

DUURZAAM VERBOUWEN

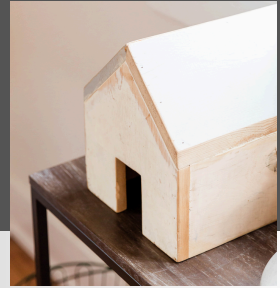
Subsidiegids

ECOHOMIE

Rolf Bröring, architect



Inhoud



Even voorstellen	02
Overheid en regels	03
ISDE	05
Groene financiering/ hypotheek	09
Groene financiering/ leningen	11
Maatregelen verduurzamen	16
Conclusie	17

EVEN VOORSTELLEN

Ecohomie

Van renovaties tot verbouwingen en nieuwbouwprojecten: in de vijfendertig jaar dat ik in deze branche werk, heb ik al veel mensen zien worstelen met duurzaam bouwen. Vaak komt dit voort uit een gebrek aan kennis. En dat is zonde, want het kan voor een flinke vertraging op je energietransitie zorgen.

Speciaal voor mensen die graag willen verduurzamen, maar nog niet weten hoe ze daarmee kunnen starten, heb ik een cursus ontwikkeld. Ik help je te starten en de juiste prioriteiten te stellen. Zo maak je jouw project helder én betaalbaar.

Deze subsidiegids wijst je de weg in de subsidie mogelijkheden voor het verduurzamen en verbeteren van je woning.

Als architect en gecertificeerd Beng expert bestaande bouw (Certigo) help ik particulieren en woningbouw verenigingen met verstandig verduurzamen en verbouwen.



Rolf
Bröring

Overheid

regels veranderen

Subsidie en financiën

Duurzame verbouwingen leveren vaak aanzienlijke voordelen op, zowel op het gebied van energiebesparing als milieuvriendelijkheid. De overheid wil ons aanmoedigen om duurzame verbouwingen uit te voeren en heeft daar verschillende subsidies en financiële ondersteuningsmogelijkheden voor beschikbaar. In deze "subsidiegids verduurzamen" zullen we de diverse vormen van financiële ondersteuning bespreken die helpen bij het realiseren van jouw project.



Regels veranderen

Helaas is de overheid niet erg consistent met subsidiemaatregelen en beleid ten aanzien van verduurzamen en energiebesparing. Denk maar aan elektrische auto's, waar flink subsidie op gegeven werd, maar dan ineens grotendeels wordt afgeschaft. Dat komt de markt en ook de restwaarde niet ten goede.



Deze onvoorspelbaarheid is bij verduurzamen van woningen minder groot. De ISDE subsidies bestaan al weer jaren maar de uitvoering ervan wisselt nog wel eens. Met de kabinetswijziging waait er een nieuwe wind en zullen sommige regelingen weer veranderen of versoberen. Ook dit kabinet zal echter moeten voldoen aan de gestelde doelen in 2030 tot 2050 en dat gaat niet zonder stimuleren van maatregelen. Bouwen is duur, dus mensen gaan dat niet zomaar doen zonder voordelen.



Overheid

welke overheid?

Gemeente of het Rijk?

De subsidie kan worden gegeven door de Rijksoverheid of de gemeente waar je woont. Dat laatste is soms een aanvulling op landelijke regelingen en wisselt flink per gemeente.

De Rijksoverheid zit sterk op het terugdringen van energievraag, door het subsidiëren van isolatie, warmtepompen en zonnepanelen.

De lokale gemeente wil graag regenpijpen ontkoppelen van het riool en harde bestrating uit de tuin laten verwijderen. Wateroverlast is immers een lokaal probleem. Je kunt lokaal dus vaak subsidie krijgen op bijvoorbeeld 'tegels wippen'

Rijksoverheid

Het Rijk biedt verschillende subsidies aan voor duurzame verbouwingsprojecten, zoals de Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE) en de Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH). Deze subsidies zijn bedoeld om huiseigenaren te stimuleren om energiezuinige maatregelen te treffen in hun woningen.

Als je in een appartementengebouw woont kunt je de SVVE subsidie aanvragen, voor verenigingen van eigenaren (VVE). Als je huurwoningen in bezit hebt dan kun je via de SVOH subsidieregeling voor huurwoningen subsidie vragen. Elke regeling heeft zijn specifieke kenmerken. Aangezien we deze gids schrijven voor particuliere woningbezitters, gaan we nu alleen de ISDE regeling toelichten.

