EDITIE OKTOBER 2026

KUYT VERDUURZAMING — VOOR VASTGOEDBEHEERDERS & VERHUURDERS

HET COMPLETE DRAAIBOEK

DE VERDUURZAMINGS BLAUWDRUK

Het draaiboek om je vastgoedportefeuille gefaseerd te verduurzamen — voldoen aan de labelplicht, lagere energielasten, hogere waarde en toekomstbestendige panden. Met rekenvoorbeelden en werkbladen.

2023
Label C verplicht voor kantoren — geldt nu al

2027
Saldering stopt op 1 januari

2029
Huurwoningen minimaal label D

2030
Europese minimumeisen voor overige bedrijfspanden

INTRODUCTIE

VERDUURZAMING IS GEEN KEUZE MEER — HET IS BEDRIJFSSTRATEGIE

Als vastgoedbeheerder beheer je niet alleen gebouwen, maar waarde, rendement en de toekomstbestendigheid van een portefeuille. Energieprestatie staat daarin steeds centraler: in wetgeving, bij financiering, bij huurders en bij verkoop.

De afgelopen jaren is de labelplicht stap voor stap uitgebreid. Kantoren moeten al label C hebben, huurwoningen moeten in 2029 minimaal naar label D, en vanaf 2030 gelden Europese eisen voor winkels, scholen en andere bedrijfspanden. Tegelijk stopt op 1 januari 2027 de salderingsregeling. Wie nu niet plant, moet straks haastig en duur ingrijpen.

Deze blauwdruk geeft je het complete draaiboek: van de deadlines en de juiste maatregelen tot uitgewerkte business cases en werkbladen die je direct kunt gebruiken. Werk hem van voor naar achter door, of ga direct naar het deel dat je nodig hebt.

INHOUD

1 URGENTIE & LABELPLICHT

2 WAT VERDUURZAMING OPLEVERT

3 DE MAATREGELEN

4 DE BUSINESS CASE

5 FASERING & MJOP

6 SUBSIDIES & FINANCIERING

7 VERHUURD VASTGOED

8 NETCONGESTIE & ENERGIEBEHEER

9 RISICO'S & VALKUILEN

K WAT KUYT VOOR JE DOET

IN ÉÉN OOGOPSLAG: WELKE EIS GELDT VOOR JOUW PANDEN?

PANDTYPE	EIS	WANNEER	STATUS
Huurwoningen	Minimaal label D (E, F en G niet meer toegestaan)	1 januari 2029	Ontwerpbesluit; vastlegging verwacht eind 2026
Kantoren > 100 m²	Minimaal label C	Sinds 1 januari 2023	Van kracht, wordt gehandhaafd
Winkels, scholen & overige utiliteit	Slechtst presterende panden verbeteren (± label D, later ± label C)	2030 en 2033	Europese richtlijn (EPBD IV); Nederlandse uitwerking loopt
Alle panden met zonnepanelen	Einde salderingsregeling	1 januari 2027	Definitief

DEEL 1

URGENTIE & LABELPLICHT

De labelplicht raakt je hele portefeuille. Sommige deadlines zijn al verstreken, andere komen snel dichterbij.

STAP 1 — URGENTIE

WAAROM HANDELEN NU LOONT

De energietransitie raakt vastgoed op meerdere fronten tegelijk. Kennis van de concrete deadlines en gevolgen is de basis voor elke investeringsbeslissing.

Huurwoningen — minimaal label D per 2029. Het kabinet wil dat huurwoningen met label E, F of G uiterlijk 1 januari 2029 zijn verbeterd naar minimaal label D. De regeling is in juli 2026 aan de Tweede en Eerste Kamer voorgelegd en wordt naar verwachting eind 2026 vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit geldt voor alle eigenaren van huurwoningen: particuliere en zakelijke verhuurders en beleggers. Voor de investering is subsidie beschikbaar via de SVOH (zie deel 6).

Kantoren — de label C-plicht geldt al. Sinds 1 januari 2023 moeten kantoorgebouwen vanaf 100 m^2 minimaal energielabel C hebben. Voldoet een kantoor daar niet aan, dan mag het niet meer als kantoor worden gebruikt. Gemeenten en omgevingsdiensten handhaven hierop, ook met dwangsommen. Label A in 2030 is een landelijk streefdoel, maar (nog) geen wettelijke plicht.

