



# Eindrapport onderzoek 'Verkort hypotheekadvies voor verduurzaming'

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | Directie Bouwen en Energie

November 2023

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directie Bouwen en Energie  
**T.a.v. de heer F. Licher**  
Per e-mail

Amstelveen, 30 november 2023

**Betref: Eindrapport onderzoek 'Verkort hypotheekadvies voor verduurzaming'**

Geachte heer Licher,

In overeenstemming met de overeengekomen Gunningsbeslissing gedateerd 29 september 2022 en onze offerte die hieraan ten grondslag ligt (d.d. 14 september 2022), delen wij hierbij met genoegens ons eindrapport met de resultaten van het Onderzoek verkort hypotheekadvies voor verduurzaming met u.

**Aard van de opdracht**

Het onderzoek beoogt inzicht te geven in de mogelijkheden om het hypotheekadvies bij verduurzaming te versimpelen, om op deze manier mensen die hun woning willen verduurzamen een verantwoord en betaalbaar advies te kunnen geven.

**Aanpak**

KPMG heeft op basis van vier fasen het onderzoek uitgevoerd:

1. Identificeren; de processtappen van het reguliere hypotheekadvies zijn in kaart gebracht en samen met relevante stakeholders in een klankbordgroep, bestaande uit marktpartijen en andere betrokkenen in de hypotheekmarkt, zijn mogelijke opties geïdentificeerd voor een concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.
2. Valideren; verschillende opties zijn gevalideerd door de klankbordgroep, waarna een finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming (incl. criteria) is opgesteld.
3. Testen; het finaal concept verkort hypotheekadvies is in de praktijk getest door middel van een pilot onder consumenten en hypotheekadviseurs.
4. Finaliseren; de uitkomsten van de pilot van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming zijn geanalyseerd, waarna de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek gevat zijn in de voorliggende eindrapportage.

**Verspreidingskring en belangrijke opmerkingen**

- De rapportage is uitsluitend bedoeld voor u als opdrachtgever. KPMG aanvaardt geen aansprakelijkheid van derden voor het gebruik van deze rapportage.
- Er is geen accountantscontrole uitgevoerd op de informatie die is opgenomen in dit eindrapport (o.a. fiscale impact).
- Voorafgaand aan de oplevering van voorliggend eindrapport is een concept versie gedeeld en besproken met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën. Tevens zijn de uitkomsten van het pilotonderzoek besproken met de klankbordgroep.

**Dankwoord**

Graag willen wij de bij het onderzoek betrokken partijen bedanken voor het meewerken en delen van inzichten. Tevens bedanken wij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de prettige samenwerking en het in ons gestelde vertrouwen.

Hoogachtend,

**Guido van den Nieuwendijk**  
Director  
Strategy & Operations – Financial Services  
KPMG

# Inhoudsopgave

	<b>Pagina</b>
<b>Managementsamenvatting</b>	4
<b>1. Inleiding, achtergrond en onderzoeksopzet verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</b>	6
<b>2. Onderzoeksresultaten</b>	9
<b>3. Conclusies &amp; aanbevelingen</b>	15
<b>Bijlagen</b>	19

# Managementsamenvatting

# Managementsamenvatting

## Aanleiding & achtergrond

- Bijna 90% van de hypotheekbezitters die hun woning het afgelopen jaar (2022) hebben verduurzaamd, hebben daarvoor spaargeld gebruikt. Slechts 10% heeft de energiebesparende voorzieningen gefinancierd met een extra hypotheek<sup>1</sup>.
- Een belangrijke reden hiervoor is dat huiseigenaren die verduurzaming willen financieren met een hypotheek, geconfronteerd worden met een regulier hypotheekadvies van gemiddeld € 2.500 à € 3.000. De kosten van het advies staan daarmee veelal niet in verhouding tot de benodigde financiering.
- Een mogelijkheid tot een verkort (en daarmee betaalbaarder) hypotheekadvies voor verduurzaming van een woning wordt door gemeenten en de adviessector nagestreefd, echter ontbreekt er momenteel een helder en gemeenschappelijk kader. Een dergelijk kader zal naar verwachting bijdragen aan het toegankelijker maken van financiering voor energiebesparende voorzieningen voor een grotere groep consumenten.
- KPMG heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met verschillende stakeholders<sup>2</sup> in kaart gebracht hoe het huidige hypotheekadvies versimpeld kan worden tot een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.

## Onderzoekopzet

De uitvoering van het onderzoek is onderverdeeld in vier verschillende fasen:

1. *Identificeren*: procesaanpassingen in het huidige hypotheekadvies identificeren om opties voor een concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming op te stellen.
2. *Valideren*: de opties valideren met stakeholders om tot een finaal concept proces te komen.
3. *Testen*: het finaal concept testen bij consumenten en adviseurs middels een pilot.
4. *Finaliseren*: een eindrapportage opstellen waarin de resultaten, conclusies en aanbevelingen gepresenteerd worden.

<sup>1</sup> Verduurzaming eigen woning vooral met spaargeld – AFM (4 april 2023).

<sup>2</sup> AFM, Verbond van Verzekeraars, Nederlandse Vereniging van Banken, Organisatie van Financiële Dienstverleners, Adfiz, Ministerie van Financiën, De Hypotheker, Vereniging Eigen Huis en de Volksbank.

## Conclusies & aanbevelingen

De resultaten van het onderzoek geven inzicht in de mogelijkheden voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming. De belangrijkste conclusie is dat een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming in de praktijk goed uitvoerbaar is, en dat daarbij een gemiddelde tijdsreductie te realiseren is van circa drie uur. Tevens doen wij ook een concreet voorstel voor de processtappen van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. Een belangrijk aandachtspunt, dat ook al geldt bij het reguliere hypotheekadvies, is dat de dossierbemiddeling tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers relatief veel tijd kost. Het verder optimaliseren (mogelijk door intensiever te digitaliseren en te automatiseren) kan leiden tot een verdere tijdsreductie in zowel het reguliere hypotheekadvies als het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. Met de beoogde tijdsbesparing, die naar verwachting zal leiden tot lagere advieskosten, is de verwachting dat het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming de financiering voor energiebesparende voorzieningen toegankelijker maakt.

Diverse **aanbevelingen** stellen wij voor om het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming te implementeren en te onderzoeken hoe een verdere tijdsreductie gerealiseerd kan worden:

- Het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming toevoegen aan de huidige leidraden van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) met betrekking tot hypotheekadvies.
- Periodiek indexeren van het maximale leenbedrag van het verkorte hypotheekadvies.
- Mogelijkheden onderzoeken om de dossierbemiddeling tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers efficiënter in te richten.
- Het opstellen van richtlijnen voor het adviesrapport van het verkorte hypotheekadvies.
- Het inrichten van een integraal financieel advies door adviseurs gericht op verduurzaming.
- Transparantie omtrent advieskosten indien aanvullende diensten worden toegevoegd.
- Een consistent beleid voeren omtrent het maximale leenbedrag dat gehanteerd wordt bij de diverse financieringsopties ten behoeve van verduurzaming.

**1**

**Inleiding, achtergrond en  
onderzoeksopzet verkort  
hypotheekadvies voor  
verduurzaming**

# Vanuit de hypotheekadviesmarkt en overheid bestaat de wens om het hypotheekadvies voor verduurzaming van woningen laagdrempeliger beschikbaar te maken

## Inleiding & achtergrond

Het verduurzamen van woningen draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de overheid en leidt tot beter beheersbare energiekosten voor consumenten. Woningeigenaren willen daarbij regelmatig gebruikmaken van financiering voor relatief lage bedragen voor energiebesparende voorzieningen, zoals het isoleren van een woning of het installeren van een warmtenetaansluiting (tussen € 1.500 en € 15.000). Uit onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat bijna 90% van de hypotheekbezitters die hun woning het afgelopen jaar (2022) hebben verduurzaamd, daarvoor spaargeld hebben gebruikt. Slechts 10% heeft de energiebesparende voorzieningen gefinancierd met een extra hypotheek (zie figuur 1).

Als belangrijke reden hiervoor wordt aangevoerd dat huiseigenaren die verduurzaming willen financieren met een hypotheek, worden geconfronteerd met een regulier hypotheekadvies van gemiddeld € 2.500 à € 3.000. De kosten van het advies staan daarmee veelal niet in verhouding tot de benodigde financiering. Een mogelijkheid tot een verkort (en daarmee betaalbaarder) hypotheekadvies voor verduurzaming van een woning wordt door gemeenten en de adviessector nagestreefd, en hoewel hier binnen de huidige leidraden ruimte voor zou bestaan, ontbreekt een helder en gemeenschappelijk kader. Dit is de aanleiding om te komen tot een voorstel voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.

Een kader voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming zal naar verwachting bijdragen aan het creëren van een gelijk speelveld voor kansen die de energietransitie biedt, en creëert toegankelijkheid voor een grotere groep consumenten. Hierbij is het van belang dat het gedeelde kader toepasbaar is op zowel financieel kwetsbare als financieel niet-kwetsbare consumenten. Een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming kan ook effectief bijdragen aan het klimaatcommitment van Nederlandse financiële dienstverleners. Daarnaast draagt het kader bij aan de strategie van de Nederlandse overheid om huishoudens beter in staat te stellen de investeringen die nodig zijn voor de energietransitie, te financieren.

<sup>1</sup> Verduurzaming eigen woning vooral met spaargeld – AFM (4 april 2023).

<sup>2</sup> AFM, Verbond van Verzekeraars, Nederlandse Vereniging van Banken, Organisatie van Financiële Dienstverleners, Adfiz, Ministerie van Financiën, De Hypotheker, Vereniging Eigen Huis en de Volksbank.

## Opdracht

Om een kader voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming te realiseren, heeft KPMG in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met verschillende stakeholders<sup>2</sup> in kaart gebracht hoe het huidige hypotheekadvies kan worden versimpeld om tot een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming te komen. Bij de totstandkoming van dit nieuwe hypotheekadvies staat de consumentenbescherming centraal en dient het hypotheekadvies draagvlak te hebben bij de betrokken stakeholders. Eventuele fiscale implicaties zijn geen onderdeel van dit onderzoek.



Figuur 1: Verdeling financieringsopties voor verduurzaming van de woning<sup>1</sup>

# De mogelijkheden hiertoe zijn onderzocht in vier fasen, waarbij voor elke fase een vooraf gedefinieerd doel en vooraf gedefinieerde uitkomst zijn vastgesteld

Eind 2022 is KPMG in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties begonnen met het onderzoek naar de mogelijkheden om het reguliere hypotheekadvies voor verduurzaming laagdrempeliger beschikbaar te maken voor de financiering van energiebesparende voorziening. Dit onderzoek is onderverdeeld in vier verschillende fasen: identificeren, valideren, testen en finaliseren. Hieronder staan deze fasen beknopt toegelicht, in bijlage 1 worden deze in meer detail behandeld.

