

Factsheet voor de
makelaar en taxateur



**VERDUURZAMEN.
ADVISEREN BIJ
ENERGIEBESPARING.**



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

I. VERDUURZAMEN: WAAROM IS DAT BELANGRIJK VOOR DE WONINGMARKT?

Nederland staat voor een grote verduurzamingsopgave. Met zijn allen produceren we te veel broeikasgassen en dat is schadelijk voor het milieu. De uitstoot van met name koolstofdioxide (CO2) moet omlaag. Inmiddels is verduurzaming dan ook een actueel topic. In het Klimaatakkoord van Parijs zijn afspraken gemaakt over een mondiale aanpak. Nederland heeft deze afspraken verder uitgewerkt in een eigen Klimaatakkoord. Het doel daarvan is dat we in 2030 bijna de helft minder uitstoten dan in 1990. Dat vraagt een andere manier van bouwen, produceren, wonen en leven.

Het Klimaatakkoord

De opgave uit het Klimaatakkoord geldt ook voor de gebouwde omgeving. 7 miljoen woningen moeten worden aangepast zodat deze goed geïsoleerd zijn en op een schone manier energie gebruiken of zelf opwekken. In 2021 moeten er 50.000 bestaande woningen per jaar verduurzaamd worden. Ruim vóór 2030 moet dit zijn opgevoerd naar 200.000 per jaar. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar levert ook nog eens

woningen op met meer comfort. Bovendien is de verwachting dat de energiekosten dalen, aangezien de woning minder verbruikt.

Makelaars spelen daar als vastgoedadviseurs een belangrijke rol bij. Daarover leest u meer in deze factsheet. We zetten de meest voorkomende energiebesparende maatregelen op een rij en informeren u over de energietransitie. Op de laatste pagina vindt u verwijzingen naar aanvullende informatie.

“

Makelaars spelen als vastgoedadviseurs een belangrijke rol bij het verduurzamen van woningen.





Waarover zijn vragen te verwachten?

- Wat zijn de **kosten én opbrengsten** van energiebesparende maatregelen?
- Bestaan er **subsidies en goedkope leningen** voor maatregelen?
- Kan ik **verplicht worden** om maatregelen te nemen?
- Welke **energiebesparende maatregelen** zijn er mogelijk in mijn woning?
- Wat is **de waarde** van een niet-geïsoleerde woning ten opzichte van een woning die wel aangepast is?
- Moet ik mijn woning al ombouwen om **gasloos** te koken en verwarmen?
- Wat zijn de **plannen voor aardgasvrije wijken** in mijn gemeente?

2. WAT KUNT U ALS MAKELAAR DOEN?

Veel consumenten weten op dit moment onvoldoende wat hun te wachten staat. Voor een woningeigenaar betekent de verduurzamingsopgave concreet dat hij maatregelen zal moeten nemen die voor tijdelijke overlast kunnen zorgen en veel geld kosten. Dan gaat het dus om energiebesparende ingrepen, maar ook om maatregelen om de woning van het gas te koppelen. Een makelaar is bij uitstek de persoon die hierover kan adviseren.

Verkopend makelaar

Treedt u op als verkopend makelaar, dan kunt u adviseren over de positieve effecten op de woningwaarde en ook tips geven bij een nieuwe woning.

Aankopend makelaar

Begeleidt u een aankoop, dan kunt u een op maat gemaakt overzicht opstellen voor verbeteropties. En uiteraard hoeft er niet eens sprake te zijn van een aankomende transactie om een woningeigenaar meer over de mogelijkheden in zijn woning te vertellen.

Wat levert het u op?

Met een globaal verduurzamingsadvies kunt u uw dienstverlening verder verrijken, bevestigt u uw expertise op het vlak van verduurzaming en creëert u voor uzelf contactmomenten. Daarnaast laat u zien een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave. Dit leidt tot tevreden cliënten en mogelijk ook nieuwe cliënten. Er zijn tal van websites die u kunnen helpen bij het opstellen van een advies voor een woning. Ten slotte kunt u de consument in contact brengen met specialisten en/of verwijzen naar bijvoorbeeld een energieloket. Het advies kunt u in het inlegvel zetten en samen met de consumentenfolder aan de consument overhandigen.



3. ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

Door een woning te isoleren blijft de opgewekte warmte binnen. Dit zorgt ervoor dat er minder warmte opgewekt hoeft te worden en bovendien is het in de woning een stuk behaaglijker. De manier van warmte opwekken kan ook duurzaam en wel zo dat de investering wordt terugverdiend. De meest voorkomende maatregelen voor een eengezinswoning met drie bewoners en een HR-combiketel staan op de volgende pagina. De genoemde maatregelen nemen in de regel enkele dagen in beslag.

