



Adfiz event 16-9-2020

Verduurzaming van de eigen woning

We gaan zo beginnen...

Spreekers

- ◆ Stephan van Paridon – Product Owner @NHG, team verduurzaming
- ◆ Raymond Vlieland – Ontwikkelaar @NHG, team verduurzaming
- ◆ Hugo Breuers – Eigenaar @Breuers & Cobelens, specialisten in energieprestatie

Programma

- ◆ Interactieve “workshop” door bespreken stellingen
- ◆ Toelichtingen vanuit sprekers
- ◆ Feedback / ervaringen uitwisselen met deelnemers

- ◊ Online reageren op stellingen via de poll functie
- ◊ Alle vragen en opmerkingen via de chat
- ◊ Sprekers gaan in op de vragen in de chat
- ◊ We komen later terug op vragen die niet behandeld kunnen worden
- ◊ Niet reageren op elkaars chat
- ◊ Opname vergadering voor evaluatie en delen achteraf

01. Verduurzamen is een wezenlijk onderdeel van eigenwoning bezit

*Is de niet-duurzame woningeigenaar verantwoordelijk voor een “bruine afwaardering”?
Heeft de duurzame woningeigenaar recht op de “groene meeropbrengst”?*



01. Verduurzamen is een wezenlijk onderdeel van eigenwoning bezit

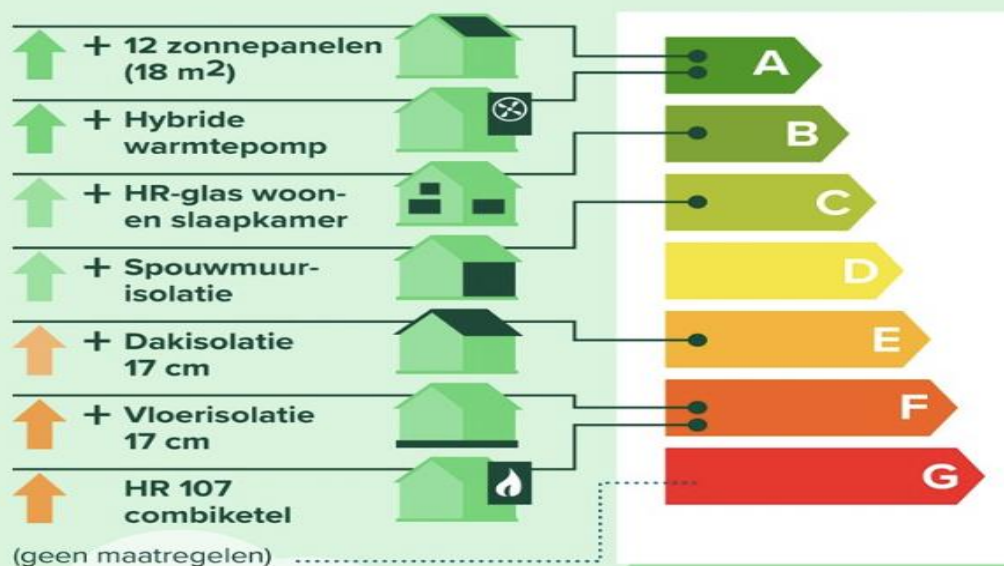
Rabobank wil woningen klanten in 2025 op energielabel B



‘Als banken in de toekomst alleen nog maar duurzame woningen financieren, of dit tegen een lager tarief doen voor duurzame woningen, dan zal de waarde van niet-verduurzaamde woningen dalen’

02. Zonnepanelen zijn zinloos zonder een goede isolatie!

IN 7 STAPPEN VAN ENERGIELABEL G NAAR A



Dit voorbeeld toont een hoekwoning uit 1955 met een woonoppervlak van 96 m², zonder mechanische ventilatie. Het geeft een indicatie van de effecten van maatregelen op het energielabel bij oudere eengezinswoningen.

bron: energielabelvoorwoningen.nl,
bewerking: Milieu Centraal © januari 2019

Trias Energetica:

Stap 1: reduceer energievraag: isolatie

Stap 2: duurzame energiebronnen

Stap 3: gebruik fossiele brandstoffen efficiënt

Zonnepanelen zijn effectiever en efficiënter samen met goede isolatie. En het risico op overcapaciteit is beter ingeschat.

