PAGE 1 · STAPPENPLAN · EN GEBRUIKS-VOOR-ONTWIKKELAARS

VERDUURZAMINGS HANDBOEK

Het complete stappenplan om een aanspreekbare gebouwde omgeving te verduurzamen – met bijpere energiebesparing, Energie-neutrale bedrijfsvastgoedexploitatie, Duurzaam vastgoedbeleid, Leefbaarheid en Klimaatbestendigheid.

0023 Pagina's · **2023** Versie · **1000+** Bronnen · **9** Hoofdstukken

Bronnen: Rijksoverheid, Kadaster, Cbs, Rvo, Pbl, Ecn, Knmi, Nen, Ipcc, Iea, Eu-Commissie, Eu-Parlement, Eu-Raad, Eurostat, Eu-Publicaties, Eu-Wetgeving, Eu-Richtlijnen, Eu-Verordeningen, Eu-Subsidies, Eu-Financiering, Eu-Fondsen, Eu-Programmas

Gemeentelijk / provinciaal	Regio-afhankelijk	Aanvullende regelingen bovenop de landelijke. Hoogte en voorwaarden verschillen sterk per regio.
SDE++	Zakelijk (grotere opwek)	Voor grootschalige duurzame energieproductie. Jaarlijkse openstellingsronde.

Bedragen en percentages zijn indicatief, peildatum juni 2026. Subsidieregelingen openen, sluiten en wijzigen jaarlijks (vanmiddel verhouderenregelingen zijn de afgelopen jaren aangepast of gesloten). Controleer altijd de actuele stand via RVO en je gemeente, of laat het door een subsidiedeskvisseur checken.

LET OP: STAPELING EN VOLGORDE

Meerdere regelingen zijn soms combineerbaar — mits correct aangevraagd. Verkeerd of te laat aanvragen betekent dat je aanspraak verliest. Zorg dat de aanvraag wordt ingediend vóór de investeringsbeslissing, niet daarna.

SUBSIDIE-AANVRAAG — STAPPENPLAN

- Bepaal vóór de offerte welke regelingen van toepassing zijn — sommige vereisen een aanvraag vooraf.
- Vraag de subsidie aan vóórdat je de investeringsverplichting aangaat (bij EIA: melden binnen 3 maanden na de verplichting).
- Controleer of je gemeente of provincie aanvullende regelingen heeft.
- Zorg voor een gedetailleerde factuur per maatregel — verstrekkers vereisen dit voor uitbetaling.
- Verwerk subsidies en afschrijvingen correct in je MJOP om het werkelijke rendement per investering te berekenen.

DEEL 7

VERHUURD VASTGOED: HUURRECHT & SPLIT-INCENTIVE

Bij verhuur speelt een extra laag: wie investeert, wie profiteert, en wat mag je doorberekenen?

8

STAP 7 — VERHUUR

DE SPLIT-INCENTIVE EN HOE JE HEM OPLOST

Bij verhuurd vastgoed loopt het voordeel niet altijd naar de partij die investeert. De eigenaar betaalt de verduurzaming, maar de huurder profiteert van de lagere energierekening. Dat heet de split-incentive — en het is vaak de échte reden dat verduurzaming blijft liggen. De oplossing zit in hoe je de investering vertaalt naar huur en servicekosten.

WAT JE MOET WETEN BIJ WONINGVERHUUR

- Een labelsprong vergroot de WWS-punten en daarmee de maximale huur — vaak de basis om de investering terug te verdienen.
- Voor renovatie die het wooncomfort verhoogt, is instemming van (een deel van de) huurders nodig: goede communicatie is bepalend.
- Sommige maatregelen kunnen via een huurverhoging of servicekosten worden verrekend: leg vast wat is afgesproken.

WAT JE MOET WETEN BIJ COMMERCIEEL VASTGOED

- Green lease-afspraken verdelen kosten en baten van verduurzaming tussen eigenaar en huurder.
- De label C-plicht ligt bij gebruik van het pand: maak in het huurcontract helder wie verantwoordelijk is voor welke maatregel.
- Een beter label maakt je pand aantrekkelijker bij contractverlenging en nieuwe verhuur — een onderhandelingsvoordeel.

DE SLEUTEL

Reken de investering altijd door als totaalplaatje: huurruimte (woningen) of markthuur en verhuurbaarheid (commercieel) + energiebesparing + waardestijging + subsidie. Pas dan zie je dat de eigenaar wél degelijk profiteert — ook als de huurder de energierekening betaalt.

DEEL 8

NETCONGESTIE & ENERGIEBEHEER

Steeds vaker is niet de techniek maar het stroomnet de bottleneck. Hoe je daar slim mee omgaat.

9

STAP 8 — NETCONGESTIE

ALS HET STROOMNET DE BOTTLENECK IS

In grote delen van Nederland is het elektriciteitsnet overbelast. Een zwaardere aansluiting of teruglevering aanvragen kan maanden tot jaren duren. Voor verduurzaming van vastgoed betekent dit dat je niet alleen naar de techniek moet kijken, maar ook naar hoe je je energie beheert binnen de bestaande aansluiting.

- **Eigen verbruik maximaliseren:** stem opwek en gebruik op elkaar af, zeker nu saldering vanaf 2027 verdwijnt.
- **Batterijopslag:** buffert pieken, vergroot zelfvoorziening en verlaagt de druk op je aansluiting.
- **Slim laden & peak shaving:** laad voertuigen en stuur installaties aan op momenten dat er ruimte is.
- **Energiemanagementsysteem:** verdeelt het beschikbare vermogen automatisch over zon, laadpalen, warmtepomp en batterij.