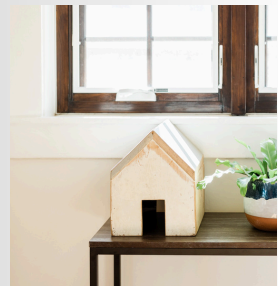
ISDE

Rijksoverheid subsidie

De afkorting ISDE staat voor Investerings Subsidie Duurzame Energie. Deze is bedoeld om het totale energiegebruik van je woning terug te dringen. Dus naast de vraag naar warmte in de winter, ook het energiegebruik van warm water, elektriciteit en dergelijke.

Voorwaarden voor de ISDE subsidie

- Het moet gaan om een bestaande woning, dus geen nieuwbouw huis.
- De woning moet gebouwd zijn voor bouwjaar 2019, of via een omgevingsvergunning die voor januari 2018 is afgegeven.
- Je moet woningeigenaar zijn. Voor huurders geldt deze subsidie niet.
- Je kunt volstaan met één isolatiemaatregel waarmee je de woning verbetert, maar als je twee maatregelen laat uitvoeren dan verdubbeld het subsidiebedrag op de isolatie. Dit mag ook met andere onderdelen zoals een warmtepomp of zonnepanelen. Als je dus bijvoorbeeld dakisolatie aanbrengt in combinatie met een hybride warmtepomp, dan verdubbeld het subsidiebedrag op de dakisolatie.
- Alle maatregelen die je neemt moeten door een Nederlands bouwbedrijf of isolatiebedrijf worden uitgevoerd. Je mag het niet zelf aanbrengen (als je tenminste de subsidie wilt).



ISDE

Rijksoverheid subsidie

Voorwaarden voor de ISDE subsidie

- De subsidie vraag je aan nadat de aannemer ze heeft uitgevoerd en in rekening heeft gebracht. Je hoeft de subsidie dus niet vooraf aan te vragen. Je moet de aannemer wel vragen om op de rekening te specificeren welke materialen of apparaten ze hebben aangebracht. Veel aannemers weten dit inmiddels wel en hebben er ervaring mee.
- De regeling werkt met meldcodes. Zo'n beetje alle verkrijgbare apparaten en materialen op de Nederlandse markt staan daar wel op met een meldcode. Je kunt die opzoeken, maar dat kan de aannemer ook voor je doen.
- Stel dat je een vooruitstrevende warmtepomp leverancier hebt gevonden die zijn apparaat er nog niet op heeft staan, dan mag je de prestaties aantonen met certificaten en technische documentatie.
- De aanvraag wordt bijna altijd gehonoreerd. Als men het afwijst dan heeft dat vaak te maken met de wijze van indienen of verkeerde en incomplete informatie.
- Normaal gesproken duurt het 6-8 weken om de aanvraag te behandelen. Na goedkeuring stort men in de regel binnen 2 weken het subsidiebedrag op je rekening.
- Nogmaals, dit proces vindt plaats nadat de aannemer klaar is en zijn rekeningen heeft opgemaakt.

ISDE

Rijksoverheid subsidie

Voorwaarden voor de ISDE subsidie

- Als je gaat uitbouwen en de woning groter maakt, dan krijg je alleen subsidie op de muur- en dakisolatie, het dubbel glas en dergelijke die de prestatie van de bestaande woning verbeteren. Je krijgt geen subsidie op de nieuw gebouwde delen, want die moeten al voldoen aan de regels van de huidige bouwregelgeving. De huidige bouwregels zijn veel strenger op het onderwerp isolatie dan vroeger, dus daar haal je ook voordelen mee.
- Je kunt ook subsidie krijgen op een 'elektrische kookvoorziening' zoals dat zo mooi heet. Een inductiekookplaat bijvoorbeeld. Dat echter alleen als je huis helemaal van het gas af gaat en de gasmeter wordt uitgebouwd. Je huis is dan volledig elektrisch.
- Voor de aanschaf van materialen en bijvoorbeeld warmtepompen loont het de moeite om in de meldcodelijst te zoeken naar het merk en type. Sommige materialen of installaties presteren beter dan andere, tegen dezelfde aanschaf kosten. Die betere prestatie vertaald zich in een hoger subsidiebedrag. Wellicht is het apparaat in aanschaf dus wat duurder, maar door de hogere subsidie toch aantrekkelijk. Bovendien zal zo'n apparaat op de langere termijn veel minder energie gebruiken en is dus ook goedkoper in het dagelijkse gebruik.
- Die meldcodelijsten zijn te vinden op de website van de overheid via de link:
- <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>



ISDE

Praktische tips

Enkele tips om rekening mee te houden

✓ Je vraagt de subsidie aan nadat het project klaar is en de aannemer met een factuur komt. In de subsidieaanvraag vragen ze naar foto's van de maatregelen. De isolatie in de muur kun je dan niet meer zien! Maak dus tijdens het werk foto's van de voortgang, van de materialen, van de stickers op de verpakkingen (of raamstickers op het glas).

