

Productwijzer Duurzaam Wonen Hypotheek



Versie 2025

Kenmerken	De Duurzaam Wonen Hypotheek is er voor financiering van energiebesparende maatregelen, zoals genoemd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). Met een speciaal rentetarief. Waarbij de klant de financiering direct kan regelen en later beslist welke energiebesparende maatregelen getroffen worden. Extra financiering tot 106% van de marktwaarde is mogelijk dankzij verruimde regelgeving (TRHK) wen ons acceptatiebeleid.
Aanbieder	ABN AMRO

Hypotheek/Algemeen

Commercieel product	Woning Hypotheek en Budget Hypotheek
Hypotheekvormen	• Duurzaam Wonen Annuïteiten Hypotheek • Duurzaam Wonen Lineaire Hypotheek
Looptijd	Keuze uit vaste looptijden per leningdeel tot maximaal 30 jaar.
Hoogte leningdeel	• Minimaal €5.000 tot maximaal €25.000 • Meerdere leningdelen mogelijk tot €25.000 van de oorspronkelijke hoofdsommen van deze leningdelen
Hypothecaire inschrijving	Ja, echter bij voldoende ruimte in de inschrijving is onderhands verhogen mogelijk.
Aan te leveren documenten i.r.t. LTV voor bestaande hypotheekklanten	Volgens huidig beleid
Aan te leveren documenten i.r.t. LTI voor bestaande hypotheekklanten	• Geen werkgeversverklaring nodig: meest recente salarisstrook is voldoende mits langer dan 1 jaar in dienst. • Indien korter dan 12 maanden in dienst: reguliere toetsing. • Indien ondernemer (IB ondernemer/niet-IB ondernemer) zijn inkomstenbelasting aangiftes van de afgelopen 3 kalenderjaren voldoende (berekening: gemiddelde van de laatste drie jaar met als maximum het laatste jaar). • Indien ondernemer korter dan 3 jaar ondernemer is geldt bovenstaande maar met een aftopping op het inkomen tot 90% MW (>2 jaar ondernemer) of tot 75% MW (langer dan 1 jaar tot 2 jaar ondernemer). • Altijd mogelijk: reguliere inkomensstukken.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogelijk	Ja

Tariefklasse

Impact op tariefklasse van de totale lening	De hoogte van het leningbedrag van de Duurzaam Wonen Hypotheek telt volgens het huidige beleid mee voor de administratieve indeling van de tariefklasse(n) van de totale lening.
Risico-opslag overige leningdelen	De hoogte van het leningbedrag van de Duurzaam Wonen Hypotheek telt niet mee in de weging van de risico-opslagpercentage(s) voor de overige leningdelen.

Aflossen

Contractueel	• Maandelijks via de Annuitaire of Lineaire methode (afhankelijk van de gemaakte keuze). • Aan het einde van de looptijd is het leningdeel helemaal terugbetaald.
Extra aflossen	• Extra aflossen tijdens de looptijd is onbeperkt mogelijk als de klant terugbetaalt uit eigen middelen. • Extra aflossen is vergoedingsvrij als de klant terugbetaalt uit eigen middelen.

Rente

Rentelasten	• De klant is rente verschuldigd over de uitstaande schuld van het leningdeel. • Het verschuldigde maandbedrag (rente + aflossing) wordt achteraf geïncasseerd.
Rentetypen (nieuw af te sluiten)	Alle (actieve) rentevaste perioden van 1 jaar vast tot en met 20 jaar vast. Een rentevaste periode langer dan 20 jaar is niet mogelijk. Er is geen variabele rente mogelijk.
Rentekorting	Alleen combinatie met huisbankkorting is mogelijk. Andere rentekortingen en arrangementen zijn niet mogelijk.
Meedaaloptie	Nee

Wijzigingen

Omzetten rentevaste periode of rentemiddelen	Ja. Er kan sprake zijn van een vergoeding (VVA).
Omzetten hypotheekvorm	Nee
Splitsen leningdeel	Nee
Vergoedingsvrije terugbetaling per leningdeel	Ja, vergoedingsvrij uit eigen middelen.

Verhuis-/meeneemregeling	Nee
Looptijd aanpassen	Ja

Bouwdepot

Bouwdepotverplichting	Ja
Meerdere depots mogelijk	Nee
Niet opgenomen gelden uit bouwdepot	Deze worden in mindering gebracht op het leningdeel Duurzaam Wonen Hypotheek. Het is niet mogelijk om de niet opgenomen gelden op de rekening van de klant te laten storten of op een ander leningdeel terug te betalen.
Looptijd bouwdepot bij bestaande bouw	Standaard looptijd is 18 maanden. Deze kan met 6 maanden verlengd worden. De rentevergoeding eindigt na 18 maanden.
Looptijd bouwdepot bij nieuwbouw	Standaard looptijd is 24 maanden. Deze kan met 12 maanden verlengd worden. De rentevergoeding eindigt na 30 maanden.

