



Financiering Verduurzamen huis

In dit document worden een aantal mogelijkheden toegelicht om verduurzaming van een huis te financieren.

Is een aantrekkelijke optie gezien de opbrengst vaak veel hoger is als de rente en aflossing welke betaald dienen te worden.

N.Neuvel

Achter 't Rad 19

1611EX Bovenkarspel

0622045591

Datum 20-04-2023



Inhoud

1	MOGELIJKHEDEN FINANCIERING	3
1.1	ENERGIEBESPARING VIA DE HYPOTHEEK	3
1.2	HOGERE HYPOTHEEK	4
1.2.1	<i>Rentekorting bij duurzaam huis</i>	5
1.2.1	<i>Rentekorting bij duurzaam huis</i>	5
1.2.2	<i>Duurzame hypotheek</i>	5
1.3	ENERGIEBESPAARLENING	6
1.4	ENERGIEBESPAARLENING VOOR 0% RENTE	6
1.5	GROENE LENINGEN	7
1.6	DUURZAAMHEIDSLENING (GEMEENTE)	8
1.7	LENINGEN VOOR ENERGIEBESPARING COMBINEREN	9
1.8	OF TOCH MET EIGEN GELD?	9
2	ENERGIEBESPAARBUDGET	10
3	ENERGIEBESPAARLENING NATIONAAL WARMTEFONDS	11
3.1	0% RENTE VOOR LAGERE INKOMENS	11
3.2	TOT EUR 5.000 LENEN ZONDER AFLOSSING	12
3.3	BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN	13
3.4	VOORBEELD ENERGIEBESPAARLENING	14
3.4.1	<i>Volledige toekenning</i>	14
3.4.2	<i>Gedeeltelijke toekenning</i>	14
3.5	ENERGIEBESPAARLENING MET 0% RENTE	15



1 MOGELIJKHEDEN FINANCIERING

1.1 Energiebesparing via de hypotheek

Verschillende hypotheekverstrekkers bieden de mogelijkheid energiebesparende maatregelen mee te financieren in de hypotheek; huizenkopers die willen verduurzamen, kunnen tot 106% van de woningwaarde lenen.

Vaak kun je de volgende energiebesparende maatregelen meefinancieren in de hypotheek:

- Warmtepomp
- Zonnecellen
- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- HR++ beglazing

De bank zet het extra hypotheekbedrag in een depot en controleert of je het daadwerkelijk besteedt aan energiebesparende maatregelen. Bovendien zal de bank je vragen om aankoopnota's.



1.2 Hogere hypotheek

Koop je een huis en wil je investeren in energiebesparende maatregelen of koop je een huis dat al energiezuinig is, dan kun je bij de meeste geldverstrekkers een hogere hypotheek afsluiten. Dit extra bedrag komt dan bovenop de maximale hypotheek die gebaseerd is op jouw inkomen. De mogelijkheden op een rij:

- Voor investeringen in energiebesparing die nog moeten plaatsvinden, kun je maximaal € 9.000 extra lenen.
- Voor een woning met minimaal een energielabel A++ afgegeven voor 1 januari 2015 of een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,6. Of een geldig energielabel (ten minste A+++) afgegeven na 1 januari 2021 kun je maximaal € 9.000 extra lenen.
- Gaat het om een nul-op-de-meterwoning? En is daarbij een zogeheten energieprestatiegarantie afgegeven voor minimaal tien jaar? Dan kun je € 25.000 extra lenen. Gaat het om een woning met ECP0 of lager zonder energieprestatiegarantie is het mogelijk om maximaal € 15.000 extra te lenen.

Voor al deze mogelijkheden geldt de eis van een minimaal bruto gezinsinkomen van € 33.000. Het extra geleende bedrag wordt buiten de inkomenstoets gehouden.



1.2.1 Rentekorting bij duurzaam huis

[ABN AMRO](#), [ING](#), [Rabobank](#), [Vista hypotheken](#), [Obvion](#), [Woonnu](#) en [Triodos Bank](#) geven een rentekorting als sprake is van een energiezuinige woning. Ook als het energielabel van je huis omhoog gaat na het nemen van energiebesparende maatregelen, kun je in aanmerking komen voor korting op de rente.

1.2.1 Rentekorting bij duurzaam huis

[ABN AMRO](#), [ING](#), [Rabobank](#), [Vista hypotheken](#), [Obvion](#), [Woonnu](#) en [Triodos Bank](#) geven een rentekorting als sprake is van een energiezuinige woning. Ook als het energielabel van je huis omhoog gaat na het nemen van energiebesparende maatregelen, kun je in aanmerking komen voor korting op de rente.

