

VAKPAPER DUURZAAM WONEN 2025

Alles over verduurzaming voor de financieel adviseur



Inhoud

Duurzaamheid in jouw adviespraktijk	3
Hoe verduurzaam je een huis	4
Subsidies, financiering en verzekeringen	9
Praktische aanpak	12
Handige contacten en links	15

De verduurzaming van de eigen woning en de energietransitie is voor jouw klanten een steeds belangrijker onderwerp van gesprek. Dit speelt zowel bij de aankoop van een (andere) woning als bij een tussentijdse verbouwing of aanpassing van de hypotheek. Voor jou als hypotheekadviseur is het daarom belangrijk om op de hoogte te blijven van de meest actuele ontwikkelingen rond dit onderwerp. Je kunt je klanten dan beter begeleiden bij de financiering en de uitvoering van duurzame aanpassingen aan hun woning. Daarom bieden wij je deze geactualiseerde vakpaper aan. Hierin worden de belangrijkste maatregelen voor verduurzaming van de woning toegelicht, met daarbij een globaal inzicht in de kosten en besparingen.

Investering en betaalbaarheid

Uiteraard zijn de hoogte van de investering en de betaalbaarheid en financiering voor jouw klanten een belangrijk onderwerp. Subsidies en diverse financieringsvormen worden daarom in dit vakpaper toegelicht en je vindt criteria die gelden voor het aanvragen van een hypotheeklening voor verduurzaming. Ook de mogelijkheid om een lening af te sluiten bij het Nationaal Warmtefonds en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) komt aan de orde. Voor wat betreft de financiële kant komen verder verzekeringen bij het verduurzamen van de woning aan bod.

Reken- en marketingtools

In deze vakpaper zijn links opgenomen, waarmee een snelle inzage gemaakt kan worden van de besparingen en de financieringslasten voor jouw klanten. Hiermee kan in een oriënterend gesprek in beeld gebracht worden welke maatregelen zinvol en rendabel zijn. Om een praktische start te kunnen maken zijn er linkjes naar marketingtools waarmee je jouw klanten kunt benaderen en motiveren om met verduurzaming van hun woning aan de slag te gaan.

Handige contacten

Tot slot zijn er contactgegevens naar energieadviseurs en installatiebedrijven voor verduurzaming van de woning opgenomen en worden subsidiemogelijkheden en relevante instanties genoemd. Ook zijn gespecialiseerde bureaus voor subsidieaanvraag en EP adviseurs voor energie-labels overzichtelijk op een rij gezet.

We denken dat je met al deze informatie en de praktische tools je klanten nog beter kunt begeleiden bij de verduurzaming van hun woning!

Deze vakpaper is ontwikkeld door Bureau DFO en Atentikmarketing en mede mogelijk gemaakt door een vijftal partners.



dienstverlening voor
financiële ondernemers



Atentikmarketing



changes your energy

Duurzaamheid in jouw adviespraktijk

Voor huiseigenaren is verduurzaming van de woning een investering in de toekomst. Energiebesparende maatregelen zoals isolatie, zonnepanelen en warmtepompen of thuisaccu's dragen niet alleen bij aan een lagere energierekening, maar ook aan een hogere waarde van de woning. Bovendien spelen duurzame woningen een belangrijke rol in het behalen van klimaatdoelen en zullen ze in de toekomst steeds meer de norm worden. Veel particulieren zien op tegen de initiële kosten van verduurzaming. Hier ligt een unieke kans voor jou als financieel adviseur om klanten wegwijs te maken in de maatregelen, de financieringsmogelijkheden en wat verduurzaming betekent voor het energielabel.

Kansen voor jou

Als financieel adviseur ben je bij uitstek degene die financiële scenario's inzichtelijk kan maken. Je klanten verwachten meer dan ooit een totaaladvies dat niet alleen is gericht op de hypotheek, maar ook op zaken als energiebesparing en wooncomfort. Tegelijk vormt advisering over dit onderwerp een interessant verdien- en relatiemodel. Dit is het logische moment om in te spelen op deze ontwikkeling. En ook de bestaande portefeuille biedt veel mogelijkheden om met klanten in gesprek te gaan.

Door verduurzaming standaard mee te nemen in het advies, bied je klanten:

- Een financiële oplossing: Denk aan het opnemen van verduurzamingskosten in de hypotheek, het benutten van subsidies en lagere kosten;
- Inzicht in terugverdientijd: met de rekenmodellen en tools kan je laten zien hoe verduurzaming op lange termijn financieel gunstig is;
- Toekomstbestendigheid: Je helpt klanten hun woning klaar te maken voor een samenleving waarin duurzaamheid steeds belangrijker wordt.
- Waardevermeerdering: Een energiezuinige woning heeft doorgaans een hogere verkoopwaarde.

En door dit op te pakken verbreed en verdiep je ook je eigen dienstverlening:

- Vergroten van vertrouwen: Klanten waarderen het dat een adviseur verder kijkt dan alleen de hypotheek en hen helpt bij het realiseren van de woonwensen;
- Professionele meerwaarde: Door jouw actuele kennis over verduurzaming versterk je je reputatie als deskundige;
- Extra adviesmoment: Verduurzaming kan een goede aanleiding zijn om bestaande klanten opnieuw te benaderen, bijvoorbeeld bij een verbouwing of oversluiten van de hypotheek.
- Invullen zorgplicht naar je klanten: Ook vanuit de toezichthouder wordt verwacht dat jij als adviseur voor de klant relevante onderwerpen meeneemt in je advies.

De complexe en veranderlijke regelgeving maakt het voor huiseigenaren lastig om de juiste keuzes te maken. Jij als financieel adviseur kan daarin een gidsfunctie vervullen door je klanten bewust te maken van de mogelijkheden om kosten te besparen en tegelijkertijd een positieve bijdrage te leveren aan het milieu. En vanuit die rol kan je een langdurige relatie opbouwen met je klanten.

Verduurzaming van de woning is geen bijzaak meer, maar een essentieel onderdeel van wonen en financiën. Voor financieel adviseurs biedt het de mogelijkheid om een belangrijke rol te spelen in de energietransitie en tegelijk hun toegevoegde waarde te vergroten. Een win-win dus voor iedereen.

