

**SLIMMER
KOPEN**

Informatieavond

Eigenaren van een grondgebonden woningen

28 september 2023

TRUDO
supporting
people

Programma

- 19.10 - 19.40 **Financieringsmogelijkheden via het Nationaal Warmtefonds**
door Fiona Hamberg
- 19.40 - 20.00 **Subsidiemogelijkheden via gemeente Eindhoven**
door Thierry Voets
- 20.00 - 20.10 **Slimmer Kopen[®] beleid van Trudo**
door Radha Parahoe
- 20.10 - 20.30 **Verduurzamen van Slimmer Kopen[®]-woningen**
door Marcel van Dooremalen
- 20.30 - 20.50 **Vragen**
- 20.50 - 21.00 **Afsluiting**
door Edwin Jansen



Financieringsmogelijkheden via het Nationaal Warmtefonds

Fiona Hamberg



Nationaal Warmtefonds

Trudo, 28 september 2023





Ambitie fonds

Toegankelijk maken van energiebesparing in de **bestaande** woningbouw en schoolgebouwen.



Verstrekken **Energiebespaarlening** aan eigenaren/bewoners, scholen en VvE's tegen een lage rente zonder afsluitkosten.



Wat willen we bereiken



Te financieren maatregelen particulieren

- Aansluiten warmtenet van derden
- Asbestsanering i.c.m. dakisolatie
- Bodemisolatie
- CO₂-gestuurde ventilatie
- Dakisolatie
- Dynamisch waterzijdig inregelen
- Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter
- Gevelisolatie
- Hoogrendementsglas (eventueel incl. kozijn)
- Inductiekookplaat
- Isolerende buitendeuren
- Lage temperatuurafgiftesysteem
- Maatwerkadvies
- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie
- Warmte-terugwinsysteem
- Warmtepomp (of hybride warmtepomp)
- Warmtepompboiler
- Zeer Energiezuinig Pakket
- Zeer Energiezuinig Pakket + / Nul op de Meter
- Zolder- of vlieringvloerisolatie
- Zonneboiler
- Zonnepanelen (en/of. thuisbatterij)

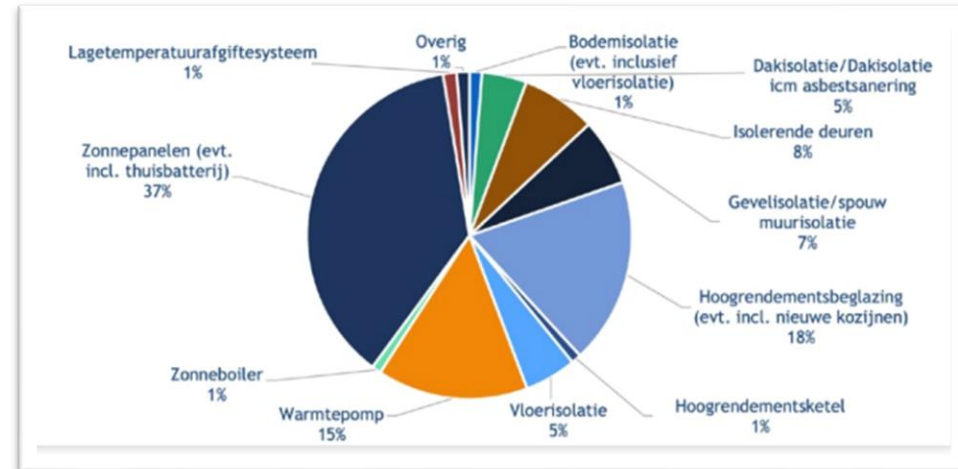


Top 10 gefinancierde maatregelen



Cijfers t/m 31-12-2022

In 2022 werden in totaal 19.211 maatregelen gefinancierd:





De Energiebespaarlening

Annuïteitenlening:

- Per woning minimale lening € 1.000, maximaal € 27.000
 - Zeer Energiezuinig Pakket € 54.000 / Nul op de Meter € 71.000
- Lening met aantrekkelijke rente, rente gedurende de looptijd vast.
- Gezamenlijk verzamelinkomen tot € 60.000: rente gehele looptijd 0%
- Looptijd van de lening afhankelijk van bedrag
 - tot € 15.000 vrije keuze looptijd lening 7, 10 of 15 jaar
 - vanaf € 15.000 vrije keuze 7, 10, 15 of 20 jaar
- Factureren vanuit bouwdepot
- Vergoedingsvrij vervroegd aflossen mogelijk.
- Betaalde rente mogelijk aftrekbaar in box 1