01 IDENTIFICEREN	02 VALIDEREN	03 TESTEN	04 FINALISEREN
<p><b>Doel</b> Het identificeren van aanpassingen in het huidige hypotheekadvies om te komen tot opties voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</p>	<p><b>Doel</b> De opties valideren met verschillende stakeholders om tot een finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming te komen</p>	<p><b>Doel</b> Het finaal concept in de praktijk testen om verschillende perspectieven vast te stellen en optimalisaties te identificeren</p>	<p><b>Doel</b> Opstellen van de eindrapportage en de uitkomsten presenteren aan betrokken stakeholders</p>
<p><b>Activiteiten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>In kaart brengen</b> van het huidige reguliere proces voor hypotheekadvies</li> <li>Klankbordgroep om <b>kansen voor een verantwoord en betaalbaar verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</b> te identificeren</li> <li><b>Uitwerken van mogelijke opties</b> voor een concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming op basis van de verschillende inzichten uit de voorgaande twee stappen</li> </ol>	<p><b>Activiteiten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Klankbordgroepbijeenkomst om de <b>opties voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</b> te bespreken</li> <li>Op basis van de klankbordgroep de opties <b>vertalen naar een finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</b></li> <li><b>Opstellen instructies</b> ten behoeve van de testfase van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming</li> </ol>	<p><b>Activiteiten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Organiseren en uitvoeren van een pilot</b> waarin het finaal concept in de praktijk wordt getest door zowel consumenten als marktpartijen</li> <li><b>Analyseren van de bevindingen</b> uit de pilot met stakeholders en vertalen naar <b>optimalisatiekansen</b> in het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming</li> <li><b>Uitwerken van de optimalisaties</b> voortvloeiende uit de pilot</li> </ol>	<p><b>Activiteiten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Uitwerken eindrapportage</b> met conclusies en aanbevelingen voor de mogelijkheden voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</li> <li><b>Finale versie</b> verkort hypotheekadvies voor verduurzaming (indien geïdentificeerd)</li> <li>Klankbordgroepbijeenkomst <b>om de uitkomsten van het traject</b> inhoudelijk te bespreken</li> </ol>
<p><b>Uitkomsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijke opties voor een concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming</li> </ul>	<p><b>Uitkomsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming in de vorm van een gedragen ontwerpdocument</li> </ul>	<p><b>Uitkomsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Concrete optimalisaties voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming op basis van pilotuitkomsten</li> </ul>	<p><b>Uitkomsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eindrapportage &amp; presentatie</li> </ul>



**2**

# Onderzoeksresultaten

# Het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming behelst minder en versimpelde processtappen ten opzichte van het reguliere hypotheekadvies

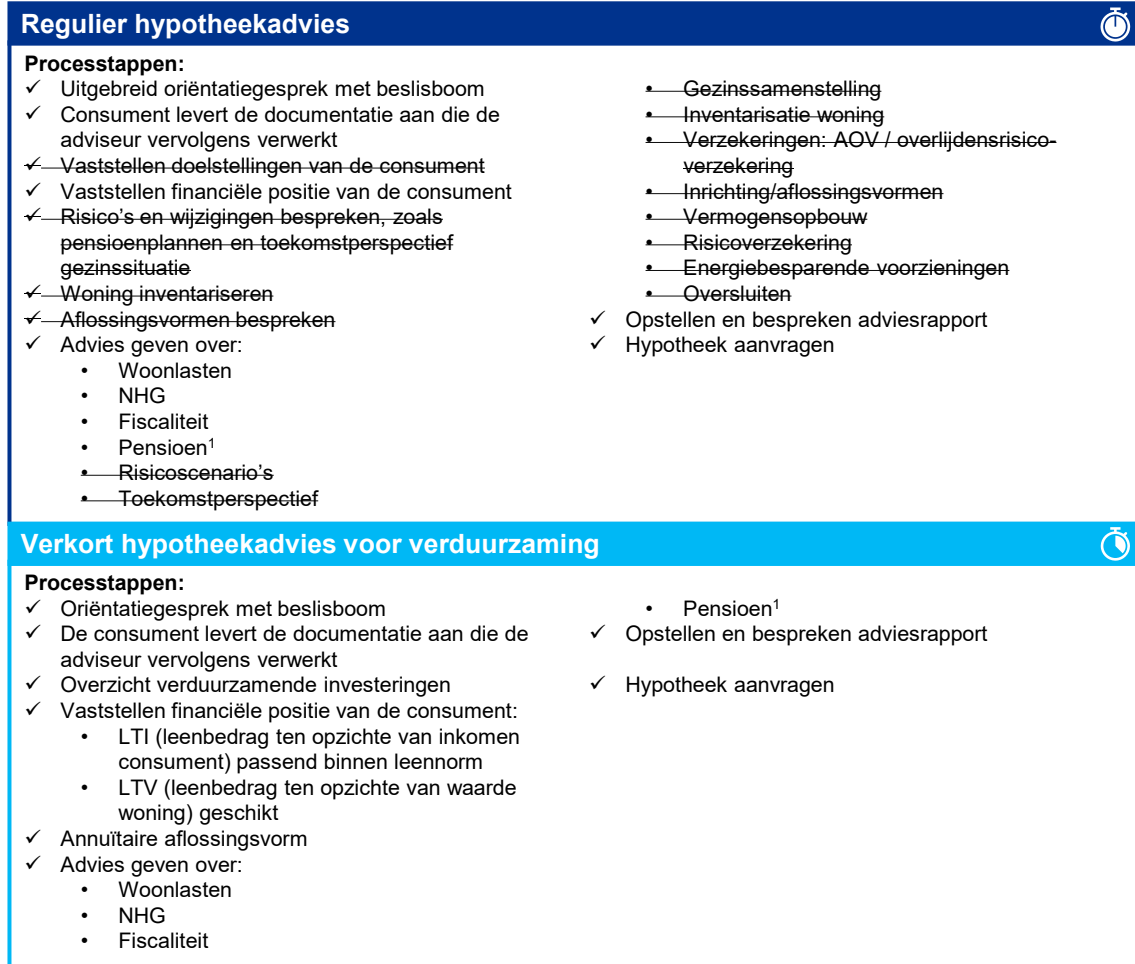
Het aantal processtappen in het reguliere hypotheekadvies is verminderd en een aantal stappen zijn versimpeld (zie figuur 2). In bijlage 2 is dit ook in een procesoverzicht weergegeven. Onderstaand wordt beknopt toegelicht welke redenatie wij hierbij hebben gevolgd. De stappen omtrent het in kaart brengen van de financiële positie van de consument Loan to Value (LTV) en Loan to Income (LTV)) blijven ongewijzigd, en deze blijven ook in het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming, zoals wij dat voorstellen, een belangrijk fundament voor het te geven advies.

## Toelichting verwijderde en versimpelde processtappen

- **Doelstellingen van de consument.** Bij aanvang van het oriëntatiegesprek is reeds duidelijk wat de doelstelling van de consument is: het financieren van de verduurzamingsmaatregelen van de woning middels een hypotheek, waarbij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming een optie is. Eventuele andere doelstellingen die relevant zijn bij het kopen van een woning worden hiermee buiten beschouwing gelaten.
- **Toekomstige en huidige situatie** (bijv. pensioen, toekomstperspectief gezinssamenstelling en risicoverzekeringen). De verwachting is dat de relatief kleine verhoging van het leenbedrag voor verduurzaming (maximaal € 25.000) ten opzichte van het totale leenbedrag beperkt invloed heeft op de stijging van de financiële maandlasten van consumenten en daarmee een beperkt risico is.
- **Aanlevering en verwerking van documentatie.** Doordat minder documentatie gedeeld dient te worden, zullen verwerking en registratie door de adviseur minder tijd kosten.
- **Aflossingsvorm.** Als gevolg van de relatief lage lening of verhoging van de bestaande lening, wordt ervoor gekozen om een annuïtaire aflossing als standaard aflossingsvorm te hanteren. In het geval dat de consument een andere aflossingsvorm wil, kan deze optie, en de fiscale consequenties, tegen aanvullende kosten worden uitgewerkt.

Op de volgende pagina in figuur 3 is het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming visueel weergegeven. In bijlage 3 zijn per stap de processtapbeschrijvingen opgenomen.

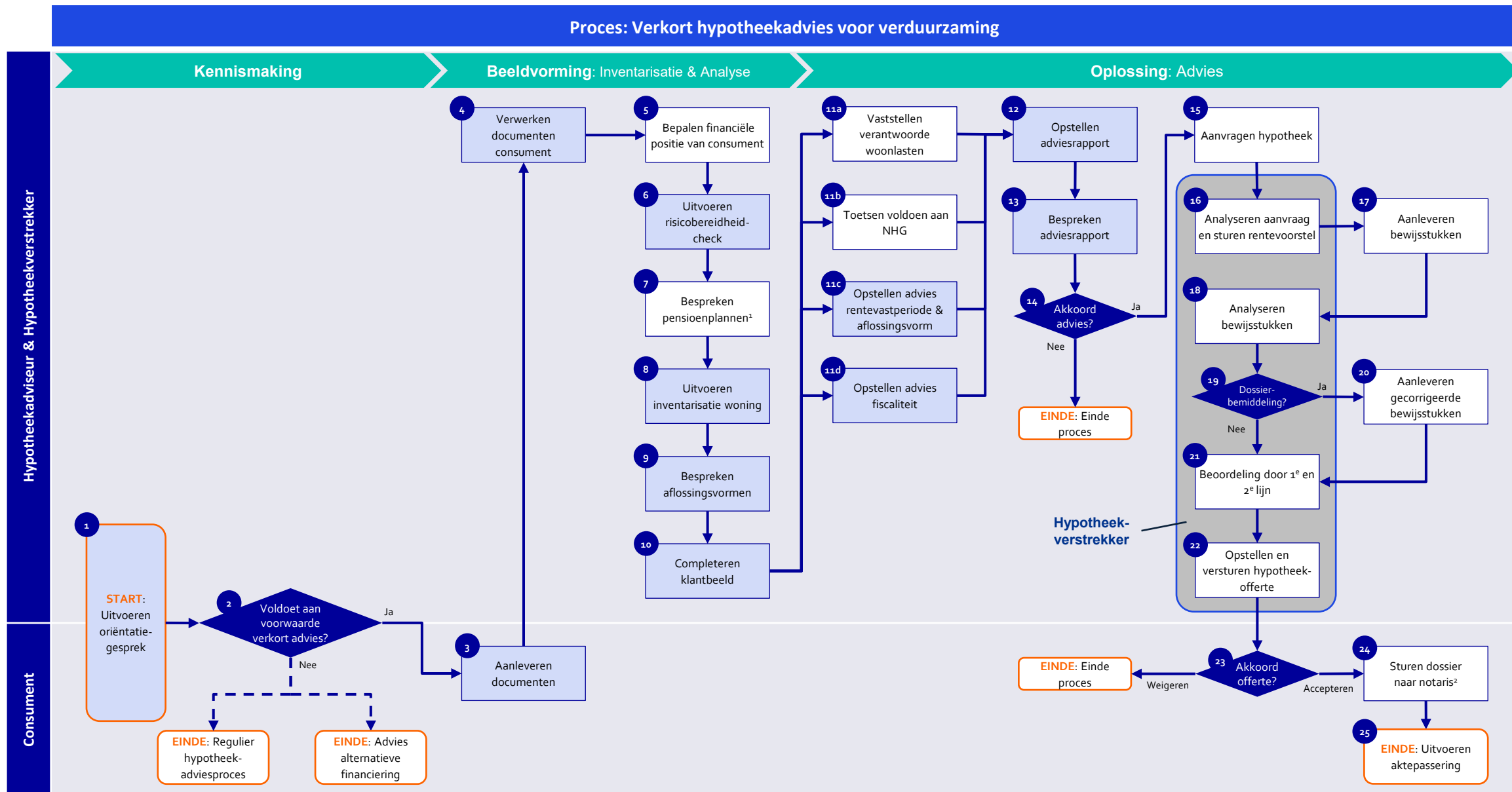
<sup>1</sup> Enkel wanneer de consument binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, zal door de adviseur alsnog rekening worden gehouden met het aanstaande pensioen van de consument.



