

DUURZAAM MAKEN VAN JE WONING

Wanneer je erover denkt om je woning te verduurzamen, kan het zijn dat je even niet weet waar te beginnen of hoe dit te financieren. We zetten een aantal zaken op een rijtje.

Veel mogelijkheden om de woning energiezuiniger te maken

Er zijn heel veel mogelijkheden om een woning energiezuiniger te maken. Het mooiste is natuurlijk wanneer bij nieuwbouw deze maatregelen direct worden doorgevoerd. Maar veel van de maatregelen zijn ook bij bestaande bouw mogelijk. Naast het “energie-gedrag” van de bewoners zelf zijn belangrijke maatregelen om de woning energiezuiniger te maken onder meer het aanbrengen van:

- Warmtepomp;
- Zonnepanelen;
- Spouwmuurisolatie;
- Dakisolatie;
- Vloerisolatie;
- HR++ beglazing.

Veel mogelijkheden om te financieren

Maatregelen om de woning energiezuiniger te maken zijn feitelijk een investering. Je maakt nu kosten maar na een bepaalde periode heb je deze investering terugverdiend doordat de energielasten maand na maand lager zijn dan zonder deze maatregelen. Daarnaast zal je zien dat in de komende tijd er steeds grotere verschillen gaan ontstaan in de waarde van woningen die wel en niet energiezuinig zijn.

Het nu energiezuiniger maken van jouw woning vraagt een investering. Dit wil zeggen dat je nu in één keer de kosten van deze maatregelen moet betalen terwijl de besparingen pas in de komende jaren plaatsvinden. Er zijn verschillende mogelijkheden om deze kosten te financieren. Wij zetten onderstaand de belangrijkste op een rij.

Vanuit spaargeld

Het is belangrijk om te beschikken over voldoende spaargeld om onverwachte calamiteiten op te vangen. Wij noemen dit een “financiële buffer”. Maar het kan zijn dat je (veel) meer spaargeld hebt dan deze noodzakelijke, financiële buffer. Spaargeld levert nauwelijks nog rente op. Bij een hoog saldo moet je zelfs steeds vaker 0,5% rente betalen aan de bank. In zo'n situatie kan het aantrekkelijk zijn om de kosten van het verduurzamen van jouw woning (deels) uit eigen middelen te financieren.

Bij nieuwe hypotheek extra financiering mogelijk

Koop je een woning en sluit je daarvoor een hypotheek af, dan is het bij de meeste banken mogelijk een hoger bedrag te lenen als je dit hogere bedrag gebruikt om jouw woning duurzamer te maken. De kosten van het duurzaam maken van jouw woning kan je dan over een langere tijd uitsmeren terwijl je wel direct profiteert van de besparingen.

Energiebespaarbudget

Kies je een hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie dan biedt een aantal banken een extra budget aan om met de hypotheek mee te lenen. Je kunt dan nadat je de woning in eigendom hebt gekregen in rust uitzoeken wat voor jouw situatie de meest interessante maatregelen zijn om te nemen. Hiervoor heb je dan maximaal twee jaar de tijd.

Heb je een beslissing genomen dan is dit budget voor jou beschikbaar. Op dit moment bedraagt het energiebespaarbudget maximaal 6% van de waarde van de woning.

Energiebespaarlening

Een weer andere optie is de energiebespaarlening. Deze kan ook gebruikt worden door eigenaren van een woning, los van de vraag of zij wel of geen hypotheek hebben. De energiebespaarlening is een lening die wordt verstrekt door het Nationaal Warmtefonds en is bedoeld voor energiebesparende maatregelen in bestaande woningen zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie of een zuinige HR-ketel. Het maximale bedrag dat geleend kan worden bedraagt €25.000,- waarbij er looptijden zijn van 7,10,15 en 20 jaar. Ben je bereid zeer ingrijpende energiebesparende maatregelen door te voeren, dan zijn leningen tot €65.000,- zelfs mogelijk.

Duurzaamheidslening

Bepaalde gemeenten, (zeker niet alle!) bieden een duurzaamheidslening aan. Tegen een gunstig tarief kun je dan geld lenen. Minimaal €2.500,- en maximaal €25.000,-. De lening is alleen beschikbaar voor eigenaren die zelf in de woning wonen.

