



hét Energieloket
van Leusden



HET NIEUWE
WONEN
IN LEUSDEN

SEINENERGIE
voor duurzame ontwikkeling



Het nieuwe wonen
voor iedereen

Geen isolatie- en
vochtproblemen meer

Duurzame maatregelen

Woonlasten:
overzicht nu en straks

Leusden

DUURZAAM RENOVEREN

Het Nieuwe Wonen

Het Nieuwe Wonen is wonen met optimaal wooncomfort, een gezond binnenklimaat en geen energierekening meer. Geen isolatie- en vochtproblemen meer in huis. Uw huis collectief renoveren tot een energieneutraal huis zonder dat uw maandlasten veel hoger worden. Het Nieuwe Wonen is comfortabel wonen, betaald door besparing op energie- en onderhoudskosten. Financiering is mogelijk via het Eemland Energie Fonds.

ISOLATIE- EN VOCHTPROBLEMEN

Veel woningen in Leusden hebben last van isolatie- en vochtproblemen. Verschillende woningeigenaren hebben de afgelopen jaren diverse maatregelen genomen, waarmee zij deze problemen hebben kunnen reduceren/verhelpen. Het apart doorvoeren van deze maatregelen vergt investeringen die gefinancierd moeten worden. Dit gebeurt voor alsnog door het investeren van spaargelden, het benutten van subsidies en/of het aangaan van persoonlijke leningen.

VEEL WONINGEN TOE AAN DUURZAME RENOVATIE

Veel woningen in Leusden zijn gebouwd in de jaren '60, '70 en '80. Om straks ook nog woningen te hebben die voldoen aan de eigentijdse woningeisen en goed verkoopbaar zijn, is het tijd om energie neutraal te renoveren.

"Hoe kunnen we van de woningen in Leusden weer moderne woningen maken, die ook in de toekomst goed verkoopbaar zijn. Woningen die comfortabel en energiezuinig zijn. En, niet onbelangrijk, waarbij ook het financiële plaatje voor iedereen realistisch en haalbaar is."

AAN DE SLAG IN LEUSDEN

Binnen Leusden is Energieloket IkWilWatt actief. De missie van het loket is om op een transparante wijze voor alle bewoners inzichtelijk te maken wat de mogelijkheden zijn als het gaat om slimmer omgaan met energie en het realiseren van duurzamere woningen in Leusden. In deze krant vertellen wij u graag meer over Het Nieuwe Wonen. ←



HET NIEUWE WONEN: OOK MOGELIJK VOOR DE WONINGEN IN LEUSDEN

De gemeente Leusden heeft samen met de andere 6 gemeenten van VNG Regio Eemland, IkWilWatt en bouwkundige en financiële experts de afgelopen maanden samengewerkt om de oprichting van het Eemland Energie Fonds mogelijk te maken. Dit geeft woningeigenaren de mogelijkheid om zich, mocht dit nog niet het geval zijn, te verenigen in een VvE en gezamenlijk een totaalpakket van energiebesparende maatregelen door te voeren. De renovatie wordt collectief uitgevoerd, zowel qua uitvoering als qua financiering.

Niet alleen voor koopwoningen, maar ook voor huurwoningen wil IkWilWatt Het Nieuwe Wonen mogelijk maken. Wilt u meer informatie over de mogelijkheden, neem dan contact op met IkWilWatt via projectleider@ikwilwatt.nl of bel 06-22979147.

Het Nieuwe Wonen Leusden

Uw energie- en onderhoudskosten van de woning dalen en hiervoor in de plaats worden servicekosten in rekening gebracht, maar onderaan de streep blijven de woonlasten nagenoeg gelijk of stijgen iets.

