over de openbare weg te vervoeren.
- Kwalificeert de tiny house niet als onroerend goed? Dan moet de grond waarop de woning staat in eigendom zijn of in erfpacht. Zodat de geldverstrekker het hypotheekrecht kan vestigen op de grond.

Q: Kan ik een lening met NHG afsluiten voor een flexwoning?

A: Voldoet de flexwoning aan de voorwaarden voor een woning? Dan kun je hiervoor een lening met NHG afsluiten. Enkele voorwaarden die belangrijk zijn:

- De flexwoning staat op grond met de bestemming wonen. En deze bestemming is niet tijdelijk.
- De flexwoning heeft geen eigen aandrijving. En er is een ontheffing van het RDW nodig om de flexwoning, of het grootste deel ervan, als geheel over de openbare weg te vervoeren.
- Kwalificeert de flexwoning niet als onroerend goed? Dan moet de grond waarop de woning staat in eigendom zijn of in erfpacht. Zodat de geldverstrekker het hypotheekrecht kan vestigen op de grond.

Q: De grond of de ligplaats van een woning heeft een tijdelijke woonbestemming van 15 jaar. Mag ik voor deze woning een lening met NHG afsluiten met een looptijd van 15 jaar?

A: Nee, dit kan niet. De bestemming van een woning mag niet tijdelijk zijn.

Gaat het om een ligplaats van een drijvende woning? En is de huurovereenkomst of ligplaatsvergunning niet voor onbepaalde tijd? Dan mag er geen aanleiding zijn om te verwachten dat de huurovereenkomst of de vergunning wordt beëindigd.

Q: Welke eisen stelt NHG aan een taxatierapport van een fysieke taxatie?

A: Het taxatierapport van een fysieke taxatie moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De maker van het rapport moet onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de taxateur niet betrokken is geweest bij de koop, verkoop, bemiddeling, bouwkundige keuring of financiering van de woning. De taxateur mag ook geen banden hebben met de koper, verkoper of geldverstrekker.
- Een door ons geaccepteerd validatie-instituut moet het taxatierapport gevalideerd hebben. Zie ook: [Taxatie van een woning](#).
- Het taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn gerekend vanaf de waardepeildatum.

Gaat het om de taxatie van een drijvende woning? En is een gevalideerd taxatierapport niet mogelijk? Dan moet een EMCI gecertificeerd taxateur het taxatierapport hebben opgesteld. EMCI staat voor European Maritime Certification Institute.

Q: Mag ik een woning met NHG financieren die een bestemming 'recreatie' heeft en de bestemmingsomschrijving 'permanent wonen'?

A: Ja, je kunt voor een woning met een bestemming 'recreatie' een lening met NHG afsluiten. Voorwaarde daarbij is wel dat je permanent in de woning mag wonen. De naam in het bestemmings- of omgevingsplan is daarbij niet bepalend. Het belangrijkste is dat de consument er volgens het bestemmings- of omgevingsplan mag wonen en dat dit niet slechts tijdelijk geldt.

Q: Kan ik voor een woning met de bestemming woon/winkelpand een lening met NHG afsluiten?

A: Ja, je kunt een lening met NHG afsluiten voor een woning met een gemengde woonbestemming. Wel stellen we als voorwaarde dat er geen verplichting is om de andere bestemming dan 'wonen' ook zo te gebruiken. In dit voorbeeld mag je dus niet verplicht zijn om de winkel ook als winkel te gebruiken.

De bestemming controleer je in het taxatierapport. Staat er in het taxatierapport niets afwijkends over de bestemming? Dan mag je dit als uitgangspunt nemen.

Q: Stelt NHG eisen aan de bouwaard van een woning?

A: Nee, wij stellen geen eisen aan specifiek de bouwaard van een woning. Ook stellen wij geen eisen aan de materialen waarmee een woning wordt gebouwd. Wel geldt de algemene eis dat de woning geschikt moet zijn voor permanente bewoning.

