

VRAGEN EN ANTWOORDEN

NHG KETENPARTNERBIJEENKOMST

V&N 2027

STANDAARD EBB VOOR SLECHTE ENERGIELABELS

Q: Waarom geldt de standaard alleen voor woningen met energielabel E, F of G en niet voor woningen met bijvoorbeeld energielabel D?

A: NHG begint bewust met woningen met energielabel E, F of G. Bij deze woningen zijn de risico's door hoge energielasten, een lagere woningwaarde en een moeilijker verkoop het grootst.

Na invoering volgt NHG hoe de standaard werkt. Op basis daarvan bekijkt NHG of aanpassing of uitbreiding nodig is.

Q: Mag de geldverstrekker de looptijd van het bouwdepot verlengen?

A: Is de consument binnen twee jaar na de ingangsdatum van de lening begonnen met verduurzamen? Dan gelden de voorwaarden van de geldverstrekker voor de looptijd en een eventuele verlenging.

Is de consument na deze twee jaar nog niet begonnen? Dan moet de geldverstrekker het resterende bedrag in het bouwdepot gebruiken om af te lossen op de lening.

Q: Waarom verplicht NHG de consument niet om het verduurzamingsbudget te gebruiken?

A: Met de nieuwe standaard maakt NHG verduurzaming bij de aankoop van een woning bespreekbaar. De adviseur bespreekt met de consument waarom verduurzaming en de financiering daarvan relevant kunnen zijn.

De consument houdt keuzevrijheid. NHG verplicht de consument niet om het budget te besteden of een bepaald energielabel te bereiken.

Wil de consument geen gebruikmaken van een verduurzamingsbudget? Dan kan diegene dit aangeven met een 'Verklaring geen gebruik verduurzamingsbudget', die NHG momenteel ontwikkelt.

Q: Waarom staat op de 'Verklaring geen gebruik verduurzamingsbudget' geen optie 'Anders, namelijk...'?

A: Met de verklaring legt de consument de keuze vast om geen verduurzamingsbudget te lenen. De geldverstrekker hoeft deze keuze niet inhoudelijk te beoordelen.

NHG kiest bewust voor vaste antwoordmogelijkheden. Vrije tekst kan leiden tot verschillende beoordelingen door geldverstrekkers. Ook maakt vrije tekst het digitaal uitlezen van redenen lastiger, omdat consumenten dezelfde

reden verschillend kunnen omschrijven. Sommige geldverstrekkers willen de redenen in de toekomst digitaal kunnen uitlezen.

Q: Moet de consument altijd het maximale bedrag voor energiebesparende maatregelen lenen?

A: Kan de consument volgens de LTI- en LTV-regels € 20.000 of meer lenen voor energiebesparende maatregelen? Dan moet de geldverstrekker hiervoor minimaal € 20.000 in de lening opnemen. Meer lenen mag binnen de geldende regels, maar hoeft niet.

Is het maximum lager, bijvoorbeeld € 18.000? Dan moet de geldverstrekker dit lagere maximale bedrag opnemen.

Wil de consument geen verduurzamingsbudget lenen? Dan kan de consument dit aangeven met de 'Verklaring geen gebruik verduurzamingsbudget'.

Q: Heeft NHG gekeken naar de kosten van energiebesparende maatregelen? Kan de consument met € 20.000 voldoende verduurzamen?

A: Ja. Met € 20.000 kan de consument de woning in het algemeen flink verduurzamen. Dit bedrag is vaak voldoende om energielabel C en soms energielabel B te bereiken. Met een lager bedrag kan de consument soms al energielabel D bereiken.

Het resultaat hangt af van de woning, de maatregelen en de kosten. NHG verplicht de consument daarom niet om een bepaald energielabel of een bepaalde labelsprong te bereiken.

Q: Gebruikt de consument de 'Verklaring geen gebruik verduurzamingsbudget' alleen tijdens de hypotheekaanvraag?