Figuur 2: Processtappen regulier hypotheekadvies vs. verkort hypotheekadvies voor verduurzaming

# Het procesoverzicht van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming

□ Onveranderd □ Versimpeld



<sup>1</sup> Enkel wanneer de consument binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, zal door de adviseur alsnog rekening worden gehouden met het aanstaande pensioen van de consument.

<sup>2</sup> Indien de verhoogde lening binnen de bestaande notariële inschrijving valt of indien er sprake is van een onderhandse opname, dan kan deze stap worden overgeslagen.

Figuur 3: Verkort hypotheekadvies voor verduurzaming

# Er zijn criteria opgesteld om te bepalen of een consument in aanmerking komt voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming

Aan de hand van opgestelde criteria kan de adviseur beoordelen of een consument in aanmerking komt voor het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming (zie tabel 1). In bijlage 4 is een beslisboom opgenomen waarin de criteria visueel zijn weergegeven. Enkele criteria worden onderstaand nader toegelicht.

Als uitgangspunt is eerder bevestigd dat de adviseur **een nieuw hypotheekadvies** aan de consument geeft dat losstaat van eerder verstrekte hypotheekadviezen. De adviseur heeft daarmee de verantwoordelijkheid en de zorgplicht voor het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming, maar neemt daarmee niet de aansprakelijkheid en/of zorgplicht over van de adviseur van het eerdere hypotheekadvies.

## Criteria verkort hypotheekadvies voor verduurzaming

- De financiële positie en de financieringslast van de consument dienen te worden vastgesteld. Er worden opnieuw een **LTV** en **LTI** berekend.
- Het **maximale leenbedrag** voor het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming is vastgesteld op € 25.000. Dit bedrag is gelijk aan het maximale leenbedrag tot waaraan geen verplichte kennis- en ervaringstoets voor het verhogen van de hypotheek zonder advies voor het verduurzamen van woningen benodigd is<sup>1</sup>.
- Voor de pilot hebben wij (na afstemming met de AFM) een maximaal leenbedrag gehanteerd van € 35.000. Hiermee kon beter worden getoetst welk bedrag er gemiddeld genomen gewenst is voor een dergelijke financiering.
- Een gedeelte van de financiering (maximaal 30%) mag worden aangewend voor verbeteringen aan de woning gerelateerd aan de energiebesparende voorzieningen. Hiertoe is gekomen omdat er verschillende signalen zijn dat een lening voor verduurzaming in veel gevallen samengaat met een lening voor andere investeringen in de woning (zie bijlage 5).

Criteria <sup>2</sup>	Beschrijving
<b>Maximum LTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum van 100% LTI<sup>3</sup>, waarbij de energiebesparende voorzieningen moeten voorkomen op de lijst van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).</li> <li>• In lijn met de Trhk wordt maximaal € 9.000 buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.</li> </ul>
<b>Maximum LTV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er geldt een maximum van 106% LTV<sup>3</sup>, aangezien de lening aangewend wordt voor energiebesparende voorzieningen (conform Trhk).</li> </ul>
<b>Maximaal leenbedrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er geldt een maximaal leenbedrag van € 25.000 bij een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> <li>• Minstens 70% van het totale hypothecaire krediet dient aangewend te worden voor energiebesparende voorzieningen (conform Trhk), waarbij het overige deel (maximaal 30%) aangewend mag worden voor verbeteringen aan de woning gerelateerd aan energiebesparende voorzieningen<sup>4</sup>.</li> </ul>
<b>Taxatievorm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een desktoptaxatie is mogelijk bij een maximum van 90% LTV<sup>3</sup>.</li> <li>• Een volledige taxatie is nodig bij LTV<sup>3</sup> hoger dan 90%.</li> </ul>
<b>Zzp'ers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een (online) inkomensvaststelling voor zzp'ers dient aangeleverd te worden door de consument, zodat de adviseur de financiële positie op onderbouwde wijze<sup>5</sup> kan vaststellen.</li> </ul>
<b>Bijkomende kosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het nieuwe hypothecaire krediet voor verduurzaming mag aangewend worden voor bijkomende kosten inherent aan de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen en kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecair krediet (bijv. advieskosten, taxatiekosten en kosten vervanging muur bij woningisolatie).</li> </ul>

Tabel 1. Criteria voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming

<sup>1</sup> Schrapen kennis- en ervaringstoets bij verduurzamingshypotheek – Rijksoverheid (13 oktober 2023).

<sup>2</sup> Echter blijven de productvoorwaarden leidend voor het bepalen of een consument in aanmerking komt. Daarnaast dient aan de verschillende criteria in samenhang voldaan te worden.

<sup>3</sup> Betreft de LTV of LTI inclusief de totale leensom.

<sup>4</sup> Het criterium t.a.v. de maximale LTV (106%) ziet enkel toe op het deel van het totale hypothecaire krediet dat aangewend wordt voor energiebesparende voorzieningen en daarmee niet op de verbeteringen aan de woning gerelateerd aan energiebesparende voorzieningen.

<sup>5</sup> Conform artikel 2, tweede lid, van de Tijdelijk regeling hypothecair krediet: Indien de consument geen vaste inkomsten heeft, dan kan de aanbieder van hypothecair krediet rekening houden met de gemiddelde inkomsten van de consument over de laatste drie kalenderjaren, voorafgaand aan het jaar waarin het toetsinkomen wordt vastgesteld.

# De uitgevoerde pilot geeft een goed inzicht in de werking van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming



**€ 25.000**

Hoogste verhoging  
leenbedrag



**€ 20.000**

Gemiddelde verhoging  
leenbedrag



**€ 12.500**

Laagste verhoging  
leenbedrag

## Voordelen verkort hypotheekadvies voor verduurzaming:



"De kosten voor de consument en het sneller verwerken van het dossier."



"Het [financieren van verduurzaming, red.] wordt toegankelijker voor klanten."

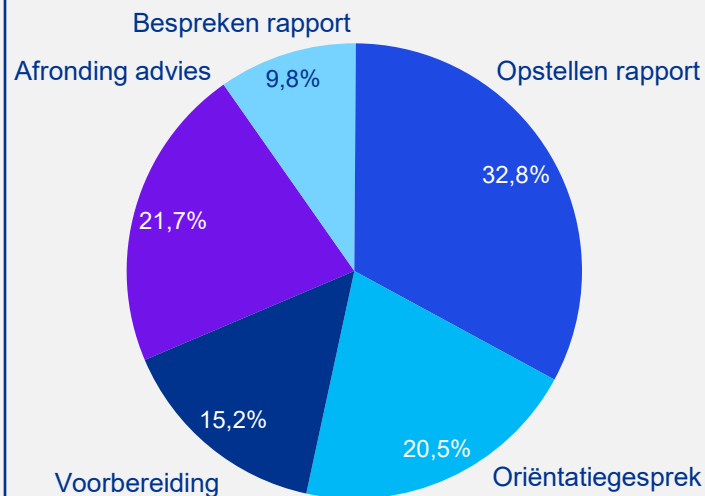


"Beperkte omvang adviesrapport en besparing tijd."

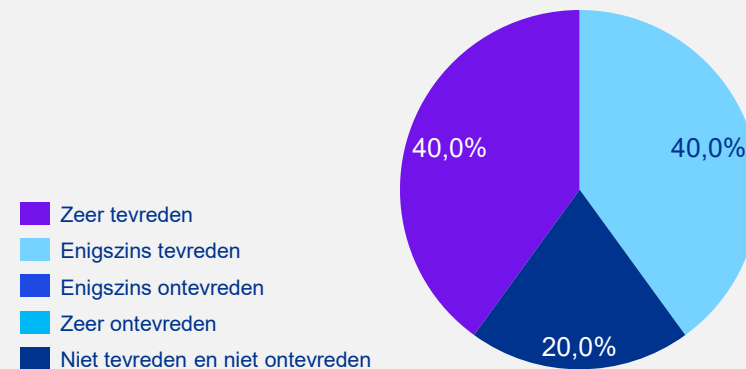
**191 minuten**

Gemiddelde tijd minder besteed ten opzichte van het reguliere hypotheekadvies (ca. 15% reductie)<sup>1</sup>

## Relatieve verdeling tijdsbesparing binnen het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming



## Oordeel van adviseurs over het proces van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming



## Verbeterpunten verkort hypotheekadvies voor verduurzaming:



"Kaders voor de uitwerking van de adviesbrief."



"Als nog meer gebruik kan worden gemaakt van brondata, zou het nog sneller kunnen."

## Deelnemers:



4 kantoren



6 adviseurs



10 consumenten

<sup>1</sup> Het aantal gereduceerde minuten is gebaseerd op de enquêteresultaten waarin een indicatie van de tijdsbesparing door adviseurs is uitgevraagd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet bij alle adviesgesprekken het volledige proces doorlopen is (bijv. consument kwam niet in aanmerking). In dat geval hebben adviseurs een inschatting gemaakt van de verwachte tijdsbesparing.

Figuur 4: Visuele weergave uitkomsten van de pilot.