Bij de renovatie worden de volgende maatregelen in één keer uitgevoerd in uw woning:

- Vloerisolatie
- Nieuwe buitengevel
- Nieuw geïsoleerd dak met geïntegreerde zonnepanelen
- Nieuwe kozijnen, glas en voordeur
- Mechanisch ventilatiesysteem
- Warmtepomp
- Lage temperatuur afgiftesysteem



Nieuwe financieringsmogelijkheid: Eemland Energie Fonds: gebouwgebonden financiering via VvE

Het Nieuwe Wonen kan in één keer uitgevoerd worden met financiering via het Eemland Energie Fonds en is gekoppeld aan de woning. Bij dit Eemland Energie Fonds wordt via banken en pensioenfondsen een fonds opgericht met een waarborgfonds. Met deze financiering, met een looptijd van 30 jaar, kunnen woningeigenaren, verbonden in een VvE, de verduurzaming van de woningen realiseren. Zonder dat u zich druk hoeft te maken over hoe lang u er nog wilt wonen. De renovatie en financiering is gekoppeld aan uw woning. Wat betekent dit concreet voor u? Het Nieuwe Wonen met financiering via Het Eemland Energiefonds staat voor:

1

COLLECTIEF

Met 30 of meer woningeneigenaren wordt een VvE gevormd.

2

DUURZAME MAATREGELEN

Samen met andere bewoners in de VvE wordt gekozen voor het in één keer nemen van alle duurzame maatregelen die noodzakelijk zijn voor het realiseren van een energie neutrale woning, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarden voor deelname aan het Eemland Energie Fonds.

3

FINANCIERING

- De VvE gaat de financiële verplichting aan met het Eemland Energie Fonds voor een periode van 30 jaar.
- De financiering is gekoppeld aan de woningen en niet aan de persoonlijke omstandigheden van de woningeigenaren.
- Er wordt rekening gehouden met reeds uitgevoerde maatregelen.
- Huiseigenaren betalen maandelijks in plaats van aan de energiematschappij aan het Eemland Energie Fonds.

4

WOONLASTEN NEUTRAAL

De woonlasten per woningeigenaar blijven gelijk, worden minder of zijn maximaal enkele tientallen euro's hoger. Dit is afhankelijk van de persoonlijke gezinssituatie en energieverbruik.

5

WOONCOMFORT

Het wooncomfort verbetert aanzienlijk, vocht- en tochtproblemen zijn verleden tijd.

6

DIRECTE WAARDE-VERHOOGING WONING

Door het in één keer doorvoeren van duurzame maatregelen volgens het concept van Het Nieuwe Wonen met financiering via Het Eemland Energie Fonds woont u op korte termijn in een heerlijke woning. Zonder hoge investeringen, zal de woning gelijk ook in waarde toenemen. De financiering is gekoppeld aan de woning. Mocht u de woning gaan verkopen op korte of lange termijn, dan gaat de verplichting aan de VvE over naar de nieuwe woningeigenaar.

7

GARANTIE

De verduurzaming van de woning wordt uitgevoerd onder de garantie van BouwGarant. Bovendien verstrekt BouwGarant een energie-prestatiegarantie voor 10 jaar. Dit gebeurt via officiële monitoring.





Het Nieuwe Wonen: Renovatie Scenario voor Leusden

Uw energie- en onderhoudskosten van de woning dalen en hiervoor in de plaats worden servicekosten in rekening gebracht, maar onderaan de streep blijven de woonlasten nagenoeg gelijk of stijgen iets. Dit is met name afhankelijk van uw energieverbruik en toekomstige energieprijzontwikkelingen. Door minimaal energie te verspillen en tegelijkertijd zelf energie te produceren is een gebouwgebonden financiering met lange looptijd mogelijk, die past bij de nieuwe levensduur van uw woning. Indien u verhuist, wordt de financiële verplichting aan de nieuwe eigenaar overgedragen. Tegelijkertijd is er een directe stijging van woningwaarde te verwachten. Uiteraard neemt u deze maatregelen om vanaf de eerste dag in een nog fijnere woning te leven.

Onderstaande maatregelen worden in één keer doorgevoerd in de woning:

- Vloerisolatie
- Nieuwe buitengevel
- Nieuw geïsoleerd dak met geïntegreerde zonnepanelen
- Nieuwe kozijnen, glas en voordeur
- Mechanisch ventilatiesysteem
- Warmtepomp
- Lage temperatuur afgiftesysteem

Energieverbruik	↓
Energiekosten	↓↓
Servicekosten	↑↑
Wooncomfort	↑↑
Woningwaarde	↑↑
Totale kosten	↑↔↓

Al diverse maatregelen aan mijn huis uitgevoerd: kan ik dan ook meedoen?