✓ De isolatie die je aanbrengt moet voldoende dik zijn met goede isolerende eigenschappen. Voor de muur is dat minimaal een Rd waarde van $3,5 \text{ m}^2/\text{kW}$.

✓ Als er al isolatiemateriaal in de muur zit, dan mag je de isolatiewaarde daarvan niet optellen bij het nieuwe materiaal.

✓ Als je de vloer gaat isoleren dan wil de overheid graag dat je dat gezond doet. Om voor de subsidie in aanmerking te komen mag er geen HFK in de blaasmiddelen zitten, zodra jje met PIR of PUR gaat isoleren. In een vochtige kruipruimte kun je ook beter met blauwe XPS isoleren, die kan goed tegen vocht.

✓ Voor muurisolatie moet je minimaal 10m^2 isoleren om voor de subsidie in aanmerking te komen. De vloer of bodem isolatie moet minimaal 20m^2 bedragen.

✓ Als je subsidie wilt ontvangen op Triple glas (met drie lagen) dan moeten ook de kozijnen voldoen aan een hoge isolatiewaarde van $1.5 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$. Oude kozijnen voldoen daar meestal niet aan. Het glas zelf moet een isolatiewaarde van minimaal $0.7 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$ halen.



Groene Financiering

Duurzaamheidsleningen: Een diepere duik

Wat is een duurzaamheidslening precies?

Het geld voor maatregelen die het energiegebruik van je huis verlagen heeft niet iedereen zomaar op de spaarrekening staan. Gelukkig zijn er allerlei hypotheekvormen en leningen beschikbaar waarmee je specifiek voor het verduurzamen gunstige voorwaarden kunt krijgen.

Door de gunstige condities zijn de maandelijkse opbrengsten van de energiebesparingen groter dan de kosten van de financiering. Een bijkomend effect is de stijging van je woningwaarde. Toekomstige kopers zullen immers een duurzaam huis willen met lage energiekosten.

Enkele banken bieden hypotheekleningen aan, zoals ASN, Rabobank, Florius en Triodos, waarmee je de investeringen in verduurzamen kunt bekostigen. De bank ziet namelijk risico's op de lange termijn voor de woningwaarde. Het is voor de hypotheekverstrekker gunstig om goed geïsoleerde en energiezuinige woningen in hun portefeuille te hebben.

De meeste mensen hebben uiteraard al een bankrelatie en een hypotheek. Vraag bij je eigen bank naar de mogelijkheden om de investering te financieren.

We kunnen in deze gids geen actuele rentepercentages noemen, want dat is al veranderd zodra het bij de drukker ligt. Bovendien wordt die rente opnieuw bepaald aan de hand van jouw persoonlijke situatie bij de aanvraag.

Een bijkomend voordeel van een verduurzamingshypotheek is de optie om tot 106% van de woningwaarde te financieren. Dit betreft de waarde ná de verbouwing. Dat moet wel door een taxateur bevestigd worden. Hier zie je het effect terug van de waardeverhoging van je huis. Het energielabel verbetert aanmerkelijk, en daarmee de woningwaarde.

Deze leningen worden gegeven op woningen mét en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Bij deze financieringen moet je vooraf al weten welke maatregelen je gaat nemen en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Je zult dus met een plan moeten komen dat onderbouwd is door offertes en tekeningen. Laat dit goed voorbereiden door een architect of bouw bureau, zodat je de juiste informatie hebt verzameld.

Als je architect een plan heeft gemaakt met een stichtingsbegroting, dan kan de aannemer dat onderbouwen met offertes. Dat is voor de bank en taxateur voldoende om de lening te kunnen verstrekken.

Groene Financiering

Duurzaamheidsleningen: Een diepere duik

Deze financieringsvorm wordt ook wel het Energie Besparend Voorziening genoemd. Dan weet je al wat je gaat doen, zoals hierboven beschreven.

Als je nog niet weet welke maatregelen je gaat nemen dan kun je ook een Energie Besparend Budget aanvragen. Dan krijg je ook de mogelijkheid om naar 106% van de woningwaarde te financieren en krijg je twee jaar de tijd om het budget in te zetten. De voorwaarden verschillen een beetje van bank tot bank. De rentecondities van deze vorm zijn iets ongunstiger dan de eerder genoemde.