# Gedurende de pilot zijn verschillende observaties gedaan en heeft de digitale enquête onder adviseurs waardevolle inzichten opgeleverd

Aan de hand van 1) observeren adviesgesprekken 2) uitvoeren evaluatiegesprekken en 3) digitale enquête, hebben wij onderstaande observaties gedaan:

- **Consumenten ervaren het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming als een kwalitatief goed advies.**

Consumenten stellen dat het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming voor hen een goede manier is om inzicht te krijgen in de verschillende (financierings)opties om de woning te verduurzamen en dat dit aansluit bij hun behoeften.

- **Het proces is duidelijk en praktisch goed uitvoerbaar voor consumenten.**

Consumenten geven aan dat bij de adviesgesprekken duidelijk was welke documentatie er aangeleverd moest worden en wat de vervolgstappen waren na afronding van het adviesgesprek. Hiermee kende het proces voor de consument weinig tot geen complexiteit.

- **Ook volgens adviseurs is het proces duidelijk en van een kwalitatief goed niveau en wordt er tijd bespaard ten opzichte van het reguliere hypotheekadvies.**

Alle adviseurs zijn over het algemeen tevreden over het proces. Doordat er meerdere processtappen ten opzichte van het reguliere hypotheekadvies weggelaten of versimpeld zijn, scheelt dit voor de adviseurs werk en tijd, gemiddeld 191 minuten. Adviseurs zien het proces als duidelijk, efficiënt en praktisch uitvoerbaar.

- **Afhankelijk van de adviseur kan er verschil zitten in de processtappen die wel en niet worden meegenomen in het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming.**

Iedere adviseur hanteert een eigen werkwijze. Als gevolg hiervan kiezen sommige adviseurs ervoor om bepaalde stappen toch wel mee te nemen in de uitvoering van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming, ondanks het feit dat dit volgens het proces niet nodig is (bijv. het uitvragen van verzekeringen). Reden hiervoor is dat adviseurs dit als een aanvullende service zien en hiermee de consument een integraal financieel advies willen geven. Hierdoor kunnen doorlooptijden (en daarmee de prijs van het advies) mogelijk verschillen tussen adviseurs.

- **Adviesgesprekken met bestaande klanten kennen een kortere doorlooptijd dan gesprekken met nieuwe klanten.**

Omdat adviseurs de situatie van hun bestaande klanten vaak al kennen, kosten bepaalde stappen minder tijd (bijv. kennismaking, oriëntatie en invoer van gegevens). De wensen van de klant zijn vaak reeds bekend en/of er hoeft minder documentatie aangeleverd te worden. Hierdoor is er minder tijd nodig voor het proces dan voor adviseurs die nog een geheel klantprofiel moeten opstellen.

- **De vaak lange doorlooptijd van de dossierbemiddeling tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers blijft ongewijzigd.**

Het merendeel van de adviseurs stelt dat de dossierbemiddeling tussen adviseur en geldverstrekker een tijdsintensief aandachtspunt in het proces blijft. Waar consumenten in het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming minder documentatie aan hoeven te leveren aan de adviseurs, vragen geldverstrekkers vaak toch de complete set van het reguliere hypotheekadvies uit. Daarbij komt het regelmatig voor dat aangeleverde documentatie onvolledig of gedateerd is, wat tot extra werkt leidt. Dit probleem is niet typisch voor het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming, het speelt ook bij het reguliere hypotheekadvies.

- **Er is een behoefte onder adviseurs om ook andere financieringsopties gericht op verduurzaming onderdeel te maken van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming en de bemiddeling hiervan.**

Er wordt door adviseurs meerwaarde gezien in het opnemen van en bemiddelen bij andere financieringsopties voor verduurzaming (bijv. het Nationaal Warmtefonds) in het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. In vijf van de tien gesprekken bespreken adviseurs ook al de optie van het Nationaal Warmtefonds met de consument als een alternatief voor financiering via de hypotheek, maar dit is geen onderdeel van het voorgestelde proces.

**3**

# **Conclusies & aanbevelingen**

# Het adviesonderdeel van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming leidt tot tijdsreductie, het aanvraagproces van de hypotheek kan echter efficiënter ingericht worden

De resultaten van het onderzoek geven inzicht in de mogelijkheden voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming. Dit heeft geleid tot onze onderstaande conclusies.

## Conclusies

- De **processtappen en criteria** van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming zijn uitgewerkt in samenwerking met verschillende stakeholders en vervolgens na afronding **naar tevredenheid ontvangen** door hen.
  - Uit de pilot is gebleken dat het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming in de praktijk **goed uitvoerbaar** is. **Zowel de adviseurs als de consumenten** ervaren de adviesgesprekken waaraan zij hebben deelgenomen als positief. Beide groepen stellen dat het proces een kwalitatief advies oplevert en hebben vertrouwen in de werking ervan.
  - De versimpelde en weggelaten processtappen zorgen voor een **tijdsreductie**<sup>1</sup> van gemiddeld 191 minuten (ca. 15% reductie van het reguliere hypotheekadvies). De adviseur heeft daarmee **minder tijd nodig** voor de werkzaamheden. Dit zal zich naar verwachting ook vertalen in een lagere prijs voor het verkorte hypotheekadviesgesprek voor verduurzaming ten opzichte het reguliere hypotheekadvies. De relatief grootste tijdsreductie ten opzichte van het reguliere hypotheekadvies wordt behaald in de onderdelen 'opstellen rapport' (63 minuten) en 'afronding advies' (42 minuten).
  - **De dossierbemiddeling** tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers blijft een onderdeel van het proces dat **veel tijd kost**, ongeacht of het een verkort hypotheekadvies of een regulier hypotheekadvies betreft. De verwachting is dat hier nog tijdsreductie te behalen valt. Mede hierdoor ziet de totale tijdsreductie momenteel enkel toe op het adviesgedeelte van het proces. Adviseurs stellen dan ook dat de kostenbesparing voor hen, en daarmee ook de verwachte reductie in prijs van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming voor de consument ten opzichte van het reguliere hypotheekadvies, in de huidige situatie relatief beperkt zal zijn.
- Adviseurs en consumenten verwachten dat het proces bijdraagt aan het **verlagen van de drempel** om de verhoging van de hypotheek te gebruiken voor de financiering van energiebesparende voorzieningen aan de woning. Dit maakt het verduurzamen van woningen **toegankelijker voor financieel kwetsbaren** (bijv. woningeigenaren met beperkte financiële middelen) en draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de overheid.

<sup>1</sup> Betreft de gemeten tijdsreductie van adviesgesprekken waarbij het gehele proces van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming doorlopen is, van oriëntatiegesprek tot en met de hypotheekaanvraag bij de hypotheekverstrekker.



# Voor een succesvolle opvolging en implementatie van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming doen wij meerdere aanbevelingen (1/2)

Diverse aanbevelingen stellen wij voor om het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming te kunnen implementeren en om te onderzoeken hoe een verdere tijdsreductie gerealiseerd kan worden.

## Aanbevelingen voor implementatie & vervolgonderzoek

- **Onderzoeksuitkomsten voorleggen aan de AFM om het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming toe te voegen aan de huidige leidraden voor hypotheekadvies.**  
Om het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming door de adviesmarkt te laten uitvoeren, wordt het als wenselijk gezien door de adviessector dat de AFM het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming onderschrijft en toevoegt aan de huidige leidraden omtrent hypotheekadvies. Op deze wijze wordt voor adviseurs inzichtelijk en concreet welke stappen wel en niet onderdeel zijn van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. Door het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming op te nemen in de leidraden wordt ook gehoor gegeven aan de roep van de adviesmarkt om een duidelijk kader op te stellen.
- **Periodiek indexeren van het maximale leenbedrag om te borgen dat het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming een (financieel) relevante optie blijft.**  
Door het periodiek indexeren van het maximale leenbedrag, wordt voorzien in de stijgende prijzen (d.w.z. inflatie) die gerekend worden voor het uitvoeren van energiebesparende voorzieningen aan de woning. Indien er geen indexatie van het leenbedrag plaatsvindt, dan zal naar verloop van tijd de mate van energiebesparende voorzieningen die uitgevoerd kunnen worden aan de woning dalen, omdat de prijzen voor materialen en werkzaamheden voor uitvoering gestegen zijn.
- **Dialoog met hypotheekverstrekkers en andere relevante marktpartijen aangaan om de dossierbemiddeling tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers efficiënter in te richten.**  
Uit de pilot is gebleken dat ook in het geval van het verkorte hypotheekadvies de

dossierbemiddeling tussen de adviseur en hypotheekverstrekker relatief veel tijd vergt. Adviseurs geven aan dat zij voor een verhoging van de hypotheek voor verduurzaming nog dezelfde hoeveelheid documenten moeten aanleveren als bij het reguliere hypotheekadviesproces. De uitwisseling van dergelijke informatie is ook in het reguliere hypotheekadvies een tijdrovend aspect. Het verder optimaliseren (mogelijk door intensiever te digitaliseren en te automatiseren) kan leiden tot een verdere tijdsreductie in zowel het reguliere hypotheekadvies als het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. Met de beoogde tijdsbesparing, die naar verwachting zal leiden tot lagere advieskosten, is de verwachting dat het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming de financiering voor energiebesparende voorzieningen toegankelijker maakt zonder concessies te doen aan de mate van risicobeheersing en naleving van geldende wet- en regelgeving.

- **Het opstellen van richtlijnen voor het adviesrapport van het verkorte hypotheekadvies voor adviseurs.**  
Momenteel stellen hypotheekadviseurs voor het reguliere hypotheekadvies een omvangrijk adviesrapport op voor de consument. Dit heeft mede te maken met de hoeveelheid processtappen die onderdeel zijn van het reguliere hypotheekadvies. Als gevolg van het lagere aantal stappen bij het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming, zal een minder omvangrijk adviesrapport benodigd zijn. Adviseurs geven aan behoefte te hebben aan richtlijnen voor het adviesrapport. Door dergelijke richtlijnen te creëren, kan er tijd bespaard worden voor het opstellen van het adviesrapport. Dit zal ook positief bijdragen aan de kosten van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming voor de consument.
- **Het inrichten van een integraal financieel advies door adviseurs gericht op verduurzaming.**  
Naast het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming zijn er nog andere financieringsopties voor energiebesparende voorzieningen aan de woning die mogelijk beter aansluiten bij de situatie van de consument (bijv. Warmtefonds, SvN en subsidies). Echter zijn deze

# Voor een succesvolle opvolging en implementatie van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming doen wij meerdere aanbevelingen (2/2)

opties niet altijd bij adviseurs bekend. Het is toegestaan voor adviseurs om consumenten hierover te adviseren en hulpmiddelen (bijv. Verbeterjehuis.nl) aan te reiken, maar het bemiddelen bij het afsluiten ervan niet. Adviseurs hebben te kennen gegeven dit wel graag te willen. Door het financieel advies verduurzaming (incl. onderliggende financieringsopties) integraal onderdeel te maken van het hypotheekadvies en meer bewustwording te creëren bij adviseurs, kan verder invulling worden gegeven aan financieringsbehoeften van consumenten ten aanzien van verduurzaming van de eigen woning.