1.2.2 Duurzame hypotheek

[Florius](#) en [ABN AMRO](#) hebben beide een duurzame hypotheek voor nieuwe en bestaande klanten van minimaal € 5.000 tot maximaal € 25.000. De looptijden zijn 5, 10 en 15 jaar vast en de rentevast periode is gelijk aan de looptijd. Er wordt geen risico-opslag in rekening gebracht.

De [verduurzamingshypotheek van ASR](#) heeft een looptijd van 15 jaar. Het maximale bedrag is € 25.000, tot 106 % van de marktwaarde. Je kunt kiezen tussen een variabele rente of een rente voor 15 jaar vast. Er wordt geen risico-opslag in rekening gebracht. Het bouwdepot is 24 maanden geldig.

[ASN Duurzaam Wonen](#) is een leningdeel van minstens € 2.500 en hoogstens € 30.000 voor de verduurzaming van je eigen woning. Voor ASN Duurzaam Wonen betaal je een lage rente. En je krijgt rentekorting op je ASN Hypotheek. Het bouwdepot is 24 maanden geldig.



1.3 Energiebespaarlening

De Energiebespaarlening is een lening van het Nationaal Warmtefonds, een fonds dat wordt gevuld door onder andere de Rijksoverheid. De lening is bedoeld voor energiebesparende maatregelen in bestaande woningen, zoals isolatie of de aanschaf van een zuinige hr-ketel.

Het Nationaal Warmtefonds verstrekt leningen tot maximaal € 25.000, met een looptijd van 7, 10, 15 of 20 jaar, afhankelijk van de hoogte van de lening. Uitzonderingen hierop zijn het 'Zeer energiezuinige pakket' (maximaal € 50.000) en 'Nul op de Meter' (maximaal € 65.000), die een looptijd hebben van 15 of 20 jaar. Het rentepercentage is afhankelijk van de looptijd van de lening. De lening wordt als aflopend krediet gemeld bij BKR.

1.4 Energiebespaarlening voor 0% rente

Vanaf 1 november 2022 kunnen huishoudens met een verzamelinkomen tot € 45.014 een Energiebespaarlening met 0% rente aanvragen bij het [Nationaal Warmtefonds](#). Ze betalen tijdens de gehele looptijd van de lening geen rente. Het Rijk heeft de intentie de regeling in ieder geval voor 2 jaar in stand te houden. Daarna wordt geëvalueerd of de maatregel langer nodig is. Deze maatregel is bedoeld om huiseigenaren verder te stimuleren om energiebesparende maatregelen te nemen voor de verduurzaming van hun woning.



1.5 Groene leningen

De lening van [GreenLoans](#) is speciaal voor huiseigenaren die hun woning willen verduurzamen, bijvoorbeeld voor de aanschaf en installatie van zonnepanelen, spouwmuurisolatie of een warmtepomp. Greenloans is 100 % dochter van ABN AMRO. De looptijd van de lening is minimaal 5 en maximaal 15 jaar.

Bij [Rabobank](#) kun je online de Duurzaamheidslening eigen woning afsluiten met een lage rente. De lening is af te sluiten voor bijvoorbeeld de aanschaf van verschillende isolatie mogelijkheden, zonnepanelen en warmtepomp. De looptijd van de lening is maximaal 10 jaar en het maximale bedrag wat je kunt lenen is € 50.000.

[ING](#) heeft een persoonlijke lening voor verbouwen die gebruikt kan worden voor het verduurzamen van de eigen woning. Voor klanten met een ING hypotheek is er een [lage rente](#). De niet-ING hypotheekklanten betalen een hogere rente. Het gaat om bedragen van € 5.000 tot € 75.000. De looptijd van de lening is minimaal 0,5 jaar en maximaal 10 jaar.



1.6 Duurzaamheidslening (Gemeente)

Met de [Duurzaamheidslening](#) kun je bij je gemeente tegen een gunstig tarief geld lenen om je woning energiezuinig te maken. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van gevel-, dak- of vloerisolatie en HR++ glas. De lening is rentevast en bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000. Bij een looptijd van 10 jaar kun je tot € 7.500 lenen, bij een looptijd van 15 jaar kun je van € 7.500 tot en met € 25.000 lenen. Daarnaast geldt:

- De maximale eindleeftijd bij aanvragen is 75 jaar. Enkele gemeenten hanteren een maximale leeftijd van 100 jaar.
- De lening mag altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij worden afgelost (met een minimum van € 250).
- Geen eenmalige afsluitkosten.
- De lening wordt als aflopend krediet gemeld bij BKR.