Overige bedrijfspanden — Europese minimumeisen vanaf 2030. Op grond van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD IV) moeten de slechtst presterende utiliteitsgebouwen, zoals winkels en scholen, worden verbeterd: 16% in 2030 en 26% in 2033. Voor 2030 komt dat neer op ongeveer label D; een pand met label C zit naar verwachting goed voor 2033. Monumenten, religieuze en industriële gebouwen zijn uitgezonderd. De Nederlandse uitwerking wordt in de loop van 2026–2027 vastgesteld.

Saldering stopt op 1 januari 2027. De salderingsregeling voor zonnepanelen stopt in één keer, niet geleidelijk. Daarna krijg je voor teruggeleverde stroom alleen nog een terugleververgoeding, en veel energieleveranciers rekenen terugleverkosten. Eigen verbruik en opslag (batterij) bepalen vanaf dan het rendement van zonnepanelen.

Financiering. Banken en institutionele financiers hanteren steeds vaker duurzaamheidscriteria. Een slecht energielabel kan herfinanciering bemoeilijken of duurder maken.

Verhuurbaarheid en waarde. Een slecht label is direct een nadeel: het beperkt de maximale huur bij woningen, verhoogt het leegstandsrisico bij commercieel vastgoed en drukt de waarde. Huurders stellen bovendien steeds hogere eisen aan comfort en energiekosten.

> **EERST AANPAKKEN**
>
> Heb je **huurwoningen met label E, F of G** of **kantoren met label D of lager** in beheer? Dan zijn dit je prioriteiten. Voor kantoren geldt de plicht nu al; voor huurwoningen heb je nog ruim twee jaar, en dat is korter dan het lijkt als je ook subsidie, planning en huurders wilt meenemen.

> **VROEG HANDELEN = CONCURRENTIEVOORDEEL**
>
> Beheerders die nu investeren, kunnen hun panden blijven verhuren, trekken betere huurders aan en profiteren van de huidige subsidies. Wie wacht tot vlak voor 2029, concurreert straks met alle andere verhuurders om dezelfde installateurs en materialen.

WETGEVING — TIJDLIJN

DE DEADLINES OP EEN RIJ

2023
Al van kracht

LABEL C VERPLICHT VOOR KANTOREN

Kantoren vanaf 100 m^2 zonder minimaal label C mogen niet meer als kantoor worden gebruikt. Handhaving loopt.

KANTOREN | GEBRUIKSVERBOD

Nu
Doorlopend

ENERGIEBESPARINGSPLICHT & INFORMATIEPLICHT

Bedrijven en instellingen met een verbruik vanaf 50.000 kWh stroom of 25.000 m^3 gas moeten energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder nemen én daarover rapporteren.

ERKENDE MAATREGELENLIJST | RAPPORTAGEPLICHT

2027
1 januari

EINDE SALDERINGSREGELING

Saldering stopt volledig en in één keer. Eigen verbruik en opslag worden belangrijker; teruglevering levert alleen nog een terugleververgoeding op.

ZONNEPANELEN | BATTERIJ

2029
1 januari

HUURWONINGEN MINIMAAL LABEL D

Huurwoningen met label E, F of G moeten zijn verbeterd naar minimaal label D. Vastlegging in het Besluit bouwwerken leefomgeving verwacht eind 2026.

HUURWONINGEN | SVOH-SUBSIDIE

2030
en 2033

MINIMUMEISEN OVERIGE UTILITEITSBOUW (EPBD IV)

De slechtst presterende 16% (2030) en 26% (2033) van de niet-woningen moet zijn verbeterd: ongeveer label D in 2030, richting label C in 2033. Label A in 2030 blijft voor kantoren een streefdoel, geen plicht.

WINKELS | SCHOLEN | BEDRIJFSPANDEN

Lopend
Grote partijen

DUURZAAMHEIDSRAPPORTAGE (CSRD)

De Europese rapportageplicht is na de vereenvoudiging van 2025–2026 beperkt tot de grootste ondernemingen. Voor institutionele beleggers en grote eigenaren blijft energieprestatie van vastgoed een belangrijk onderdeel van ESG-rapportage.