- **Transparantie omtrent additionele advieskosten van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming indien aanvullende diensten worden toegevoegd.**

Indien aanvullende diensten (bijv. advies over verzekeringen of voorziene wijzigingen gezinssituatie) door de adviseur, of op verzoek van de consument, worden toegevoegd aan het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming dienen de additionele kosten voorafgaand of gedurende het adviesgesprek voldoende duidelijk gemaakt te worden aan de consument.

- **Een consistent beleid omtrent het maximale leenbedrag dat gehanteerd wordt bij de diverse financieringsopties ten behoeve van verduurzaming.**

Momenteel bestaan er verschillen tussen de maximale leenbedragen die van toepassing zijn bij de diverse financieringsopties voor de verduurzaming van woningen. Zo worden bijvoorbeeld voor het maximale leenbedrag van de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds<sup>1</sup> (€ 27.000) en het maximale leenbedrag tot waaraan geen verplichte kennis- en ervaringstoets voor het verhogen van de hypotheek zonder advies voor het verduurzamen van woningen benodigd is<sup>2</sup> (€ 25.000), verschillende bedragen gehanteerd. Deze afwijkende maximale leenbedragen zorgen mogelijk voor verwarring bij consumenten en adviseurs. Door het hanteren van een consistent beleid omtrent de maximale leenbedragen wordt deze verwarring voorkomen.

<sup>1</sup> Voorwaarden Energiebespaarlening – Nationaal Warmtefonds (17 oktober 2023).

<sup>2</sup> Schrappen kennis- en ervaringstoets bij verduurzamingshypotheek – Rijksoverheid (13 oktober 2023).

# Bijlagen

# Bijlage 1: Fase 1 – Middels een klankbordgroep bestaande uit relevante betrokkenen, zijn de mogelijkheden voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming geïdentificeerd

01

IDENTIFICEREN

02

VALIDEREN

03

TESTEN

04

FINALISEREN

## Doel

Het identificeren van aanpassingen in het huidige hypotheekadvies om te komen tot opties voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.

## Activiteiten

- De processtappen van het reguliere hypotheekadvies zijn door ons in beeld gebracht. Hierin zijn alle processtappen opgenomen die een adviseur doorloopt tijdens het gehele hypotheekadvies, vanaf het oriënterende gesprek tot het uiteindelijke adviesrapport. Ook zijn hierin de stappen opgenomen vanaf de aanvraag van de hypotheek bij de hypotheekverstrekker tot de aktepassering. Zie bijlage 2 voor de visuele weergave van het reguliere hypotheekadvies.
- Er is een klankbordgroep samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van verschillende stakeholders:
  - ❖ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
  - ❖ Ministerie van Financiën
  - ❖ Autoriteit Financiële Markten
  - ❖ De Hypotheker
  - ❖ De Volksbank
  - ❖ Vereniging Eigen Huis
  - ❖ Adfiz (branchevereniging van onafhankelijk financieel adviseurs)
  - ❖ Organisatie van Financiële Dienstverleners
  - ❖ Verbond van Verzekeraars
  - ❖ Nederlandse Vereniging van Banken
- De klankbordgroep heeft het reguliere hypotheekadvies gevalideerd, waarna een eerst inventarisatie gemaakt is van welke processtappen in het reguliere hypotheekadvies mogelijk niet benodigd zijn voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming of gesimplificeerd kunnen worden. Een visualisatie van deze inventarisatie is weergegeven in bijlage 2.

## Uitkomsten

- Het reguliere proces voor hypotheekadvies is in kaart gebracht en gevalideerd door de klankbordgroep.
- De mogelijkheden voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming zijn geïdentificeerd.
- Een concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming is opgesteld.

# Bijlage 1: Fase 2 – De valideerfase heeft een finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming opgeleverd

01

IDENTIFICEREN

02

VALIDEREN

03

TESTEN

04

FINALISEREN

## Doel

De opties valideren met verschillende stakeholders om tot een finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming te komen.

## Activiteiten

- Het concept hypotheekadvies voor verduurzaming en de criteria om in aanmerking te komen voor een hypotheekadvies voor verduurzaming, zijn getoetst door de klankbordgroep. Hierbij is vastgesteld welke processtappen van het reguliere hypotheekadvies weggelaten of gesimplificeerd kunnen worden, waardoor mogelijk een tijdsreductie in het proces gerealiseerd kan worden. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat er geen concessies worden gedaan aan de mate van financieel verantwoord advies voor de consument.
- Er zijn voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van het pilotonderzoek onder consumenten en adviseurs, waarin het finaal concept in de praktijk getest wordt (o.a. het benaderen van adviseurs voor deelname aan de pilot en het opstellen van benodigde instructies voor adviseurs).
- Mede als gevolg van een signaal van de deelnemende adviseurs voorafgaand aan de start van de pilot, is besloten om de criteria voor de bestedingsdoeleinden van de hypothecaire lening aan te passen. Reden hiervoor is dat voorzien werd dat indien de financiering uitsluitend gebruikt zou mogen worden voor energiebesparende voorzieningen (conform Trhk), een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming slechts bij een zeer beperkt aantal consumenten aftrek zal vinden. Volgens de adviseurs wordt het uitvoeren van energiebesparende voorzieningen (EBV) bijna altijd gecombineerd met andere werkzaamheden aan de woning.
- Dit wordt onderschreven door het onderzoek van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zie ook bijlage 5. Hieruit blijkt dat de financiering voor het uitvoeren van EBV middels een hypothecaire lening in de meeste gevallen gecombineerd wordt met de financiering van andere werkzaamheden. Enkel financiering voor EBV middels een hypothecaire lening komt minder vaak voor.
- In samenspraak met de AFM is het criterium aangaande de bestedingsdoeleinde van het hypothecaire krediet aangepast ten behoeve van de pilot, zijnde: minstens 70% van het totale hypothecaire krediet dient aangewend te worden voor energiebesparende voorzieningen (conform Trhk), waarbij het overige deel (maximaal 30%) aangewend mag worden voor verbeteringen aan de woning gerelateerd aan de energiebesparende voorzieningen.

## Uitkomsten

- Een finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming dat getest wordt in de praktijk gedurende het pilotonderzoek (incl. criteria om in aanmerking te komen).
- Een onderzoeksopzet van pilot en werkinstructies voor adviseurs en onderzoekers ten behoeve van de uitvoering van het pilotonderzoek.

# Bijlage 1: Fase 3 – In de testfase is het opgestelde proces voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming in de praktijk getest middels een pilot met adviseurs en consumenten



## Doel

Het finaal concept in de praktijk testen om verschillende perspectieven vast te stellen en optimalisaties te identificeren.

## Activiteiten

- Er zijn tien adviesgesprekken gevoerd.
- Voorafgaand aan elk adviesgesprek is het onderzoek toegelicht aan de consument en is een kort sentimentenonderzoek uitgevoerd om de verwachtingen van de consument vast te stellen. Aan de pilot namen consumenten deel die voor de financiering van energiebesparende voorzieningen gebruik willen maken van hun hypotheek en door de adviseurs zijn aangedragen.
- De consumenten hebben het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming doorlopen met de adviseurs. Bij de adviesgesprekken zijn onderzoekers van KPMG ter observatie aanwezig geweest om inzichten te verzamelen over de werking van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming en de impact ervan voor de consumenten en adviseurs.
- Na ieder adviesgesprek hebben evaluatiegesprekken plaatsgevonden met de consumenten en adviseurs om mogelijke verbeteringen aangaande het proces te verzamelen. Tevens is er een digitale enquête ingevuld door de adviseurs waarin gereflecteerd is op de adviesgesprekken die zij hebben uitgevoerd in het kader van de pilot.
- Bij de analyse van de pilot is gekeken naar vier aspecten: 1) Kwaliteit volgens de consument (hoezeer is zij/hij geholpen?), 2) Kwaliteit volgens de financieel adviseur, 3) Tijdsreductie en 4) Complexiteit voor de consument (doorlooptijd en aanleveren stukken).
- In overleg met de AFM is besloten om gedurende de pilot een maximaal leenbedrag van € 35.000 te hanteren in plaats van € 25.000. Dit om te toetsen of er onder consumenten een bredere behoefte bestaat om voor een hoger bedrag dan € 25.000 energiebesparende voorzieningen aan de woning uit te voeren. Het uitgangspunt blijft om € 25.000 als criterium te behouden.

## Uitkomsten

- In totaal hebben tien consumenten deelgenomen aan het pilotonderzoek, verdeeld over zes adviseurs. Volgens marktonderzoekexperts van KPMG is dit aantal voldoende om een representatieve steekproef uit te voeren voor een kwalitatief onderzoek.
- Observaties van de adviesgesprekken die zijn bijgewoond door de onderzoekers en input die verzameld is bij consumenten en adviseurs middels evaluatiegesprekken en een digitale enquête.

# Bijlage 1: Fase 4 – In de laatste fase is het eindrapport opgesteld en zijn de voornaamste resultaten gepresenteerd aan de stakeholders



## Doel

Opstellen van de eindrapportage en de uitkomsten presenteren aan betrokken stakeholders.