A: Ja. Besluit de consument tijdens de hypotheekaanvraag geen verduurzamingsbudget te lenen? Dan legt de consument dit vast met de verklaring.

Besluit de consument tijdens de looptijd van het bouwdepot toch niet te verduurzamen? Dan hoeft de consument de verklaring niet alsnog in te dienen. De consument kan het bouwdepot beëindigen. De geldverstrekker gebruikt het resterende bedrag om af te lossen op de lening.

Q: Wordt de lijst met energiebesparende maatregelen uit de Trhk uitgebreid?

A: Nee. Voor het Energiebespaarbudget (EBB) en Energie Besparende Voorzieningen (EBV) blijven de regels en de lijst met toegestane voorzieningen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk) gelden.

Q: Is er sprake van overkreditering als de consument het verduurzamingsbudget niet gebruikt?

A: Nee. Het later niet gebruiken van het verduurzamingsbudget leidt op zichzelf niet tot overkreditering. De consument moet bij het afsluiten van de lening wel van plan zijn om te verduurzamen. Ook moet de lening bij verstrekking passen binnen de LTI- en LTV-regels.

Heeft de consument maximaal geleend? Dan moet de geldverstrekker extra zorgvuldig zijn.

De consument kan het bouwdepot tussentijds beëindigen. De geldverstrekker moet het resterende bedrag dan gebruiken om af te lossen op de lening. Dit geldt ook als de consument twee jaar na de ingangsdatum van de lening nog niet met verduurzamen is begonnen.

Q: Waar moet de adviseur op letten bij de rentevergoeding over het bouwdepot als de consument een meeneemregeling gebruikt?

A: De rentevergoeding verschilt per geldverstrekker. Sommige geldverstrekkers vergoeden de hypotheekrente. Andere gebruiken een gewogen gemiddelde rente of vergoeden een lagere rente.

Neemt de consument een leningdeel met een lage rente mee en sluit de consument voor verduurzaming een nieuw leningdeel met een hogere rente af? Dan kan de rentevergoeding over het bouwdepot afwijken van de rente op het nieuwe leningdeel.

De adviseur moet dit meenemen bij het vergelijken van geldverstrekkers en het verschil duidelijk uitleggen aan de consument.

Q: Wat gebeurt er als het saldo van het bouwdepot hoger is dan het restsaldo van het bijbehorende leningdeel?

A: Bij beëindiging van het bouwdepot moet de geldverstrekker het volledige resterende bedrag gebruiken om af te lossen op de lening. Dit staat in artikel D.1.1.1 *Restsaldo bouwdepot* van de Voorwaarden en normen van NHG. De geldverstrekker mag het verschil niet aan de consument uitkeren.

Voorbeeld: De consument leent € 20.000 voor verduurzaming. Na twee jaar staat dit bedrag nog volledig in het bouwdepot. Door maandelijkse aflossingen bedraagt de resterende schuld van het bijbehorende leningdeel dan € 19.500.

Bij beëindiging van het bouwdepot lost de geldverstrekker dit leningdeel af met € 19.500. De overige € 500 gebruikt de geldverstrekker om af te lossen op een ander leningdeel.

Q: Kan de consument een hybride taxatie gebruiken om energiebesparende maatregelen te financieren?

A: Ja, dit kan.

De totale lening mag dan niet hoger zijn dan 90% van de marktwaaarde van de woning vóór uitvoering van de maatregelen. Is de marktwaaarde na kwaliteitsverbetering of na het treffen van energiebesparende maatregelen nodig? Dan is een fysieke taxatie vereist.

HOSPITAVERRUUR

Q: Is tijdelijke verhuur van een woning via Airbnb toegestaan met NHG?

A: Nee. De consument mag een woning met NHG niet tijdelijk verhuren via Airbnb. Dit verandert niet.

Airbnb is iets anders dan hospitaverhuur. Bij hospitaverhuur blijft de consument zelf in de woning wonen en verhuurt de consument een zelfstandig of onzelfstandig deel van de woning. In het huurcontract moet staan dat het om hospitaverhuur gaat. NHG staat hospitaverhuur toe zodra de nieuwe wettelijke regels gelden.

