

Checklist verduurzamen

In 4 stappen het verduurzamen van je huis gefinancierd

Een lagere energierekening, beter voor het milieu, waardevermeerdering voor je huis; er zijn redenen genoeg om je huis te verduurzamen. En er zijn tal van manieren om dit te doen. Van zonnepanelen tot een warmtepomp en een groen dak. De grote vraag is alleen: hoe ga je dat betalen? Daar kunnen wij je bij helpen.

In deze checklist vind je:

- Alles over energiebesparende maatregelen
- Een checklist om het verduurzamen van je huis te financieren
- Een overzicht van de kosten

Energiebesparende maatregelen

Je wilt je huis verduurzamen, dat kan op verschillende manieren. Wil je dit financieren met een hypotheek? Dan kies je voor energiebesparende maatregelen. Je kunt dan namelijk meer lenen. Onder energiebesparende maatregelen vallen bijvoorbeeld:

- Gevel-, dak- of vloerisolatie
- Isolerende deuren en kozijnen
- HR++ of driedubbelglas
- Zonnepanelen
- Een warmtepomp
- Een ventilatiesysteem

Om te berekenen welke maatregelen voor jou voordelig zijn, bereken je de terugverdientijd. Dit is de tijd die het kost om de investering terug te verdienen doordat je energierekening lager is. Stel je bespaart € 500 per jaar op je energierekening door vloerisolatie. Het laten plaatsen kost je € 2.500. Het kost je dan 5 jaar voor je die investering terugverdiend hebt. Dat is de terugverdientijd.

Het Energiebespaarbudget

Weet je nog niet precies welke energiebesparende maatregelen je wilt laten uitvoeren? Maar wil je al wel vast je hypotheek verhogen, bijvoorbeeld vanwege de rentestand? Dat kan. Je maakt dan gebruik van het Energiebespaarbudget. Je hoeft dan niet van tevoren te laten weten wat je precies wilt verbouwen.

Vraag verschillende offertes op

Net als bij een normale verbouwing, is ook de prijs van energiebesparende maatregelen afhankelijk van de partij die het uitvoert. Vraag daarom verschillende offertes op en vergelijk deze met elkaar. Zo ben je het voordeligst uit.

Je huis verduurzamen financieren: de checklist

Zo, nu weet je wat je precies wilt verduurzamen en hoeveel je daarvoor gaat betalen. Maar hoe ga je ervoor betalen? Er zijn verschillende mogelijkheden die je met elkaar kunt combineren.

1. Je hypotheek verhogen

Wil je je hypotheek verhogen voor een verbouwing? Normaal gesproken kun je niet meer lenen dan 100 procent van de waarde van je woning. Wordt jouw huis getaxeerd op € 350.000 na de verbouwing? Dan kan je totale hypotheek dus niet hoger zijn dan € 350.000. Tenzij je energiebesparende maatregelen laat uitvoeren. Je mag dan 106 procent van de waarde van je woning lenen. In het voorbeeld hiervoor kom je dan dus op een maximale hypotheek van € 371.000.

2. Een hogere maximale hypotheek

Naast het hogere percentage van de woningwaarde, kan je op basis van je inkomen ook meer lenen. Je maximale hypotheek op basis van je inkomen is tot € 9.000 hoger als je energiebesparende maatregelen laat uitvoeren. Wil je weten hoeveel jij inclusief die maatregelen precies kunt lenen? Tijdens een kennismakingsgesprek kan een hypotheekadviseur dit precies voor je uitrekenen. Dat kost je helemaal niets!

[Plan een vrijblijvend kennismakingsgesprek in](#)

3. Je hypotheekrente verlagen

Er zijn tegenwoordig een aantal geldverstrekkers die een lagere hypotheekrente aanbieden als je woning energielabel A of energielabel B heeft. Ook dit kan een hypotheekadviseur precies voor je uitzoeken tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

4. Subsidie aanvragen

Via verbeterjehuis.nl, een website van Milieu Centraal, zie je gemakkelijk welke subsidies er in jouw gemeente beschikbaar zijn voor energiebesparende maatregelen. Zo krijg je in veel gemeentes subsidie voor het plaatsen van een warmtepomp, groen dak en isolatie. Goed om te weten: in veel gevallen moet je eerst de subsidieaanvraag doen voor je de maatregel uitvoert. Check dat van tevoren dus goed.

Het bouwdepot

Als je je energiebesparende maatregelen financiert met een hypotheek wordt vaak gebruik gemaakt van een bouwdepot. Dit is een soort aparte rekening waaruit je de verbouwing betaalt. Je stuurt de facturen die je krijgt van bijvoorbeeld de aannemer naar je geldverstrekker. Die betaalt de aannemer vervolgens vanuit het bouwdepot. Je hoeft zelf dus niets over te maken.

Is er na de verbouwing nog geld over in het bouwdepot? Dan wordt dit afgelost op de hypotheek.

Rentevergoeding over het bouwdepot

Omdat het bouwdepot onderdeel is van je hypotheek, betaal je hier hypotheekrente over. Je krijgt hiervoor een rentevergoeding van de geldverstrekker. Je krijgt dus rente over het geld dat nog in het bouwdepot staat. Meestal is die rente even hoog als de rente die je betaalt. Onderaan de streep kost je dit dus geen geld.

Sommige banken geven een procent minder rente dan de rente die je betaalt. In dat geval kost het wel geld. Dit kun je dan weer aftrekken van de belasting. Ingewikkeld? Je hypotheekadviseur kan je hier alles over vertellen.

Naar de notaris of niet?

Soms moet je naar de notaris voor een nieuwe hypotheekakte als je je hypotheek verhoogt. Is je hypotheek al hoger ingeschreven? Dan hoeft dat niet. Dat zit zo: stel je oorspronkelijke hypotheek was € 200.000, dat is de hoogte van de hypotheek die in de hypotheekakte staat. Je hebt nu al € 40.000 afgelost. Dan kun je die € 40.000 extra lenen zonder dat je naar de notaris moet. Je kunt er ook vooraf al voor kiezen om je hypotheek hoger in te schrijven. Je laat de notaris dan bijvoorbeeld een hypotheek van € 300.000 in de hypotheekakte zetten.

Wat kost het om de verduurzaming van je huis te financieren met een hypotheek?

Naast de benodigde verbouwing zelf, betaal je ook kosten om de financiering te regelen. Ook dit is verstandig om mee te nemen in je budgetberekening. Dit betaal je om de hypotheek te regelen:

- hypotheekadvies: € 2.500
- een nieuw taxatierapport voor je woning: tussen € 500 en € 750
- eventuele notariskosten: tussen € 500 en € 750

Goed om te weten: je kunt de eenmalige kosten voor het afsluiten van een hypotheek aftrekken van de belastingdienst.

Wil je weten hoe jij het beste je duurzame woning kunt financieren? Plan dan een vrijblijvend kennismakingsgesprek in met een hypotheekadviseur. Zo kunnen jullie samen opties op een rijtje zetten. Dat kost je helemaal niets.