## Activiteiten

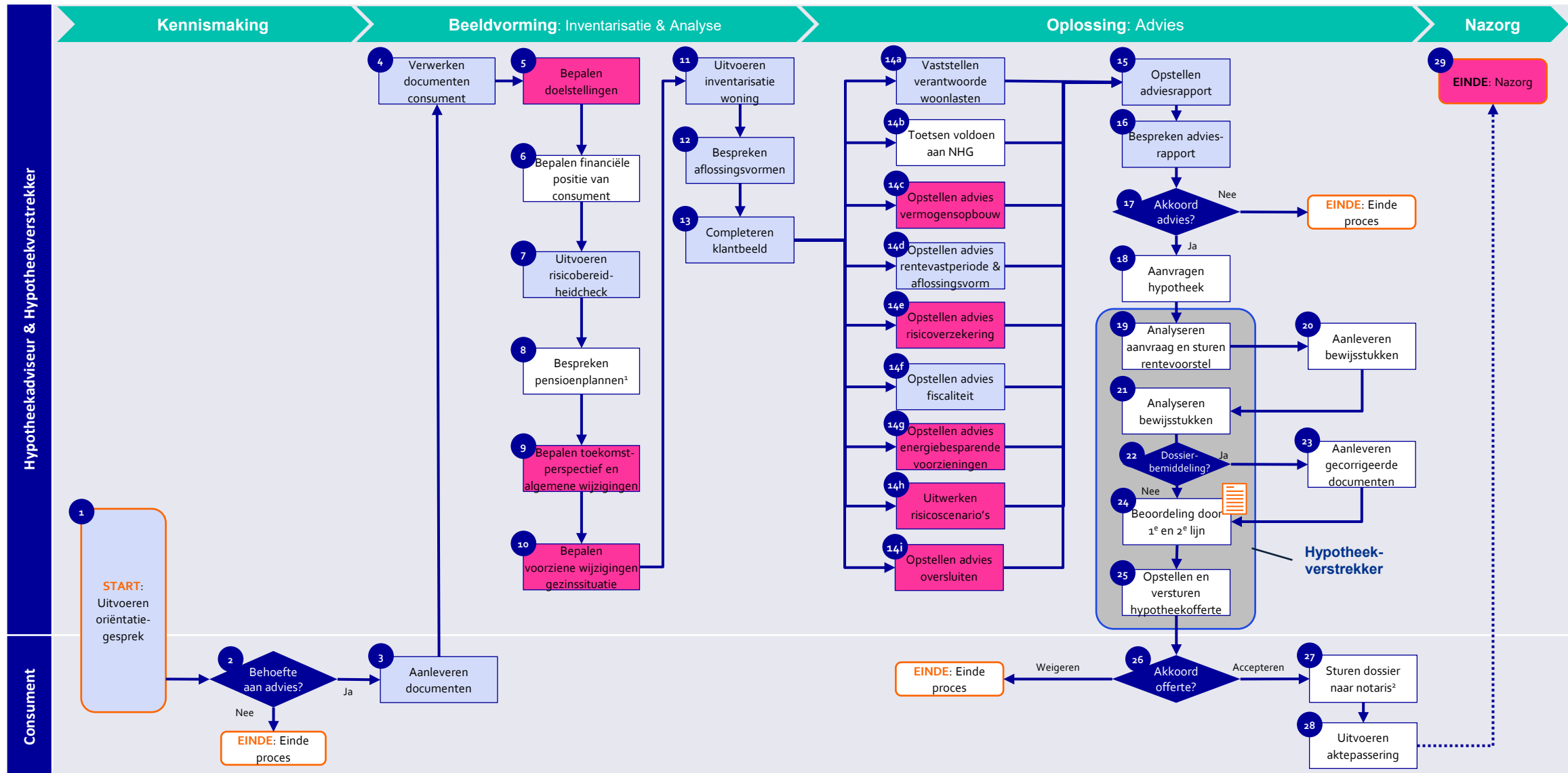
- De uitkomsten van de adviesgesprekken, evaluatiegesprekken en de digitale enquête van de pilot zijn geanalyseerd.
- De uitkomsten van de pilot zijn gedeeld met de AFM en overige leden van de klankbordgroep.
- Op basis van bovenstaande uitkomsten is het finaal concept verkort hypotheekadvies voor verduurzaming en onderliggende criteria aangepast
- Tevens zijn de conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de haalbaarheid en implementatie van het finale verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming opgesteld.
- Tot slot is voorafgaand aan de oplevering van voorliggend eindrapport een concept versie gedeeld en besproken met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën. Feedback naar aanleiding hiervan is vervolgens verwerkt.

## Uitkomsten

- Een eindrapportage met daarin een finaal verkort hypotheekadvies voor verduurzaming en onderliggende criteria, en conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek.
- Zie voor de resultaten van het onderzoek hoofdstuk 2 Onderzoeksresultaten, waar middels een flowchart het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming en onderliggende criteria zijn weergegeven. De detailbeschrijving per processtap van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming is opgenomen in bijlage 3.

# Bijlage 2: Weggelaten en versimpelde processtappen regulier hypotheekadvies

Proces: Regulier hypotheekadvies (incl. mapping weggelaten en versimpelde stappen voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming)



<sup>1</sup> Enkel wanneer de consument binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, zal door de adviseur wel rekening worden gehouden het aanstaande pensioen van de consument.

<sup>2</sup> Indien de verhoogde lening binnen de bestaande notariële inschrijving valt of indien er sprake is van een onderhandse opname, dan kan deze stap worden overgeslagen.



# Bijlage 3: Processtapbeschrijving regulier en verkort hypotheekadvies (1/6)

Processtap	Beschrijving regulier hypotheekadvies <sup>1</sup>	Beschrijving verkort hypotheekadvies voor verduurzaming
1 <b>START:</b> Uitvoeren oriëntatiegesprek	De consument komt bij zijn/haar initiële of nieuwe hypotheekadviseur voor een oriëntatiegesprek. Gedurende het gesprek wordt een eerste inventarisatie gemaakt van de duurzame doelstellingen, risicobereidheid, kennis en financiële positie van de consument. Vooraf worden relevante documenten geüpload in een online portaal. Er wordt in kaart gebracht wat de huidige woonlasten zijn van de consument en welke financiële ruimte er is voor een verhoogde hypotheek.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De consument geeft gedurende het oriëntatiegesprek aan dat hij/zij de woning wil verduurzamen en op zoek is naar financiering hiervoor middels de hypotheek.</li> <li>Op basis van de beslisboom (zie bijlage 4) blijkt dat de consument in aanmerking komt voor het volledige verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> <li>De taxatievorm van de consument wordt bepaald door middel van een desktop- of volledige taxatie op basis van de LTV van de consument.</li> </ul>
2 Voldoet aan voorwaarde verkort advies?	Op basis van de kennismaking, de situatie en het leenbedrag, kiest de consument of hij/zij door wil gaan met het hypotheekadvies. Indien er door de consument wordt besloten om geen adviesgesprek aan te gaan, dan eindigt het proces bij deze stap.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien de consument in aanmerking komt voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming, dan hebben consument en adviseur de keuze om het proces voort te zetten of te beëindigen.</li> <li>Als de consument niet in aanmerking komt voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming, kunnen consument en adviseur ervoor kiezen om het reguliere hypotheekadvies voort te zetten.</li> <li>Daarnaast bestaat eventueel de mogelijkheid voor de consument om gebruik te maken van een andere vorm van financiering (bijv. het Nationaal Warmtefonds).</li> </ul>
3 Aanleveren documenten	De consument levert de juiste en relevante documenten en gegevens aan met betrekking tot zijn/haar huidige persoonlijke en financiële situatie. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>legitimatiebewijs, WOZ-waardebeschikking, werkgeversverklaring en loonstroken (voor zzp'ers: 3 jaar aan jaarcijfers, KvK-documentatie, holdingstructuur, toelichting accountant of prognose), lopende verzekeringen (bijv. polissen ORV en AOV), bankafschriften, uitdraai pensioenoverzicht, waarde gewenste woning en samenlevingsovereenkomst.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De consument levert de documenten en gegevens aan die van belang zijn voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>legitimatiebewijs, werkgeversverklaring en loonstroken (voor zzp'ers: 3 jaar aan jaarcijfers, KvK-documentatie, holdingstructuur, toelichting accountant of prognose), opgave geschatte investering verduurzaming, UWV-verzekeringsbericht, taxatierapport woning.</li> </ul> </li> </ul>
4 Verwerken documenten consument	De adviseur ontvangt de benodigde documentatie van de consument. Vervolgens registreert hij/zij de documentatie in het CRM-systeem gedurende het adviesgesprek.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De adviseur registreert minder documentatie in het CRM-systeem t.o.v. het reguliere hypotheekadvies (zie ook stap 3).</li> </ul>

<sup>1</sup> Proces is opgesteld aan de hand van de leidraden voor dienstverlening (AFM), benchmarkanalyse (KPMG) en diverse hypotheekadviseurs.

## Bijlage 3: Processtapbeschrijving regulier en verkort hypotheekadvies (2/6)

Processtap	Beschrijving regulier hypotheekadvies <sup>1</sup>	Beschrijving verkort hypotheekadvies voor verduurzaming
X Bepalen doelstellingen van de consument	Op basis van een checklist stelt de adviseur samen met de consument de doelstellingen t.a.v. verduurzaming van de consument vast.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> <li>De doelstellingen van de consument zijn tijdens het oriëntatiegesprek toegelicht.</li> </ul>
5 Bepalen financiële positie van consument	De financiële positie van de consument wordt vastgesteld. Zo wordt de leenruimte definitief vastgesteld o.b.v. inkomen en spaargeld.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van de geleverde documenten, de LTI en LTV van de consument bepaalt de adviseur in welke mate er ruimte is voor verhoogde maandlasten, waarbij de huidige maandlasten van de consument gebruikt kunnen worden ter referentie.</li> </ul>
6 Uitvoeren risicobereidheidcheck	De adviseur voert een risicobereidheidcheck uit om de risicobereidheid van de consument te bepalen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De adviseur toetst enkel de wijze waarop de verhoogde lening een impact zal hebben op de maandlasten van de consument.</li> </ul>
7 Bespreken pensioenplannen	Enkel wanneer de consument binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, zal door de adviseur alsnog rekening worden gehouden met het aanstaande pensioen van de consument.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enkel wanneer de consument binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, zal door de adviseur alsnog rekening worden gehouden met het aanstaande pensioen van de consument.</li> </ul>
X Bepalen toekomstperspectief en algemene wijzigingen	De adviseur informeert bij de consument wat het toekomstperspectief is en maakt een inschatting of er voorzienbare algemene wijzigingen binnen de eventuele looptijd van een hypotheek zullen zijn.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>
X Bepalen voorziene wijzigingen gezinssituatie	De adviseur informeert bij de consument of er voorziene wijzigingen in de gezinssituatie zijn.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>
8 Uitvoeren inventarisatie woning	De woning die de consument op het oog heeft wordt geïnventariseerd en vastgelegd in het CRM-systeem. Gegevens, zoals taxatiewaarde, WOZ-waarde, energielabel, erfpacht en overige eigenschappen van de woning, worden geregistreerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De adviseur voert een waardebepaling uit via een desktoptaxatie (voor wanneer dit mogelijk is) om de LTV van de consument vast te stellen.</li> </ul>
9 Bespreken aflossingsvormen	De verschillende aflossingsvormen (bijv. lineair, annuïtair of aflossingsvrij) worden besproken met de consument en er wordt bepaald welke vorm het best bij de financiële situatie van de consument past.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming wordt een standaard annuïtaire aflossingsvorm toegepast die wordt toegelicht in het adviesrapport.</li> <li>Als gevolg hiervan dienen de overige aflossingsvormen niet toegelicht te worden.</li> <li>In het geval dat de consument een aflossingsvrije of lineaire hypotheek wil, wordt deze optie aanvullend besproken.</li> </ul>

<sup>1</sup> Proces is opgesteld aan de hand van de leidraden voor dienstverlening (AFM), benchmarkanalyse (KPMG) en diverse hypotheekadviseurs.