Praktische handleiding

Dit Vakpaper Duurzaam Wonen geeft aan welke mogelijkheden er zijn om je klanten te helpen bij het verduurzamen van je woning. Geen complexe verhalen, maar een praktische handleiding met hulpmiddelen om er morgen mee aan de slag te gaan!

Hoe verduurzaam je een huis

Er zijn veel maatregelen denkbaar om een woning te verduurzamen. Dit is onder andere afhankelijk van het bouwjaar en eventueel al eerder genomen maatregelen. Vaak zijn maatregelen in combinatie het meest effectief. Ook de volgorde waarin verduurzaming wordt aangepakt is van belang. Zo is een warmtepomp het meest effectief en efficiënt als de woning al goed is geïsoleerd. Of is de aanschaf van een thuisbatterij vaak alleen zinvol als er ook zonnepanelen aanwezig zijn.

ISOLEREN

Wat is het en wat doet het?

Het isoleren van je huis biedt verschillende voordelen. Door isolatie verlaag je het energieverbruik en goede isolatie zorgt voor een gelijkmatige temperatuur in huis, waardoor het comfortabel is om in te wonen. Het voorkomt tocht in de winter en houdt de hitte buiten in de zomer. Een bijkomend voordeel is dat isolatie ook geluidswerende eigenschappen kan hebben. Er zijn 4 belangrijke vormen van isolatie:

- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Isolatie van glas

Het effect van de verschillende isolatie-maatregelen verschilt behoorlijk. In het algemeen kan je stellen dat het isoleren van de spouwmuur en het dak het meeste rendement oplevert, terwijl het vervangen van dubbelglas door HR++ glas een langere terugverdientijd heeft.

In deze vakpaper hebben wij diverse vormen van isolatie uitgelicht met van elke maatregel een overzicht van de gemiddelde kosten en besparingen.

Subsidies

Er zijn ruime subsidiemogelijkheden voor isolerende maatregelen. Wel zijn hier voorwaarden aan verbonden. Zoals een minimum aan m² en bijvoorbeeld een minimale isolatiewaarde. Ook is een voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door een bedrijf (dus geen doe-het-zelf).

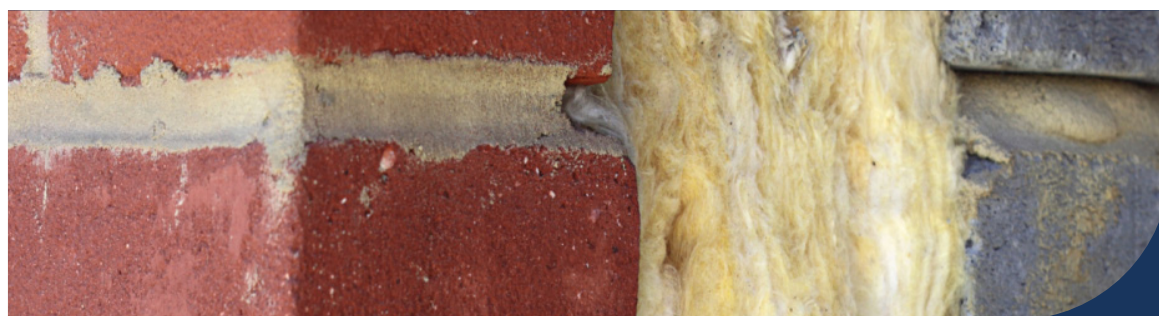
[Website Milieu Centraal - isoleren](#)

SPOUWMUURISOLATIE **Waarom zou je het doen?**

Om vochtdoorslag van de buitenmuur naar binnen tegen te gaan, zijn woningen na 1920 bijna allemaal voorzien van een spouwmuur. Het isoleren van de spouwmuur levert veel extra wooncomfort en een grote besparing op de energierekening op. De gevel van de woning beslaat immers een groot oppervlak van het huis, zeker bij een vrijstaande of hoekwoning.

Wat kost het en wat levert het op?

De kosten, subsidiebedragen en besparingen verschillen per type woning.



Spouwmuurisolatie: kosten, subsidie en besparing per jaar in m³ gas en in euro's *)

Soort woning	Kosten	Subsidie	Besparing gas	Besparing in Euro's
Tussenwoning	€ 800	€ 200	180 m ³	€ 250
Hoekwoning	€ 1800	€ 450	400 m ³	€ 575
2-onder 1 kap	€ 1800	€ 450	400 m ³	€ 575
Vrijstaande woning	€ 2600	€ 700	600 m ³	€ 800

*) indicaties obv m² en uitgaande van gasprijs van € 1,42 per m³

Bron: Verbeterjehuis, januari 2025

DAKISOLATIE Waarom zou je het doen?

De warmte in huis stijgt omhoog. Zonde dus als het dak niet goed geïsoleerd is, daar gaat een hoop warmte verloren. Zeker als je de zolderverdieping gebruikt als slaapkamer of werkkamer, is het fijn als de temperatuur daar aangenaam is. Dakisolatie kan op verschillende manieren aangebracht worden, bijvoorbeeld met platen, folie of icynene schuim.

Wat kost het en wat levert het op?

Uit wordt gegaan van isolatie van een schuin dak dat vanuit binnen wordt geïsoleerd. Isolatie vanaf buiten en isolatie van platte daken is uiteraard ook mogelijk. Daar gelden andere kosten voor.



Dakisolatie: kosten, subsidie en besparing per jaar in m³ gas en in euro's *)

Soort woning	Kosten	Subsidie	Besparing gas	Besparing in euro's
Tussenwoning	€ 5500	€ 850	320m ³	€ 460
Hoekwoning	€ 6000	€ 900	340 m ³	€ 480
2-onder 1 kap	€ 6500	€ 950	360 m ³	€ 510
Vrijstaande woning	€ 10.000	€ 1500	550m ³	€ 800

*) indicaties obv m² en uitgaande van gasprijs van € 1,42 per m³
Bron: Verbeterjehuis, januari 2025

VLOERISOLATIE Waarom zou je het doen?

Via de vloer gaat minder warmte verloren dan via het dak, de muren of de ramen. Toch verbetert vloerisolatie het wooncomfort aanzienlijk. De vloer voelt warmer aan, je voelt geen tocht meer over de vloer en het verkleint de kans op vocht- en schimmelproblemen. Daarnaast levert ook vloerisolatie een besparing op je energierekening op.

Wat kost het en wat levert het op?

