

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 15 augustus 2025

Ref. 20250815/FM/nr

Betreft Reactie NEPROM op Leennormen 2026

Geachte heer, mevrouw,

Namens NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) en Bouwend Nederland reageren wij hierbij op de internetconsultatie over de voorgenomen wijziging van de Regeling hypotheckair krediet 2026, in het bijzonder de voorgestelde aanpassing van de extra leenruimte voor zeer energiezuinige woningen (energielabel A+++ en A++++).

Samenvatting van ons standpunt

Wij maken bezwaar tegen de voorgenomen verlaging van de extra leenruimte voor woningen met energielabel A+++ en A++++. Deze maatregel is niet alleen onterecht, maar ook contraproductief voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De verlaging raakt vrijwel uitsluitend de nieuwbouw, terwijl deze woningen een cruciale rol spelen in het behalen van de klimaatdoelstellingen én het verlagen van de energielasten voor huishoudens.

Belangrijkste argumenten

1. Verlaging is gebaseerd op onjuiste aannames over zonnepanelen

De verlaging van de extra leenruimte lijkt voort te komen uit het verwachte effect van het vervallen van de salderingsregeling per 1 januari 2027. Daarbij wordt aangenomen dat woningen met een A+++ of A++++ label structureel minder financieel voordeel behalen uit zonnepanelen; dan bij andere (lagere) labels.

Dat klopt echter niet voor A+++ nieuwbouwwoningen. Deze woningen halen hun hoge energieprestatie veelal zonder of met zeer beperkte toepassing van zonnepanelen. Door

toepassing van warmtepompen en hoogwaardige isolatie scoren zij ruim onder de grens van 50 kWh/m².jr (BENG 2), hetgeen voldoende is voor het A+++ label.

De impact van het vervallen van salderen op deze categorie is dus zeer gering en rechtvaardigt geen verlaging van de leencapaciteit. Een nieuwbouwwoning met A+++ heeft geen of niet veel zonnepanelen nodig.

Voor de A++++ label, (BENG 2 < 0 kWh/m².jr) wordt indicatief 6 tot 8 extra zonnepanelen toegepast en die merken het, zonder huisbatterij, financieel wel als de huidige salderingsmogelijkheden stoppen. Er is nog steeds een voordeel, alleen financieel minder groot dan voor 2027. Het A++++ label blijft onverminderd relevant voor nieuwbouwwoningen; in relatie tot de huidige en toekomstige energieambities.

2. Nieuwbouw wordt onevenredig getroffen

Cijfers van de NVM (2024) laten zien dat het aandeel A+++ of A++++ onder bestaande woningen verwaarloosbaar is (<2,5%). De voorgenomen maatregel raakt dus vrijwel uitsluitend de kopers van nieuwbouwwoningen, terwijl dit juist de woningen zijn die de hoogste energieprestatie leveren en bijdragen aan de energietransitie.

Door de leenruimte voor deze categorie woningen te beperken, wordt nieuwbouw minder aantrekkelijk en nemen de betaalbaarheidsproblemen voor energiezuinige woningen toe. Dit staat haaks op het beleid om duurzaamheid in de gebouwde omgeving te stimuleren.

3. Energiezuinigheid blijft relevant en verdient stimulering

De kostenvoordelen van energiezuinige woningen blijven ook na het einde van salderen substantieel. Voor A+++ woningen geldt dat het energieverbruik structureel lager ligt, ongeacht de salderingsregeling. Ook voor A++++ woningen geldt dat er – zelfs zonder salderen – sprake blijft van een netto voordeel, zeker bij verdergaande elektrificatie, de inzet van thuisbatterijen en de opkomst van dynamische energiecontracten.

Bovendien zijn verdere aanscherpingen van de energie-eisen voorzien vanaf 2030, en wordt de methodiek van de energielabels opnieuw vormgegeven. Het is daarom onwenselijk om nu een versoering van de stimulering door te voeren die vooruitloopt op deze ontwikkelingen.

Verzoek

Wij verzoeken u om de voorgestelde verlaging van de extra leenruimte voor woningen met energielabel A+++ en A++++ niet door te voeren. Wij vragen het ministerie en het Nibud om:

- Opnieuw te bezien of de aannames over de salderingsregeling correct zijn toegepast op nieuwbouwwoningen;
- In samenspraak met marktpartijen, waaronder NEPROM, te onderzoeken hoe de hypotheeknormering op een toekomstbestendige manier kan blijven bijdragen aan verduurzaming van de woningvoorraad;
- In het verlengde daarvan ook te anticiperen op de komende veranderingen zoals het energielabel 2.0, EPBD IV, de rol van batterijen, en het vraagstuk van netcongestie.

Met vriendelijke groet,
NEPROM



Fahid Minhas
directeur