03. Bij verduurzamen wordt er teveel gefocust op rendement van de investering

Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen

Verkenning van de effecten van beleids- en financieringsinstrumenten

24-08-2020 | Rapport

Uit onderzoek naar de kosten en opbrengsten van enkele verduurzamende maatregelen die eigenaren van rijwoningen zelfstandig kunnen nemen concludeert het Planbureau voor de Leefomgeving dat woonlastenneutraliteit daarbij vaak niet haalbaar is. Voor veel huiseigenaren is afwachten op lagere investeringskosten of betere regelingen de aantrekkelijkste optie.

Dit onderzoek vergelijkt de huidige energierekening van verschillende soorten huishoudens met de energierekening na verduurzaming vermeerderd met de investeringslasten. De effecten van verschillende beleids- en financieringsinstrumenten op de woonlasten zijn voor zowel de korte als de lange termijn bekeken. Het gaat bijvoorbeeld om de bestaande terugleververgoeding voor teveel opgewekte stroom uit zonnepanelen en de mogelijk nieuwe gebouwgebonden financiering.

Obstakels voor verduurzaming

Eén van de obstakels voor de verduurzaming van woningen is dat de besparingen ook op de lange termijn niet opwegen tegen investering. Eenpersoonshuishoudens hebben met

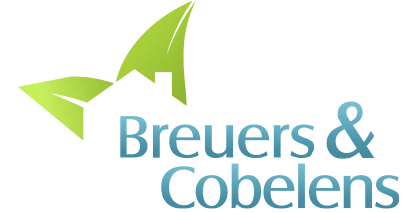
- ◊ Van G naar A is vrijwel niet lastenneutraal te doen, een kleine stap wel
- ◊ Doe Het Zelf werkt niet!
- ◊ Energiebespaaradvies wordt maatwerk => kans adviseur
- ◊ Andere redenen:
 - Actieve bijdrage aan een duurzamer klimaat;
 - Beter voorbereid op de energietransitie;
 - Meer comfort;
 - Gunstig effect marktwaarde;
 - Vaak zijn aanvullende subsidies mogelijk.

04. Woningen met E/F/G labels zijn niet meer te redden!

- ◆ Moeilijk in 1 keer naar A-label of beter te upgraden. Maar...
- ◆ In kleine stappen is vaak veel mogelijk
- ◆ Tot 9.000 euro EnergieBespaarBudget buiten toetsing
- ◆ Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH): circa 20% van de investering
- ◆ 11.250 euro budget



04. Woningen met E/F/G labels zijn niet meer te redden!



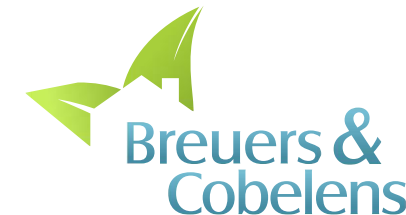
Nibud onderzoek heilige huisjes

- ◊ Vaak kwetsbare groepen (financieel zwakkere huishoudens)
- ◊ Juist zij hebben baat bij lagere energierekening
- ◊ Aan deze huizen moet meeste gebeuren terwijl de middelen er niet zijn

- ◊ AFM / DNB reactie op consultatie TRHK

“Er gaat een zekere eenzijdigheid van de leennormen uit als het over verduurzaming gaat. Bij de aanschaf van een zeer energzuinig huis bieden de normen extra leenruimte, terwijl bij de aanschaf van een zeer energie-onzuinig huis de financieringsruimte niet wordt verkleind. AFM en DNB pleiten ervoor om binnen de leennormen als standaard uit te gaan van een minder energiezuinige woning.”

05. Elke financieel adviseur werkt intensief samen met een energieprestatie adviseur (EP-adviseur)



Diverse manieren om als adviseur met verduurzaming om te gaan:

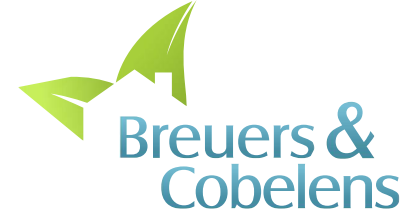
1. In het geheel niet meenemen
2. Standaard altijd een EBB meenemen, meer niet
3. Slechts advies over de financiering van de verduurzaming
4. Ook inhoudelijk iets over verduurzaming meenemen (bv opleiding adviseur duurzaam wonen)

Conclusie: als je ook maar iets aan verduurzaming in advies wilt meenemen, dan kan samenwerking met energiebespaar adviseur waarde toevoegen