De kosten zijn afhankelijk van het aantal m² dat wordt geïsoleerd. Ter indicatie zijn per type woning de kosten in kaart gebracht, de hoogte van de subsidie en het besparingspotentieel.



Vloerisolatie: kosten, subsidie en besparing per jaar in m³ gas en in euro's *)

Soort woning	Kosten	Subsidie	Besparing gas	Besparing in Euro's
Tussenwoning	€ 2050	€ 260	80 m ³	€ 120
Hoekwoning	€ 2150	€ 280	130 m ³	€ 190
2-onder 1 kap	€ 2700	€ 350	170 m ³	€ 240
Vrijstaande woning	€ 4000	€ 500	250 m ³	€ 350

*) indicaties obv m² en uitgaande van gasprijs van € 1,42 per m³
Bron: Verbeterjehuis, januari 2025

ISOLATIE VAN GLAS **Waarom zou je het doen?**

Veel woningen beschikken al over dubbel glas. Maar vervang je standaard dubbel glas door het populaire HR++ glas, dan is de woning meer dan twee keer zo goed geïsoleerd! Behalve de energiebesparing verbetert het wooncomfort in huis. Je verliest immers veel minder warmte door de ramen. Naast HR++ glas, is er ook HR, HR+ en zelfs HR+++ glas.

Wat kost het en wat levert het op?

Uit wordt uitgegaan van de vervanging van gewoon dubbel glas naar HR++ glas. De besparing van enkel glas naar HR++ glas is uiteraard veel hoger. Wel moeten dan vaak kozijnen ook aangepast worden.



Glasisolatie: kosten, subsidie en besparing per jaar in m³ gas en in euro's *)

Soort woning	Kosten	Subsidie	Besparing gas	Besparing in euro's
Tussenwoning	€ 3800	€ 900	65 m ³	€ 90
Hoekwoning	€ 4000	€ 1000	70 m ³	€ 100
2-onder 1 kap	€ 4500	€ 1100	80 m ³	€ 110
Vrijstaande woning	€ 6000	€ 1400	100 m ³	€ 140

*) indicaties obv m² en uitgaande van gasprijs van € 1,42 per m³
Bron: Verbeterjehuis, januari 2025

HYBRIDE WARMTEPOMP

Waarom zou je het doen?

Een hybride warmtepomp werkt samen met je cv-ketel en zorgt voor de warmte in huis. De warmtepomp haalt warmte uit bijvoorbeeld de buitenlucht. De warmtepomp werkt op elektriciteit en bestaat vaak uit een binnen- en buitenunit. Op de meeste momenten zorgt de warmtepomp voor de warmte in huis. Alleen als het kouder is, springt de cv-ketel bij. Je zit dus nooit in de kou. De cv-ketel zorgt ook voor het warme water in de badkamer en keuken.

Wat kost het en wat levert het op?

Gemiddeld kost een hybride warmtepomp voor een tussenwoning of een kleine hoekwoning € 6000 voor aanschaf en installatie.

Met een hybride warmtepomp bespaar je 60% - 70% op je gasverbruik. Daar staat tegenover dat je meer stroom gebruikt. Gemiddeld wordt 1500 kWh gebruikt op jaarbasis. De besparing op de kosten voor gas wegen ruimschoots op tegen de extra kosten voor stroom. Dit is zeker het geval als er ook zonnepanelen zijn voor het zelf opwekken van elektriciteit.

Welke subsidies zijn er?

Voor de aanschaf van een warmtepomp kan je gebruik maken van de ISDE-subsidie. Gemiddeld bedraagt de subsidie voor een hybride warmtepomp ca. € 2350. Je krijgt alleen subsidie met een energielabel A++. Voor een volledige warmtepomp is het subsidiebedrag gemiddeld € 3.000. Er zijn ook gemeentes, provincies en waterschappen die subsidie geven voor verduurzaming. Deze lokale subsidies mag je combineren met de landelijke ISDE-subsidie.



Zijn er nadelen?

Een hybride warmtepomp neemt ruimte in beslag. De buitenunit moet in de tuin of op het dak geplaatst worden. De grootte is vergelijkbaar met een airco. Daarnaast maakt de warmtepomp geluid. Ca. 45 dB, vergelijkbaar met het geluid van een koelkast. Met een omkasting kan het geluid gereduceerd worden.

Meer weten?

Op de website van Milieu Centraal is specifieke informatie te vinden over alle verduurzamingsmaatregelen. Milieu Centraal is een onafhankelijke organisatie die voor een

groot deel wordt gefinancierd door diverse ministeries. Zij geven informatie, adviezen en tips over verduurzaming.

[Website Milieu Centraal - Hybride warmtepomp](#)

Hoe vind ik een installateur?

Via diverse sites kan je erkende installateurs vinden.

[Website Milieu Centraal - Installateurs](#)

[Website Platform Centraalregistertechniek.nl](#)

Of via contacten in je eigen netwerk.

ZONNEPANELEN

Waarom zou je het doen?

Met zonnepanelen wordt zelf stroom opgewekt. Dit is een directe besparing op de energierekening. Zonnepanelen zijn in de loop der jaren steeds beter geworden, met een hoger rendement en een lange levensduur. Bij de keuze van het aantal panelen is het verstandig om rekening te houden met toekomstige aanschaf van bijvoorbeeld een elektrische auto, een warmtepomp of airconditioning. De teveel opgewekte stroom kan meestal worden terug geleverd aan het elektriciteit netwerk.

Belangrijk zijn de salderingsregels en extra kosten voor terug levering. Sommige energiemaatschappijen rekenen een vaste bijdrage voor het terug leveren.

Wat kost het en wat levert het op?

Zonnepanelen zetten zonlicht om in stroom. Zelfs op een bewolkte dag wekken je panelen stroom op. De meeste zonnepanelen zetten tussen de 15 en 22 procent van het zonlicht om in stroom.