Jazeker! Afhankelijk van de reeds uitgevoerde werkzaamheden en de kwaliteit hiervan (bijv. isolatiewaarde) kunnen deze behouden blijven. Er is wel een relatie tussen de subsidies en mate van gerealiseerde energiebesparing als voorwaarde van de gebouwgebonden financiering.

Op korte of lange termijn verhuizen?

Er is notarieel vastgelegd dat de financiering overgenomen wordt door de nieuwe eigenaar. In tegenstelling tot uw hypotheek hoeft u deze niet af te lossen. Doordat de aflossingstermijn van 30 jaar vastligt, blijft het voor de nieuwe eigenaar ook goed betaalbaar. Sterker nog, de potentiële koper kan ook meer lenen waardoor de doelgroep van kopers groter wordt, wat ook van invloed is op de woningwaarde. Er is dan ook een belangrijke rol voor de makelaar, namelijk dat de taxatiewaarde hoger is en de 'hogere servicelasten' geen drempel zijn, maar juist een voordeel doordat de toekomstige woonlasten heel voorspelbaar zijn.

Maatregelen in één keer doorvoeren: waarom?

Vanuit fiscaal oogpunt is het waardevol en uiteraard heb je een woning om in te leven, niet om continue te verbouwen. Een volledige woningrenovatie vraagt om een hoge investering, waarvoor nog geen financieel product beschikbaar is, m.u.v. de hypotheek. Door kwalitatief goede energetische maatregelen toe te passen wordt de energierekening aanzienlijk lager. Hoe 'meer geld bespaard kan worden door vermeden energiekosten', hoe meer geld er beschikbaar is voor de aflossing van de lening na renovatie. Door dit principe wordt het juist voordeliger om in één keer zo veel mogelijk energie besparende maatregelen te nemen. Hierdoor heeft de financier voldoende zekerheid dat maandelijks de woonlasten betaalbaar blijven in de toekomst. Uw financiële voorspelbaarheid wordt groter, doordat een onzekerheid over toekomstige energiekosten uitgesloten wordt. Na de renovatie bent u tenslotte nog beperkt afhankelijk van externe energiebronnen, omdat de woning weinig energie nodig heeft en u grotendeels zelfvoorzienend bent geworden.

Wilt u meer informatie over Het Nieuwe Wonen neem dan contact op met energieloket IkWilWatt via e-mail: projectleider@ikwilwatt.nl of of bel 06-22979147.

Woonlasten nu en straks

Rekenvoorbeeld A

Een jaren '70 woning volledig gerenoveerd naar NOM met een beperkt elektra verbruik (1.947 kWh) en royaal gasverbruik (2.302 m³).

Energielasten nu

Gas + elektra: € 132,- / mnd

Energielasten straks

Gas + elektra: € 0 / mnd*

Rente en aflossing Eemland Energie Fonds: dit bedraagt in het eerste jaar € 155,-. De maandelijkse lasten stijgen daarmee eerst met € 23,- per maand, en kent een omslagpunt na 13 jaar. Op basis van het verwachte algemene inflatiepercentage (CPI) voor de middellange termijn (2,0%).

* De elektriciteitsaansluiting blijft behouden. Transportkosten voor elektriciteit blijven. De woning verbruikt geen gas meer.

JAAR	VERSCHIL WOONLASTEN PER JAAR	VERSCHIL WOONLASTEN PER MAAND
1	+ € 277	+ € 23
2	+ € 252	+ € 21
3	+ € 226	+ € 19
4	+ € 199	+ € 17
5	+ € 172	+ € 14
6	+ € 145	+ € 12
7	+ € 117	+ € 10
8	+ € 88	+ € 7
9	+ € 59	+ € 5
10	+ € 29	+ € 2
11	+ € 81	+ € 7
12	+ € 55	+ € 5
13	+ € 29	+ € 2
14	+ € 3	+ € 0
15	- € 23	- € 2
16	- € 50	- € 4
17	- € 77	- € 6
18	- € 104	- € 9
19	- € 132	- € 11
20	- € 160	- € 13
21	- € 145	- € 12
22	- € 166	- € 14
23	- € 187	- € 16
24	- € 207	- € 17
25	- € 227	- € 19
26	- € 247	- € 21
27	- € 266	- € 22
28	- € 285	- € 24
29	- € 303	- € 25
30	- € 320	- € 27

Rekenvoorbeeld B

Een jaren '70 woning volledig gerenoveerd naar NOM met een gemiddeld elektra verbruik (3.500 kWh) en gemiddeld gasverbruik (1.800 m³).