06. Dus ik adviseer mijn klant om te isoleren, dan zit ik altijd goed



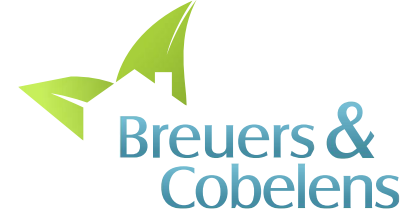
- ◊ Goede isolatie zorgt ervoor dat je de temperatuur in huis makkelijker kunt regelen.
- ◊ Goed isoleren zorgt voor een lager energieverbruik
- ◊ Goed isoleren zorgt voor aangenaam gevoel in huis
- ◊ Goede isolatie maakt verdere verduurzaming mogelijk



Maar...

- ◊ Goed isoleren ventilatieroosters kan tot vochtproblemen leiden
- ◊ Dagelijks 15 liter vochtproductie. Wanneer dit niet naar buiten kan, houtrot en roest. En meer energie nodig om te verwarmen

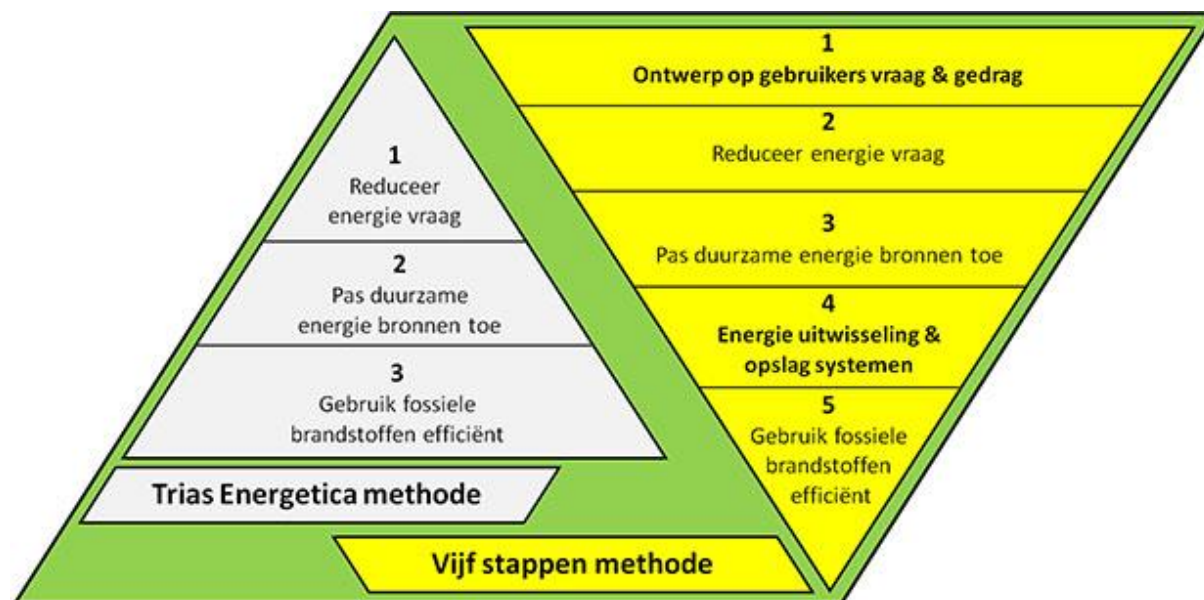
07. De enige manier om verduurzaming te realiseren, is verplichten



- ◊ Waarom willen woningeigenaren niet vanuit een intrinsieke motivatie verduurzamen?
- ◊ 43 procent van de Nederlandse huiseigenaren is niet van plan om binnen nu en vijf jaar de woning te verduurzamen. Ze wachten op:
 - De overheid: welke regelingen komen er nog?
 - Subsidies: komen die er wel of niet?
 - Uitsluitel: welke maatregelen om te verduurzamen zijn echt effectief?
 - Prijzen: worden de benodigde producten in de toekomst goedkoper?

Tenslotte: waarom is nieuwbouw toch zo populair?