Het vermogen van een zonnepaneel wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Wattpiek is de maximale hoeveelheid stroom die een individueel zonnepaneel opwekt onder ideale omstandigheden. Een zonnepaneel met een Wp van 410 levert theoretisch op jaarbasis 410 kWh op. Afhankelijk van de zonligging wordt in de praktijk ca. 70% - 80% van het maximale vermogen opgewekt. Hoe meer panelen gelegd worden hoe voordeliger de kosten voor aanschaf en installatie

In 2025 en 2026 is de salderingsregeling voor zonnepanelen van kracht. Een voorbeeld: iemand levert in de zomer 2.500 kWh stroom terug aan het stroomnet. Hierdoor mag diegene in de winter 2.500 kWh stroom gebruiken zonder hiervoor te betalen. Vanaf 2027 mogen eigenaren van zonnepanelen die stroom terug leveren aan het net dit niet meer verrekenen met stroom die zij afnemen. Wel krijgen ze een vergoeding van de energieleverancier voor alle stroom die zij terug leveren. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op een redelijke vergoeding. Vanaf 2027 wordt daarom de terugverdientijd op zonnepanelen langer. Het wordt dan aantrekkelijker om de zelf opgewekte stroom op te slaan in een thuisbatterij.



Indicatie kosten zonnepanelen en besparingen per jaar *)

Aantal Panelen	Kosten aanschaf en installatie	Jaarlijkse opbrengst met salderen *)	Jaarlijkse opbrengst zonder salderen *)
6	€ 3200	€ 450	€ 250
10	€ 5000	€ 600	€ 300

*) gemiddelde opbrengst per jaar gedurende 25 jaar, uitgaande van prijs van € 0,25 per kWh vanaf 2025. Bron: Verbeterjehuis, 2025

THUISBATTERIJ

Waarom zou je het doen?

Thuisbatterijen (of thuisaccu's) worden steeds populairder in Nederland. Met stijgende energieprijzen, een toenemende focus op duurzaamheid en de groei van zonne-energie lijkt de thuisbatterij een logische volgende stap.

Een thuisbatterij slaat de energie op die je zelf opwekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen. Overtollige energie die je overdag produceert en normaal terug levert aan het net, kun je met een thuisbatterij opslaan. Daarmee kan je energiekosten besparen én voorkom je overbelasting op het energienet. Bijvoorbeeld 's avonds of bij bewolkt weer, kun je deze energie dan gebruiken. Dit maakt je minder afhankelijk van energieleveranciers, bijvoorbeeld bij stroomstoringen. Daarnaast is een energiezuinig huis met zonnepanelen en een thuisbatterij aantrekkelijker voor kopers. Een thuisbatterij is vooral nuttig als er al zonnepanelen aanwezig zijn. Zo niet, dat dien je daar eerst in te investeren.

Wat kost het en wat levert het op?

De prijzen voor thuisaccu's variëren tussen de € 5.000 en € 15.000, afhankelijk van de capaciteit en het merk. De technologie rond thuisbatterijen is de afgelopen jaren sterk verbeterd. De nieuwe generaties batterijen kunnen meer energie opslaan, soms wel 15-20 kWh, genoeg om een gemiddeld huishouden tenminste een dag of meer van stroom te voorzien. Een 'standaard' thuisbatterij kan zo'n 6 kWh opslaan, daarmee rekent een instantie als Milieu Centraal dan ook. Fabrikanten beloven tot wel 15 jaar gebruik en duizenden laadcycli.

Thuisbatterijen kunnen nu ook samenwerken met warmtepompen, elektrische auto's en andere slimme apparaten in huis. De meeste batterijen kunnen via een app worden bediend. Sommige batterijen kunnen inspelen op dynamische stroomprijzen, zodat de batterij stroom oplaadt wanneer stroom goedkoop is en gebruikt wanneer deze duurder is.

Welke subsidies zijn er?

Op dit moment is er geen sprake van thuisaccu-subsidie. Mogelijk kan er gebruik worden gemaakt van een lening tegen gunstige tariefvoorwaarden.

Zijn er nadelen?

De relatief hoge aanschafprijs van thuisaccu's maakt de terugverdientijd soms lang, denk aan 8 jaar of langer. En hoewel de technologie snel verbetert, kan de batterij na verloop van tijd minder efficiënt worden. De productie en recycling van lithium-ion batterijen hebben een ecologische voetafdruk, al worden hier steeds betere oplossingen voor ontwikkeld.



Subsidies, financiering en verzekeringen

Hoe de duurzaamheidsmaatregelen uitwerken op de woonlasten van je klant is afhankelijk van de subsidie- en financieringsmogelijkheden. En dit uiteraard in combinatie met de besparingen in energiekosten. Los van de financiële kant zijn verhoging van wooncomfort en de positieve impact op het klimaat belangrijk in de afweging om een woning te verduurzamen.

SUBSIDIES

Er zijn diverse subsidiemogelijkheden voor huiseigenaren die energiebesparende maatregelen nemen. Subsidies worden verstrekt vanuit de Rijksoverheid maar ook gemeentes hebben regelingen. De Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE) geeft veel mogelijkheden voor subsidies voor onder andere: warmtepompen, diverse vormen van isolatie, zonneboilers, etc. Op de website van Rijksdienst voor ondernemend Nederland zijn alle regelingen te vinden.

Website ISDE Subsidies

Voor zonnepanelen is de Btw in 2023 verlaagd van 21% naar 0%. Er is geen aparte subsidie meer voor zonnepanelen.

De belangrijkste spelregels zijn:

- De subsidie aanvragen nadat de maatregelen uitgevoerd zijn. Dit moet wel binnen 24 maanden gebeuren na het uitvoeren van de eerste maatregel.
- Alleen subsidie voor het nemen van energiebesparende maatregelen in een bestaande woning. Er is geen subsidie voor een nieuwe aanbouw of nieuwbouwwoning.

Er zijn diverse dienstverleners die klanten kunnen helpen bij hun subsidieaanvraag. In het hoofdstuk 'Handige contacten en links' is een aantal bedrijven op een rij gezet waarmee je kunt samenwerken.

FINANCIERING

Beter energielabel? Dan mag je meer lenen	Geregistreerd energielabel van de woning
+ € 50.000	A++++ met energiecertificaat
+ € 40.000	A++++
+ € 30.000	A+++
+ € 20.000	A+, A++
+ € 10.000	A, B
+ € 5.000	C, D
	E, F, G

In 2024 is het maximale leenbedrag voor een hypotheek afhankelijk van het energielabel van de woning. Onafhankelijk van het inkomen kan voor woningen met een beter energielabel meer worden geleend voor de **aankoop van een woning**. Hoe beter het energielabel, hoe meer leenruimte. Hiermee

sluit de maximale hypotheek voor huishoudens beter aan op de ruimte die zij daadwerkelijk hebben in hun maandelijks budget voor hypotheeklasten. De grotere leenruimte kan oplopen tot € 50.000 voor een woning met een A++++ certificaat.