Consumptief krediet

In bepaalde situaties kan het aantrekkelijk zijn om de investering te financieren via een persoonlijke lening.

We helpen je met uitzoeken wat bij jou past

Zoals je ziet zijn er veel mogelijkheden voor woningeigenaren om de kosten van het aanbrengen van energiebesparende maatregelen te financieren. Wat voor jou een passende keuze is, hangt af van jouw persoonlijke situatie. Wij helpen je graag met het zoeken naar een oplossing die goed bij jou past.

WIJ HELPEN BIJ DE FINANCIERING VAN HET ENERGIEZUINIG MAKEN VAN JOUW WONING

Iedereen heeft te maken met sterk gestegen kosten van energie voor de verwarming van de woning. Zelfs nu de winter nog "zacht" was, worden veel bewoners geconfronteerd met veel hogere kosten. Alle reden om te kijken of er maatregelen zijn te treffen om de woning energiezuiniger te maken.

Terugverdientijd wordt korter

Door de hogere kosten van energie wordt het financieel steeds aantrekkelijker investeringen te doen die jouw woning energiezuiniger maken. Soms kan dat al door het treffen van eenvoudige en relatief goedkope maatregelen zoals tochtstrippen en isolatie. Grotere besparingen kun je doorgaans bereiken door maatregelen te nemen die eerst een forse, financiële investering vragen zoals bijvoorbeeld isolerend glas, een warmtepomp of zonnepanelen.

Door de recente hogere kosten van energie “verdien” je de investering die je doet wel steeds sneller terug. Zodra je de investering hebt “terugverdiend” ga je dus echt financieel rendement maken. Dat rendement zal veel hoger zijn dan het rendement dat je bijvoorbeeld op jouw spaargeld ontvangt.

Veel opties om te financieren

Er zijn niet alleen financiële motieven om jouw woning te verduurzamen. Uiteraard is verduurzaming ook belangrijk in het kader van het halen van de klimaatdoelen. Om dat mogelijk te maken is er een veelheid van mogelijkheden ontstaan om de investeringen hiervoor te financieren.

Allereerst zijn er meerdere subsidies beschikbaar. Daarnaast zijn er vaak regelingen van gemeenten, provincie en overheid die tegen aantrekkelijke voorwaarden en tegen lage kosten bereid zijn een gedeeltelijke financiering te verstrekken om de verduurzaming van jouw woning mogelijk te maken. Ook de banken die hypotheek verstrekken kennen inmiddels allerlei mogelijkheden om extra te kunnen lenen of te investeren in verduurzaming van woningen.

Wij zetten het graag voor jou op een rijtje

Er zijn dus meerdere manieren om geld te lenen voor het energiezuiniger maken van jouw woning. Over het algemeen is dit een verstandige keuze omdat je in een relatief korte periode deze investering hebt terugverdiend en daarmee jouw totale woonlasten lager worden. Wil je eens kijken wat in jouw situatie mogelijk is? Neem dan contact met ons kantoor op. Wij zijn je graag van dienst.

INVESTEER IN ENERGIEZUINIGER MAKEN VAN DE WONING

De kosten van energie zijn, mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne, fors gestegen. Voor veel huishoudens maken de energielasten inmiddels een fors deel uit van de totale woonlasten. Om meerdere redenen is het verstandig om te investeren in het energiezuinig maken van de woning.

Lasten beperken, comfort verhogen

De meeste woningen in Nederland kunnen energiezuiniger worden gemaakt. Dit heeft veel voordelen. De maandelijkse lasten van energie worden lager, het comfort van de woning wordt hoger en de bezuiniging op energie draagt bij aan het behalen van de klimaatdoelen. Daarnaast wordt Nederland minder afhankelijk van de invoer van gas dat voor een deel afkomstig is uit Rusland.