ESG | RAPPORTAGE

Wet- en regelgeving en subsidievoorwaarden wijzigen regelmatig. Deze blauwdruk is bijgewerkt met peildatum oktober 2026. Controleer voor concrete beslissingen altijd de actuele regels via RVO en Rijksoverheid, of laat je adviseren.

DEEL 2

WAT VERDUURZAMING OPLEVERT

Verduurzaming is geen kostenpost maar een waarde-investering. Zo vertaalt een labelsprong zich naar huur, waarde en verhuurbaarheid.

STAP 2 — WAARDE & HUUR

WAT JE ENERGIELABEL OPLEVERT

Voor verhuurd vastgoed werkt het label op twee manieren door. Bij woningen telt het energielabel mee in het woningwaarderingsstelsel (WWS): meer punten betekent een hogere maximale huur. Bij commercieel vastgoed bepaalt het label de markthuur, het leegstandsrisico en de financierbaarheid — en steeds vaker de ESG-score van de belegger.

WONINGEN — LABEL EN HUURRUIMTE

Sinds de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) geldt het WWS ook voor middenhuurwoningen. Het energielabel weegt daarin zwaar: woningen met label E, F of G krijgen puntenaftrek, terwijl een goed label extra punten oplevert. En vanaf 2029 mag je woningen met E, F of G helemaal niet meer verhuren zonder verbetering.

LABEL	EFFECT IN HET WWS	WAT HET BETEKENT VOOR DE VERHUURDER
A	Hoogste puntenscore	Grootste huurruimte, beste verhuurbaarheid
B	Hoge score	Ruime huurruimte
C	Gemiddeld	Toekomstbestendig, ook na 2029
D	Onder gemiddeld	Voldoet aan de eis voor 2029, maar beperkte huurruimte
E	Puntenaftrek	Lagere maximale huur; vanaf 2029 verbeteren verplicht
F	Puntenaftrek	Lagere maximale huur; vanaf 2029 verbeteren verplicht
G	Puntenaftrek	Lagere maximale huur; vanaf 2029 verbeteren verplicht

WWS-punten en -bedragen worden jaarlijks aangepast. Reken voor een concrete woning altijd met de actuele huurprijscheck van de Huurcommissie.

COMMERCIEEL VASTGOED — WAARDE EN VERHUURBAARHEID

Bij kantoren en bedrijfspanden geldt geen puntensysteem. Daar telt het label direct door in de markthuur, het leegstandsrisico en de financiering. Kantoren zonder label C zijn zonder verbetering niet meer als kantoor te verhuren, en panden met slechte labels staan onder druk in waarde. Voor beleggers weegt het label bovendien zwaar in de ESG-beoordeling.

Hoe dit in euro's uitpakt, zie je in de rekenvoorbeelden van deel 4.

DEEL 3

DE MAATREGELEN

Welke ingreep welk effect heeft, in de juiste volgorde, en welke maatregel bij welk pandtype past.

STAP 3 — MAATREGELEN

WELKE INGREPEN WELK EFFECT HEBBEN

Niet elke maatregel levert hetzelfde op voor elk pand. De sleutel is de juiste combinatie in de juiste volgorde. Vuistregel: **eerst de schil** (isolatie, glas, kozijnen), **dan de installaties** (warmte en koeling), **dan de opwek** (zon en opslag). Wie dat omdraait, installeert te grote systemen of mist het maximale effect.

ISOLATIE (DAK, GEVEL, VLOER)

De basis van elke verduurzaming en vaak de grootste labelsprong. Combineer met gepland onderhoud.

TERUGVERDIENTIJD 5-15 JAAR*

HR++/HR+++-GLAS & KOZIJNEN

Vervangt enkel of oud glas. Effect op warmte, geluid en uitstraling. Kozijnen vallen ook onder de SVOH.

TERUGVERDIENTIJD 7-12 JAAR*

WARMTEPOMP

Vervangt (deels) de cv-ketel. Vraagt een goed geïsoleerde schil voor het beste rendement.

TERUGVERDIENTIJD 10-15 JAAR*

ZONNEPANELEN

Directe opwek op locatie. Na 2027 bepaalt eigen verbruik het rendement — reken niet meer op saldering.

TERUGVERDIENTIJD 6-10 JAAR*

BATTERIJOPSLAG

Slaat zonnestroom op voor later gebruik en vangt pieken op. Wint sterk aan belang nu saldering stopt.