Voor klanten die hun **bestaande woning** willen verduurzamen zijn de leennormen in 2024 ook verruimd. Maar de eerste vraag is of de investeringen kunnen worden betaald uit vrij vermogen van je klanten. Het rendement op spaargeld kan vergeleken worden met het rendement op de energiebesparende maatregelen. Belangrijk daarbij is dat er een buffer overblijft voor onvoorziene uitgaven.

Als er onvoldoende vrij vermogen is kan in veel gevallen een lening worden afgesloten. Ook de extra leenruimte voor het treffen van energiebesparende maatregelen wordt vanaf 2024 afhankelijk van het energielabel van de woning. Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan het beter isoleren van de woning, het installeren van zonnepanelen en plaatsen van

Geregistreerd energielabel van de woning	Slechter energielabel? Dan mag je extra lenen voor energiebesparende maatregelen.
A++++ met energiecertificaat	
A++++	
A+++	+ € 10.000
A+, A++	+ € 10.000
A, B	+ € 10.000
C, D	+ € 15.000
E, F, G	+ € 20.000

een warmtepomp. De extra leenruimte is afhankelijk van het energielabel van de woning voordat deze energiebesparende maatregelen zijn verricht. Hoe slechter het energielabel hoe groter de extra leenruimte. Voor woningen met een slecht energielabel valt met energiebesparende maatregelen namelijk de grootste besparing op de energierekening te behalen. De extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen is overigens

ook beschikbaar voor woningeigenaren die hun nieuw gekochte woning willen verduurzamen. Voor woningen met de slechtste labels (E,F,G) kan € 20.000 worden geleend voor verduurzamingsmaatregelen.

Behalve een hypothecaire lening zijn er ook consumptieve leenvormen via het Nationaal Warmtefonds en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN). Deze leningen bieden vaak voordelige financieringsmogelijkheden. (Zie verderop)

Regelingen NHG

Voor de NHG mag het aankoopbedrag van de woning in 2025 maximaal € 450.000 zijn. Voor energiebesparende maatregelen is het mogelijk om zelfs tot € 477.000 te lenen. Je moet het extra bedrag dan wel volledig besteden aan die maatregelen. Bereken met de NHG Sneltoets hoeveel jouw klant kan lenen met NHG.

[Website NHG](#)

Specifieke hypotheekleningen aanbieders

Soms bieden hypotheekverstrekkers een rentekorting aan voor woningen met een beter energielabel of bij het maken van een 'labelsprong'. Dit kan schelen in de maandlasten. Bij een duurzame of groene hypotheek worden huizenkopers gestimuleerd om een duurzame woning te kopen of om energiebesparende maatregelen te treffen. De voorwaarden verschillen per hypotheekaanbieder. Voorbeelden van voorwaarden die zijn gekoppeld aan een energielabel:

- Maximale financiering
- Hypotheekvorm
- Aflossingsperiode
- Looptijd duurzaamheidsdepot
- Rentekorting

ALTERNATIEVE FINANCIERINGSVORMEN

Nationaal Warmtefonds

Het Warmtefonds wil het mogelijk maken dat iedere eigenaar-bewoner de eigen woning kan verduurzamen. Hiervoor is er de **Energiebespaarlening**. Dit is een landelijke regeling en biedt een aantrekkelijke lening waarmee eigenaar-bewoners energiebesparende investeringen voor hun eigen woning kunnen financieren voor bedragen tussen de € 1000 en € 28.000.

Een voordeel van deze lening is dat geen notariële akte nodig is. Ook huizenbezitters die ouder zijn dan 75 jaar of onvoldoende leenruimte hebben komen mogelijk in aanmerking voor deze lening. Boetevrij aflossen is toegestaan. Een renteloze lening (0%) is mogelijk voor eigenaar-bewoners met verzamelinkomen minder dan € 60.000. Meer informatie is te vinden op de website van het Nationaal Warmtefonds.

[Website Energiebespaarlening Warmtefonds](#)

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)

SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Samen met gemeenten helpt SVn bewoners, bij het financieren van maatregelen. Ook op het gebied van verduurzamen. Het verschilt per gemeente welke regelingen er zijn en onder welke condities er mogelijkheden zijn. Via de gemeente kan dan vaak een **Duurzaamheidslening** worden verstrekt.

Met de Duurzaamheidslening kan een particulier bij de gemeente geld lenen uit een speciaal fonds om de eigen woning energiezuinig te maken. Bedragen tussen € 2.500 en € 25.000 kunnen worden geleend tegen een vaste, lage rente. Er gelden geen afsluitkosten en boetevrij extra aflossen is mogelijk. Ook hier geldt dat geen notariële akte nodig is. Op de website van SVn kun je nazoeken welke gemeenten er mee doen. En er is een speciale pagina met informatie voor de financieel adviseur.

[Website Duurzaamheidslening SVn](#)

	Energiebespaarlening	Duurzaamheidslening
Voor wie	Woningeigenaren in heel Nederland	Woningeigenaren in bepaalde gemeenten of provincies
Minimaal bedrag	€ 1.000	€ 2.500
Maximaal bedrag	€ 27.000	€ 25.000
Looptijden	Van € 1.000 tot € 15.000: vrije keuze tussen een looptijd van 7, 10 of 15 jaar. Van € 15.000 tot € 27.000: vrije keuze tussen een looptijd van 7, 10, 15 of 20 jaar.	Tot en met € 7.499 is de looptijd 10 jaar; Vanaf € 7.500 is de looptijd 15 jaar;
Aflossen BKR	Boetevrij aflossen mogelijk ja	Boetevrij aflossen mogelijk ja

VERKORT ADVIES AFM geeft kaders aan

In het kader van het verduurzamen van de woning wordt veel gesproken over het begrip “verkort advies”. Wij leggen graag uit wat hieronder wordt verstaan.

Een belangrijke doelstelling van de Wft is om te bevorderen dat adviseurs en aanbieders zodanig werken dat het risico van overkreditering wordt geminimaliseerd.