Q: Valt een inwonende ouder onder hospitaverhuur?

A: Niet automatisch. Meestal verhuurt de consument geen woonruimte aan de inwonende ouder. Verhuurt de consument wel een deel van de woning aan de ouder en blijft de consument er zelf wonen? Dan kan dit hospitaverhuur zijn, als de huurovereenkomst en de situatie aan de voorwaarden voldoen.

Q: Is hospitaverhuur ook toegestaan bij een nieuwe lening met NHG?

A: Ja. Zodra de nieuwe wettelijke regels gelden, staat NHG hospitaverhuur toe bij bestaande en nieuwe leningen met NHG.

De geldverstrekker mag inkomsten uit hospitaverhuur niet meetellen voor het toetsinkomen.

Q: Moet de consument hospitaverhuur via een bemiddelingspartij regelen?

A: Nee. NHG verplicht de consument niet om een bemiddelingspartij in te schakelen.

TOETSING STIJGING ERFPACHTCANON BIJ BEHEERCRITERIA

Q: Hoe houdt de geldverstrekker rekening met een toekomstige stijging van de erfpachtcanon als de nieuwe canon nog onbekend is?

A: Bij een herziening is de nieuwe canon soms pas kort voor de ingangsdatum bekend. Stijgt de canon anders dan door indexatie? Dan staat in de erfpachtovereenkomst wanneer en hoe de canon stijgt. De geldverstrekker gebruikt deze afspraken om de toekomstige canon te bepalen en mee te nemen in de toetsing.

Blijft de nieuwe canon onbekend? Dan mag de geldverstrekker een redelijke inschatting maken.

BOUWSOORTEN

Q: Hoe beoordeelt NHG een volledig afgebouwde nieuwbouwwoning met een gewone koopovereenkomst?

A: Is de woning bij de notariële levering volledig afgebouwd en klaar voor bewoning? Dan beoordeelt NHG de woning als bestaande bouw. Alle regels voor bestaande woningen uit de Voorwaarden en normen gelden dan.

Q: Hoe beoordeelt NHG een woning die bij de levering nog geen keuken of badkamer heeft?

A: Heeft bij de levering nog niemand in de woning gewoond? En is de woning volledig afgebouwd en klaar voor bewoning? Dan beoordeelt NHG de woning als nieuwbouw, ook als de keuken of badkamer ontbreekt. Alle regels voor nieuwbouwwoningen uit de Voorwaarden en normen gelden dan.

Q: Kan NWWI de taxatie van een nieuwe, volledig afgebouwde nieuwbouw- of transformatiewoning valideren?

A: Ja. NWWI kan deze taxatie valideren.

WAJONG EN INKOMEN UIT WERK

Q: Kan NHG achteraf terugkomen op de beoordeling van de bestendigheid van een Wajong-uitkering?

A: Nee. De geldverstrekker beoordeelt of het Wajong-inkomen bestendig is. NHG stelt hiervoor geen specifieke regels in de Voorwaarden en normen en komt niet achteraf terug op deze inhoudelijke beoordeling.

ARBEIDSMARKTSCAN VOOR CONSUMENTEN ZONDER DIPLOMA

Q: Stopt de Perspectiefverklaring?

A: Dat staat nog niet vast. NHG accepteert nu de Arbeidsmarktscan en de Perspectiefverklaring. Beide methoden houden rekening met het arbeidsmarktperspectief van flexwerkers.

NHG en de geldverstrekkers willen op termijn één methode gebruiken om het inkomen van flexwerkers vast te stellen. De Arbeidsmarktscan lijkt daarvoor het meest logisch, omdat deze breder toepasbaar is. NHG beslist samen met de geldverstrekkers en de uitzendbranche of de Perspectiefverklaring stopt.