Let op! Geld lenen kost geld 

Energiebespaarlening met combinatielening

Lening voor eigenaar-bewoners zonder voldoende draagkracht:

- Per woning minimale lening € 1.000, maximaal € 10.000
- Rente op lening is 0%
- Aflossing eerste 5 jaar geen aflossing door klant, gaat t.l.v. combinatielening

- Na 5 jaar hertoets op draagkracht
 - Wel draagkracht: zelf aflossen
 - Geen draagkracht: bijschrijving op combinatielening voor resterende looptijd

- Looptijd van de lening 20 jaar
- Geen verkoop woning tijdens looptijd, geen draagkracht: kwijtschelding lening

Let op! Geld lenen kost geld 

Voorbeeld Energiebespaarlening met combinatiekening

Janneke en John willen hun dak isoleren. De kosten hiervoor zijn € 10.000.

Ze doen een aanvraag voor de Energiebespaarlening.

Ze hebben **niet genoeg financiële ruimte** om voor de standaard Energiebespaarlening in aanmerking te komen.

Wel komen ze in aanmerking voor een Energiebespaarlening met combinatiekening

Rente: Janneke en John betalen geen rente over het geleende bedrag.

Aflossing: Ook betalen zij **de eerste 5 jaar geen aflossing**. De aflossing gaat via een tweede leningdeel: de combinatiekening.

Let op! Geld lenen kost geld 

Voorbeeld Energiebespaarlening met combinatielening

Aflossing: Op het leningdeel Energiebespaarlening wordt 20 jaar elke maand € 41,67 afgelost, de eerste 5 jaar uit de combinatielening.

Na 5 jaar is de hoofdsom van de Energiebespaarlening gedaald tot € 7.500.
De uitstaande hoofdsom van de combinatielening is € 2.500.

Na hertoets wel financiële draagkracht:

Janneke en John gaan 15 jaar zelf de aflossing van € 41,67 per maand betalen.
Terugbetaling van de € 2.500 op de combinatielening vindt alleen plaats als de woning (met genoeg overwaarde) wordt verkocht binnen de looptijd van de lening.

Let op! Geld lenen kost geld 

Voorbeeld Energiebespaarlening met combinatielening

Na hertoets geen financiële draagkracht:

Aflossing: voor resterende looptijd betaald uit de combinatielening.

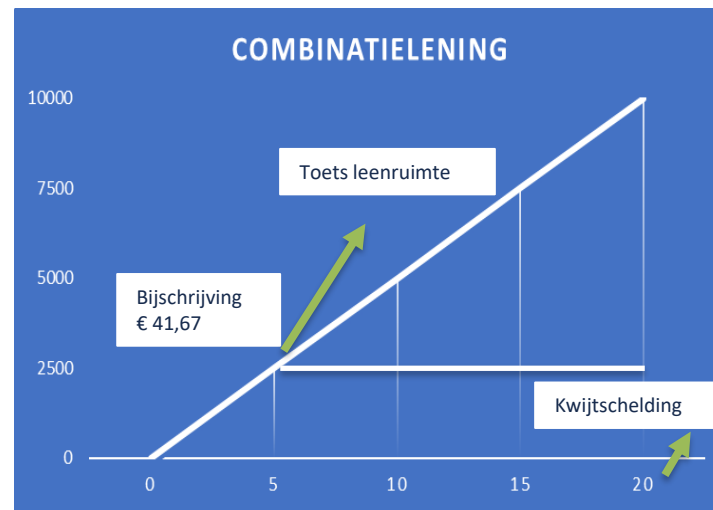
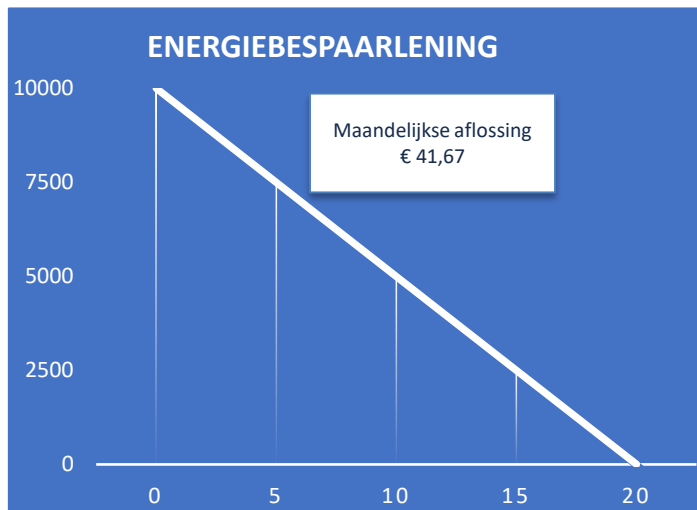
Rente: blijft 0%.