Een kernbepaling hiervoor vind je in artikel 4:23 lid 1 Wft. Kort samengevat houdt deze bepaling in dat de financieel adviseur, voordat hij zijn advies formuleert, bij de consument informatie inwint die redelijkerwijs relevant is voor het advies. Denk aan informatie over inkomsten, uitgaven, eigen vermogen, bestaande verzekeringen, wensen voor de toekomst en de mate waarin de consument bepaalde risico's kan en wil lopen.

Voor de financiering van de aankoop van een woning vergt deze inventarisatie veel tijd en aandacht die de klant via zijn adviesvergoeding aan de adviseur zal moeten betalen.

Gaat het echter om slechts een beperkte financiering, bijvoorbeeld alleen voor de kosten van zonnepanelen en een warmtepomp als verhoging op een bestaande hypothecaire lening, dan kan vaak volstaan worden met een beperkter onderzoek of een financiering passend is voor de klant. Dat maakt het mogelijk dat de adviseur lagere kosten aan de klant in rekening brengt.

Voor hoe je een verkort advies het beste inricht heeft de AFM een aparte publicatie uitgebracht over het adviseren van een financiering ten behoeve van het verduurzamen van een woning. Deze kun je via de volgende link nalezen:

Brochure AFM

Wat adviseur bij een verkort advies moet blijven doen

In haar recente publicatie geeft de AFM aan wat zij verwacht dat een adviseur blijft doen ook wanneer deze gebruik wil maken van een verkort advies over een hypothecaire financiering van energiebesparende voorzieningen. Het gaat hierbij om de volgende handelingen:

1. Vaststellen dat de klant behoefte heeft aan een advies op maat.
2. Vaststellen dat het advies op maat in het belang is van de klant.
3. Vaststellen dat de hypothecaire lening voor de energiebesparende maatregelen, inclusief de daaraan gerelateerde werkzaamheden, vallen binnen de LTV normen.
4. Vaststellen dat de (nieuwe) financieringslast niet hoger is dan de toegestane financieringslast zoals bedoeld in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
5. Vaststellen van de huidige, financiële positie van de klant.
6. Vaststellen dat de verhoging nu (1) en in de toekomst (2) rekening houdend met, indien relevant, het pensioeninkomen (3) verantwoord en daarmee betaalbaar is.

Wat minder belangrijk is

Afhankelijk van de omstandigheden kan de adviseur, mits aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, minder aandacht besteden aan o.a. de volgende onderwerpen:

- Kennis en ervaring van de klant;
- Doelstelling van de klant;
- Risicobereidheid van de klant;
- Gezinsamenstelling;
- Toekomstperspectief;
- Vermogensopbouw;
- Risicoverzekeringen;
- Waarde van de woning (tot 90% van de waarde van de woning kan gebruik worden gemaakt van een “modelmatige” waardering als beschreven in het BGfo).

De kosten voor dit “verkort advies” kunnen hierdoor voor de klant lager zijn dan voor een compleet advies voor een hypothecaire lening. Ook voor advisering van een persoonlijke lening, zoals de Duurzaamheidslening van SVn en de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds kunnen advieskosten in rekening gebracht worden.

VERZEKERINGEN

Bij het verduurzamen van de woning zijn er enkele risico's voor jouw klanten. Ten eerste gaat het om risico's tijdens de werkzaamheden. Bij het isoleren of het plaatsen van een warmtepomp of bijvoorbeeld zonnepanelen kan er iets misgaan. Ten tweede zijn er extra risico's als de maatregelen zijn doorgevoerd.

Schade door werkzaamheden

Het verbouwen en het verduurzamen van de woning is niet verzekerd op de standaard inboedelverzekering en de opstalverzekering. Schade door verbouwing zal niet in de voorwaarden staan. Schade veroorzaakt door ingehuurd professionals kunnen worden verhaald op de veroorzakers van de schade. Een rechtsbijstandverzekering kan dan nuttig zijn.

Een waarde verhoging van de woning

Het verduurzamen van de woning zorgt voor verhoging van de herbouwwaarde van de woning. Als de woning voor een te laag bedrag verzekerd is, is de klant onderverzekerd.

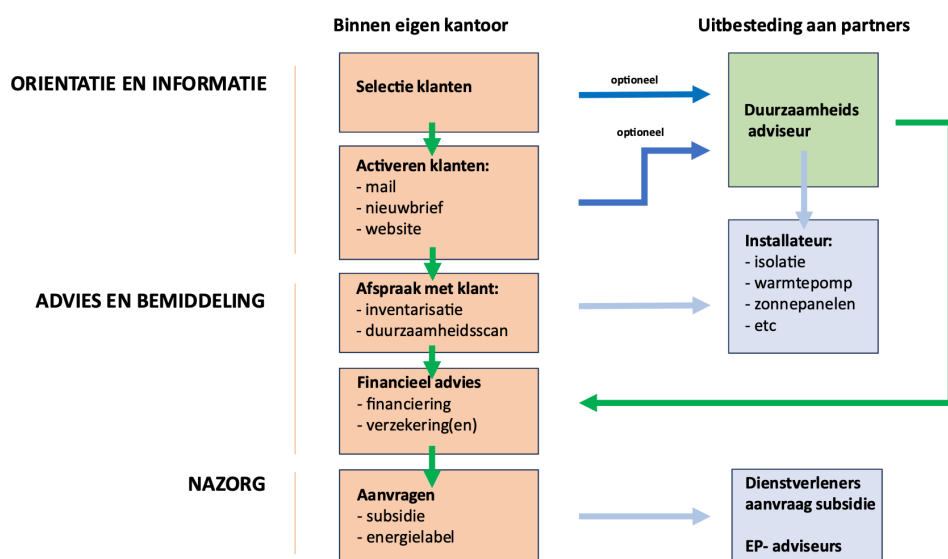
Zonnepanelen goed verzekeren

Op het dak gemonteerde zonnepanelen zijn meeverzekerd in de opstalverzekering. Toch is het goed te kijken naar de dekking. Er zijn namelijk verzekeraars die geen ruime dekking bieden voor schade aan zonnepanelen. De opbrengst van zonnepanelen kan minder worden door kleine beschadigingen in zonnecellen. Sommige verzekeraars geven hier een vergoeding voor en anderen niet. Als door een beschadiging de panelen tijdelijk geen opbrengst hebben gegeven is het verlies aan opbrengst bij sommige verzekeraars ook gedekt. Op een plat dak geplaatste zonnepanelen zijn vaak niet verankerd aan de woning. Ze worden bevestigd op stenen en liggen dus los op het dak. Hierdoor vallen ze niet onder de opstalverzekering. In de inboedelverzekering kunnen deze zonnepanelen wél verzekerd zijn. Het is goed om dit met jouw klant te bespreken.