Wie de Duurzaamheidslening wil afsluiten, moet aan de volgende eisen voldoen:

- Je bent eigenaar én bewoner van het huis waarvoor je de lening aanvraagt.
- De woning staat in één van de [deelnemende gemeenten](#).
- Je voldoet aan de voorwaarden van je gemeente.
- Een [Duurzaamheidslening](#) vraag je aan in jouw eigen gemeente. Vul in de [Energiesubsidiewijzer](#) je woonplaats in en ontdek onder 'leningen' of jouw gemeente de lening aanbiedt.



1.7 Leningen voor energiebesparing combineren

Soms kun je voor energiebesparende maatregelen gebruikmaken van meerdere leningen. Sluit je bijvoorbeeld de maximale Duurzaamheidslening van de gemeente af, dan kun je ook nog een lening bij GreenLoans regelen. Soms is een lening te combineren met een [subsidie](#).

1.8 Of toch met eigen geld?

Nu de spaarrente zeer laag is loont het om spaargeld te gebruiken voor energiebesparende maatregelen. Voorlichtingsorganisatie Milieu Centraal rekende uit dat het rendement van bijvoorbeeld spouwmuurisolatie vergelijkbaar is met een rente van 10 % op een spaarrekening.

Twijfel je wat je gaat doen met je spaargeld: sparen, aflossen, beleggen of investeren in energiebesparende maatregelen? Ga dan naar de rekenhulp ['Sparen, aflossen of beleggen' van Startpunt Geldzaken](#).



2 ENERGIEBESPAARBUDGET

Weet je nog niet welke energiebesparende maatregelen je wilt nemen, kies dan voor het Energiebespaarbudget. Dit is mogelijk als je een hypotheek met [Nationale Hypotheek Garantie](#) sluit. Een aantal geldverstrekkers biedt het Energiebespaarbudget ook aan als de hypotheek zonder Nationale Hypotheek Garantie wordt afgesloten. Je kunt maximaal 6 % van de marktwaarde meefinancieren voor verduurzaming en later uitzoeken wat de beste maatregelen zijn. Nog niet alle geldverstrekkers bieden deze mogelijkheid.



3 ENERGIEBESPAARLENING NATIONAAL WARMTEFONDS

3.1 0% rente voor lagere inkomens

Huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal EUR 45.014,- [bruto] (*update: per 9 januari is het 48.625,- bruto) krijgen dankzij een subsidie van het Rijk vanaf 1 november 2022 de Energiebespaarlening van het Warmtefonds aangeboden tegen 0% rente. Zij lossen hun lening maandelijks af, maar betalen geen rente gedurende de gehele looptijd. Ernst-Jan Boers, bestuursvoorzitter van het Nationaal Warmtefonds: 'Het Nationaal Warmtefonds wil een duurzame en comfortabele woning voor alle huiseigenaren mogelijk maken met laagdrempelige en betaalbare financiering. Voor deze specifieke groep mensen is het vaak lastig om de middelen te vinden om te investeren in duurzaamheid. Met het introduceren van deze renteloze lening hopen we een flinke drempel weg te halen, zodat dit wel mogelijk wordt.'



3.2 Tot EUR 5.000 lenen zonder aflossing

- Het Nationaal Warmtefonds heeft naast de 0%-lening nu ook een Energiebespaarlening met combinatielening ontwikkeld voor mensen die geen of onvoldoende leencapaciteit hebben om hun verduurzamingswens te realiseren. Boers: 'Er zijn in Nederland veel mensen die door hun financiële situatie eigenlijk nergens kunnen aankloppen voor een lening en dus ook niet kunnen profiteren van lagere maandlasten door hun woning te verduurzamen. Via het Nationale Warmtefonds kunnen zij nu maximaal EUR 5.000 lenen zonder daarover rente te betalen en zonder de eerste vijf jaar te hoeven aflossen. Na vijf jaar bekijken we de financiële situatie van de aanvrager opnieuw om te bepalen of de lasten vanaf dat moment zelf gedragen kunnen worden.'