Maandlast Janneke en John: de resterende looptijd betalen ze zelf geen aflossing

Terugbetaling: de volledige lening van € 10.000 alleen terugbetalen als de woning (met genoeg overwaarde) wordt verkocht binnen de looptijd van de lening.

Let op! Geld lenen kost geld 

Energiebespaarlening met combinatiekening



Let op! Geld lenen kost geld 

Financiereren



Investering

Eigenaar-bewoners
met leenruimte

Energiebesparing:

- geen leeftijdsgrens
- 0% rente bij verzamelinkomen tot € 60.000
- ook opties met negatieve BKR notering
- niet voor doe-het-zelf

Eigenaar-bewoners
zonder leenruimte

Landelijk: Energiebesparing met combinatielening tot € 10.000

- rente 0%
- pas zelf aflossen bij draagkracht na 5 jaar
- geen draagkracht tijdens looptijd:
kwijtschelding

VvE's

VvE Energiebesparing

- VvE's < 8 app: verkort proces
- VvE's > 8 app: veel maatregelen
financierbaar



Slimme Investeerders vertellen



Particulieren ▾

WV's ▾

Veelgestelde vragen

Over ons

Klantenservice



Mijn Warmtefonds

16 augustus 2022

Investering voor kozijnen en zonnepanelen betaalt zich uit, zeker met een variabel energiecontract



Met negen zonnepanelen op zijn dak, nieuwe kozijnen en hr++-glas bespaart Otte de Vries uit Joure flink op zijn energielasten. Ook de lage rente van de Energiebespaarlening pakt gunstig uit. Het leek wel toeval: de energieprijzen schieten sinds begin dit jaar door het dak en Ottes energieleverancier ging failliet. "Door het nieuwe variabele energiecontract, zijn mijn financiële besparingen groot. Daarnaast is het uiteraard ook goed voor het milieu."

De aanleiding voor de energiebesparende maatregelen vorig jaar was tweeledig. Otte: "Mijn dubbele beglazing in de serre begon te lekken en de buurman van mijn twee-onder-een-kapwoning ging zonnepanelen plaatsen." Otte besloot maatregelen te nemen



Landelijke subsidie

Open voor aanvragen

Investeringssubsidie duurzame energie voor woningeigenaren (ISDE)

Gepubliceerd op: 30 juni 2017 Laatst gecontroleerd op: 20 juni 2023

Bent u eigenaar van een koopwoning? En is dit uw hoofdverblijf? Dan kunt u een subsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Dat kan met een (bride) warmtepomp, zonneboiler, een aansluiting op een warmtenet, elektrische vloer verwarming en 5 typen isolatiemaatregelen.

[Uw aanvraag voorbereiden](#)

[Direct aanvragen](#)

Op deze pagina:

↓ [Uw aanvraag voorbereiden](#)

↓ [Volg het stappenplan](#)

↓ [Bereken uw subsidie](#)

↓ [Direct ISDE Aanvragen](#)

↓ [Na uw aanvraag](#)

↓ [Video: Dit is wat](#)

↓ [Iemand anders](#)

↓ [Meer weten?](#)

↓ [Vragen over ISDE?](#)

Soort isolatiemaatregel

Subsidiebedrag per m² één maatregel voor maatregelen uitgevoerd tussen 2-4-2022 en 1-1-2023

Subsidiebedrag per m² bij één maatregel voor maatregelen uitgevoerd vanaf 1-1-2023

Gevelisolatie	€ 19,00	€ 19,00
Spouwmuurisolatie	€ 4,00	€ 4,00
Dakisolatie *1	€ 15,00	€ 15,00
Zolder-/vlieringvloerisolatie *1	€ 4,00	€ 4,00
Vloerisolatie *2	€ 5,50	€ 5,50
Bodemisolatie *2	€ 3,00	€ 3,00
HR++ glas	€ 26,50	€ 23,00
Triple glas	€ 75,00	€ 65,50

Nieuwe isolerende panelen in kozijnen met een isolatiewaarde $\leq 1,2$ en $> 0,7$ *3

Direct ISDE Aanvragen

Kent u de mogelijkheden en de voorwaarden per maatregel? Heeft u alle benodigde documenten paraat? Om uw aanvraag te starten, logt u in met de DigiD-app óf DigiID met sms-controle. Heeft u die nog niet? Zorg dan dat u dit eerst regelt.