Een van de voorwaarden die alle banken (moeten) stellen is dat de verbouwing en verbetering voldoet aan de wet:

Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Dit is een wettelijke regeling van de overheid die je niet helemaal hoeft te lezen, maar voor de informatie-nerds onder ons kun je het terugvinden op:

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/2023-01-01>

Je kunt deze financieringsvorm alleen gebruiken voor een eigen huis. Als je woning onderdeel is van een groter pand met meerdere appartementen dan zit je waarschijnlijk in een VVE (vereniging van eigenaren).

De VVE gaat vaak over de buitenkant van het gebouw en de algemene energievoorzieningen. Verduurzaming gaat vaak precies over die twee onderwerpen.

Met de VVE kun je ook bij de bank terecht voor een duurzame hypotheekvorm.

Als je een huurhuis bewoond dan kun je soms ook zelf verduurzamen. Het is immers ook in het belang van de verhuurder dat je huis verbetert en een beter energielabel krijgt.

Vraag het na bij je verhuurder. Als je huurt van een particuliere eigenaar dan kun je samen bepalen hoe het gefinancierd wordt (via de huur, of via waarde).

Huur je van een woningcoöperatie dan kun je individueel meestal weinig, want ze pakken dat per huizenblok of per straat aan.

Groene Financiering

Warmtefonds energiebesparing

Naast het verkrijgen van een hypotheek kun je ook werken met groene 'leningen'. Dat is een andere financieringsvorm die buiten je hypotheek valt.

Het Nationaal Warmtefonds is een organisatie die leningen versterkt om te verduurzamen, tegen aantrekkelijke condities. Het verschil met een hypotheek is dat deze lening minder uitgaat van de woningwaarde en van belemmerende factoren zoals leeftijd.

Uiteraard wordt er wel gekeken naar je financiële capaciteiten zodat je de lening op termijn kunt terug betalen, maar de drempel is wat lager. Een keerzijde is dat de kosten wat hoger zijn.

Het Nationaal Warmtefonds bestaat sinds 2013 en werkt in opdracht van de overheid. De doelstelling is om tot 2030 in totaal voor 7 miljard euro aan duurzaamheidsleningen te verstrekken.



ENERGIE BESPAAR LENING

Warmtefonds voorwaarden

- ✔ Het gaat om verbetering van een bestaande woning. Een nieuw te bouwen huis valt er dus niet onder. Die wordt al gefinancierd via je hypotheek.
- ✔ Je moet eigenaar zijn van het huis en het ook bewonen. Eigenaren van huurwoningen of VVE's vallen er niet onder.
- ✔ De lening is een annuïteitlening.
- ✔ Je kunt minimaal € 1.000,- lenen tot maximaal € 28.000,-. Hier zie je een beperking, want een grote renovatie met isolatie en warmtepomp zal het totaalbedrag snel overschrijden.
- ✔ Voor thuisbatterijen om elektra van je zonnepanelen op te slaan kun je maximaal € 8.500,- lenen.
- ✔ Er is geen bovengrens voor je leeftijd. Zelfs boven 75 jaar kun je deze lening nog afsluiten, voor als je al heel lang in een oud en onzuinig huis woont.
- ✔ Als je een beperkte leenruimte hebt dan kun je toch deze lening bij dit fonds aanvragen. deze drempel is veel lager dan gebruikelijk. Je moet je wel afvragen of je het kunt dragen en kunt terugbetalen.
- ✔ Als je verzameld inkomen lager is dan € 60.000,- dan is de rente 0% (!)
- ✔ De maatregelen moet je laten uitvoeren door een erkende aannemer of installateur. je mag niet zelf gaan klussen en de bonnetjes indienen.
- ✔ Nog een paar aanvullende gunstige voorwaarden zijn het vervroegd aflossen zonder boete, je betaald geen afsluitkosten en het bedrag wordt in een depot gestort, zodat je dus alleen opneemt wat je werkelijk nodig hebt.

De informatie hierboven is gebaseerd op de website van het warmtefonds en kan tussentijds wijzigen of verouderd raken. Check zelf de site voor de laatste stand van zaken.

Groene Financiering

Naast het warmtefonds zijn er andere partijen waar je leningen kunt aanvragen voor de financiering van je verduurzamingsproject.

Een voorbeeld is de SVn

Dit is een onafhankelijke organisatie met een maatschappelijk doel. Ze werken samen (of via) de gemeente. Je gemeente moet dus wel aangesloten zijn bij dit fonds. Ze kennen de 'duurzaamheidslening' en de 'stimuleringslening'.