Blijven werken aan doelstellingen

Het Nationaal Warmtefonds heeft tot op heden ruim 840 miljoen euro aan Energiebespaarleningen toegekend. Met het verstrekte geld zijn inmiddels 146.000 energiebesparende maatregelen gerealiseerd voor 63.000 woningen. Het streven is om eind 2023 1,2 miljard euro aan leningen te hebben verstrekt waarmee er meer dan 220.000 energiebesparende maatregelen gerealiseerd worden voor 90.000 huishoudens. 'We blijven innoveren om zoveel mogelijk mensen te helpen verduurzamen. We hebben al een Energiebespaarhypotheek voor woningeigenaren in een buurt die onderdeel is van een aangemelde wijkaanpak of die meedoet aan het programma aardgasvrije wijken. Maar we passen op korte termijn ook onze voorwaarden aan voor de VvE's. Nu komen alleen nog grotere VvE's in aanmerking voor een lening, maar we verwachten nog voor het eind van het jaar met een financieringsaanbod voor kleine VvE's te komen. Dan kunnen ook zij volgend jaar grote stappen zetten', aldus Boers.



3.3 Belangrijkste voorwaarden

- Je moet eigenaar en bewoner zijn van de te verduurzamen woning
- Je verduurzaamt het woongedeelte van deze woning met een of meerdere [maatregelen](#)
- Je kunt minimaal € 1.000 en maximaal € 25.000 lenen (bij een ZEP maximaal € 50.000 en bij een NOM maximaal € 65.000)
- De aanvraag voor de Energiebespaarlening is drie maanden geldig.



3.4 Voorbeeld Energiebespaarlening

3.4.1 Volledige toekenning

Olivia wil € 15.000 lenen voor de aanschaf van zonnepanelen. Ze wil de lening in 10 jaar terugbetalen. De effectieve rente is op dat moment 3,45%. Olivia zou elke maand € 147,63 aan rente en aflossing betalen. Na het aanleveren van alle documenten en de beoordeling van het dossier blijkt dat Olivia het volledige bedrag kan lenen. Ze krijgt een Energiebespaarlening aangeboden van € 15.000. Olivia betaalt 10 jaar lang € 147,63 per maand. Olivia gaat akkoord met het voorstel en kan de aanschaf van zonnepanelen realiseren.

3.4.2 Gedeeltelijke toekenning

Peter wil € 20.000 lenen voor de financiering van een warmtepomp en spouwmuur- en dakisolatie. Peter wil de lening graag in 10 jaar terugbetalen. De effectieve rente is op dat moment 3,5%. Peter zou elke maand € 197,30 aan rente en aflossing betalen. Na beoordeling van zijn dossier blijkt dat het inkomen van Peter wat lager is dan is aangegeven in de eerste aanvraag. Daarom kan hij minder lenen dan de gewenste € 20.000: Peter krijgt een Energiebespaarlening aangeboden van € 16.000. Hij betaalt 10 jaar lang € 157,84 per maand aan rente en aflossing. Peter besluit hiermee akkoord te gaan. Hij besluit de spouwmuurisolatie voorlopig uit te stellen en legt zelf € 1.500 bij van zijn spaargeld. Hiermee kan Peter alvast de warmtepomp en dakisolatie realiseren.



3.5 Energiebespaarlening met 0% rente

Eigenaar-bewoners met een gezamenlijk verzamelinkomen van maximaal € 48.625 kunnen een Energiebespaarlening met 0% rente afsluiten. De toelichting en een voorbeeld vind je hieronder.

Belangrijke voorwaarden

- De klant moet eigenaar-bewoner zijn van een bestaande woning.
- Om in aanmerking te komen voor een Energiebespaarlening met 0% rente mag het gezamenlijke verzamelinkomen niet hoger zijn dan € 48.625.

Verder gelden dezelfde voorwaarden als bij de reguliere energiebespaarlening. Een aanvraag voor een Energiebespaarlening verloopt altijd via het online aanvraagformulier.

- **Voorbeeld Energiebespaarlening met 0% rente**
Jan en Marieke willen € 10.000 lenen om hun woning te isoleren en een paar zonnepanelen aan te schaffen. Jan en Marieke willen de lening in 10 jaar terugbetalen. De rente is op dat moment 3,45% voor een Energiebespaarlening.
- **Renteloze lening**
Na beoordeling van het dossier blijkt dat Jan en Marieke een verzamelinkomen hebben van € 38.000. Daarom krijgen ze een aanbod voor een Energiebespaarlening van € 10.000 met 0% rente en hoeven niet het reguliere tarief van 3,45% te betalen. Dit kost ze maandelijks € 83,33 aan aflossing. Jan en Marieke gaan akkoord met het voorstel en kunnen hun woning laten isoleren en zonnepanelen aanschaffen.