Als u bent ingelogd vindt u het aanvraagformulier onder 'Nieuwe aanvraag'. Later uw aanvraag bewerken of afronden? Dat kan via 'Mijn aanvragen'.

[Aanvraag indienen](#)

Investeringsubsidie Duurzame Energie

Regeling voor woningeigenaren die willen:

- **Isoleren** : in de schil van het pand
(gevel-, spouw-, dak-, zolder/vlieringvloer-, vloer- of bodemisolatie en of hoogrendementsbeglazing)
- **Overstappen duurzame warmte**: warmtepomp, zonneboiler, aansluiting op warmtenet (elektrische kookvoorziening, daarna aardgasvrij)

Let op:

- Achteraf aanvragen, wel binnen 24 maanden na installatie
- Vanaf 1-4-2022 ook subsidie voor één isolatiemaatregel. Neemt u binnen 24 maanden een 2e (of meer) maatregelen? Dan wordt het subsidiebedrag voor de eerste isolatiemaatregel verdubbeld tot ongeveer 30% van de isolatiekosten.

Uitnodiging

Let op! Geld lenen kost geld 



Particulieren ▾

VvE's ▾

Veelgestelde vragen

Over ons

Klantenservice



Mijn Warmtefonds

Wij zijn het Nationaal Warmtefonds

Groen licht voor jouw verduurzaming

Kun je financiële ondersteuning gebruiken bij jouw verduurzaming? Zet samen met ons de eerste stap. Wij als financier en jij als slimme investeerder. Zo kun je snel beginnen met besparen, vergoot je direct jouw wooncomfort en draag je positief bij aan de energietransitie.

Hoeveel kun jij lenen voor verduurzaming?

Jouw gewenste leenbedrag

Min € 2.500 -
max € 25.000

Doe de leencheck

[Meer dan € 25.000 lenen?](#)

[Vraag direct een lening aan](#)





Handige links

- www.warmtefonds.nl
- www.warmtefonds.nl/particulieren/voorbeelden-energiebesparing
- www.warmtefonds.nl/het-aanvraagproces-stap-voor-stap
- www.warmtefonds.nl/particulieren/ervaringsverhalen

- www.milieucentraal.nl
- www.verbeterjehuis.nl

- www.centraalregistertechniek.nl

- www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde





Nationaal Warmtefonds

Wilt u meer weten over de mogelijkheden?
Neem contact op met
Fiona Hamberg:

fiona.hamberg@warmtefonds.nl
06 - 10 41 17 50
www.warmtefonds.nl



Subsidiemogelijkheden gemeente Eindhoven

Thierry Voets

Slimmer kopen[®] beleid

Radha Parahoe

Doelstelling Slimmer Kopen®

- Mensen met een bescheiden inkomen in staat stellen om een woning te kopen, waarmee kopers vermogen kunnen opbouwen.
- Slimmer Kopen® levert een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
- Gezonde diversiteit van huurders, kopers en bijzondere klanten. Slimmer Kopen® zorgt voor menging van huur en koop

► **Slechts 1,1 procent van woningaanbod komt in aanmerking**

Huis kopen met modaal salaris haast onmogelijk

Alleenstaanden met een modaal inkomen zijn zo goed als kansloos op de koopwoningmarkt. Modale tweeverdieners hebben dit jaar wel iets meer mogelijkheden dan in 2022.

Ton Voermans
Capelle aan den IJssel

Daar blijkt uit onderzoek van hypotheekbemiddelaar De Hypotheek van tien jaar en een rente van 4,3 procent een hypotheek krijgen van ongeveer 171.000 euro, wanneer die wordt afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie. Voor stellen die samen één modaal inkomen hebben, geldt dit ook.