Waardebehoud van de woning op termijn

Het energiezuiniger maken van de woning is ook belangrijk om de waarde van de woning op termijn te behouden. Kopers van een woning worden steeds kritischer op de mate waarin de woning energiezuinig is. Kopers zullen ook gaan merken dat wanneer zij naar de bank gaan om te kijken of zij via een hypotheek geld kunnen lenen om de aankoop van een woning te financieren, banken kritisch gaan kijken of de woning wel voldoende energiezuinig is. Simpel samengevat: een energiezuinige woning zal gemakkelijker te financieren zijn dan een woning die dat niet is.

Goed uitzoeken: wijze van financiering loont

Op allerlei manieren worden op dit moment huiseigenaren geholpen om hun woning energiezuiniger te maken. Er zijn bijvoorbeeld landelijke, provinciale en gemeentelijke subsidieregelingen. Ook zijn er fiscale regelingen die het gemakkelijker maken om te besluiten de woning energiezuiniger te maken. Daarnaast maken banken die eerder de hypotheek hebben verstrekt, het vaak mogelijk om een extra lening af te sluiten om het energiezuiniger maken van de woning te financieren.

Hypotheek of persoonlijke lening: kwestie van cijfertjes goed op een rij zetten

Het kan zijn dat je voor het energiezuinig maken van jouw woning geld moet lenen. Zo'n lening kan verstandig zijn, wanneer je door de besparing die je daarmee op jouw energielasten bereikt, bijvoorbeeld in drie of vijf jaar, dit geïnvesteerde bedrag terugverdient en vanaf dat moment echt gaat besparen.

Een dergelijke lening kan vaak worden verkregen via de bank die jouw hypotheek heeft verstrekt, maar kan ook via een persoonlijke lening. Welke keuze voor jou het beste is, is vooral een kwestie van rekenen. Vaak heb je bij een persoonlijke lening minder kosten voor het afsluiten van deze lening, maar is de rente wel wat hoger dan bij een hypotheek.

Mocht je willen weten welk bedrag jij kunt lenen om jouw woning energiezuiniger te maken, neem dan gerust contact met ons op. Samen met jou kijken wij dan wat mogelijk is en welke wijze van financiering het beste bij jou past.

VERDUURZAMEN EIGEN WONING OOK FINANCIËEL STEEDS INTERESSANTER

De prijzen van energie zijn door verschillende oorzaken de afgelopen periode sterk gestegen. Deskundigen houden er rekening mee dat de prijzen van gas en olie in de komende jaren hoger blijven dan wij gewend waren. De kosten van energie maken daardoor een steeds groter deel uit van de woonlasten. Naast de lasten van de hypotheek zijn de lasten van energie steeds belangrijker om een goed beeld te krijgen van de betaalbaarheid van een woning.

Goed onderzoek bij aankoop belangrijk

Bij de aankoop van een woning wordt het steeds belangrijker ook goed onderzoek te doen naar de kosten van energie van de betreffende woning. Veel mensen kijken vooral naar de kosten van rente en aflossing van de lening. Maar ook de kosten van energie behoren tot de vaste lasten. Stijgen die lasten fors dan kan het eindplaatje toch zijn dat de kosten van de woning te hoog worden, waardoor de bewoners de maandelijkse lasten niet kunnen dragen.

Overheid intensiveert verduurzaming van de woningen

De overheid voert een steeds intensiever beleid om woningen te verduurzamen. Zo heeft het huidige Kabinet het voornemen zowel verhuurders van sociale woningen als commerciële verhuurders te dwingen de door hen verhuurde woningen te verduurzamen zodat de huurders minder hoge energielasten krijgen.

Tegelijkertijd pleit de Autoriteit Financiële Markten, AFM, voor een systeem waar, bij het bepalen welk bedrag iemand maximaal kan lenen voor een hypotheek, ook gekeken wordt naar de mate waarin de te financieren woning duurzaam is. Dit leidt er dan toe dat mensen een lager bedrag kunnen lenen voor een slecht geïsoleerde woning dan voor een goed geïsoleerde woning.