PLAN VROEG

Aansluit- en teruglevervragen kennen lange wachttijden. Breng de netcapaciteit per pand vroeg in kaart, zodat netcongestie je planning niet verrast. Een slim energiebeheersysteem haalt vaak meer uit de bestaande aansluiting dan je denkt.

DEEL 9

RISICO'S & VALKUILEN

De fouten die verduurzaming duur of teleurstellend maken — en hoe je ze voorkomt.

10

STAP 9 — VALKUILEN

WAT VERDUURZAMING DUUR OF TELEURSTELLEND MAAKT

VALKUIL	HOE JE HET VOORKOMT
Verkeerde volgorde (installatie vóór isolatie)	Eerst de schil, dan installaties dimensioneren, dan opwek.
Subsidie te laat aangevraagd	Aanvragen vóór de investeringsverplichting: meld op tijd bij RVO.
Slechte of verouderde EPA-opname	Werk met een gecertificeerd EPA-adviseur en een actueel label.
Netcongestie onderschat	Breng netcapaciteit vroeg in kaart; zet energiebeheer en opslag in.
Doorlooptijden onderschat	Plan via het MJOP; reken op levertijden en vergunningen.
Rekenen op saldering na 2027	Reken met eigen verbruik en terugleververgoeding, niet met volledige saldering.
Versnipperde aanpak (veel losse partijen)	Eén regiepartij voorkomt afstemmfouten, meerwerk en miscommunicatie.

LIEVER ÉÉN PARTIJ DIE DIT ALLEMAAL VOOR JE REGELT?

Van inventarisatie en subsidie tot installatie en service. Begin met een gratis portefeuillescan en zie per pand wat er mogelijk is.

PLAN MIJN GRATIS SCAN

KUYT VERDUURZAMING

WAT KUYT VOOR JOU DOET

Verduurzaming als vastgoedbeheerder lukt het beste met één aanspreekpunt dat het hele traject beheerst — van de eerste inventarisatie tot de nazorg na installatie. Dat is precies wat Kuyt Verduurzaming biedt: één partij, van A tot Z.

PORTEFEUILLESCAN
We brengen je volledige portefeuille in kaart: huidig label, kansen per pand, prioritering en verwacht rendement. Concreet, niet vrijblijvend.

MAATWERKADVIES
Geen standaardpakket, maar een plan op maat per pand, afgestemd op je MJOP, budget en doelstelling.

SUBSIDIEREGIE
We kennen de actuele regelingen en regelen de aanvraag mee — vóór de investeringsbeslissing.

VOLLEDIGE INSTALLATIE
Zon, warmtepompen, isolatie, laadpalen, koojinen — door eigen monteurs. Geen onderaannemers waar je zelf achteraan moet.

BATTERIJ & ENERGIEBEHEER
Opslag en slimme aansturing gekoppeld aan zon en laadpunten voor maximale zelfvoorziening — klaar voor 2027.

SERVICE & GARANTIE
Na installatie blijven we verantwoordelijk: garantie, snelle service en periodieke controles.

MONITORING & RAPPORTAGE
Inzicht in de energieprestatie per pand, per maand. We signaleren afwijkingen en sturen bij.

ÉÉN AANSPREEKPUNT
Eén projectverantwoordelijke die jou en je portefeuille kent — je vertelt je verhaal maar één keer.

BEGIN MET EEN GRATIS PORTEFEUILLESCAN

Vrijblijvend, per pand de kansen, besparing en waardestijging in beeld. De makkelijkste eerste stap.

VRAAG DE SCAN AAN

BEGRIPPENLIJST

MJOP	Meerjarenonderhoudsplan: de planning van onderhoud aan een pand of portefeuille over meerdere jaren.
ENERGIELABEL	Klasse (A t/m G) die de energieprestatie van een gebouw aangeeft. Voor kantoren is minimaal C verplicht sindsdi 2023.
NTA8800	De bepalingsmethode waarmee sinds 2021 het energielabel van gebouwen wordt berekend.
WWS	Woningwaarderingsstelsel: het puntensystem dat de maximale huurprijs van een woning bepaalt; het energielabel telt hierin mee.
EPA / EPA-U	Energie Prestatie Advies (Utiliteit): het onderzoek door een gecertificeerd adviseur dat tot een energielabel en maatregelenadvies leidt.
SALDERING	Het wegstrepen van teruggeleverde zonnestroom tegen eigen verbruik. Stopt volledig op 1 januari 2027.
SPLIT-INCENTIVE	De situatie waarin de eigenaar investeert maar de huurder van de lagere energiekosten profiteert.
NETCONGESTIE	Overbelasting van het elektriciteitsnet, waardoor extra capaciteit of teruglevering beperkt of vertraagd is.

Bronnen en peildatum: dit handboek is bijgewerkt met peildatum juni 2026 op basis van publieke informatie van o.a. Rijksoverheid, RVO en de Belastingdienst. Wet- en regelgeving en subsidievoorwaarden wijzigen regelmatig; controleer voor concrete beslissingen altijd de actuele regelingen of laat je adviseren. Genoemde bedragen, percentages en terugverdientijden zijn indicatief.

© 2026 Kuyt Verduurzaming