

VRAGEN EN ANTWOORDEN

NHG KETENPARTNERBIJEENKOMST

V&N 2026

1.1 GEACTUALISEERDE WONINGDEFINITIE

Q: Een woning met een gemengde woonbestemming kan met NHG worden gefinancierd. Wel met de voorwaarde dat het niet verplicht is om de andere bestemming dan 'wonen' ook zo te gebruiken. Hoe controleer je dit als geldverstrekker?

A: De controle van de bestemming mag je als geldverstrekker baseren op het taxatierapport. Staat er in het taxatierapport niets afwijkends over de bestemming? Dan mag je dit als uitgangspunt nemen.

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. Dat mag alleen 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.

Q: Moet het hypotheekrecht ook worden gevestigd op de garage?

A: Ja, dit moet.

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

A: Nee, wij stellen geen voorwaarden aan de bouwaard van een woning. Ook stellen wij geen eisen aan de materialen waarmee een woning wordt gebouwd.

Q: Mag een ouder op eigen grond een woningdeel bouwen voor zijn of haar kinderen?

A: Ja, dit mag. Je kunt dit op dezelfde manier behandelen als een financieringsaanvraag voor een aanbouw.

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

A: Ja, je kunt een woning met een bestemming 'recreatie' financieren met NHG als je daar permanent 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.

Q: Een consument die permanent in een recreatiewoning woont, betaalt meestal een periodieke bijdrage voor parkkosten. Dit zijn kosten voor het onderhoud van het park, gebruik van voorzieningen en de afvalinzameling. Moet ik met deze kosten rekening houden in de NHG-toets?

A: Nee, je hoeft in de NHG-toets geen rekening te houden met een bijdrage voor parkkosten. We sluiten hierbij aan bij de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Alleen woonlasten die rechtstreeks samenhangen met de financiering en het eigendom van de woning worden meegenomen in de NHG-toets. Overige lasten zoals gemeentelijke heffingen, verzekeringen en parkkosten vallen hierbuiten.

Q: Moet je een woonboot registreren in het scheepsregister?

A: NHG stelt voor alle woningen als voorwaarde dat je er een recht van hypotheek op moet kunnen vestigen. Een woonboot moet daarom geregistreerd worden in het scheepsregister.

Q: Hoe gaat NHG om met de situatie dat een verplaatsbare woning onvoorzien verdwenen is? Heeft een geldverstrekker dan wel recht op NHG?

A: Ja, het recht op de NHG-borgstelling vervalt niet. Wel moet de geldverstrekker aan alle voorwaarden hebben voldaan.

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.

1.2 BEREKENING FINANCIERINGSLAST BIJ LOOPTIJD <30 JAAR

We verduidelijken in de V&N 2026 de regels en de toetsing rond financieringslastberekening van leningen met een looptijd korter dan 30 jaar bij een aflossingsvrije lening en/of een lening met een gekoppeld opbouwproduct. [Hier](#) vind je een voorbeeldberekening, waarin we uitgegaan van een lening met een gekoppeld opbouwproduct. Heeft de consument een lening met een aflossingsvrij deel? Dan geldt dezelfde berekening.

1.3 ERFPACHTCANON

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.

1.4 VERRUIMING BEPALEN INKOMEN NA AOW-LEEFTIJD TOT 68 JAAR

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

A: Ja, dit moet.

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

A: We gaan uit van de wettelijke pensioenrichtleeftijd van 68 jaar. Stopt de consument volgens zijn pensioenregeling eerder met werken? Dan moet je rekening houden met die situatie.

Q: In de arbeidsovereenkomst staat dat het dienstverband eindigt op 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.

1.5 TIJDELIJK AFLOSSINGSVRIJ MAKEN BIJ VERHUIZEN

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. Volgens art. 3.111 en 3.119f Wet IB mag de consument gedurende het lopende kalenderjaar plus de drie daaropvolgende jaren de rente van beide hypotheekleningen aftrekken. En de oude lening tijdelijk volledig aflossingsvrij maken.

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.

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

A: Ja, deze voorwaarden blijven ongewijzigd.

1.6 VRIJGEVEN GEKOPPELD OPBOUWPRODUCT TIJDENS DE LOOPTIJD

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 onverkort van kracht.

1.7 MAXIMALE TERMIJN TIJDELIJKE VERHUUR

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.