Praktische aanpak

In de basis zijn er drie rollen te onderscheiden voor jou als financieel adviseur. Je kunt zelf de keuze maken welke rol je wilt innemen en waar je eventueel relaties of andere dienstverleners inschakelt. De volgende rollen worden onderscheiden:

- Oriëntatie en informatie
- Advies en bemiddeling
- Nazorg



ORIENTATIE EN INFORMATIE

Selectie van klanten

Klanten die een nieuwe hypotheek willen afsluiten voor de aankoop van een woning vormen een belangrijke doelgroep voor verduurzamen van de woning. Daarnaast zijn er in de bestaande portefeuille veel mogelijkheden om hierover met klanten in gesprek te gaan over het verduurzamen van de woning. Het startpunt is om een selectie te maken van klanten die je hiervoor wilt benaderen. De volgende klantgroepen zijn hiervoor interessant:

1. Eigenwoningbezitters

Klanten die hun eigen woning bezitten, hebben meer mogelijkheden om duurzame verbeteringen door te voeren in vergelijking met huurders. Eigenwoningbezitters hebben meer controle over beslissingen met betrekking tot energie-efficiëntie en duurzaamheid.

2. Klanten met slechtere energielabels en hoog energieverbruik

Klanten met een hoger energieverbruik van hun woning kunnen profiteren van advies over verduurzaming. Dit geldt met name als er mogelijkheden zijn om energie-efficiënte upgrades uit te voeren.

3. Klanten met een hypotheek die 5 jaar of langer geleden is afgesloten

Met deze klanten kan gekeken worden of de hypotheek nog passend is. De woonlasten kunnen ook worden verlaagd

door energiebesparende maatregelen. Met een beter energielabel wijzigt de loan to value en soms is rentekorting mogelijk door verbetering van het energielabel.

Ook kan besproken worden of de hypotheek verhoogd kan worden voor het realiseren van verduurzamingsmaatregelen.

Activeren van klanten

Het activeren van klanten om hun huis te verduurzamen vereist een effectieve communicatiestrategie die gericht is op het informeren, inspireren en betrekken van klanten. Belangrijk hierbij is **klanten bewust te maken** van de voordelen van het verduurzamen van hun huis, zoals energiebesparing, kostenvermindering en milieuvoordelen. Het uitleggen van de **financiële voordelen** van verduurzaming werkt vaak het best. Belangrijk is dat de communicatie **relevant is** voor jouw klanten en aansluit op hun specifieke situatie. Gebruik voorbeelden en succesverhalen van vergelijkbare klanten om het idee van verduurzaming tastbaarder te maken.

Om klanten te activeren is het effectief om gebruik te maken van tools en checklists om hen bewust te maken van de situatie en het besparingspotentieel. Bijvoorbeeld door een check te doen op het huidige energielabel.

Check energielabel

Een QuickScan van het besparingspotentieel motiveert klanten zich verder te verdiepen in de mogelijkheden en met jou hierover in gesprek te gaan.

Duurzaamheidsprofiel

Marketing tools

Via Bureau DFO zijn voorbeeldbrieven beschikbaar om klanten te activeren. Ook is er een korte film beschikbaar van 60 seconden over het energiezuiniger maken en verduurzamen van de woning. En hoe jij klanten hierbij kunt begeleiden.

In alle gevallen is een call to action belangrijk, klanten moeten eenvoudig kunnen aangeven dat zij contact willen om met jou in gesprek te gaan over verduurzaming van de woning.

Voorbeeldbrieven

ADVIES EN BEMIDDELING

In het kader van advies en bemiddeling bij verduurzaming zijn voor jou als financieel adviseur de volgende zaken van belang.

Rendementsberekening

Klanten willen inzicht in het rendement van de maatregelen om de woning te verduurzamen. Voor een snelle berekening van de kosten en het besparingspotentieel kan je de tool gebruiken van Duurzaamheidsprofiel.nl.

Ook is er een betaalde tool beschikbaar van Energylabelinsight voor financieel adviseurs waarmee inzichtelijk gemaakt wordt welke maatregelen door klanten genomen kunnen worden om een beter energielabel te krijgen. Met daarbij een indicatie van de kosten.

Tool Duurzaamheidsprofiel

Tool Energylabelinsight

Subsidies

Informatie verstrekken over beschikbare subsidies en financiële regelingen, eventueel ondersteunen bij aanvragen van subsidies.

Financiële analyse

Beoordeling van de financiële situatie van de klant en in kaart brengen van beschikbaar budget voor verduurzamingsmaatregelen. In overleg vaststellen wat er gefinancierd kan worden met een aanvullende hypotheek of een persoonlijke lening.

Verzekeringen

Check of de huidige opstal- en inboedelverzekeringen nog voldoen.

NAZORG

Ook na het verduurzamen van de woning en het eventueel regelen van een lening blijft het belangrijk om in contact te blijven met jouw klanten. Goed gepland onderhoud en efficiënt uitgevoerd onderhoud zorgt voor tevreden en loyale klanten. En is ook vanuit wet- en regelgeving verstandig. Specifiek in het kader van verduurzaming zijn de volgende zaken van belang.

Subsidieaanvraag

Ondersteuning van de klant bij aanvragen van subsidie. Dit kan ook uitbesteed worden aan gespecialiseerde dienstverleners.

Energielabel

Na het doorvoeren van de verduurzamingsmaatregelen kan de klant een nieuw energielabel aanvragen. Dit kan bij gespecialiseerde EP-taxateurs.

Een nieuw energielabel kan mogelijk ook van invloed zijn op hoogte van de hypotheekrente. Sommige hypotheekverstrekkers geven korting bij een 'rentesprong'.

Loan to value

Door de energiebesparende maatregelen is de woning in waarde vermeerderd. Ook dit kan effect hebben op de hoogte van de hypotheeklening door een gunstigere loan to value.

Nazorgportal

Voor een volledig overzicht van nazorg- en onderhoudsmaatregelen die voor jou en jouw klanten van belang kunnen zijn, kunt u terecht op het Nazorg & Onderhoud Portal van Bureau DFO.