08. Termen als de Trias Energetica, BENG-norm en primair fossiel energiegebruik zijn voor mij gesneden koek



08. Termen als de Trias Energetica, BENG-norm en primair fossiel energiegebruik zijn voor mij gesneden koek

Gebruiksfunctie	Energiebehoefte (BENG 1) [kWh/m².jr]		Primair fossiel energiegebruik (BENG 2) [kWh/m².jr]	Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) [%]
				
	A_{Is}/A_g - verhouding	Eis		
Grondgebonden woningen (andere woonfunctie)	$A_{Is}/A_g \leq 1,5$	≤ 55	≤ 30	$\geq 50 \%$
	$1,5 < A_{Is}/A_g \leq 3,0$	$\leq 55 + 30 * (A_{Is}/A_g - 1,5)$		
	$A_{Is}/A_g > 3,0$	$\leq 100 + 50 * (A_{Is}/A_g - 3,0)$		
Woongebouw	$A_{Is}/A_g \leq 1,83$	≤ 65	≤ 50	$\geq 40 \%$
	$1,83 < A_{Is}/A_g \leq 3,0$	$\leq 55 + 30 * (A_{Is}/A_g - 1,5)$		
	$A_{Is}/A_g > 3,0$	$\leq 100 + 50 * (A_{Is}/A_g - 3,0)$		
Kantoren	$A_{Is}/A_g \leq 1,8$	≤ 90	≤ 40	$\geq 30 \%$
	$A_{Is}/A_g > 1,8$	$\leq 90 + 30 * (A_{Is}/A_g - 1,8)$		
Onderwijs	$A_{Is}/A_g \leq 1,8$	≤ 190	≤ 70	$\geq 40 \%$
	$A_{Is}/A_g > 1,8$	$\leq 190 + 30 * (A_{Is}/A_g - 1,8)$		
Gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen)	$\leq 350 \text{ kWh/m}^2$		≤ 130	$\geq 30 \%$

08. Termen als de Trias Energetica, BENG-norm en primair fossiel energiegebruik zijn voor mij gesneden koek

Gebruiksoppervlakte volgens NTA 8800							Energiebelklasse	EP-2 vanaf 1 januari 2021 KWh/m²
Energiebel NV	<25 m²	>=25 m² en < 40 m²		>=40 m²				
	Eensgezin	Meergezin	Eensgezin	Meergezin	Eensgezin	Meergezin		
	52	48	48	44	44	40	A++++	≤ 0,00
	52	48	48	44	44	40	A+++	0 – 50,00 (nieuwbouw)
A	52	48	48	44	44	40	A++	50,01 – 75,00
A	48	44	44	40	40	36	A+	75,01 – 105,00
A	44	40	40	36	36	32	A	105,01 – 160,00
B	40	36	36	32	32	28	B	160,01 – 190,00
C	36	32	32	28	22	15	C	190,01 – 250,00
D	32	28	22	15	14	11	D	250,01 – 290,00
E	22	15	14	11	8	5	E	290,01 – 335,00
F	4	1	4	1	4	1	F	335,01 – 380,00
G	0	0	0	0	0	0	G	>380

08. Termen als de Trias Energetica, BENG-norm en primair fossiel energiegebruik zijn voor mij gesneden koek

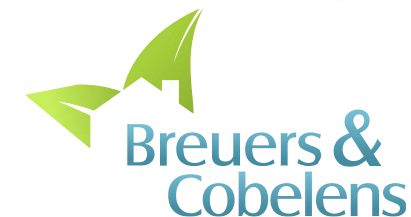


Wijzigingen Concept TRHK

- ◊ Update Energielabels
- ◊ Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en Energie-Index (EI) vervallen

Was...	Wordt...
Er kan een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten, indien het een aankoop van een woning betreft met een geldig energielabel van...	
•Ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015; of •Een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6	•Ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015; of •Een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6, afgegeven voor 1 januari 2021; of •Een geldig energielabel (ten minste A+++) afgegeven na 1 januari 2021

08. Termen als de Trias Energetica, BENG-norm en primair fossiel energiegebruik zijn voor mij gesneden koek



Wijzigingen Concept TRHK

◊ Wijziging Definitie Energiebesparende Voorzieningen

Was...	Wordt...
HR ketel	Komt geheel te vervallen
Energiezuinigekozyjnen ...	Energiezuinige kozijnen... indien voorzieningen worden getroffen i.c.m. hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
Energiezuinigeventilatie ...	Energiezuinigventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
Warmteterugwinning...	Douche -warmteterugwinningsysteem
Zonneboiler...	Komt geheel te vervallen

09. Er wordt bij aankoop voldoende rekening gehouden met de mate van (mogelijke) verduurzaming

- ◊ Wie van de aanwezigen adviseert potentiële kopers om bij de bezichtiging van de woning altijd naar het energielabel te vragen?
- ◊ Wie van de aanwezigen adviseert potentiële kopers om bij de bezichtiging van de woning altijd naar de hoogte van de energierekening en gezinssamenstelling te vragen?