Aanvraag

Acceptatietermijn renteaanbod	Twee weken
Geldigheidsduur offerte	Volgens voorwaarden Woning Hypotheek en Budget Hypotheek
Verlenging geldigheidsduur offerte	Volgens voorwaarden Woning Hypotheek en Budget Hypotheek
Meedaalrente	Nee, offerterente = passeerrente (ook bij Woning Hypotheek)
Inkomenstoets	Ja, reguliere acceptatietoets
BKR	Openstaande kredieten moeten passen naast de hypotheek

Doelgroep

Klantbehoefte

(Potentiële) klanten die hun woning willen verduurzamen om één of een combinatie van de volgende (intrinsiek gedreven) redenen:

- **Verlaging woonlasten**
Bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen in de woning heeft het huishouden mogelijk minder gas en energie nodig. Hierdoor zullen de maandlasten mogelijk lager uitvallen.
- **Verhoging wooncomfort**
Een woning is een belangrijke plek om te ontspannen. Tocht, kou en hitte zijn grote verstoorders van het wooncomfort. Deze verstoorders kun je tegengaan door de muren, glas, dak en vloer te isoleren.
- **Een betere toekomst voor volgende generaties**
De opwarming van de aarde veroorzaakt ernstige problemen. Door woningen aan te passen, kunnen we een serieus verschil maken in het reduceren van de CO2 uitstoot. Wanneer de aarde minder snel opwarmt, creëren we meer ruimte om oplossingen te bedenken die ervoor zorgen dat de volgende generaties met minder gevaar op deze planeet kunnen leven.
- **Gezonde leefomgeving**
De kwaliteit van het binnenklimaat (luchtvochtigheid, luchtvervuiling, vochtigheid van de muren, et cetera) is belangrijk omdat er veel tijd wordt gespendeerd. Door een woning goed te ventileren voorkom je allergieën, hoofdpijn en verkoudheid. En een constante aanvoer van verse lucht is niet alleen gezond, maar verhoogt ook het comfort.
- **Verhogen woningwaarde (waardevaster huis)**
Verduurzaming verhoogt mogelijk de waarde van een woning.

Voor klanten met deze bestedingsdoelen

In aanmerking komen alleen (een combinatie van) de energiebesparende maatregelen zoals genoemd in artikel 1.b. van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK): wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503 (overheid.nl)

Voor wie is de Duurzaam Wonen Hypotheek geschikt?

Een Duurzaam Wonen Hypotheek is geschikt voor klanten die:

- Het belangrijk vinden dat de woning energiezuinig(er) is en hierin willen investeren.
- De woning waarin zij wonen of de woning die zij kopen mogelijkheden heeft om energiebesparende maatregelen uit te voeren.
- Onvoldoende eigen middelen hebben om de energiebesparende maatregelen zelf te financieren (of niet in aanmerking komen voor een goedkoper alternatief (bijv. SVn lening) dan een hypothecaire oplossing).
- Energiebesparende maatregelen willen uitvoeren die benoemd worden in artikel 1.b in Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).
- Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek energiebesparende maatregelen willen financieren óf wanneer zij al een ABN AMRO hypotheek hebben en deze willen verhogen om te verduurzamen.
- Willen kiezen uit een Annuïteiten of Lineaire hypotheek met of zonder NHG met een looptijd van maximaal 30 jaar met een eigen rentetarief voor de Duurzaam Wonen Hypotheek.
- Het prettig vinden een hypotheek speciaal voor verduurzamen af te sluiten van minimaal €5.000 en maximaal €25.000.

Voor wie is Duurzaam Wonen Hypotheek niet geschikt?

Een Duurzaam Wonen Hypotheek is niet geschikt voor klanten die:

- Het niet belangrijk vinden dat de woning energiezuinig(er) wordt of hierin niet willen investeren.
- De woning waarin zij wonen of de woning die zij willen kopen geen mogelijkheden (meer) heeft om energiebesparende maatregelen uit te voeren.
- Voldoende eigen middelen hebben om de energiebesparende maatregelen zelf te financieren of in aanmerking komen voor een goedkoper alternatief (bijv. Energiebespaarlening van het Warmtefonds of gemeenten).
- Energiebesparende maatregelen willen uitvoeren voor een woning die niet het eigen primaire hoofdverblijf is en daarbij gebruik willen maken van de verruimde leennormen.
- Energiebesparende maatregelen willen uitvoeren die niet benoemd worden als energiebesparende voorzieningen in de TRHK artikel 1.b. Hiervoor kunnen zij een reguliere verhoging aanvragen.
- De waarde van de woning of het inkomen onvoldoende is om de hypothecaire lasten te dragen.
- In een appartement woonachtig zijn en verduurzamingsmaatregelen collectief via de VvE uitgevoerd worden (NB: de klant kan wel individueel lenen als additionele bijdrage in de VvE).
- Een variabele rente willen, een eerste hypotheek elders hebben of klanten met een Overwaarde Hypotheek.

Risico's en aandachtspunten

Te benoemen risico's in het adviesgesprek

De hypotheekschuld kan hoger worden dan de waarde van de woning, waardoor er een kans is op restschuld bij verkoop van de woning.

Aandachtspunten

- Stem de looptijd van het leningdeel af op de levensduur van de energiebesparende maatregel(en).
- NHG is mogelijk, maar dat maakt voor het rentetarief niets uit.
- De rente daalt niet mee op passeerdatum. Het rentepercentage in het renteaanbod blijft van toepassing.
- Een bouwdepot is verplicht. Een opname uit het bouwdepot kan uitsluitend met een nota waarmee de klant aantoont dat de woning is verduurzaamd.
- Bij de Duurzaam Wonen Hypotheek geldt dat de klant binnen de gestelde duur van het bouwdepot kan beslissen welke energiebesparende maatregelen hij kan uitvoeren zolang deze voldoen aan de TRHK (artikel 1b). Een verbouwingspecificatie is hierbij niet verplicht.
- Er geldt geen minimum saldo in het bouwdepot. Niet opgenomen gelden blijven tot einddatum in het bouwdepot. Daarna wordt het overgebleven saldo afgelost op de Duurzaam Wonen Hypotheek.