Q: Is een garage die verderop staat ook onderdeel van de woning? En mag dit ook als de garage later wordt aangeschaft?

A: Ja, een garage die verderop staat zien we als onderdeel van de woning, als volgens de voorwaarden van de Belastingdienst deze garage als onderdeel van de eigen woning wordt aangemerkt. NHG stelt geen aanvullende voorwaarden. Dit geldt ook als de garage later wordt aangeschaft. In alle situaties geldt wel dat het hypotheekrecht ook op de garage moet worden gevestigd.

Vragen woningdefinitie – drijvende woningen

Q: Kan ik een lening met NHG afsluiten voor een woonboot?

Voldoet de woonboot aan de voorwaarden voor een drijvende woning? Dan kun je hiervoor een lening met NHG afsluiten. De voorwaarden die belangrijk zijn:

- De woonboot heeft een vaste ligplaats. Wordt de ligplaats gehuurd of is er een vergunning nodig? En is de huurovereenkomst of ligplaatsvergunning niet voor onbepaalde tijd? Dan mag er geen aanleiding zijn om te verwachten dat de huurovereenkomst of de vergunning wordt beëindigd.
- De woonboot mag een eigen aandrijving hebben. Maar de consument mag de woonboot alleen verplaatsen voor onderhoud, inspectie of bij wijziging van de ligplaats.
- De woonboot staat in het Basisregistratie Kadaster (BRK). Kan dit niet of niet helemaal? Dan is de woning of een deel van de woning ingeschreven in het scheepsregister van het Kadaster.

Q: Kan ik een lening met NHG afsluiten voor een woonschip?

Voldoet het woonschip aan de voorwaarden voor een drijvende woning? Dan kun je hiervoor een lening met NHG afsluiten. De voorwaarden die belangrijk zijn:

- Het woonschip heeft een vaste ligplaats. Wordt de ligplaats gehuurd of is er een vergunning nodig? En is de huurovereenkomst of ligplaatsvergunning niet voor onbepaalde tijd? Dan mag er geen aanleiding zijn om te verwachten dat de huurovereenkomst of de vergunning wordt beëindigd.
- Het woonschip mag een eigen aandrijving hebben. Maar de consument mag het woonschip alleen verplaatsen voor onderhoud, inspectie of bij wijziging van de ligplaats.
- Het woonschip staat in het Basisregistratie Kadaster (BRK). Kan dit niet of niet helemaal? Dan is de woning of een deel van de woning ingeschreven in het scheepsregister van het Kadaster.

Q: Mijn consument heeft de woonboot al in eigendom en wil een lening met NHG afsluiten voor de ligplaats. Is dit mogelijk?

A: Ja, dit is mogelijk in de volgende situatie:

- De consument heeft de woning al in eigendom en heeft voor de ligplaats al een recht van erfpacht of een huurrecht of een vergunning. En de consument gebruikt de lening met NHG om die ligplaats te kopen.
- Wel moet er dan een eerste recht van hypotheek gevestigd worden op de volledige eigendom; dus op de woonboot met de ligplaats

Q: Moet ik de financiële lasten van een ligplaats meenemen in de toetsing?

A: Ja. Betaalt de consument huur, liggeld of precario voor een ligplaats van een drijvende woning? Verlaag dan de maximaal toegestane financieringslast met dit bedrag. Wordt dit bedrag herzien binnen 12 maanden na datum bindend aanbod? En is het nieuwe bedrag hoger dan het huidige? Gebruik dan het nieuwe bedrag. Is het nieuwe bedrag nog niet bekend? Dan mag je een redelijke inschatting maken.

Q: Hoe bepaal ik de NHG-grens bij een drijvende woning en een ligplaats die niet in eigendom is?

A: Is er een recht van erfpacht, huurrecht of vergunning voor de ligplaats? Dan moet je voor het bepalen van de NHG-grens uitgaan van de totale marktwaarde. Dit is de waarde van de drijvende woning plus de waarde van het gebruiksrecht van de ligplaats.