09. Er wordt bij aankoop voldoende rekening gehouden met de mate van (mogelijke) verduurzaming

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?

- ☐ ja
- ☐ nee

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? _____
- Wat is de datum van het energielabel?/../.....
- Tot wanneer is het energielabel geldig?/../.....

Heeft de woning een energie-index van vóór 1 januari 2021?

- ☐ ja
- ☐ nee

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? _____
- Wat is de datum van de energie-index?/../.....
- Tot wanneer is de energie-index geldig?/../.....

Heeft de woning een energielabel van op of na 1 januari 2021?

- ☐ ja
- ☐ nee

- Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? _____
- Hoe hoog is de energiebehoefte? _____ kWh/m² per jaar
- Hoe hoog is het primair fossiel energiegebruik? _____ kWh/m² per jaar
- Hoe hoog is de netto warmtevraag? _____ kWh/m² per jaar
- Wat is het aandeel hernieuwbare energie? (wind, waterkracht, zon, aardwarmte, buitenluchtwarmte, biomassa) _____ %
- Hoe hoog is de temperatuuroverschrijding (TO juli)? _____
- Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?
 - ☐ basisopname
 - ☐ detailopname
- Wat is de datum van het energielabel?/../.....
- Tot wanneer is het energielabel geldig?/../.....
- Welk gecertificeerd bedrijf heeft het energielabel afgegeven? _____

10. Verduurzamen van kantoorgebouwen is ook nodig !

Banken lopen voor op verplicht labelminimum kantoren

ING en ABN Amro willen af van kantoorvastgoed met een laag energielabel. De banken lijken nieuwe wetgeving voor te willen zijn die kantoorpanden vanaf 2023 verplicht minstens een C-label te hebben.



11. Energiebespaarbudget is een geweldige oplossing!



Rekenhulp

Eenvoudig, duidelijk en snel. Met deze rekenhulp weet je binnen enkele minuten wat je klant kan lenen. Ook zie je aan het einde welk bedrag je klant aan Energiebespaarbudget kan meefinancieren. Samen kleuren we elke hypotheek groen.

5. Mogelijkheden

Maximale hypotheek	€ 200.000,00
Maximale bedrag voor het Energiebespaarbudget	€ 12.000,00

11. Energiebespaarbudget is een geweldige oplossing!

◆ NHG Factsheet verduurzamen

Energiezuinig bouwen

Definitie Energie besparende maatregelen:
een HR ketel, gevel-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ (of hoger) beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

 **Energie Besparende Voorzieningen (EBV)**

 **Energiebespaarbudget (EBB)**



Meer ruimte voor energiezuinige woningen

 **Energie label A++ of hoger is afgegeven voor 1 januari 2015**

- Bij aankoop bestaande bouw
- maximaal € 9.000,- buiten berekening van de [financieringslast](#)
- Toetsinkomen minimaal 33.000

 **Woningen met een EPC < 0,6**

- Bij aankoop bestaande bouw en nieuwbouw
- maximaal € 9.000,- buiten berekening van de [financieringslast](#)
- Toetsinkomen minimaal 33.000

 **Woningen met een EPC < 0**

- Bij aankoop bestaande bouw en nieuwbouw
- Bij oversluiten en verhoging bestaande lening
- maximaal € 15.000,- buiten berekening van de [financieringslast](#)
- Toetsinkomen minimaal 33.000

 **Nul op de Meter woningen**

- Bij aankoop bestaande bouw en nieuwbouw
- Bij oversluiten en verhoging bestaande lening
- Maximaal € 25.000,- buiten berekening van de [financieringslast](#)
- Aantonen met prestatiegarantiecertificaat of verbouwgarantie
- Toetsinkomen minimaal 33.000



Welke geldverstrekkers werken met het Energiebespaarbudget?

Bekijk ons actuele [overzicht van geldverstrekkers](#) die het Energiebespaarbudget faciliteren. In dit overzicht hebben we ook het beleid van geldverstrekkers over de verruimde financieringsmogelijkheden en het Energiebespaarbudget meegenomen.

Uw feedback: nog tips, vragen of opmerkingen?