Energielasten nu

Gas + elektra: € 130,- / mnd

Energielasten straks

Gas + elektra: € 0 / mnd*

Rente en aflossing Eemland Energie Fonds: dit bedraagt in het eerste jaar € 152,-. De maandelijkse lasten stijgen daarmee eerst met € 22,- per maand, maar draait als snel naar financieel voordeel t.o.v. de huidige verwachte lasten. Op basis van het werkelijke inflatiepercentage (CPI) van de afgelopen 10 jaar (4,2%).

JAAR	VERSCHIL WOONLASTEN PER JAAR	VERSCHIL WOONLASTEN PER MAAND
1	+ € 268	+ € 22
2	+ € 198	+ € 16
3	+ € 124	+ € 10
4	+ € 48	+ € 4
5	- € 33	- € 3
6	- € 117	- € 10
7	- € 204	- € 17
8	- € 296	- € 25
9	- € 392	- € 33
10	- € 492	- € 41
11	- € 515	- € 43
12	- € 620	- € 52
13	- € 729	- € 61
14	- € 843	- € 70
15	- € 962	- € 80
16	- € 1.087	- € 91
17	- € 1.217	- € 101
18	- € 1.353	- € 113
19	- € 1.495	- € 125
20	- € 1.643	- € 137
21	- € 1.754	- € 146
22	- € 1.908	- € 159
23	- € 2.069	- € 172
24	- € 2.237	- € 186
25	- € 2.412	- € 201
26	- € 2.595	- € 216
27	- € 2.785	- € 232
28	- € 2.983	- € 249
29	- € 3.190	- € 266
30	- € 3.406	- € 284

Rekenvoorbeeld C

Een jaren '30 woning volledig gerenoveerd naar NOM met een redelijk elektra verbruik en royaal gasverbruik.

Energielasten nu

Gas + elektra: € 158,- / mnd

Energielasten straks

Gas + elektra: € 0 / mnd*

Rente en aflossing Eemland Energie Fonds: dit bedraagt in het eerste jaar € 189,-. De maandelijkse lasten stijgen daarmee eerst met € 31,- per maand, maar draait als snel naar financieel voordeel t.o.v. de huidige verwachte lasten. Op basis van het werkelijke inflatiepercentage (CPI) van de afgelopen 10 jaar (4,2%).

JAAR	VERSCHIL WOONLASTEN PER JAAR	VERSCHIL WOONLASTEN PER MAAND
1	+ € 375	+ € 31
2	+ € 326	+ € 27
3	+ € 275	+ € 23
4	+ € 223	+ € 19
5	+ € 169	+ € 14
6	+ € 112	+ € 9
7	+ € 54	+ € 5
8	- € 6	- € 1
9	- € 69	- € 6
10	- € 114	- € 10
11	- € 133	- € 11
12	- € 178	- € 15
13	- € 244	- € 20
14	- € 312	- € 26
15	- € 382	- € 32
16	- € 455	- € 38
17	- € 530	- € 44
18	- € 607	- € 51
19	- € 687	- € 57
20	- € 770	- € 64
21	- € 810	- € 67
22	- € 890	- € 74
23	- € 973	- € 81
24	- € 1.058	- € 88
25	- € 1.145	- € 95
26	- € 1.235	- € 103
27	- € 1.328	- € 111
28	- € 1.423	- € 119
29	- € 1.521	- € 127
30	- € 1.621	- € 135





Veelgestelde vragen

Kan ik een berekening ontvangen voor mijn persoonlijke woonsituatie?

U kunt via de projectleider vragen om meer informatie en de mogelijkheden voor het maken van een maatwerkadvies. Dit kan via projectleider@ikwilwatt.nl of 06-22979147.

Zijn er kosten aan verbonden als ik een maatwerkadvies wil voor mijn woning?

Ja, een NOM maatwerkadvies kost € 500,- indien geen enkele besparingsmaatregel uitgevoerd wordt. Wanneer u deelneemt aan Het Nieuwe Wonen via de VvE worden deze kosten niet apart in rekening gebracht, de kosten zijn meegenomen in de totale kosten voor de renovatie.