Zonnepanelen

Met behulp van zonnepanelen wordt energie opgewekt. Hierdoor hoeft er minder of zelfs geen stroom van de elektriciteitsleverancier afgenomen te worden.

Twee of drie installateurs brengen eerst een frame aan op het dak. Daarop worden vervolgens een aantal zonnepanelen bevestigd. De stroom die via de panelen wordt opgewekt moet via een omvormer omgezet worden in bruikbare stroom. Ook deze omvormer wordt geïnstalleerd. De installateurs verzorgen verder de aansluiting op de meterkast. Het is nodig om de panelen van tijd tot tijd schoon te maken.

Zonneboiler

Een zonneboiler zorgt met behulp van de zon voor warm water. Er zijn verschillende soorten zonneboilers. Ook bestaan er combi's waarbij er tevens stroom wordt opgewekt.

Een zonneboiler werkt met een zonnepaneel. Deze wordt door een installateur op een frame op het dak gemonteerd. Aan het paneel is een leiding gevuld met vloeistof bevestigd. Deze vloeistof wordt door de zon verwarmd. Deze leiding verwarmt op zijn beurt het water in een eveneens te monteren voorraadvat. Het water in het voorraadvat loopt via de cv-ketel de bestaande waterleiding in en kan zo worden afgenomen. Is er onvoldoende zon, dan verwarmt de cv-ketel bij.

Warmtepomp

Een warmtepomp haalt warmte uit de lucht, bodem of grondwater en zet dat om in bruikbare warmte voor een woning. Daarbij is de werking vergelijkbaar met die van een koelkast maar dan andersom.

Indien een warmtepomp gebruik maakt van de buitenlucht, hoeft alleen een buitenunit geïnstalleerd te worden die aangesloten wordt op de warmtepomp. Deze staat in huis. De warmtepomp zorgt ervoor dat de warmte in de woning verdeeld wordt. Een warmtepomp kan zelfstandig werken, maar ook geïnstalleerd worden als aanvulling op een bestaande cv-ketel. In dat laatste geval is er sprake van een hybride pomp. Voor alle warmtepompen geldt in principe

dat de klassieke radiator niet geschikt is. Aanbrengen van een warmtepomp die gebruikmaakt van de buitenlucht duurt enkele dagen. Reken voor een bodem- of grondwateruitvoering op een paar dagen. Bovendien zijn dan ook vergunningen nodig.

HR++ glas ter vervanging van enkel glas

HR++ glas isoleert beter dan enkel of gewoon dubbel glas.

Vervangen van enkel glas wordt gedaan door een glazetter. Deze zal eerst moeten vaststellen of HR++ in de bestaande kozijnen geplaatst kan worden.



Isoleren vloer van begane grond

Bij vloerisolatie wordt de warmte binnen gehouden en energiekosten beperkt.

De makkelijkste manier van vloerisolatie is om het 'plafond' van de kruipruimte te bekleden met isolerend materiaal. Is de kruipruimte hiervoor niet geschikt, dan zou onder de bestaande vloer isolerend folie aangebracht kunnen worden. Indien vloerverwarming wordt aangelegd, is het advies om direct ook een isolerende vloer te laten inbouwen. Met uitzondering van dat laatste, is het werk meestal binnen enkele dagen afgerond.

Isoleren spouwmuur

Een geïsoleerde spouwmuur houdt de warmte van een woning beter binnen.

Een spouwmuur wordt geïsoleerd door de ruimte (spouw) tussen buiten- en binnenmuur op te vullen met een isolerend materiaal. Dit moet gebeuren door een gespecialiseerd bedrijf. Dit bedrijf boort om de meter een gat in de buitenmuur in spuit daar het materiaal in de spouw. Daarna worden de gaten weer gedicht.

Isoleren schuin dak

Bij dakisolatie wordt de warmte van een woning beter binnengehouden. Een niet-geïsoleerd dak is een van de grootste energieverpillers.

Bij dakisolatie kan er isolerend materiaal aan de binnenkant worden aangebracht. Een eigenaar kan dat zelf doen of daarvoor een vakman inschakelen. Een meer ingrijpende, maar wel efficiëntere manier, is om de isolatie aan de buitenkant aan te brengen, onder de dakpannen. Wordt een zolder niet gebruikt, dan kan ook de zoldervloer worden geïsoleerd. Voorwaarde is wel dat de zolder kan worden afgesloten, met bijvoorbeeld een luik. Indien een bedrijf voor isoleren wordt ingeschakeld, zal deze meestal enkele dagen nodig hebben.