# Bijlage 3: Processtapbeschrijving regulier en verkort hypotheekadvies (3/6)

Processtap	Beschrijving regulier hypotheekadvies <sup>1</sup>	Beschrijving verkort hypotheekadvies voor verduurzaming
10 Completeren klantbeeld	Het klantbeeld wordt definitief vastgesteld o.b.v. de gegevens van de consument en het renteaanbod van de hypotheekverstrekker(s).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van de specifieke vraag t.a.v. de financiering van energiebesparende voorzieningen wordt er een gericht klantbeeld gevormd, waarop de adviseur advies zal geven in de substappen van stap 11.</li> </ul>
11a Vaststellen verantwoorde woonlasten	Op basis van de financiële positie (stabiliteit van de inkomsten) van de consument, zijn/haar persoonlijke omstandigheden (niveau van levensstandaard) en toekomstwensen (+ bijzondere omstandigheden in uitzonderingsgevallen), stelt de adviseur vast of de woonlasten die bij het afsluiten van de hypotheek komen kijken, haalbaar zijn. De adviseur toetst of de consument de nettomaandlast kan betalen, en of hij/zij daartoe ook bereid is. De adviseur stelt dan in het adviesrapport op dat de woonlasten aansluiten bij de financiële positie van de consument en zijn/haar risicobereidheid.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van de aangeleverde documentatie bekijkt de adviseur in hoeverre er ruimte is voor een verantwoorde verhoging van de maandlasten op basis van de LTI en LTV van de consument.</li> </ul>
11b Toetsen voldoen aan NHG	Aan de hand van de risicobereidheid van de consument stelt de adviseur vast of een NHG-hypotheek van toepassing is (tot € 355.000 of € 376.300 als er sprake is van energiebesparende voorzieningen) en wellicht passend is om af te sluiten. Per 2023 ligt de grens op € 405.000 of op € 429.300 bij energiebesparende voorzieningen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er wordt getoetst of de consument na de verhoogde lening nog voldoet aan de geldende NHG-nomen.</li> <li>Per 2023 ligt de grens op € 405.000 of op € 429.300 bij energiebesparende voorzieningen.</li> </ul>
X Opstellen advies vermogensopbouw	Hierbij is de doelstelling van de consument van belang m.b.t. welk deel van het hypothecaire krediet hij/zij wil aflossen en de bijbehorende risico's. Als de gewenste aflossingsvorm gevolgen heeft voor de maandlasten van de consument, dan dient de adviseur te onderzoeken of de consument deze (extra) maandlasten wil en kan dragen. Als de consument door vermogen op te bouwen te zijner tijd de hypotheek geheel of gedeeltelijk wil aflossen, dan dient de adviseur een vermogensopbouwproduct te adviseren dat voor de consument passend is. Bij het adviseren over een passend vermogensopbouwproduct onderzoekt de adviseur onder meer of de consument het risico kan en wil lopen dat het door hem/haar beoogde vermogen slechts gedeeltelijk, of helemaal niet wordt opgebouwd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>

<sup>1</sup> Proces is opgesteld aan de hand van de leidraden voor dienstverlening (AFM), benchmarkanalyse (KPMG) en diverse hypotheekadviseurs.

## Bijlage 3: Processtapbeschrijving regulier en verkort hypotheekadvies (4/6)

Processtap	Beschrijving regulier hypotheekadvies <sup>1</sup>	Beschrijving verkort hypotheekadvies voor verduurzaming
11c Opstellen advies rentevastperiode & aflossingsvorm	De adviseur bespreekt in welke mate een consument de risico's van een rentestijging wil en kan lopen. Er moet ook gekeken worden of een niet-riisico-averse consument daadwerkelijk over de financiële middelen beschikt om bij een rentestijging zijn/haar woonlasten te kunnen blijven betalen. Daarnaast wordt een advies afgegeven over de voor de consument meest geschikte aflossingsvorm.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming wordt alleen advies gegeven over de annuïtaire aflossingsvorm.</li> <li>Indien de consument kiest voor een aflossingsvrije of lineaire hypotheek, dan zal deze mogelijkheid aanvullend worden besproken.</li> <li>De adviseur geeft wel advies over de rentevastperiode.</li> </ul>
X Opstellen advies risicoverzekering	Er wordt een advies opgesteld over een risicoverzekering die aansluit op de inkomensterugval, de risicobereidheid en de wens van de consument om een dergelijke verzekering af te sluiten in geval van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of overlijden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>
11d Opstellen advies fiscaliteit	Advies over hoe hypotheekrenteaf trek leidt tot een verlaging van maandlasten. Verder maakt de adviseur inzichtelijk welke consequenties een verandering van toekomstige belastingtarieven heeft op de nettomaandlasten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming wordt advies over fiscaliteit toegespitst op de verhoging van de hypotheek.</li> </ul>
X Opstellen advies energiebesparende voorzieningen	Advies wordt gegeven over een verhoogde hypotheek (max. € 9.000) bij het kopen van een energiezuinige woning of het treffen van energiebesparende voorzieningen zoals zonnepanelen, dakisolatie, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>
X Uitwerken risico-scenario's	De adviseur geeft inzicht in de mogelijkheden en financiële risico's m.b.t. terugbetaling bij onverwachte gebeurtenissen (bijv. scheiding, overlijden, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>
X Opstellen advies oversluiten	Indien de consument nog een hypotheek heeft openstaan, dan wordt er advies gegeven over het oversluiten naar een nieuwe hypotheek. Dit kan bijvoorbeeld een lager rentepercentage opleveren maar ook een boeterente indien de rentevastperiode nog niet is afgelopen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>
12 Opstellen adviesrapport	O.b.v. de stappen 14a t/m 14i (zie pag. 24) wordt het adviesrapport opgesteld door de adviseur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming wordt een beknopt adviesrapport opgesteld o.b.v. de voorgaande stappen en de criteria van de beslisboom in bijlage 4.</li> </ul>

<sup>1</sup> Proces is opgesteld aan de hand van de leidraden voor dienstverlening (AFM), benchmarkanalyse (KPMG) en diverse hypotheekadviseurs.

## Bijlage 3: Processtapbeschrijving regulier en verkort hypotheekadvies (5/6)

Processtap	Beschrijving regulier hypotheekadvies <sup>1</sup>	Beschrijving verkort hypotheekadvies voor verduurzaming
13 Bespreken adviesrapport	In een nieuw gesprek wordt het adviesrapport besproken met de consument en de mogelijke hypotheek aan hem/haar voorgelegd. Gedurende dit gesprek worden ook de voorwaarden en adviesonderdelen omtrent de hypotheek toegelicht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>In een kort gesprek wordt het adviesrapport besproken met de consument waarin de verhoogde lening, voorwaarden en adviesonderdelen worden besproken.</li> </ul>
14 Akkoord advies?	De consument geeft aan of hij/zij akkoord gaat met het adviesrapport (of onderdelen hiervan). Indien hij/zij niet akkoord gaat, dan eindigt het proces.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De consument geeft aan of hij/zij akkoord gaat met het adviesrapport (of onderdelen hiervan).</li> <li>Indien hij/zij niet akkoord gaat, dan eindigt het proces.</li> </ul>
15 Aanvragen hypotheek	Indien er een akkoord is van de consument op het adviesrapport, dan vraagt de adviseur het renteaanbod en de hypotheek aan bij de hypotheekverstrekker.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien er een akkoord is van de consument op het adviesrapport, dan vraagt de adviseur het renteaanbod en de hypotheek aan bij de hypotheekverstrekker.</li> </ul>
16 Analyseren aanvraag en sturen rentevoorstel	De hypotheekverstrekker ontvangt de hypotheekaanvraag en voert kredietchecks uit op de consument. Een BKR-toets wordt uitgevraagd door de hypotheekverstrekker. Indien de aanvraag voldoet, dan wordt een rentevoorstel uitgebracht door de hypotheekverstrekker, inclusief het verzoek om bewijsstukken van de consument aan te leveren (o.a. inkomen en waarde onderpand).	<ul style="list-style-type: none"> <li>De hypotheekverstrekker ontvangt de hypotheekaanvraag en voert kredietchecks uit op de consument. Een BKR-toets wordt uitgevraagd door de hypotheekverstrekker. Indien de aanvraag voldoet, dan wordt een rentevoorstel uitgebracht door de hypotheekverstrekker, inclusief het verzoek om bewijsstukken van de consument aan te leveren (o.a. inkomen en waarde onderpand).</li> </ul>
17 Aanleveren bewijsstukken	De adviseur levert de door de hypotheekverstrekker gevraagde bewijsstukken aan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De adviseur levert de door de hypotheekverstrekker gevraagde bewijsstukken aan.</li> </ul>
18 Analyseren bewijsstukken	De hypotheekverstrekker analyseert de aangeleverde bewijsstukken en oordeelt of deze volledig en juist zijn.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De hypotheekverstrekker analyseert de aangeleverde bewijsstukken en oordeelt of deze volledig en juist zijn.</li> </ul>
19 Dossierbemiddeling?	Indien de aangeleverde bewijsstukken volledig en juist zijn, dan worden de documenten beoordeeld door de 1 <sup>e</sup> - en 2 <sup>e</sup> -lijnsmedewerkers in stap 21. Indien de aangeleverde bewijsstukken na analyse niet volledig of onjuist blijken te zijn, of indien er aanvullende vragen zijn vanuit de hypotheekverstrekker, dan vindt er dossierbemiddeling plaats tussen de adviseur en hypotheekverstrekker.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien de aangeleverde bewijsstukken volledig en juist zijn, dan worden de documenten beoordeeld door de 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup>-lijnsmedewerkers in stap 21.</li> <li>Indien de aangeleverde bewijsstukken na analyse niet volledig of onjuist blijken te zijn, of indien er aanvullende vragen zijn vanuit de hypotheekverstrekker, dan vindt er dossierbemiddeling plaats tussen de adviseur en hypotheekverstrekker.</li> </ul>

<sup>1</sup> Proces is opgesteld aan de hand van de leidraden voor dienstverlening (AFM), benchmarkanalyse (KPMG) en diverse hypotheekadviseurs.