Tweeverdieners
Voor tweeverdieners met een modaal inkomen rekent De Hypotheek 72.000 euro (41.500 euro plus 30.500 euro). Hiermee kan een stel onder dezelfde voorwaarden een

de maximale leensom; vorig jaar was dit 90 procent. Mede doordat de huizenprijzen zijn gedaald, kunnen modale tweeverdieners nu een op de vier huizen op Funda betalen, terwijl dat vorig jaar een op de vijf was.

Het maakt wel uit waar stellen willen kopen. In de provincie Groningen is de helft van de huizen te betalen voor modale tweeverdieners; in Limburg 40 procent en in Friesland, Zeeland en Drenthe

(7 procent), Limburg (4 procent), Friesland (4 procent) en Zeeland (4 procent) maakt de huizenkoper met een modaal inkomen nog een beetje kans. In de grote steden is niets te koop voor alleenstaanden met een modaal inkomen.

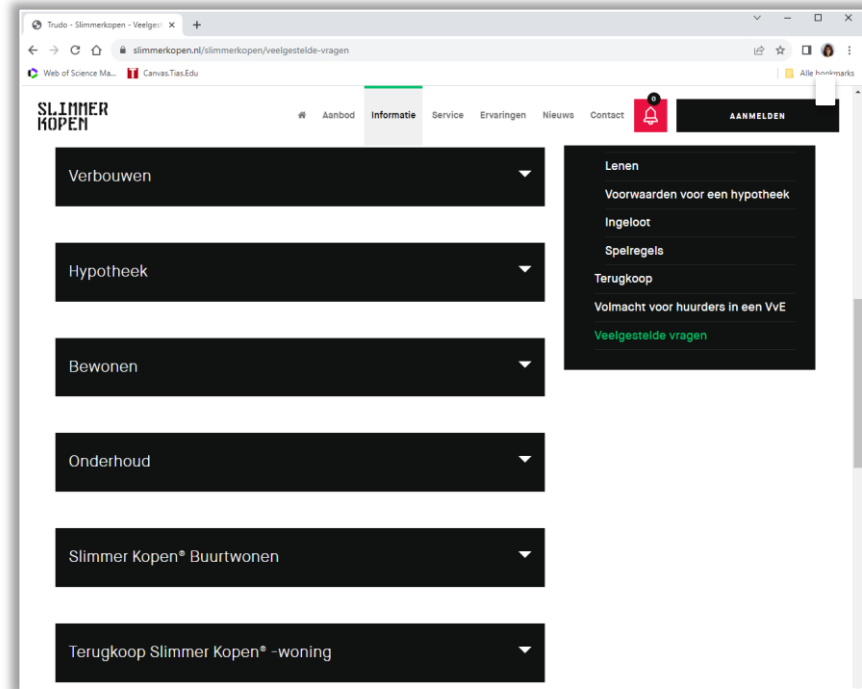
Mark de Rijke, commercieel directeur van De Hypotheek, ziet desondanks enkele lichtpunten. „De hypotheekrente zal naar verwachting in de loop van dit jaar licht dalen, waardoor de leencapaciteit van de Modalen toemee iets

Hoe werkt Slimmer Kopen®

Verkoop onder voorwaarden:

- ✓ Kopen met korting op de marktwaarde van de woning
- ✓ Koper is volledig eigenaar
- ✓ Zelfbewoningsplicht
- ✓ Koper heeft een aanbiedingsplicht / Trudo heeft een terugkooprecht
- ✓ Korting komt bij terugkoop terug naar Trudo
- ✓ Waardeontwikkeling (winst of verlies) wordt gedeeld
- ✓ Waardeontwikkeling a.g.v. verbeteringen aan keuken, badkamer, sanitair, verwarming, verduurzaming en uitbreidingen wordt niet met Trudo gedeeld

(feiten en spelregels boekje op de website)



Hoe werkt Slimmer Kopen[®]: rekenvoorbeelden

Waardestijging

Bij een fair value verhouding van 1:1,5 (m.b.t. het kortingspercentage)

Marktwaaarde bij aankoop	€ 300.000,-
Korting bij aankoop 30,0% (*)	€ 90.000,-
Koopprijs k.k.	€ 210.000,-

Marktwaaarde bij verkoop na 5 jaar incl. verbeteringen	€ 340.000,-
Waarde zelf aangebrachte voorzieningen ¹	€ 10.000,-
Waardestijging voor delen	€ 30.000,-