Wat zijn de voorwaarden om mee te doen?

U dient eigenaar van de woning te zijn. Eigenaar / bewoner of Eigenaar / verhuurder.

Hoe ziet het proces eruit?

De inventarisatie om gezamenlijk maatregelen te nemen en collectiviteitsvoordeel te behalen is nu gaande. Afhankelijk van het aantal geïnteresseerde eigenaren wordt er gevraagd om een intentieverklaring (zonder verplichtingen) waarmee mandaat wordt verkregen om de gebouw gebonden financiering te organiseren. Zodra er toegang is tot de financiering wordt er een modelwoning gerealiseerd. Parallel aan de oplevering van de modelwoning, worden de individuele woningen bezocht voor maatwerk offertes. Na opdracht van elke individuele eigenaar wordt de uitvoering gepland en kan de geleverde prestatie gemonitord worden.

Kan ik gelijktijdig ook mijn keuken of badkamer verbouwen?

U staat geheel vrij om op elke tijdstip met elke willekeurige aannemer en installateur verbouwingen te plannen. U kunt dit ook als meerwerk in opdracht geven bij de collectief geselecteerde organisatie.



Hoeveel tijd neemt de renovatie in mijn woning in beslag zodra men is begonnen en moet ik dan mijn woning uit?

Verwachte doorlooptijd zal 5 tot 10 dagen zijn. U kunt gewoon in de woning blijven wonen.

Hoe zit het met de kosten die moet maken voor schilderwerk, herstellen van mijn vloer, raambekleding?

U draagt zelf zorg voor de kosten die gemaakt moeten worden voor het interieur. Indien een zonnescherm eraf moet, zal deze weer worden teruggeplaatst. Schade die veroorzaakt wordt door de aannemer zal in oude staat teruggebracht worden. Daarvoor is de aannemer ook verzekerd.

Hoeveel woningen moeten meedoen, wil het project Het Nieuwe Wonen Leusden daadwerkelijk gerealiseerd worden?

De regionale financieringsfaciliteiten kunnen alleen worden georganiseerd met een minimale deelname van 30 woning eigenaren. Het is essentieel dat er aantoonbaar voldoende intentieverklaringen worden getekend, zodat alle betrokken instanties als gemeente Leusden, VNG Eemland, Provincie Utrecht, banken, verzekeraars en pensioenfondsen geactiveerd worden.

Ben ik vrij om te kiezen wie de werkzaamheden aan mijn woning gaat doen?

Ja, u bent geheel vrij om te kiezen. In samenwerking met IkWilWatt worden partijen geselecteerd met expertise waar het gaat om NOM renovaties. De eenmalige investering is belangrijk, maar kritisch zijn de totale kosten over een periode van meer dan 30 jaar en dat vraagt om kwalitatief hoogwaardige materialen en arbeid. Eén van de criteria zal zijn dat een organisatie bij volledige NOM renovatie ook voldoet aan de eisen om een prestatie – garantieverzekering af te kunnen sluiten.

Heb ik een woning waarde-stijging als woningeigenaar bij NOM?

Bij de verkoop aan de nieuwe eigenaar zijn er verruimde hypotheekmogelijkheden van toepassing:

1. De koper mag € 27.000,- meer financieren dan de op hem/haar van toepassing zijnde lenen-naar-inkomen-verhouding (loan-to-income-ratio);
2. De koper mag 106% van de marktwaarde financieren i.p.v. 102% (2016). Door deze verruimde hypotheekmogelijkheden zal u als eigenaar van een NOM-woning een forse waarde-stijging mogen verwachten, de doelgroep van

potentiële kopers is immers ineens veel groter geworden en ook de aantrekkelijkheid van de woning zelf zal zijn toegenomen.

Heb ik zelf altijd een financieel voordeel na NOM renovatie?

Een eenduidig 'ja of nee' is niet te zeggen, maar lijkt wel realistisch wanneer men uitgaat van scenario-berekeningen op midden lange termijn. Niemand is in staat om de toekomst te voorspellen en de overheid heeft niet voor niets een zorgplicht. Daaronder valt ook het voorkomen dat inwoners te veel financiële verplichtingen aangaan. En juist nu stimuleert de regionale overheid deze maatregelen.