Advies

Voor alle werkzaamheden geldt dat het aan te raden is om gebruik te maken van professionele vakmensen die, indien mogelijk, gecertificeerd zijn. De hiervoor beschreven beschrijvingen gaan uit van algemene werkzaamheden. Afhankelijk van precieze wensen en mogelijkheden, kan dit afwijken. Het is daarnaast goed om te controleren of bijvoorbeeld een omgevingsvergunning nodig is.





4. FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN

Verduurzamingsmaatregelen kunnen veel geld kosten. Zeker wanneer een aantal maatregelen gecombineerd worden. Gelukkig zijn er tal van subsidies en leningen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om extra hypothecair krediet te krijgen als er energiebesparende maatregelen worden genomen.



SUBSIDIES

Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)

Geldig tot 31 december 2021.

Tegemoetkoming in kosten vanaf € 500 voor aankoop zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels.

> [meer informatie](#)

Salderingsregeling zonnepanelen

Geldig tot eind 2023; daarna nieuwe subsidieregeling. De afgenomen stroom van de elektriciteitsleverancier wordt verrekend met de zelf opgewekte stroom via zonnepanelen. U betaalt over zelf opgewekte stroom geen energiebelasting en Opslag Duurzame Energie.

Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH)

Een subsidie als je twee of meer energiebesparende maatregelen neemt. De subsidie is bedoeld voor woningeigenaren, bewoners en VVE's.

Lokale en provinciale subsidies



LENINGEN

Energiebespaarlening

Lening tegen relatief lage rente en een vaste looptijd om energiebesparende maatregelen te financieren. Te lenen bedrag: € 2.500 - € 25.000. Voor een Nul-op-de-meter woning (NOM) is het te lenen bedrag € 65.000

[Voorwaarden: lijst van mogelijke besparingen](#)

Duurzame Monumenten Lening

Nationaal Restauratiefonds lening waarvan rente 1,5% lager is dan marktrente voor energiebesparende maatregelen.

Te lenen bedrag: € 2.500 - € 100.000.

[Voorwaarden: lijst van mogelijke besparingen](#)

GreenLoans

De rente van deze persoonlijke lening is afhankelijk van looptijd en leenbedrag.

Te lenen bedrag: € 5.000 - € 50.000

Lokale en provinciale leningen



HYPOTHEEK

Duurzaamheidshypotheek

Voor het kopen van een energiezuinig huis of het nemen van energiebesparende maatregelen kan de hypotheek worden opgehoogd van 100% van de woningwaarde naar 106%. Het extra leenbedrag bedraagt in 2020 maximaal € 9.000 en € 20.000 bij een EPC van 0 of minder. Bij een Nul-op-de-meter woning mag maximaal € 25.000 extra worden geleend. Voorwaarde: de eigenaar verdient minstens € 33.000 bruto per jaar.

Energiebesparende maatregelen

Bij energiebesparende maatregelen stijgt de NHG-kostengrens naar € 307.400.

Groene hypotheek

Onder andere Rabobank, ABN Amro en Triodos bieden een groene hypotheek aan met rentekorting, advies en extra goedkope leningen.



VERLAAGD BTW-TARIEF

Btw-teruggave

Btw-teruggave op aankoopprijs en installatie zonnepanelen.

Verlaagd btw-tarief

Verlaagd btw-tarief op arbeid voor isolerende maatregelen in woningen ouder dan twee jaar.

Er zijn dus veel financieringsmogelijkheden voor energiebesparende maatregelen wilt nemen.

Zorg dat u op de hoogte bent van de ontwikkelingen op gemeentenniveau en bij voorkeur op wijkniveau. Op [Energiesubsidiwijzer.nl](#) kunt u een overzicht van de regelingen vinden.

5. ENERGIETRANSITIE: VAN HET AARDGAS AF

Nederland heeft de ambitie om alle woningen per 2050 van het aardgas af te hebben. Dit wordt ook wel de energietransitie genoemd. Dat betekent dat woningen dan niet langer met behulp van aardgas worden verwarmd. Dat draagt bij aan de reductie van CO₂-uitstoot. Afhankelijk van de bouwdichtheid en het bouwjaar van woningen, zijn verschillende alternatieven denkbaar. In een wijk met veel woningen bij elkaar die voor 1995 gebouwd zijn, zou een warmtenet een goede manier van verwarmen zijn. Voor nieuwe rijtjeswoningen zou all-electric een oplossing kunnen zijn.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw geldt dat per 1 juli 2018 de verplichting om een woning op het gas aan te sluiten is vervallen. Dat betekent dat nieuwbouwwoningen in de regel zonder gasaansluiting worden opgeleverd. Maar dat gebeurt nog niet overal. Zeker bij bouwplannen die net van de tekentafel afkomen of halverwege realisatie zijn, is het niet altijd mogelijk om de aardgaskoppeling terug te draaien.