Deling waardevermeerdering voor Trudo: $1,5 * 30\% = 45\%^2$

Deling waardevermeerdering voor koper: $100\% - 45\% = 55\%$

Deling waardevermeerdering (55% van € 30.000) (**)	€ 16.500,-
Koper ontvangt (€ 210.000 + € 16.500 + € 10.000,-)	€ 226.500,-
(Terugkoopprijs)	

Waardedaling

Bij een fair value verhouding van 1:1,5 (m.b.t. het kortingspercentage)

Marktwaaarde bij aankoop	€ 300.000,-
Korting bij aankoop 30,0% (*)	€ 90.000,-
Koopprijs k.k.	€ 210.000,-

Marktwaaarde bij verkoop na 5 jaar incl. verbeteringen	€ 270.000,-
Waarde zelf aangebrachte voorzieningen ¹	€ 10.000,-
Waardedaling voor delen	- € 40.000,-

Deling waardevermeerdering voor Trudo: $1,5 * 30\% = 45\%^2$

Deling waardevermeerdering voor koper: $100\% - 45\% = 55\%$

Deling waardedaling (55% van - € 40.000)	- € 22.000,-
Koper ontvangt (€ 210.000 - € 22.000 + € 10.000)	€ 198.000,-

¹Waardeontwikkeling a.g.v. verbeteringen aan keuken, badkamer, sanitair, verwarming, verduurzaming en uitbreidingen wordt niet met Trudo gedeeld

²Het percentage wat Trudo toekomt is wettelijk gemaximeerd op 50%

Verbouwen of verduurzamen

- Geen toestemming van Trudo nodig om te verbouwen , maar soms wel van de VvE of van de gemeente
- De waardeontwikkeling van de woning, als gevolg van verbeteringen aan de keuken, badkamer, toilet, verwarming, door uitbreiding of verduurzaming van de woning, komt volledig aan de koper toe.
- Trudo neemt geen lopende leningen of leasecontracten over van bv zonnepanelen.
- Financieringsmogelijkheden:
 - Wettelijk kaders: Trudo mag een woning van een andere eigenaar niet verbeteren of financieren
 - Bij verduurzaming: Energiebespaarlening
 - Landelijke of gemeentelijke subsidies
 - Bij verbouwen of verduurzamen: (hypothecaire) lening

Verduurzamen van grondgebonden woningen

Marcel van Dooremalen



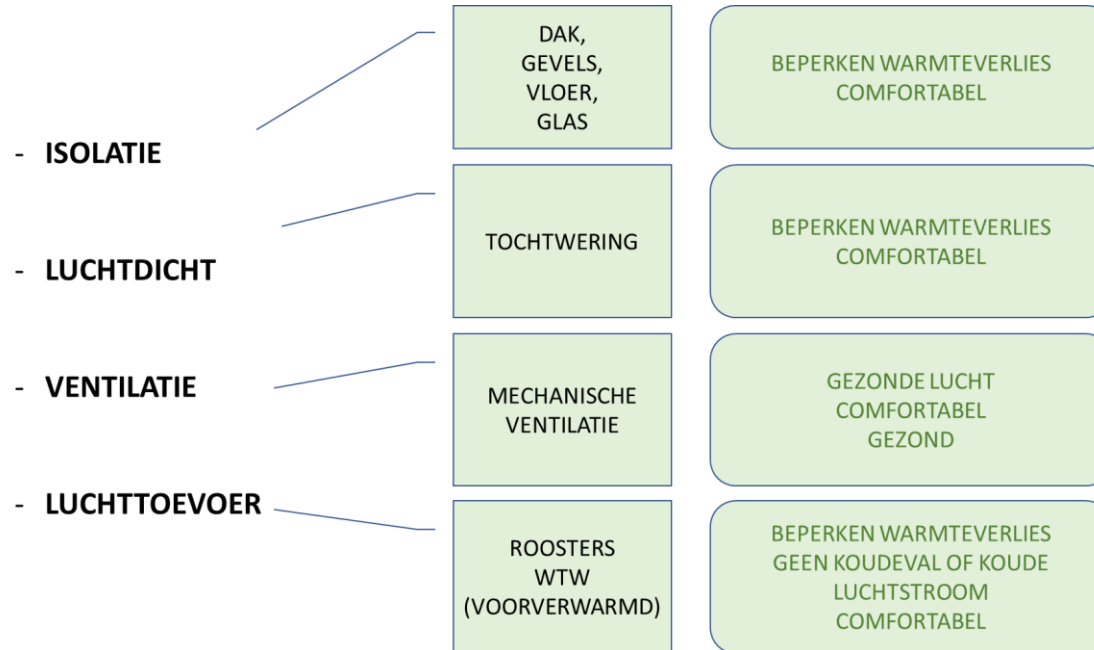
Welke mogelijkheden zijn er om mijn woning te verduurzamen?