Als vertrekpunt is met de onderhoud- en energiekosten gerekend die afkomstig zijn van verschillende bewoners van Leusden. Het is aannemelijk dat er op dit moment niet gereserveerd wordt voor onderhoud aan de woning en reparaties ad-hoc worden betaald. In deze vergelijkingen worden de kosten, die er dus wel zijn, ingeschat. Het is aannemelijk dat er verschillen zijn in de mate waarop eigenaren onderhoud plegen aan de bestaande woning.

Op basis van landelijke en Europese bronnen is een voorspelling gemaakt over de verwachte prijsontwikkelingen die ook aangehouden worden door woningbouwcorporaties. De historie heeft uitgewezen dat prijzen over een periode van 20 tot 30 jaar altijd stijgen. De toekomstige prijsontwikkeling is dan ook een aanname(!); iedereen moet voor zichzelf besluiten of deze aanname realistisch is. Er zijn rekenvoorbeelden gemaakt op basis van gegevens die van leden zijn ontvangen.

Welke variabelen bepalen mijn financieel voordeel?

In principe kan er aan een aantal knoppen gedraaid worden die bepalend zijn voor de berekeningen. Uw inkomen is bepalend voor de renteaftrek. Uw toekomstige energieverbruik wordt nu gebaseerd op het huidige verbruik. De verwachte onderhoudskosten die vermeden worden. Het geïndexeerde prijspeil van toekomstig onderhoud, elektriciteit & gas als kostenpost, en tot slot het rentepercentage en de looptijd voor aflossing van de lening.

Met name de verwachte besparing op het huidige energieverbruik en energieprijsontwikkeling zijn sterk bepalend. Populair gezegd, hoe meer men nu aan gas verbruikt, hoe meer er te besparen valt. De ontwikkeling van de energieprijzen geeft gevoelsmatig een dalende lijn. De cijfers bewijzen het tegenovergestelde, namelijk een gemiddelde stijging van 4,2 % over de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse stijging energiekosten heeft als ingevulde waarde het verwachte algemene inflatiepercentage (CPI) voor de middellange termijn van 2,0%. In de praktijk is dit 6 tot 7% geweest (bron: CBS).

De jaarlijkse stijging onderhoudskosten heeft het verwachte inflatiepercentage van de bouwbranche voor de middellange termijn van 2,5%.

Dit is in lijn met wat woningbouwcorporaties hanteren (bron: CFV).

1. Indexatie is de jaarlijkse aanpassing van het bedrag tot het nieuwe prijspeil, omdat de gemiddelde prijs van goederen en diensten hoger wordt. Met andere woorden, u kunt minder kopen voor hetzelfde geld.

Welke garantie is er dat de voorgespiegelde besparingen ook behaald zullen worden?

De verbouwing kan uitgevoerd worden onder garantie van BouwGarant. Daarnaast geeft BouwGarant een energieprestatiegarantie. De garantie houdt in dat de berekende energieprestatie gedurende tien jaar wordt gegarandeerd.



Wat is de impact van de te verwachten waarde-stijging op de gemeentelijke belasting (OZB / WOZ)?

Op dit moment zijn actuele gegevens bekend van een onmiddellijke waarde-stijging van € 15.000,- per appartement, waarbij het effect op de OZB in Leusden slechts € 18 op jaarbasis, ofwel € 1,50 per maand.

Kan ik nog steeds zelf mijn energieleverancier kiezen?

Ja. U kunt uw huidige energiecontract behouden en bent ook in de toekomst geheel vrij om zelf een energieleverancier te kiezen.



Wat doe ik als een collectief aangeschafte maatregel stuk gaat?

De renovatie maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar / bewoner. Het is mogelijk dat er voor de installaties een collectief onderhoudscontract bedongen wordt, waarvoor men zich individueel kan aanmelden.

Zijn er ook subsidies?

In de berekeningen is rekening gehouden met de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis. BTW teruggave voor zonnepanelen en ISDE voor de warmtebron. Voor eigenaren die de woning verhuren is een STEP subsidie mogelijk.





Veelgestelde vragen (vervolg)

→ Welke afhankelijkheid is er met de burens?