TERUGVERDIENTIJD 8-12 JAAR*

AIRCO (LUCHT-LUCHT)

Verwarmen én koelen met één systeem. Inzetbaar als (hoofd)warmtebron in goed geïsoleerde ruimtes.

TERUGVERDIENTIJD 6-10 JAAR*

INFRAROODVERWARMING

Elektrische stralingswarmte, snel te plaatsen, geen leidingen. Geschikt voor bijverwarming en kleine ruimtes.

TERUGVERDIENTIJD 5-8 JAAR*

LED & SMART BUILDING

Laagdrempelige eerste stap met direct effect. Slimme regeling geeft inzicht per pand.

TERUGVERDIENTIJD 2-6 JAAR*

LAADPALEN & LAADPLEINEN

Belangrijk bij vastgoed met parkeren. Verhoogt de aantrekkelijkheid en kan inkomsten opleveren.

TERUGVERDIENTIJD 4-7 JAAR*

ROLLUIKEN & ZIPSCREENS

Voorkomen oververhitting en verlagen de koelbehoefte. Snel te plaatsen.

TERUGVERDIENTIJD 4-6 JAAR*

DAKRAMEN & LICHTSTRATEN

Meer daglicht en ventilatie, minder kunstlicht. Vooral effectief in kantoren en hallen.

TERUGVERDIENTIJD 8-14 JAAR*

ENERGIEMANAGEMENT

Verdeelt vermogen slim over zon, batterij, laadpalen en warmtepomp. Belangrijk bij netcongestie.

TERUGVERDIENTIJD 3-6 JAAR*

** Terugverdientijden zijn indicatief en sterk afhankelijk van pand, energieprijs, gebruik en subsidie. Zie de rekenvoorbeelden in deel 4.*

DE JUISTE VOLGORDE IS CRUCIAAL

Isoleer altijd vóór je een warmtepomp plaatst: een warmtepomp in een slecht geïsoleerd pand draait harder en levert minder rendement. Combineer slim: als het dak toch wordt aangepakt, laat dan tegelijk dakisolatie en zonnepanelen plaatsen. Dat scheelt steiger- en arbeidskosten.

WELKE MAATREGEL BIJ WELK PANDTYPE?

MAATREGEL	WONINGCOMPLEX	KANTOOR	BEDRIJFSHAL	WINKEL
Isolatie	Hoog	Hoog	Hoog	Midden
Glas & kozijnen	Hoog	Hoog	Laag	Midden
Warmtepomp	Hoog	Hoog	Midden	Midden
Zonnepanelen + batterij	Midden	Hoog	Zeer hoog	Midden
LED + smart	Midden	Zeer hoog	Hoog	Hoog
Laadpalen	Midden	Hoog	Hoog	Hoog
Zonwering	Midden	Hoog	Laag	Hoog

BENIEUWD WAT DIT VOOR JOUW PANDEN BETEKENT?

Vraag een gratis, vrijblijvende portefeuillescan aan: per pand de kansen, de besparing en de waardestijging op een rij.

PLAN MIJN GRATIS SCAN

DEEL 4

DE BUSINESS CASE

Van losse maatregel tot het rendement van een hele portefeuille — met uitgewerkte rekenvoorbeelden.

STAP 4 — BUSINESS CASE

REKEN HET RENDEMENT DOOR

Verduurzaming wordt pas een beslissing als de cijfers kloppen. Hieronder vier uitgewerkte rekenvoorbeelden, van één maatregel tot een hele portefeuille.

REKENVOORBEELD 1 — ZONNEPANELEN OP EEN BEDRIJFSHAL

Investering €40.000. Via de EIA (40% aftrek in 2026) mag je €16.000 extra aftrekken van de winst; bij 25,8% vennootschapsbelasting is dat ongeveer €4.000 voordeel. Jaarlijkse besparing bij hoog eigen verbruik overdag: €6.000. Netto investering €36.000 ÷ €6.000 = **terugverdientijd circa 6 jaar**. Daarna leveren de panelen nog 15+ jaar besparing op.