1. Dakisolatie
2. Muurisolatie
3. Isolerende beglazing/kierdichting
4. Vloerisolatie
5. Ventilatie
6. Gasloos verwarmen
 - Aansluiten op warmtenet
 - "All-electric": warmtepomp (/infrarood)
 - Groen gas (o.a. waterstofgas)
7. Energie-opwekking



Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?



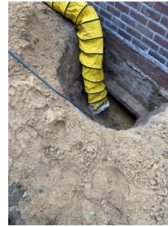
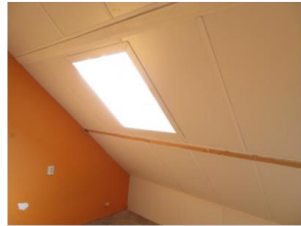


Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?

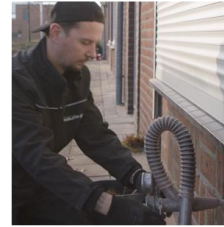
ISOLATIE



DAK



VLOER



GEVEL



GLAS



Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?

TOCHTWERING

- Bij ramen en deuren
- Tussen muren en kozijnen
- Aansluiting dak op gevels



Materiaal:

- Tochtstrips
- Schuim
- Aftimmerlatten



Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?

VENTILATIE/LUCHTTOEVOER

Uitdagingen

- Niet meer dan nodig

COMBINATIE CO2 AFZUIGING ,
WOONKAMER – MUUR-WTW



- Warmte uit afgezogen
lucht hergebruiken

(VENTILATIE) WARMTEPOMP

- Oplossing afvoer
afzuigkap

RECIRCULATIEKAP of
PLASMAFILTER





Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?

ECOGEO-EQAIR WARMTEPOMP OP VENTILATIE- EN BUITENLUCHT



BOILER 200 LITER

WARMTEPOMP

CO2 WOONHUIS-
AFZUIGING

BUITENUNIT

INFRA ROOD
SPIEGEL BADKAMER
MET
TIJDSCHAKELAAR

HOGERE TEMPERATUUR VERWARMING
RADIATOREN HANDHAVEN

VENTILATIE



TRUDO

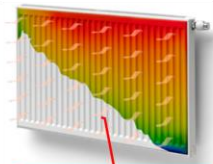


Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?

KLEINE VENTILATIE WARMTEPOMP VOOR TAPWATER



- BOILER VAN 190 LITER
- WARMTE VAN TAPWATER OOK GEBRUIKT VOOR BASIS VERWARMING
- KOUDE PERIODEN BIJVERWARMING MET INFRA ROOD PANELEN.



LAGE
TEMPERATUUR
RADIATOREN



INFRA ROOD
PANELEN



Welke mogelijkheden zijn er om onze woning te verduurzamen?

Handige websites:

- [040energie.nl](https://www.040energie.nl)
- [Verbeterjehuis.nl](https://www.verbeterjehuis.nl) (Milieu Centraal)
- [Eigenhuis.nl](https://www.eigenhuis.nl)



Hoe krijg je grip op de financiële gevolgen van verduurzamen?

Je kunt investeringen in verduurzaming spreiden over de tijd. Niet alles hoeft in 1 keer te gebeuren. Probeer verduurzamen te koppelen aan vervangingsmomenten (van bijvoorbeeld dak en kozijnen). Laaghangend fruit: spouwisolatie, isolatieglas, dakisolatie aan binnenzijde.



Zijn er aannemers die via slimmer kopen te benaderen zijn om verbouwingen te kunnen uitvoeren? Mogelijkheden samen optrekken met andere slimmer kopen eigenaren in verduurzamingsprojecten. Welke rol, denk aan coördinatie en financiering, zou Trudo hierin kunnen/willen spelen?

Nee, er zijn geen aannemers gekoppeld aan (onderhoud aan) slimmer kopen woningen. Slimme kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan hun woning.