Met deze Stimuleringslening kun je tot maar liefst € 75.000,- lenen, maar de gemeente of provincie moet daarmee akkoord gaan. De Duurzaamheidslening lijkt sterk op het Warmtefonds, maar de aanvraag loopt dan via de gemeente.

De voorwaarden lijken verder op het Warmtefonds, met net specifieke verschillen. Je vindt de voorwaarden terug op de site <https://svn.nl>

Er zijn ook verschillende commerciële partijen die 'groene leningen' verstrekken. De rentes daarvan zijn veelal hoger. Een voorbeeld is Greenloans, die leningen verstrekken met een rentepercentage van 7%, vanaf € 5.000,- tot € 15.000,-.

Voor monumenten gelden per gemeente vaak andere regelingen. Dat kun je navragen bij je eigen gemeente.



Groene Financiering

Hypotheek of lening, welke is gunstig?

natuurlijk is het je persoonlijke situatie die bepaald welke vorm voor jou gunstig is.

Er zijn wel een paar algemene zaken die voor iedereen gelden en je keuze kunnen bepalen.

Een hypotheek kent vaak een langere looptijd, tot 30 jaar. Een lening heeft een kortere looptijd, van 15 tot 25 jaar. Het leningbedrag moet dus in een kortere tijd worden terugverdiend dus is het maandbedrag hoger, ondanks de verschillen in rente. Het voordeel van een lening is dat je vaak (zoals het Warmtefonds) eerder zonder kosten mag aflossen. Bij een hypotheek betaal je dan een boeterente, afhankelijk van de periode waarin je al hebt afgelost.

Een hypotheek wordt gebaseerd op de taxatie van je woning. De financieringsruimte is groter omdat het maximale bedrag niet wordt bepaald door het leningproduct, maar door de waarde van het huis mét de duurzaamheidsverbouwing. Als die reksom bijvoorbeeld € 120.000,- vraagt en je woning en hypotheek kunnen dit dragen, dan is dat verantwoord.

Een Groene lening heeft een maximaal bedrag, afhankelijk van de aanbieder.



Start met je groene project

WELKE MAATREGELEN KUN JE NEMEN

Bespaar energie en het milieu



Glas en kozijn

Vervang beglazing door nieuwe HR++ beglazing, ook oud dubbel glas. Dat heeft meteen effect, ook op het comfort



Verlichting

We hebben de lampen al vervangen door LED, maar met centraal geschakelde verlichting haal je nog meer rendement.



Smart Home Technologie

Een intelligente Thermostaat, met zelflerend programma helpt om overbodige verwarming te voorkomen.



Hergebruik materiaal

Gebruik biobased isolatiemateriaal. Natuurlijke materialen kunnen oneindig gerecycled worden.



Afval vermindering

Van het groenafval kun je zelf een composthoop maken, voor vruchtbare tuingrond.



Minder afval

Reduceer je afvalstroom door lokaal te kopen in kleine winkels. Groenten kun je ook zelf schillen.



Lucht-water warmtepomp

Met een warmtepomp zet je energie uit de lucht (of water) om in warm water, voor je verwarming en bad.



Grijs water

Met opgevangen regenwater kun je de wasmachine en het toilet spoelen. Dat spaart duur gezuiverd drinkwater.



Regenwater

Tegels wippen! Met subsidie van je gemeente. Zodat het regenwater weer in de bodem kan trekken, in plaats van overstromen.

CONCLUSIE

Subsidie en leningen

Je huis verduurzamen is goed voor de planeet, het comfort in je huis en de waarde van je woning én de kosten van levensonderhoud gaan dan drastisch omlaag.

Genoeg redenen om het aan te pakken, zeker als je woning nog voor het jaar 2000 is gebouwd.

De kosten ervan kunnen echter flink oplopen en overstijgen misschien je spaarrekeningsaldo. Dan is een groene lening of hypotheek-verhoging een goede methode om toch je steentje bij te dragen.

Benader het als een zakelijke berekening van kosten en baten. De lening zal een maandelijkse termijn vragen die je moet betalen. Daar staat een energiebesparing tegenover, met lagere lasten.

De toename van het wooncomfort kun je nauwelijks financieel uitdrukken. Zonder tocht en koudeval langs het glas kan de verwarming lager en verbetert je algehele welbevinden.

Wacht niet te lang, want oude huizen zullen er toch aan moeten geloven. Je kunt dan maar beter al genieten van de voordelen, in plaats van wachten en later alsnog voor hoge kosten komen te staan.

– Rolf
Bröring





Economie

contact@ecohomie.nl

www.ecohomie.nl