TOETSKADER FUNDERINGSRISICO

Q: Aan welke eisen moet een verkennend funderingsonderzoek voldoen?

A: Het onderzoek moet voldoen aan de KCAF-richtlijn voor quickscans. Binnen de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek werken partijen aan een certificeringsregeling. NHG sluit hierbij aan zodra de regeling gereed is.

Q: Wat geldt als naast de indicatieve herstelkosten een andere kostenopgave beschikbaar is?

A: De taxateur mag andere herstelkosten opnemen in het taxatierapport als bewijsstukken deze kosten onderbouwen. NWWI en NRVt bepalen welke bewijsstukken nodig zijn en controleren hierop. NHG volgt het oordeel van de taxateur.

Q: Welk bedrag gebruikt de geldverstrekker als de herstelkosten binnen de bandbreedte sterk uiteenlopen?

A: NHG rekent met het gemiddelde van de bandbreedte. De geldverstrekker berekent dit zelf of gebruikt vanaf 1 januari 2027 het bedrag dat NWWI via XML aanlevert.

De bandbreedte ligt ongeveer 10% onder en 10% boven het bedrag van KCAF en laat zien dat de herstelkosten een inschatting zijn. Vanaf 1 januari 2027 geeft de taxateur één bedrag op of geldt een maximale bandbreedte van 10%. Grotere verschillen komen dan niet meer voor.

Q: Wat doet de geldverstrekker als de funderingsrisico-inschatting onbekend is?

A: De taxateur beoordeelt of het logisch is dat de risico-inschatting onbekend is. Dit kan bijvoorbeeld bij een woonwagen of nog niet afgebouwde nieuwbouw. De taxateur legt de reden vast in het taxatierapport. NHG volgt dit oordeel. De geldverstrekker hoeft dan geen rekening te houden met funderingsrisico.

Vindt de taxateur een risico-inschatting nodig? Dan is een verkennend funderingsonderzoek verplicht. De geldverstrekker volgt de uitkomst van dit onderzoek.

Q: Kan de consument de lening verhogen voor woningverbetering bij een hoog funderingsrisico?

A: De geldverstrekker houdt bij een verhoging in principe rekening met de indicatieve herstelkosten. Past de verhoging daardoor niet? Dan beoordeelt de geldverstrekker per situatie of de woningverbetering noodzakelijk is.

Funderingsherstel hangt soms af van de medewerking van burens of de vereniging van eigenaars (VvE). Daardoor kan het herstel vertragen. Ander noodzakelijk onderhoud, zoals herstel van een kapot dak, kan soms niet wachten. Bij een nieuwe keuken is de noodzaak minder duidelijk.

Is de woningverbetering noodzakelijk? Dan kan woningbehoud of noodzakelijke woningverbetering zwaarder wegen dan het meenemen van toekomstige funderingsherstelkosten.

Q: Geldt het toetskader ook voor de oude woning van een doorstromer?

A: Het toetskader geldt bij aankoop, verhoging en oversluiten. Bij verkoop van de huidige woning stelt NHG geen aanvullende eisen voor funderingsrisico.

De geldverstrekker bepaalt zelf of een overbruggingsfinanciering mogelijk is en hoe hoog deze kan zijn.

Q: Wat doet de geldverstrekker bij twijfel aan funderingsrisico-inschatting D of E?

A: NHG gaat uit van de risico-inschatting in het taxatierapport. Is er bewijs voor een lagere risico-inschatting? Dan beoordeelt de taxateur dit en deelt het met KCAF. Leidt dit tot een lagere inschatting? Dan neemt de taxateur deze op in het taxatierapport.

Blijft de risico-inschatting D of E? Dan is een verkennend funderingsonderzoek verplicht. Blijkt hieruit een laag of gemiddeld risico? Dan stelt NHG geen aanvullende eisen.

Q: Hoe lang is een funderingsonderzoek geldig?

A: Een verkennend funderingsonderzoek is drie jaar geldig. Een volledig funderingsonderzoek is vijf jaar geldig.

