



# Energiebesparende voorzieningen

Voor de financiering van energiebesparende voorzieningen (EBV) mag extra worden geleend, óók met NHG. Veel huizenkopers weten dit niet. Op deze pagina hebben wij de belangrijkste informatie op een rij gezet.

## Wat valt onder EBV?

- een HR ketel
- gevel-, dak-, leiding- of 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

## Loan-to-value (LTV) en Energiebespaarbudget

In 2018 geldt in Nederland 100% als maximale LTV bij hypotheekverstrekking. Wanneer ook geïnvesteerd wordt in EBV, mag maximaal 106% LTV geleend worden. Het verschil hiertussen noemen we het Energiebespaarbudget. Dit is het bedrag dat iemand extra mag lenen, onder de voorwaarde dat het budget volledig besteed wordt aan EBV.

## Kostengrens

Voor leningen met NHG geldt dat ook de maximale kostengrens meebeweegt:

- voor woningen zonder EBV is de kostengrens in 2018 € 265.000 (100% van € 265.000);
- voor woningen met EBV is de kostengrens € 280.900 (106% van € 265.000).

## Verruiming Loan-to-income (LTI)

Het treffen van EBV, zoals het isoleren van de woning, dubbele HR++ beglazing of de aanschaf van een zuinige HR ketel, zorgt vaak voor een besparing op de energierekening. Bij de berekening van de financieringslast mag daarom een bedrag tot maximaal € 9.000 aan kosten voor het treffen van EBV buiten beschouwing worden gelaten. Ook voor de aankoop van energieneutrale woningen, ook wel 'Nul op de Meter' woningen, geldt een verruiming van de LTI.

Let op: de verruiming van de LTI geldt alleen voor toetsinkomens vanaf € 33.000.

## Het bouwdepot

Bij het afsluiten van een hypotheek kan uw klant relatief eenvoudig een Energiebespaarbudget realiseren, zonder zich definitief vast te leggen op te nemen maatregelen en leveranciers.

- Om zeker te stellen dat het budget aan EBV wordt besteed, moet de geldverstrekker een depot aanhouden (zie artikel B5 en norm 1.10).
- Voor het opzetten van het depot moet een kostenspecificatie van de EBV aangeleverd worden. Hiervoor volstaat een overzicht met de voorgenomen maatregelen en een kosteninschatting per maatregel (zie norm 1.10).
- Uitbetaling van de gelden in het depot vindt alleen plaats als op basis van nota's is aangetoond dat de kosten van de EBV zijn gemaakt. Dit hoeven niet dezelfde EBV te zijn als oorspronkelijk ingeschat.
- Blijft er een saldo over nadat de EBV gerealiseerd zijn of het bouwdepot is verlopen? Dan moet dit saldo worden gebruikt als extra aflossing op de lening.

## Hulp inschakelen van de energieadviseur

De kostenspecificatie van de EBV kunt u zelf opstellen. Bijvoorbeeld met behulp van een online oriëntatie op websites zoals [www.verbeteruwhuis.nl](http://www.verbeteruwhuis.nl) of [www.energiebesparendoejenu.nl](http://www.energiebesparendoejenu.nl). Een alternatief is om de kosteninschatting door een energieadviseur te laten opstellen. Ook bij het realiseren van de EBV kan een energieadviseur helpen, bijvoorbeeld om te komen tot een optimale benutting van het Energiebespaarbudget en te ondersteunen bij de aanvraag van subsidies en leveranciersselectie.

De kosten voor de energieadviseur zijn niet mee te financieren. Kijk voor meer informatie over energieadviseurs en maatwerk energieadvies op de [website van Milieu Centraal](#).

## Woningtaxatie

Door de EBV kan in veel gevallen de woningwaarde stijgen. Daarom is het van belang dat u de taxateur informeert over de plannen rondom de woningverduurzaming. De taxateur kan dan rekening houden met deze maatregelen bij de bepaling van de waarde van de woning na verbouwing.

Januari 2018