REKENVOORBEELD 2 — KANTOORPAND VAN LABEL E NAAR B

Pandwaarde €1.200.000. Investeringspakket (isolatie, HR++-glas, warmtepomp, zon): €150.000. Fiscaal voordeel en subsidie: €30.000, netto €120.000. Jaarlijkse energiebesparing: €14.000, eenvoudige terugverdientijd circa 8,5 jaar. Waardestijging bij +12%: €144.000. **De waardestijging alleen is al hoger dan de netto investering.**

REKENVOORBEELD 3 — 10 HUURWONINGEN VAN LABEL F NAAR C

Investering per woning (isolatie, HR++-glas, kozijnen, hybride warmtepomp): gemiddeld €28.000, totaal €280.000. SVOH-subsidie tot €15.000 per woning, bijvoorbeeld €12.000 gemiddeld: €120.000. Netto investering €160.000. De woningen voldoen ruim aan de eis voor 2029, de puntenaftrek in het WWS vervalt en de maximale huur stijgt. Daarbovenop komt de waardestijging bij verkoop of herfinanciering.

REKENVOORBEELD 4 — PORTEFEUILLE VAN 20 PANDEN, GEFASEERD

FASE	PANDEN	NETTO INVESTERING	JAARLIJKSE BESPARING
Jaar 1–2 (quick wins)	20 (LED, zon, batterij)	€280.000	€70.000
Jaar 2–4 (schil)	12 (isolatie, glas, kozijnen)	€420.000	€60.000
Jaar 3–6 (installaties)	10 (warmtepomp)	€500.000	€55.000
Totaal	**20**	**€1.200.000**	**€185.000 per jaar**

De besparing van de eerste fase financiert deels de volgende fase. Daarbovenop komt de waardestijging van de hele portefeuille — vaak de grootste post van allemaal.

DE KOSTEN VAN NIETS DOEN

Niets doen is geen neutrale keuze. Een kantoor zonder label C mag niet meer als kantoor worden gebruikt, huurwoningen met E, F of G moeten in 2029 verbeterd zijn, panden met lage labels dalen in waarde en financiering wordt duurder. Uitstellen kost dus stilletjes huur, waarde en subsidie.

DEZE CIJFERS VOOR JOUW PORTEFEUILLE?

In de gratis portefeuillescan rekenen we de business case per pand voor je door: investering, subsidie, besparing en waardestijging.

VRAAG DE SCAN AAN

DEEL 5

FASERING & MJOP

Koppel verduurzaming aan je meerjarenonderhoudsplan en breng je portefeuille in kaart met de werkbladen.

STAP 5 — MJOP & FASERING

KOPPEL VERDUURZAMING AAN GEPLAND ONDERHOUD

Je meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bepaalt wanneer het dak wordt vervangen, wanneer kozijnen en gevels aan de beurt zijn en wanneer installaties aan het einde van hun levensduur zijn. Juist op die momenten koppel je verduurzaming. De steigers staan er toch en de vakmensen zijn toch aanwezig: dat scheelt flink in de kosten. Houd daarbij de deadlines uit deel 1 aan: huurwoningen met E, F of G moeten uiterlijk eind 2028 klaar zijn.

Jaar 1
Inventarisatie

PORTEFEUILLESCAN & NULMETING

Breng per pand het huidige label, de geplande onderhoudsmomenten en de beste kansen in kaart. Begin bij panden die niet voldoen aan de labelplicht.

ENERGIELABEL | MAATWERKADVIES | MJOP-KOPPELING

Jaar 1–2
Quick wins

LAAGDREMPELIGE MAATREGELEN EERST

LED, slimme regeling, zonnepanelen met batterij op geschikte daken: direct rendement zonder grote ingrepen.

ZONNEPANELEN | BATTERIJ | LED

Jaar 2–4
Schil

ISOLATIE, GLAS EN KOZIJNEN MET GEPLAND ONDERHOUD

Gebruik het moment dat daken, gevels of kozijnen toch worden aangepakt om direct te isoleren. De meerkosten zijn dan een fractie.

DAKISOLATIE | SPOUWISOLATIE | HR++-GLAS & KOZIJNEN

Jaar 3–6
Installaties

VERWARMING EN KOELING VERVANGEN

Als ketels of installaties het einde van hun levensduur bereiken: het ideale moment voor (hybride) warmtepompen of airco.

WARMTEPOMP | AIRCO

Continu
Monitoring

ENERGIEMONITORING EN BIJSTURING

Houd verbruik per pand bij, signaleer afwijkingen vroeg en stuur bij. Dat is het verschil tussen papieren en werkelijke besparing.