Terugverdientijd wordt korter

De huidige ontwikkelingen leiden ertoe dat de terugverdientijd van het treffen van maatregelen voor de verduurzaming van de woning steeds korter wordt. Dat komt natuurlijk op de eerste plaats doordat de traditionele energie steeds duurder wordt. Investerings in besparingen worden daardoor eerder terugverdiend. Maar doordat er steeds meer mensen hun woning willen verduurzamen, komt er ook steeds meer aanbod van installatiebedrijven en leveranciers van maatregelen waarmee je de woning kan verduurzamen. Ook dit leidt ertoe dat de kosten van verduurzamen kunnen dalen.

Ruime financieringsmogelijkheden

Veel financiële instellingen bieden extra mogelijkheden van financiering aan wanneer je deze financiering wilt gebruiken om jouw woning te verduurzamen. Dat kan bijvoorbeeld de bank zijn waarmee je al eerder een hypotheek hebt afgesloten. Maar dat kan ook een andere bank zijn. Daarnaast zijn er inmiddels de nodige subsidieregelingen zowel op gemeentelijk, provinciaal als landelijk niveau die het aantrekkelijk maken om nu de eigen woning te verduurzamen.

Afbouw salderingsregeling uitgesteld

Zonnestroom die je bijvoorbeeld via zonnepanelen opwekt kan je voor het energieverbruik van jouw woning gebruiken. Zonnestroom die je niet gebruikt kan je terug leveren aan het elektriciteitsnet. De salderingsregeling leidt ertoe dat je de terug geleverde stroom in mindering mag brengen op je ontvangen stroom.

Lever je meer terug dan je zelf verbruikt, dan krijg je zelfs geld terug. Die regeling wordt aangepast, waarschijnlijk met ingang van 1 januari 2025.

VERDUURZAMEN WONING: OOK GOED VOOR DE WAARDE VAN JOUW WONING

Het verduurzamen van jouw woning leidt niet alleen tot verlaging van de energiekosten, maar ook tot een stijging van de waarde van de woning.

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hoe minder fossiele energie er wordt gebruikt, des te gunstiger is energielabel. De indeling van energielabels loopt van A t/m G, waarbij A het meest wenselijke label is.

Bij het bepalen van het label wordt gekeken naar de isolatie van de woning, naar de installaties die nodig zijn voor de verwarming, koeling ventilatie en warm waarde. Vervolgens wordt gekeken naar wat dit aan energie vergt per m² gebruiksoppervlakte per jaar.

Verplicht bij verkoop van de woning

Vanaf 1 januari 2022 ben je bij verkoop van de woning verplicht een definitief label te verstrekken aan de koper. Ook moet je dit label vermelden in de advertenties waarin je de woning te koop aanbiedt. Het vaststellen van het juiste label dient plaats te vinden door een gecertificeerde energieadviseur. De kosten hiervan zijn voor de verkoper van de woning. Houd rekening met de mogelijkheid dat er een wachttijd is alvorens een energieadviseur het rapport kan opstellen.

Het is dus verstandig dit rapport zo snel mogelijk aan te vragen zodra je weet dat je jouw woning gaat verkopen. Het rapport is 10 jaar geldig vanaf het moment van ontvangst.

Hoe duurzamer de woning, hoe hoger de verkoopopbrengst

Onderzoek in opdracht van de makelaarsvereniging NVM toont aan dat hoe duurzamer de woning is, hoe hoger de verkoopopbrengst. Optisch vergelijkbare woningen leiden tot verschillende opbrengsten afhankelijk van het energielabel. Dat is goed te zien in onderstaande grafiek:

		Nieuw label						
		A	B	C	D	E	F	G
Oud label	A							
	B	2.8%						
	C	5.0%	2.2%					
	D	7.2%	4.3%	2.1%				
	E	8.2%	5.3%	3.0%	1.0%			
	F	10.2%	7.2%	4.9%	2.8%	1.8%		
	G	13.3%	10.3%	7.9%	5.7%	4.8%	3.0%	

Bron: brainbay

%-stijging woningwaarde voor alle woningen in Nederland. Voor een woning met label C wordt gemiddeld 7,9% meer betaald dan voor een vergelijkbare woning met label G. Bron: brainbay

Een woning met label C brengt dus gemiddeld 7,9% meer op dan een vergelijkbare woning met een G-label. Met de huidige gemiddelde woningprijs gaat het dan al snel om ruim 30.000 euro. Een investering in verduurzaming is hiermee dus een investering in de waarde van een woning.