Gemeenten

Gemeenten zullen de komende jaren een warmteplan moeten vaststellen

waarin per wijk staat bepaald hoe deze verduurzaamd zal worden. Daarbij wordt niet alleen naar de technische staat van de woningen gekeken, maar er wordt ook rekening gehouden met de wensen van bewoners. Het is voor u zaak om dit op gemeentenniveau in de gaten te houden. Een nieuwe eigenaar wil weten waar hij aan toe is.

Subsidies

Op dit moment zijn er een aantal subsidies en leningen beschikbaar, maar die zijn onvoldoende om deze opgave te dragen. Zoals in het regeerakkoord aangekondigd, wordt de mogelijkheid onderzocht om gebouwgebonden financieringsproducten te ontwikkelen. Daar bovenop moeten er andere financieringsmodellen worden gemaakt om woningeigenaren te ontzorgen.

Maatregelen door de woningeigenaar

Dit alles betekent niet dat een woningeigenaar nu nog helemaal niets kan doen om zich voor te bereiden op de energietransitie. Ondanks de onzekerheden over techniek en financiële ondersteuning, zijn er wel degelijk maatregelen te nemen die nooit voor

niets zijn. Dit zijn zogenoemde no-regret maatregelen. Het belangrijkste voorbeeld daarvan is het nemen van energiebesparende maatregelen. Denk daarbij vooral aan isolatie, dubbel glas en kierdichting. Let hierbij wel op voldoende ventilatie.

Ondanks de onzekerheden over techniek en financiële ondersteuning, zijn er wel degelijk maatregelen te nemen die nooit voor niets zijn.





6. INFORMATIEVE WEBSITES EN ENERGIEBESPARINGSVERKENNER

www.klimaatakkoord.nl

Hier vindt u alles over het Klimaatakkoord.

www.verbeterjehuis.nl

Voor een generiek, algemeen verbeteradvies. De informatie die hier uitrolt, kunt u betrekken bij uw eigen advies.

www.energiebesparendoejenu.nl

Ook op deze website kunt u verbeteradviezen vinden.

www.energiesubsidiewijzer.nl

Vind hier een overzicht van de landelijke en lokale subsidies die helpen bij de verduurzamingsopgave.

www.milieucentraal.nl

Veel praktische informatie over energiebesparende maatregelen.

www.energieloket.nl

Hier vindt u lokaal energieadvies en welke initiatieven in een relevante gemeente door welke leveranciers (isolatie-, installatie- en bouwbedrijven) worden ontwikkeld. Ook is hier meer informatie te verkrijgen over financieringsmogelijkheden.

www.restauratiefonds.nl/monumenteigenaren/monument-verduurzamen

Alle informatie die hoort bij het verduurzamen van een rijksmonument dat als woning gebruikt wordt.

www.energiebesparingsverkenner.rvo.nl/

Een online tool voor vastgoedprofessionals die snel en makkelijk illustreert wat de effecten van energiebesparende maatregelen zijn. Het geeft een breder beeld dan Verbeterjehuis.nl en is daarmee een informatieve aanvulling op uw verbeteradvies. Nadat u alle gegevens heeft ingevoerd, kunt u een rapportage downloaden.



7. HOE DEZE INFORMATIE TE BENUTTEN

Op welke manier kunt u zich voorbereiden op het advies aan uw (aanstaande) cliënt over verduurzaming?

Zorg in algemene zin dat u op de hoogte bent van de ontwikkelingen op gemeenteniveau en bij voorkeur op wijkniveau. Neem contact op met de gemeente en vraag om informatie over plannen over de energietransitie. Wees daarnaast ook op de hoogte van de financieringsmogelijkheden die de gemeente biedt. Verwerk deze informatie in het verbeteradvies.

Ter voorbereiding op een adviesgesprek over een woning, kunt u via het Kadaster en Verbeterjhuis.nl een globaal verbeteradvies opstellen. Neem deze informatie over in het inlegvel en vul deze verder aan. Dit resulteert, samen met de consumentenfolder, in een compleet verduurzamingsadvies mét praktische handvatten. Vul, indien gewenst, het advies aan met een rapport uit de Energiebesparingsverkenner.

VBO ontwikkelt momenteel aanvullend campagnemateriaal waarmee u zich kunt profileren op het gebied van verduurzamingsadvies. Dit materiaal kunt u vinden op [MijnVBO](https://www.mijnvbo.nl).



Versie 2 - 2019

Postadres

Postbus 135
2530 AC Nootdorp

Bezoekadres

Gildeweg 13
2632 BD Nootdorp

Contact

070 345 87 03
vbo@vbo.nl