SLIMME METERS | DASHBOARD | JAARLIJKSE REVIEW

BEGIN BIJ HET PAND MET DE GROOTSTE URGENTIE ÉN HET BESTE RENDEMENT

Kies eerst panden die niet aan de labelplicht voldoen. Kies daarbinnen het pand waar subsidie, gepland onderhoud en huurpotentieel samenkomen. Dat succes financiert de volgende stap.

WERKBLAD — PORTEFEUILLE-NULMETING

Vul per pand de basisgegevens in. Dit blad is meteen de input voor je gratis portefeuillescan.

#	PAND / ADRES	TYPE	BOUWJAAR	M²	HUIDIG LABEL	VEREIST LABEL	VOLGEND ONDERHOUD
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

WERKBLAD — MJOP-KOPPELBLAD

#	GEPLAND ONDERHOUD	JAAR	VERDUURZAMINGSKANS OM TE KOPPELEN	SUBSIDIE
1				
2				
3				
4				
5				
6				

DEEL 6

SUBSIDIES & FINANCIERING

Wat je niet hoeft te betalen, hoef je ook niet te verdienen. De belangrijkste regelingen — en wanneer je ze aanvraagt.

STAP 6 — SUBSIDIES & FINANCIERING

DE BELANGRIJKSTE REGELINGEN VOOR VASTGOED

Welke regeling past, hangt af van het type pand en of je het pand zelf gebruikt of verhuurt. Let op: bedragen en voorwaarden wijzigen jaarlijks. Controleer altijd de actuele regeling bij RVO voordat je rekent of toezegt.

REGELING	VOOR WIE	WAARVOOR
SVOH Subsidie Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen	Particuliere en zakelijke verhuurders, beleggers (niet: corporaties)	Isolatie, HR++-glas, ventilatie, warmtepomp, zonneboiler én onderhoud zoals nieuwe kozijnen. Tot **€15.000 per woning** (met warmtepomp of zonneboiler) of €10.000 (zonder). Aanvragen tot en met 31 december 2029.
EIA Energie-investeringsaftrek	Ondernemers (IB/Vpb)	Extra aftrek van de investering in bedrijfsmiddelen op de Energielijst (o.a. zon, warmtepomp, isolatie van bedrijfspanden). **40% in 2026**; het kabinet stelt voor dit per 2027 te verhogen naar 45,5%.
MIA / Vamil	Ondernemers	Extra aftrek en vrije afschrijving voor milieuvriendelijke investeringen op de Milieulijst. Niet te combineren met de EIA op dezelfde investering.
ISDE	Woningeigenaren en zakelijke gebruikers	Zakelijk: (hybride) warmtepomp en zonneboiler. **Niet** voor isolatie bij zakelijke gebruikers en **niet** voor verhuurders van woningen — zij gebruiken de SVOH.
SDE++	Grotere opwekprojecten	Exploitatiesubsidie voor grootschalige duurzame energie, zoals grote zonnedaken. Jaarlijkse openstellingsronde.
Gemeente / provincie	Verschilt per regio	Aanvullende regelingen en duurzaamheidsleningen. Hoogte en voorwaarden verschillen sterk per gemeente.

Peildatum oktober 2026. Regelingen openen, sluiten en wijzigen jaarlijks. Controleer altijd de actuele stand via rvo.nl en je gemeente, of laat het door een adviseur checken.

LET OP: DE TIMING VERSCHILT PER REGELING

Wie te laat (of te vroeg) aanvraagt, loopt subsidie mis. EIA en MIA/Vamil meld je binnen 3 maanden na het geven van de opdracht. ISDE en de SVOH vraag je meestal achteraf aan, na uitvoering — maar bij de SVOH moet je bij een subsidiebedrag van €25.000 of meer juist vóóraf aanvragen. Gemeentelijke regelingen vragen vaak een aanvraag vooraf.

SUBSIDIE-AANVRAAG — STAPPENPLAN

- ✓ Bepaal vóór de offerte welke regelingen van toepassing zijn en wanneer je ze moet aanvragen.
- ✓ Kies per investering de beste regeling: EIA en MIA/Vamil zijn niet stapelbaar op dezelfde investering.
- ✓ Laat bij huurwoningen eerst een maatwerkadvies maken; ook dat valt onder de SVOH.
- ✓ Controleer of je gemeente of provincie aanvullende regelingen heeft.
- ✓ Zorg voor een gedetailleerde factuur per maatregel en foto's van de uitvoering — verstrekkers vragen daarom.
- ✓ Verwerk subsidies en afschrijvingen in je MJOP om het werkelijke rendement per investering te zien.

