

Aan : Ministerie van Financiën
www.internetconsultatie.nl

Datum : 15 augustus 2025 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail : c.rosenbrand@ovfd.nl Telefoon : 06 – 46 27 34 38

Geachte heer, mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om te reageren op de consultatie van het concept Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2026. Wij steunen het doel om verduurzaming op een verantwoorde manier te faciliteren in de leennormen. Tegelijk vragen wij aandacht voor uitvoerbaarheid, uitlegbaarheid en samenhang met andere regelingen.

Beoordeling aangepaste bedragen per energielabel

Wij begrijpen de aanleiding (lagere opbrengst zonnepanelen door terugleverkosten en de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling in 2027), maar wij zien drie aandachtspunten:

1) Aannames & volatiliteit

De verlaagde bedragen steunen sterk op aannames over energieprijzen, zelfconsumptie en terugleverkosten. In de praktijk variëren deze per regio, netbeheer-situatie en huishouden. Te scherpe generieke bijstellingen kunnen leiden tot onderbenutting van reële energielastenvoordelen bij zeer zuinige woningen. Wij pleiten voor een jaarlijks (of tweejaarlijks) ijkmoment met vooraf gecommuniceerde drempelwaarden.

2) Prikkel tot verduurzaming

Het schrappen van extra leenruimte bij A+++ en de verlaging bij A++++ verminderen de financiële prikkel om (door) te investeren richting de hoogste labels, terwijl ook vervangingsinvesteringen (warmtepomp-vervanging, betere ventilatie, aanvullende isolatie, thuisopslag) relevant blijven in deze segmenten. Overweeg daarom een beperkte, doelgerichte leenruimte te behouden voor vervangings- en optimalisatiemaatregelen bij A+++ / A++++, zodat toekomstbestendigheid wordt geborgd.

3) Gedifferentieerde benadering

Het beleidskader gaat uit van gemiddelde opbrengsten. Waar mogelijk verdient het aanbeveling om energieopslag en slimme sturing expliciet te laten meewegen, en ruimte te bieden voor regionale verschillen in terugleverkosten/netcongestie.

Uitvoerbaarheid & regeldruk

De toelichting stelt dat de aanpassingen binnen reguliere systeemonderhoud vallen en geen extra regeldruk meebrengen. In de adviesketen (intermediair, serviceproviders, software) zijn echter koppelingen en validaties nodig. De nieuwe financieringslastpercentages worden ook pas in

november gepubliceerd en moeten dan nog worden opgenomen in de adviessoftware. Wij verzoeken daarom om een transitieafpraak voor lopende dossiers (offertes/verstrekkingen rond jaargrens) om onnodige herbeoordelingen te voorkomen. Laat bijvoorbeeld de aanvraagdatum leidend zijn in plaats van het bindend aanbod, zodat de nieuwe tabel daar geen invloed op heeft

Samenhang met andere regelingen & lijst maatregelen

Er is incoherentie tussen wat via de hypotheek en via het Warmtefonds, SVn en ISDE kan worden gefinancierd. Dat is voor consumenten lastig uitlegbaar en zet adviseurs klem. Wij vragen om beleidsmatige afstemming, coherentie tussen de verschillende regelingen en uitbreiding van de lijst met erkende energiebesparende maatregelen (artikel 1b TRHK).

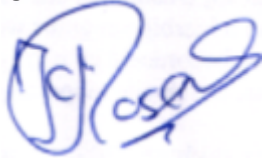
Onder adviseurs is ook niet altijd duidelijk over welke energiebesparende maatregelen onder de lijst van artikel 1b TRHK vallen. Er is ook geen uniformiteit van energiebesparende maatregelen tussen de verschillende leningen, hypotheek en subsidies. Het is voor adviseurs erg lastig als ze naar allerlei verschillende websites moeten om de details te krijgen over bijvoorbeeld welke warmtepomp wel en niet in aanmerking komt. Wij stellen voor dat er een toelichting komt op een overheidswebsite met alle actuele, concrete maatregelen waarbij bijvoorbeeld een link of koppeling wordt gemaakt met artikel 1b van de TRHK. In alle communicatiekanalen moeten ook uniforme definities worden gebruikt.

De OvFD onderschrijft het belang van verantwoord lenen én versnelling van verduurzaming. Met de voorgestelde aanpassingen wordt de regeling robuuster, eenvoudiger uit te leggen en beter uitvoerbaar.

Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



Mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur