

Consultatiereactie SEH op de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026

Namens de Stichting Erkend Hypotheekadviseurs (SEH) reageren wij op de voorgestelde wijzigingen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) per 1 januari 2026. Als beroepsorganisatie voor professioneel financieel advies zien wij het als onze taak om aandacht te vragen voor uitvoerbaarheid, uitlegbaarheid en de aansluiting van beleid op de dagelijkse adviespraktijk. Wij waarderen de mogelijkheid tot consultatie en geven hierbij enkele overwegingen en kanttekeningen mee.

Verfijning financieringslastpercentages

De wijziging om financieringslastpercentages voortaan af te ronden op tienden in plaats van halve procenten lijkt bedoeld om het verloop van de tabellen verfijnder te maken. Hoewel wij de tabellen nog niet hebben kunnen inzien, zal deze verfijning kunnen leiden tot verschuiving van sprongen. Omdat de financieringslastpercentages niet dalen, blijven bij hogere inkomens handmatige correcties nodig. Daardoor kunnen juist mogelijk, grotere sprongen ontstaan dan 0,5 procent. Dit zorgt voor een grilliger verloop van de leencapaciteit, bij specifieke inkomensgroepen en of toetsrentes. Die onvoorspelbaarheid maakt de regeling voor consumenten minder goed uitlegbaar.

Als die sprongen toch worden beperkt tot maximaal 0,5 procent, dan worden de percentages gemiddeld lager dan bij de huidige systematiek. Dan ontstaat een feitelijke verlaging van de leencapaciteit, zonder dat daar een expliciete beleidskeuze aan ten grondslag ligt.

SEH pleit daarom voor een voorspelbare en uitlegbare systematiek en adviseert terughoudend te zijn met afrondingen die leiden tot extra handmatige verwerking of interpretatie of een indirecte verlaging van de leennormen.

Aanpassing bedragen afhankelijk energielabel

Ten aanzien van verduurzaming valt op dat de regeling uitgaat van het uitgangspunt dat woningen met energielabel A+++ of A++++ nauwelijks nog verder verduurzaamd kunnen worden. Daardoor wordt de extra leenruimte in deze categorieën verlaagd of zelfs geschrapt. Deze redenering is te statisch. De lijst van energiebesparende voorzieningen laat zien dat er wel degelijk ruimte is voor optimalisatie of vervanging van bestaande systemen, ook in energiezuinige woningen. Denk aan vervanging van warmtepompen, verbeterde ventilatiesystemen of aanvullende isolatie. Daarnaast kunnen in de toekomst andere voorzieningen worden toegevoegd, zoals het voornemen om vanaf 2026 thuisbatterijen toe te voegen aan de lijst van energiebesparende voorzieningen. Deze techniek is juist relevant voor huishoudens die in combinatie met zonnepanelen willen investeren in opslagcapaciteit, zeker gezien de aangekondigde afbouw van de salderingsregeling. Door nu de ruimte te verlagen op basis van wat niet meer mogelijk zou zijn, ondermijnt de regeling de eigen robuustheid en toekomstbestendigheid. Ook houdt de regeling geen rekening met de vervangingsmarkt. Apparatuur en voorzieningen raken verouderd en moeten worden vervangen om de energieprestatie van een woning op peil te houden.

SEH adviseert om de extra leenruimte niet aan te passen. Dit behoudt ruimte voor vervanging van bestaande voorzieningen en laat toe om per situatie te beoordelen welke verduurzamingsmaatregelen nog zinvol of noodzakelijk zijn. Daarnaast is een stabiele en voorspelbare regeling van groot belang. Jaarlijkse bijstellingen op basis van veranderende aannames maken het beleid onduidelijk voor consumenten en ondergraven het vertrouwen in de regeling.

Inconsistentie met Warmtefonds wordt groter

Daarnaast constateren wij een groeiende beleidsmatige inconsistentie tussen de TRHK en het Warmtefonds. Binnen de hypotheek mag bij energiezuinige woningen vaak geen extra bedrag meer worden geleend voor verduurzamingsmaatregelen, omdat wordt aangenomen dat er weinig meer te verbeteren valt. Tegelijkertijd biedt het Warmtefonds, weliswaar via een consumptief krediet, nog steeds de mogelijkheid om exact diezelfde maatregelen te financieren via een aparte lening.

Voor consumenten is het moeilijk te begrijpen dat een verduurzamingsmaatregel binnen de hypotheek niet is toegestaan, terwijl ze diezelfde investering via het Warmtefonds wel (gesubsidieerd) kunnen doen. Voor adviseurs is dit nog maar moeilijk uitlegbaar.

SEH pleit voor meer samenhang tussen hypothecair beleid en publieke leenregelingen zoals het Warmtefonds of ten minste voor betere uitleg over de keuzes en risico-inschattingen die aan dit onderscheid ten grondslag liggen.

Tot slot

Tot slot spreken wij uit dat SEH tegenstander is van de afschaffing van de salderingsregeling per 2027. Deze regeling was jarenlang een essentieel onderdeel van de businesscase voor zonnepanelen. De afbouw ervan heeft direct invloed op de waardering van zonnepanelen binnen de TRHK en ondermijnt daarmee de prikkel tot verduurzaming. Dit staat op gespannen voet met de langetermijn doelstelling om de woningvoorraad te verduurzamen. SEH roept op om consistent beleid te voeren dat consumenten stimuleert en beloont bij duurzame keuzes, in plaats van te demotiveren door wijzigende spelregels.

De SEH steunt daarbij het uitgangspunt dat leencapaciteit verantwoord moet worden vastgesteld. Tegelijkertijd vragen wij aandacht voor de uitvoerbaarheid, uitlegbaarheid en samenhang van het beleid met bredere duurzaamheidsdoelen.

Wij hopen op een regeling die toekomstbestendig is en vertrouwen uitstraalt naar consumenten en adviseurs.



Maria Silveira
Directeur SEH