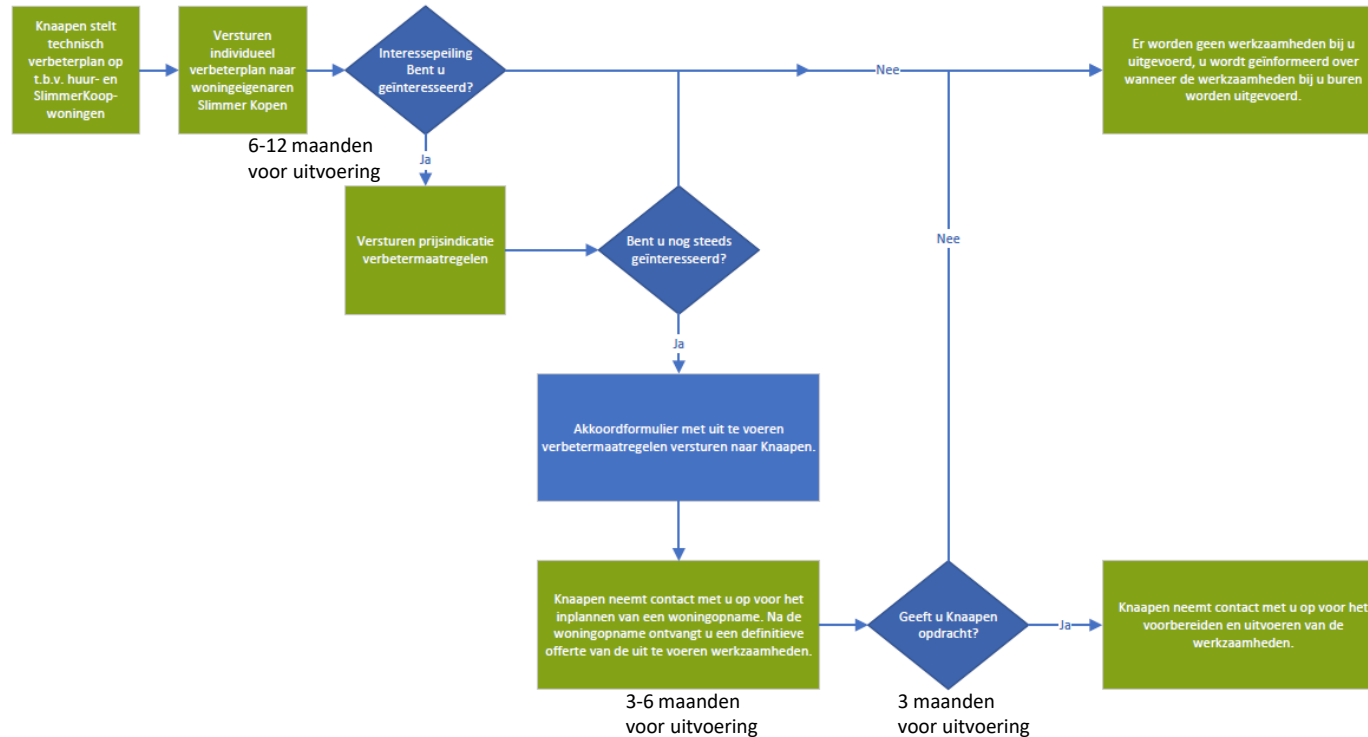
Trudo kan en mag hier geen rol in spelen. Bovendien zijn er al andere organisaties die zich richten op het ondersteunen van particuliere eigenaren bij verbouwingen en het verduurzamen van hun woning zoals Vereniging Eigen Huis of 040energie.

Handige websites:

- 040energie.nl
- [Verbeterjehuis.nl](https://verbeterjehuis.nl) (Milieu Centraal) → o.a. kosten & opbrengsten isolatiemaatregelen
- [Eigenhuis.nl](https://eigenhuis.nl)



Aanhaken bij regulier onderhoud van de huurwoningen in de straat: hoe werkt dat?





Wat mag ik verbouwen?

Zijn er voorwaarden voor een verbouwing in eigen beheer?

Je mag zelf kiezen wat je wil verbouwen. Als het gaat om veranderingen aan de buitenkant van de woning, controleer dan altijd even je koopcontract. Het kan namelijk zijn dat er afspraken zijn gemaakt over de beeldkwaliteit van de woningen. Dan moet er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van dezelfde materialen en kleuren en soms zijn bepaalde wijzigingen niet toegestaan, zoals een dakkapel. Daarnaast moet bij een verbouwing natuurlijk altijd voldaan worden aan de wet- en regelgeving. Vraag dus altijd de nodige vergunningen aan.

TRUDO

supporting

people