Vragen NHG-grens

Q: Geldt voor alle woningtypen dezelfde NHG-grens?

A: Ja, we hanteren één NHG-grens voor alle woningtypen. Door het hanteren van één NHG-grens hebben alle woningtypen dezelfde toegang tot NHG.

9. AFLOSSINGSVRIJ MOGELIJK BIJ VERHUIZEN EN VERKOOP

Q: Voldoet de aflossingsvrij gemaakte lening op de oude woning nog steeds aan de criteria voor een eigenwoningschuld van de Belastingdienst?

A: Ja, de Belastingdienst maakt in deze situatie een uitzondering. Voldoet de situatie aan de criteria van de Belastingdienst zoals opgenomen in de artikelen 3.111 en 3.119f Wet inkomstenbelasting 2001? En mag de consument de rente van beide hypotheke dus aftrekken? Dan mag een geldverstrekker de oude lening zolang hiervan sprake is volledig aflossingsvrij maken. Dit kan dus maximaal gedurende het lopende kalenderjaar plus de drie daaropvolgende jaren.

Q: Wanneer mag je de lening met NHG voor de oude woning aflossingsvrij maken?

A: Je mag de bestaande lening met NHG aflossingsvrij maken op of na het passeren van de nieuwe lening. Let er wel op dat de annuïtaire daling van de borgstelling niet verandert. Deze loopt onverminderd door.

Q: Blijft in deze situatie de opschortende voorwaarden voor nieuwbouw van kracht?

A: Ja, deze voorwaarden blijven ongewijzigd.

Q: Wat gebeurt er als de oude leegstaande woning niet binnen het lopende kalenderjaar plus de drie daaropvolgende jaren is verkocht?

A: Dan wordt de woning door de belastingdienst fiscaal niet langer aangemerkt als eigen woning. Dat betekent dat de lening weer gewijzigd moet worden. Een aflossingsvrije lening mag voor NHG alleen als voldaan wordt aan D.1.3.1 van de Voorwaarden en normen.

10. ERFPACHTCANON EN HUURSOMMEN BIJ STIJGING BINNEN 12 MAANDEN

Q: In de erfpachtovereenkomst staat niet dat de erfpachtcanon oploopt. Maar de erfpachtcanon staat nog maar twee jaar vast. Moet een geldverstrekker dan aanvullende informatie opvragen?

A: Nee, voor NHG hoeft dat niet. Is er sprake van herziening of een nieuw contract binnen 12 maanden na datum bindend aanbod? Dan moet je wel rekening houden met de nieuwe erfpachtcanon.

Q: Uit de erfpachtovereenkomst blijkt dat er binnen 12 maanden een herziening van de canon plaatsvindt. De hoogte van de nieuwe erfpachtcanon wordt pas over 3 maanden vastgesteld. Van NHG moet ik rekening houden met de erfpachtcanon na herziening. Hoe moet ik in de toets rekening houden met deze toekomstige erfpachtcanon?

A: Je mag dan uitgaan van een redelijke inschatting van de toekomstige erfpachtcanon. Daarvoor kan je de uitgangspunten van de herziening gebruiken. Je hoeft geen rekening te houden met een toekomstige indexatie van de canon.

Q: Waarom moet ik wel rekening houden met een herziening, maar niet met een indexatie van de erfpachtcanon?

A: Een herziening van de erfpachtcanon kan leiden tot een stevige stijging van de maandlast. Zeker als de vorige herziening jaren geleden heeft plaatsgevonden.

Bij indexatie gaat het om een jaarlijkse aanpassing van de erfpachtcanon op basis van een indexcijfer. De canon beweegt dan mee met bijvoorbeeld het inflatiecijfer. Omdat de lonen dat doorgaans ook doen is het effect op de betaalbaarheid van de lening minimaal.