Is de uitkomst van een volledig funderingsonderzoek slecht of onvoldoende? Dan blijft het onderzoek onbeperkt geldig. Een slechte fundering verbetert namelijk niet zonder herstel.

Bij een ouder onderzoek levert KCAF een actuele opgave van de indicatieve herstelkosten. NWWI controleert of het onderzoek nog geldig is.

Q: Werkt KCAF de risico-inschatting bij na een verkennend funderingsonderzoek?

A: Ja. KCAF ontvangt de uitkomst en meetresultaten van het onderzoek en werkt daarmee de gegevens in Fundermaps bij.

Q: Wat gebeurt er als de indicatieve herstelkosten in het taxatierapport ontbreken?

A: Dit kan voorkomen in de overgangsperiode. Een taxatierapport is zes maanden geldig. Bij een hypotheekaanvraag vanaf 1 januari 2027 kan de consument daarom nog een rapport van vóór die datum gebruiken. In deze rapporten ontbreken soms de indicatieve herstelkosten, terwijl die vanaf 1 januari 2027 nodig zijn.

NHG werkt samen met geldverstrekkers, NWWI en NRVt aan een praktische oplossing voor deze overgangsperiode. Meer informatie over deze oplossing volgt later.

Q: Wat als de financiering niet past door de indicatieve herstelkosten?

A: Blijkt uit het verkennend funderingsonderzoek bij een hoog funderingsrisico dat de woning problemen heeft, zoals scheefstand of scheuren? Dan neemt de geldverstrekker de indicatieve herstelkosten mee bij de beoordeling van de betaalbaarheid.

Kan de consument de hypotheek en deze herstelkosten samen niet dragen? Dan is de lening niet verantwoord en niet mogelijk met NHG.

Q: Hoe toetst de geldverstrekker de lening als het bedrag voor funderingsherstel in een bouwdepot staat?

A: Dan gaat het om direct herstel en gelden de bestaande Voorwaarden en normen voor kwaliteitsverbetering. De geldverstrekker toetst de lening op basis van de annuïtaire lasten en controleert of deze past binnen de LTV-regels en de NHG-grens. Ook controleert de geldverstrekker of de consument het bouwdepot voor funderingsherstel gebruikt.

Het taxatierapport vermeldt de marktwaarde vóór en na herstel. De geldverstrekker hoeft de indicatieve herstelkosten niet apart te toetsen, omdat de herstelkosten al onderdeel zijn van de lening.

Q: Kan de consument later een aanvullende lening met NHG afsluiten voor funderingsherstel als de huidige lening al bijna de NHG-grens bereikt?

A: De geldverstrekker toetst de totale lening aan de Voorwaarden en normen en de NHG-grens die dan gelden. Komt de totale lening boven die grens uit? Dan is de aanvullende lening niet mogelijk met NHG.

Q: Kan de consument een hybride taxatie gebruiken bij funderingsrisico-inschatting D of E?

A: Dat hangt af van het verkennend funderingsonderzoek. Blijkt hieruit een laag of gemiddeld risico? Dan kan de taxateur de hybride taxatie afronden en kan de geldverstrekker deze gebruiken.

Blijkt een hoog risico? Dan is een hybride taxatie niet mogelijk en is een fysieke taxatie nodig. De taxateur kan hiervoor het al uitgevoerde verkennend funderingsonderzoek gebruiken.

Q: Waarom hoeft het bedrag voor mogelijk funderingsherstel niet altijd direct in een bouwdepot?

A: Funderingsherstel gebeurt vaak samen met burens of een VvE en hangt af van hun medewerking. Daardoor kan het herstel jaren duren. Het is dan niet realistisch of wenselijk om de indicatieve herstelkosten in een bouwdepot aan te houden.

Alleen bij direct funderingsherstel houdt de geldverstrekker dit bedrag in een bouwdepot aan. Dan gelden de regels voor kwaliteitsverbetering.