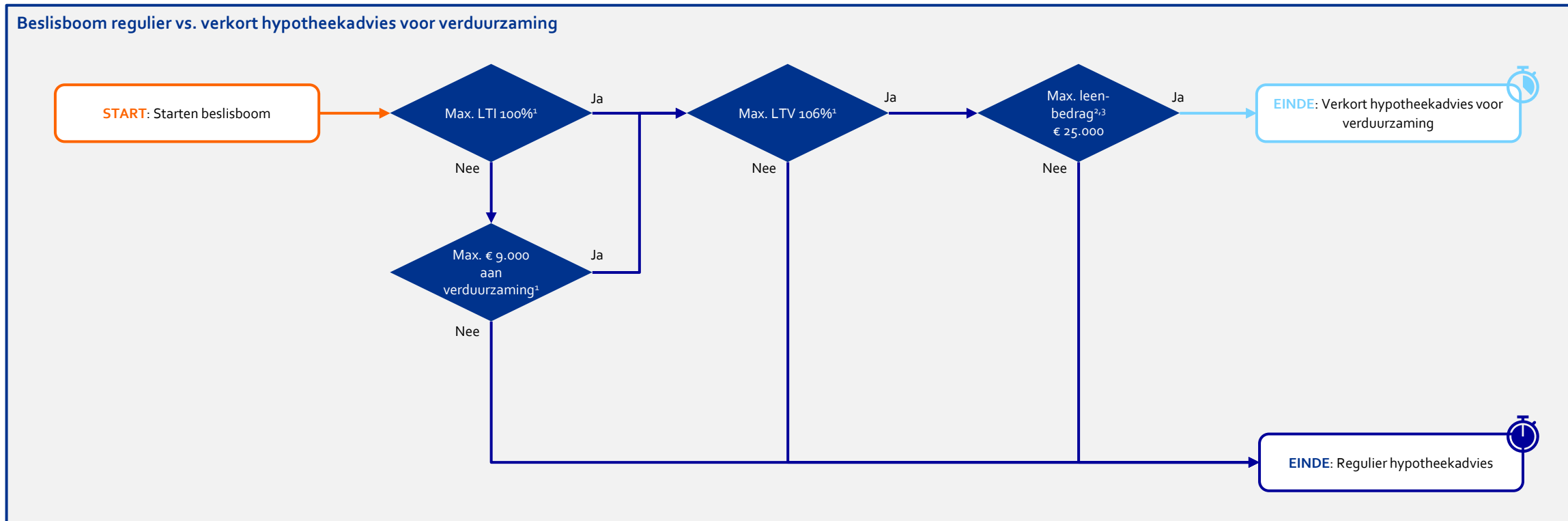
# Bijlage 3: Processtapbeschrijving regulier en verkort hypotheekadvies (6/6)

Processtap	Beschrijving regulier hypotheekadvies <sup>1</sup>	Beschrijving verkort hypotheekadvies voor verduurzaming
20 Aanleveren gecorrigeerde bewijsstukken	De adviseur vraagt nieuwe of aangepaste bewijsstukken op bij de consument en levert deze vervolgens opnieuw aan bij de hypotheekverstrekker.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De adviseur vraagt nieuwe of aangepaste bewijsstukken op bij de consument en levert deze vervolgens opnieuw aan bij de hypotheekverstrekker.</li> </ul>
21 Beoordeling door 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> lijn	De bewijsstukken worden beoordeeld door 1 <sup>e</sup> - en 2 <sup>e</sup> -lijnsmedewerkers.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bewijsstukken worden beoordeeld door 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup>-lijnsmedewerkers.</li> </ul>
22 Opstellen en versturen hypotheekofferte	Als de bewijsstukken akkoord zijn, wordt finaal akkoord gegeven en kan de hypotheekofferte (de zgn. bindende offerte) opgesteld worden en vervolgens verstuurd worden naar de consument. De offerte bevat alle details over de hypotheek, de hypotheeksom, de hypotheekvorm, de looptijd en de rente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als de bewijsstukken akkoord zijn wordt finaal akkoord gegeven en kan de hypotheekofferte (zgn. bindende offerte) opgesteld worden en vervolgens verstuurd worden naar de consument. De offerte bevat alle details over de hypotheek, de hypotheeksom, de hypotheekvorm, de looptijd en de rente.</li> </ul>
23 Akkoord offerte?	De hypotheekofferte is ontvangen door de consument en hij/zij gaat wel of niet akkoord. Indien de consument niet akkoord gaat, dan eindigt het proces.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De hypotheekofferte is ontvangen door de consument en hij/zij gaat wel of niet akkoord. Indien de consument niet akkoord gaat, dan eindigt het proces.</li> </ul>
24 Sturen dossier naar notaris	Het getekende dossier wordt naar de notaris gestuurd die vervolgens een hypotheekakte opstelt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het getekende dossier wordt naar de notaris gestuurd die vervolgens een hypotheekakte opstelt.</li> <li>Indien de verhoogde lening binnen de bestaande notariële inschrijving valt of indien er sprake is van een onderhandse opname, dan kan deze stap worden overgeslagen. Dit zal kosten besparen voor de consument.</li> </ul>
25 <b>EINDE:</b> Uitvoeren aktepassering	Het recht van de hypotheek en daarbij de bepalingen worden vastgelegd. De koper geeft de woning als onderpand aan de bank voor een geldlening om de woning te kunnen bekostigen. De hypotheek is nu definitief gevestigd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het recht van de hypotheek en daarbij de bepalingen worden vastgelegd. De koper geeft de woning als onderpand aan de bank voor een geldlening om de energiebesparende voorzieningen aan de woning te kunnen bekostigen. De hypotheek is nu definitief gevestigd.</li> </ul>
X Nazorg	In het verlengde van het aanvankelijke advies verleent de adviseur gedurende de looptijd van de hypotheek ook nazorg zodat de consument bij wijzigingen in doelstellingen, risicobereidheid of financiële positie een kans blijft behouden op het halen van de doelstellingen. De consument heeft de mogelijkheid om een abonnementsvorm af te sluiten voor nazorg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap <b>vervalt</b> bij verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.</li> </ul>

<sup>1</sup> Proces is opgesteld aan de hand van de leidraden voor dienstverlening (AFM), benchmarkanalyse (KPMG) en diverse hypotheekadviseurs.

## Bijlage 4: De beslisboom dient voor de hypotheekadviseur als basis voor het starten van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming

Aan de hand van vooraf aangeleverde documentatie en de eerdergenoemde criteria, kan de adviseur middels een beslisboom eventueel bepalen of de consument in aanmerking komt voor verkort hypotheekadvies voor verduurzaming.

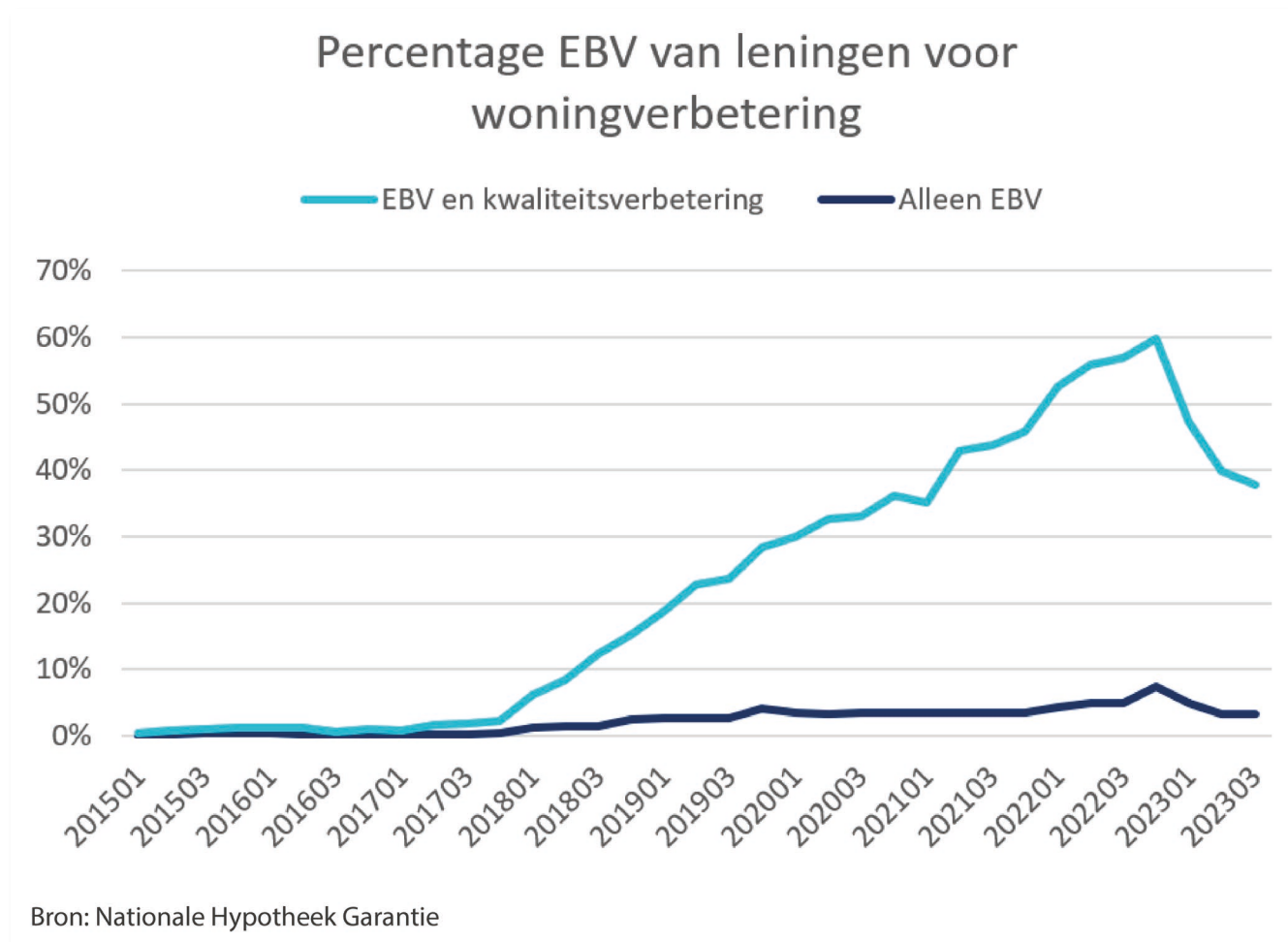


<sup>1</sup> De energiebesparende voorzieningen komen voor op de lijst van de Trhk.

<sup>2</sup> Minstens 70% van het totale hypothecaire krediet dient aangewend te worden voor energiebesparende voorzieningen (cf. Trhk), waarbij het overige deel (maximaal 30%) aangewend mag worden voor verbeteringen aan de woning gerelateerd aan de energiebesparende voorzieningen.

<sup>3</sup> Het criterium t.a.v. de maximale LTV (106%) ziet enkel toe op het deel van het totale hypothecaire krediet dat aangewend wordt voor energiebesparende voorzieningen en daarmee niet op de verbeteringen aan de woning gerelateerd aan energiebesparende voorzieningen.

## Bijlage 5: Uitkomsten onderzoek NHG aangaande bestedingsdoeleinden hypotheek







Some or all of the services described herein may not be permissible for KPMG audit clients and their affiliates or related entities.



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

© 2023 Advisory N.V., een naamloze vennootschap en lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

De naam KPMG en het logo zijn geregistreerde merken die onder licentie worden gebruikt door de zelfstandige ondernemingen die lid zijn van de wereldwijde KPMG-organisatie.

**Document Classification: KPMG Confidential**