

Financiering van een energiezuinig huis

De termen vliegen je om de oren. Energieneutraal, energie notaloos, passiefhuis, nul op de meter... wat is wat en wat past bij u?

Op dit moment schrijft het bouwbesluit voor om een woning met een maximale 'EPC' (energie prestatie coëfficiënt) van 0,4 te bouwen. Daarmee heb je gemiddeld een energierekening van zo'n € 95 per maand, mede afhankelijk van het oppervlak van de woning en het aantal bewoners. Maar veel zuiniger (en comfortabeler en waardevaster) is technisch al heel goed mogelijk. Je betaalt dan extra voor aanvullende maatregelen; zoals extra isolatie, duurzame installaties en zonnepanelen. Maar tegelijkertijd is je maandelijkse energierekening lager, of zelfs nul!

Deze extra maatregelen zijn bij een aantal banken aanvullend financierbaar. Dat wil zeggen dat die specifieke maatregelen betaald kunnen worden met een extra financiering bovenop je de hypotheek die je maximaal kan krijgen op basis van je inkomen. Dit extra bedrag maakt wel gewoon onderdeel uit van je hypotheek, en de rente is dus ook gewoon aftrekbaar.

Een passiefhuis is gericht op het verkleinen van de energievraag, door goed te isoleren en gebruik te maken van warmteterugwinning. De EPC is ongeveer 0,2 - 0,4.

Een energieneutraal huis heeft een EPC van 0. Je hebt nog wel een energierekening voor het persoonlijk energieverbruik. Maar de energierekening is al een stuk lager dan bij een EPC van 0,4. Vanaf 2020 is het verplicht om energieneutraal te bouwen.

Een zogenoemde nul-op-de-meterwoning heeft geen energierekening meer. Je wekt over het hele jaar gezien met het huis evenveel, of zelfs meer, energie op als je gebruikt. Voor de waarde van het huis is het gunstig als je energierekening zo laag mogelijk is. Over een paar jaar is een energienota 'niet meer van deze tijd' en zal een woning zonder energierekening naar verwachting meer waard zijn, dan een woning mét energierekening.

Extra financiering voor een energiezuinig huis

EPC 0,4 / energieneutraal

Een nieuwbouwhuis heeft in 2015 per definitie energieklaas A++. Hypotheekverstrekkers geven je de mogelijkheid om tot € 9.000,- extra te lenen bovenop je maximale hypotheekbedrag. Hoeveel je extra kunt lenen hangt af van je persoonlijke situatie. Er wordt onder andere gekeken naar het effect op de maximale woonlasten per maand. Voor deze extra financiering is een minimaal toetsinkomen van € 32.000,- vereist.

Nul op de Meter

Hypotheekverstrekkers hanteren de volgende definitie: een Nul op de Meter (of NOM) woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul. Daarnaast heeft de woning een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van minimaal:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Verschillende geldverstrekkers voor Nul op de meter

In principe hebben alle hypotheekverstrekkers de ruimte om extra financieringsruimte te bieden vanuit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Maar ze maken er niet allemaal gebruik van. Van onderstaande banken is bekend dat ze de extra ruimte wel bieden. Het gaat om een bedrag tot € 27.000,-.

> Triodos bank

- Er dient een energieprestatiegarantie door de bouwer af te worden gegeven voor een periode van tenminste 10 jaar.
- Deze bank hanteert lagere rentepercentages bij een betere energieprestatie van het huis. Hoe beter de energieprestatie, dus hoe minder energieverbruik, hoe lager de hypotheekrente.

> SNS-bank

- Het minimale inkomen dient € 32.000 te zijn.
- Er dient een energieprestatiegarantie door de bouwer af te worden gegeven voor een periode van tenminste 10 jaar.

> Rabobank

- Het minimale inkomen dient € 32.000 te zijn.
- Er dient een energieprestatiegarantie door de bouwer af te worden gegeven voor een periode van tenminste 10 jaar.

> ABN-Amro

- Het minimale inkomen dient € 32.000 te zijn.
- Er dient een energieprestatiegarantie door de bouwer af te worden gegeven voor een periode van tenminste 10 jaar.

Vragen?

Deze memo is opgesteld i.s.m. Reimarkt Den Bosch. Als u vragen heeft over deze informatie kunt u contact met hen opnemen via www.reimarkt-denbosch.nl

Uw plan bespreken met een energiedeskundige van de gemeente

U kunt een afspraak maken met adviseur Harry van der Sterren om uw plan door te nemen op energie-aspecten. Let op: u krijgt geen doorgerekend advies, maar het kan u helpen bij het maken van de juiste keuzes. U kunt hiervoor mailen naar omgevingsloket@s-hertogenbosch.nl of bellen naar (073) 615 57 77