De individuele woning renovatie kan in principe altijd uitgevoerd worden, onafhankelijk van de burens. Tegelijkertijd is er in verschillende opzichten voordeel te behalen door samen te werken. We zijn gezamenlijk eigenaar van een dak en we delen gevels. Praktisch kan er ook een kostenreductie behaald worden op verschillende onderdelen.

Hebben de werkzaamheden ook invloed op de tussenmuren in de woning?

De isolatie van de gevels zal in principe aan de buitenkant van uw woning plaatsvinden. De binnenmuren blijven allemaal staan en in tact.



Is het mogelijk om mijn gasaansluiting te behouden?

Het is mogelijk om als individuele bewoner de gasaansluiting in stand te houden, maar dit heeft wel enige financiële impact. Deze impact bestaat vooral uit het behoud van uw vastrecht voor gas, en een gemiddeld gasverbruik voor koken van ongeveer 60m³ per jaar. De huidige prijzen voor beide vindt u terug op uw jaarrekening van uw gasleverancier.

Wat betekent elektrisch koken voor mijn keuken?

Doordat de gasaansluiting verdwijnt, dient er ook een elektrische kookplaat

geïnstalleerd te worden. De wijze van koken is met gas net even anders, maar blijft op hoofdlijnen gelijk. Ook uw pannen zullen naar verwachting vervangen moeten worden.

Wat kan ik doen met mijn huidige CV-ketel en MV-box?

De bestaande Centrale Verwarming installatie en hoogstwaarschijnlijk ook de Mechanische Ventilatie past niet in het plan zoals het er nu ligt. In overleg met de betrokken installateur kan uw installatie worden overgenomen tegen een vergoeding afhankelijk van het bouwjaar.

Wat moet ik doen met lopende onderhoudscontracten?

Lopende onderhoud- en/of huurcontracten moet u zelf opzeggen. Vooraf kunt u kenbaar maken welke contractuele verplichtingen u heeft, zodat deze contracten collectief geïnventariseerd worden en waar mogelijk (!) navolging kunnen krijgen.

Is het zeker dat de rente naast mijn hypotheekrente teruggevraagd kan worden?

Ja. Dit kan op grond van het besluit van het Ministerie van Financiën van 10-06-2010, artikel 10.4. ←



Goed om te weten

bij een woningverbetering/-verduurzaming zijn er 3 financieringsmogelijkheden*:

1. Financiering m.b.v. spaargeld.

Mogelijk dat het spaargeld werd belast in box 3 (vermogen meer dan € 25.000 per persoon). In dat geval is er sprake van een verlaging van de vermogensrendementsheffing van 0,87% over het geïnvesteerde spaargeld, voor zover het totale vermogen van het betrokken huishouden daardoor niet beneden € 25.000 per persoon daalt (en er vanuit gaande dat het vermogen niet meer bedraagt dan € 125.000 per persoon. In dat geval is de aftrek namelijk groter). Indien dat wel het geval is, is de aftrek alleen van toepassing op het deel boven € 25.000 per persoon. Als het vermogen sowieso minder is dan € 25.000 levert de investering in het geheel geen fiscaal voordeel op;

2. Individuele financiering

(aanvullende hypotheek, duurzaamheidslening, energiebespaarlening).

Indien de nieuw afgesloten lening geheel wordt aangewend voor woningverbetering (waarbij inbegrepen verduurzaming), mag de te betalen rente gedurende maximaal 30 jaar worden afgetrokken in box 1, net zoals de hypothecaire lening;

3. Lening via de VvE.

Deze lening is gelijkgesteld als die bij punt 2. De leden van de VvE mogen individueel het rentedeel overeenkomstig ieders breukdeel van de servicekosten aftrekken in box 1.

U kunt geen gebruik maken van de hypotheek rente aftrek indien u zelf de maatregelen direct betaald. Dit is fiscaal wel mogelijk indien het verloopt volgens de gebouwgebonden financiering via het Eemland Energie Fonds. ←

* Gebaseerd op de financieringsmogelijkheden zoals deze in 2017 bekend en beschikbaar zijn.



Meer informatie | Contact

Wilt u meer informatie over Het Nieuwe Wonen in Leusden, neem dan contact op met IkWilWatt.

IkWilWatt

Projectleider René Pie

www.ikwilwatt.nl

projectleider@ikwilwatt.nl

06-22979147