Naast stijging waarde woning ook besparing energielasten

Het verduurzamen van jouw woning leidt niet alleen tot een stijging van de waarde van de woning, maar ook tot verlaging van de energiekosten. Met een verbetering van label G naar label C gaat het gemiddelde gasverbruik omlaag van 1.365 m³ naar 1.070 m³, een besparing van 21%.

Veel mogelijkheden voor financiering

Er is een groot maatschappelijk belang om de woningen in Nederland snel te verduurzamen. Mede tegen deze achtergrond maken banken het op dit moment mogelijk om snel en tegen beperkte kosten een bedrag extra te lenen bovenop de bestaande hypotheek om de verduurzaming van de woning te financieren. Daarnaast zijn er tal van subsidiemogelijkheden.

Wil je eens weten wat in jouw situatie de mogelijkheden zijn om jouw woning te verduurzamen en hoe je dit passend kan financieren? Neem dan contact met ons op. Wij vertellen je hierover graag meer.

GEEN BTW MEER OVER ZONNEPANELEN VOOR PARTICULIEREN

Het Kabinet heeft bekend gemaakt om vanaf 1 januari 2023 de btw op de levering en installatie van zonnepanelen op en bij woningen terug te brengen naar nul. Het verduurzamen van de woning wordt daarmee weer iets gemakkelijker gemaakt.

Huidige situatie

Als je zonnepanelen voor jouw woning aanschaft en laat installeren dan moet je over de prijs van aanschaf en installatie btw (21%) betalen. Als particulier kan je deze btw via een ingewikkelde administratieve procedure terugkrijgen van de fiscus. Voorwaarde om de betaalde btw over de aanschaf en installatie terug te krijgen is, dat de particulier zich bij de belastingdienst (ook) laat registreren als ondernemer. Dit levert zowel voor de belastingdienst als voor de particulier een hoop administratief werk op.

Nieuwe regeling

Met ingang van 1 januari 2023 wordt over de levering van zonnepanelen en de installatie daarvan, voor zover het gaat om zonnepanelen op woningen (daken) of bij woningen (geplaatst op de grond) geen btw meer geheven. Wat de particulier niet meer hoeft te betalen, hoeft uiteraard ook niet meer te worden teruggevraagd. Een simpele oplossing die iedereen heel veel werk bespaart.

Wat kost het en wat brengt het op

Zonnepanelen zijn de afgelopen jaren steeds goedkoper geworden: de laatste 10 jaar is de prijs met zo'n 37 procent gedaald. De prijzen dalen op dit moment minder snel dan in de afgelopen jaren.

Hoewel er natuurlijk prijsverschillen zijn kosten 10 zonnepanelen zonder btw globaal genomen €4.500,-. Daarmee kan je per jaar ongeveer 3.200 KW aan stroom opwekken. In ongeveer 7 jaar heb je daarmee jouw investering terugverdiend. Investeren in zonnepanelen levert daarmee een rendement van 3,9 %. Dat is uiteraard veel meer dan je nu over jouw spaargeld ontvangt.

Eigen geld of lenen

De financiering van zonnepanelen kan op met eigen geld, maar ons advies is wel om voldoende geld aan te houden dat je bij calamiteiten direct kunt opnemen. Zit jouw geld in de zonnepanelen dan kan je dat uiteraard niet gebruiken wanneer er bijvoorbeeld grote reparaties aan je auto moeten plaatsvinden.

Een andere vorm van financiering is het verhogen van je hypotheek. Sommige banken maken dit voor klanten die bij hen al een hypotheek hebben erg gemakkelijk.

Een andere optie is een persoonlijke lening. Voor relatief kleinere investeringen leidt deze tot lage kosten. Wil je meer weten wat voor jou een passende financiering is om zonnepanelen op of bij jouw woning te plaatsen? Neem dan contact met ons op. Wij kijken dan samen wat voor jou een goede oplossing is.