Portal Nazorg & Onderhoud

Positief Wonen: omdat elke stap naar verduurzaming telt.



Wij ondersteunen financieel adviseurs met inzicht in duurzaamheidsbudgetten en hebben onze onboarding sterk vereenvoudigd. Adviseurs kunnen kiezen uit diverse opties om klanten efficiënt te begeleiden in verduurzamingstrajecten.

Sinds 2021 is Positief Wonen dé partner in verduurzaming binnen de financiële sector. Opgericht door experts, bieden wij een integrale aanpak die wet- en regelgeving, subsidies en energielabels naadloos integreert. Ons doel: volledige ontzorging en maximale energiebesparing en wooncomfort voor klanten.

2025 is hét jaar om samen met ons klanten te helpen besparen en CO²-uitstoot te verminderen. Energielabels spelen een cruciale rol bij vastgoedtransacties, terwijl duurzame financieringsopties – zoals groene leningen en het Warmtefonds – steeds belangrijker worden bij hypotheekadviezen.

Een unieke troef is onze samenwerking met Energylabel Insight B.V. Zij leveren een “Verbeterd energielabel met Zekerheid”, inclusief advies over verduurzamingsmaatregelen, budget en waardeverhoging van de woning. Dit complete overzicht stelt adviseurs in staat hun klanten direct en volledig te informeren over kostenbesparingen met duurzame oplossingen en de labelsprong.

Ontdek meer!

Ons team staat klaar om u te ondersteunen. Neem contact met ons op en maak de stap naar een duurzamere toekomst.

Bel ons op 085 200 63 53

Stuur een mail naar info@positiefwonen.nl

- Toegang tot een eigen online portaal waarmee adviseurs 24/7 het proces kunnen volgen
- Maatwerkadvies met focus op maatregelen die het hoogste rendement opleveren
- Totale ontzorging vóór en tijdens het verduurzamingstraject
- Compleet productaanbod, inclusief alle subsidiemogelijkheden
- Marktconforme kickback-vergoeding voor samenwerkingspartners

Positief Wonen – Missie en Visie

Bij Positief Wonen streven we naar een toekomst waarin duurzaam wonen vanzelfsprekend en toegankelijk is. Sinds 2021 stimuleren we verduurzaming binnen de financiële sector met passie en toewijding.

Onze visie is een woningmarkt waarin duurzaamheid centraal staat bij elke financiële keuze. Energiebesparing moet de standaard worden, niet slechts een optie. Met innovatieve, klantgerichte oplossingen combineren wij duurzaamheid en financiële haalbaarheid om samen te bouwen aan een betere toekomst.

Onze missie is verduurzaming eenvoudig, effectief en betaalbaar te maken. We richten ons op het verlagen van CO²-uitstoot, het verhogen van besparingen en het verbeteren van woningwaarden. Via samenwerkingen, zoals met Energylabel Insight, ondersteunen we financieel adviseurs met tools en inzichten, inclusief labelsprongen, duurzame investeringen en subsidies, om maatwerkadvies te bieden. Zo maken we duurzaam wonen haalbaar en betaalbaar voor iedereen!



Energielabels

Vanaf
€ 249

- ✓ Scherp geprijsd
- ✓ Nieuw! Maatwerklabel met garantie
- ✓ Snelle doorlooptijd (3-5 dagen)
- ✓ Landelijke dekking
- ✓ Korting op rente en meer leencapaciteit!
- ✓ Verplicht bij verkoop/verhuur woning



Advies

€ 99

- ✓ Integer en onafhankelijk
- ✓ We bezoeken je altijd thuis
- ✓ Opname- en inventarisatiegesprek
- ✓ Persoonlijk Duurzaamheids Advies
- ✓ Inschatting nieuw energielabel
- ✓ Doornemen rapport en offertes



Begeleiding

€ 299

- ✓ 1 aanspreekpunt
- ✓ Coördinatie werkzaamheden
- ✓ Aanvragen ISDE subsidies
- ✓ Betrouwbaar eigen installatienetwerk
- ✓ Verminderd ergernis aanzienlijk
- ✓ Meest gekozen vanaf 3 maatregelen

Handige contacten en links

INFORMATIE OVER VERDUURZAMING

Milieu Centraal

<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/>

Verbeterjehuis

<https://www.verbeterjehuis.nl>

Positief Wonen

<https://positiefwonen.nl/oplossingen>

TOOLS BESPARINGEN BEREKENEN

Duurzaamheidsprofiel

<https://www.duurzaamheidsprofiel.nl>

Milieu Centraal

<https://www.verbeterjehuis.nl>

KREDIETVERLENERS

SVN

<https://svn.nl/>

Nationaal Warmtefonds

<https://www.warmtefonds.nl/>

INSTALLATIEBEDRIJVEN

Milieu Centraal

<https://www.verbeterjehuis.nl/vind-een-bedrijf-of-adviseur/>

Centraal Register Techniek

<https://platform.centraalregistertechniek.nl/Vakbedrijven/>

SUBSIDIE AANVRAGEN

Milieu Centraal Subsidiewijzer

<https://www.milieucentraal.nl/tests-en-tools/energiesubsidiewijzer/>

RVO Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>

Regel je subsidie

<https://www.regeljesubsidie.nl/isde-subsidie-aanvragen/>

Simpel SUBSIDIE

www.simpelsubsidie.nl

EP-TAXATEURS

Woninglabel.nl

<https://woninglabel.nl/vergelijk>

Home Invest

<https://homeinvest.nl/energielabel>

Positief Wonen

<https://positiefwonen.nl/diensten/energielabel>

MARKETING TOOLS

Voorbeeldbrieven voor klanten

<https://www.dfobv.nl/wp-content/uploads/2025/01/Voorbeeldbrieven-2025.zip>

Video voor klanten

<https://www.dfobv.nl/product/korte-film-energiezuiniger-maken-verduurzamen-van-de-woning/>

Disclaimer:

Deze Vakpaper Duurzaam Wonen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld door Atentikmarketing en Bureau DFO. Toch kunnen wij niet garanderen dat de informatie in deze vakpaper altijd volledig juist, compleet en actueel is. Wij zijn niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat doordat je gebruik maakt, vertrouwt op of handelingen verricht op basis van de informatie die je leest in deze vakpaper.

Atentikmarketing / Bureau DFO

Laatste update van deze brochure: januari 2025