DEEL 7

VERHUURD VASTGOED

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

STAP 7 — VERHUUR

DE SPLIT-INCENTIVE EN HOE JE HEM OPLOST

Bij verhuurd vastgoed komt het voordeel niet altijd terecht bij wie investeert. De eigenaar betaalt de verduurzaming, de huurder profiteert van de lagere energierekening. Dat heet de split-incentive — en het is vaak de echte reden dat verduurzaming blijft liggen. De oplossing zit in hoe je de investering vertaalt naar huur, waarde en verhuurbaarheid.

BIJ WONINGVERHUUR

- **Deadline 2029:** huurwoningen met label E, F of G moeten uiterlijk 1 januari 2029 naar minimaal label D. Plan nu, zodat je de werkzaamheden kunt spreiden en combineren met onderhoud.
- Een labelsprong levert WWS-punten op en heft puntenaftrek op — vaak de basis om de investering terug te verdienen via de huur.
- De SVOH dekt tot €15.000 per woning; daarmee is een groot deel van de investering vaak al betaald.
- Voor renovatie in een complex is instemming van een meerderheid (70%) van de huurders nodig; goede communicatie is bepalend.
- Sommige maatregelen kun je via een huurverhoging of servicekosten verrekenen; leg afspraken schriftelijk vast.

BIJ COMMERCIEEL VASTGOED

- Green lease-afspraken verdelen kosten en baten van verduurzaming tussen eigenaar en huurder.
- De label C-plicht geldt voor het gebruik als kantoor; leg in het huurcontract vast wie verantwoordelijk is voor welke maatregel.
- Voor winkels en andere bedrijfspanden komen vanaf 2030 Europese minimumeisen; neem dit mee bij contractverlenging.
- Een beter label maakt je pand aantrekkelijker bij verlenging en nieuwe verhuur — een onderhandelingsvoordeel.

> **DE SLEUTEL**
>
> Reken de investering altijd door als totaalplaatje: huurruimte (woningen) of markthuur en verhuurbaarheid (commercieel) + energiebesparing + waardestijging + subsidie. 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. Zo ga je daar slim mee om.

STAP 8 — NETCONGESTIE

ALS HET STROOMNET DE BOTTLENECK IS

In grote delen van Nederland is het elektriciteitsnet overbelast. Een zwaardere aansluiting of meer teruglevering aanvragen kan maanden tot jaren duren. Kijk daarom niet alleen naar de techniek, maar ook naar hoe je energie beheert binnen de bestaande aansluiting.

- **Eigen verbruik maximaliseren:** stem opwek en verbruik op elkaar af — extra belangrijk nu saldering op 1 januari 2027 stopt.
- **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**
> Aanvragen voor aansluiting en teruglevering 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.

STAP 9 — VALKUILEN

WAT VERDUURZAMING DUUR OF TELEURSTELLEND MAAKT

VALKUIL	HOE JE HET VOORKOMT
Te laat beginnen met huurwoningen met E, F of G	Start nu met inventarisatie; vlak voor 2029 zijn installateurs en materialen schaars.
Verkeerde volgorde (installatie vóór isolatie)	Eerst de schil, dan installaties dimensioneren, dan opwek.
Subsidie op het verkeerde moment aangevraagd	Check per regeling of je vooraf of achteraf aanvraagt (zie deel 6).
Slechte of verouderde labelopname	Werk met een gecertificeerd EP-adviseur en een actueel label (NTA 8800).
Rekenen op saldering na 2027	Reken met eigen verbruik en terugleververgoeding; overweeg een batterij.
Netcongestie onderschat	Breng netcapaciteit vroeg in kaart; zet energiebeheer en opslag in.
Doorlooptijden onderschat	Plan via het MJOP; reken op levertijden, vergunningen en huurdersinstemming.
Versnipperde aanpak met veel losse partijen	Eén regiepartij voorkomt afstemfouten, meerwerk en miscommunicatie.

LIEVER ÉÉN PARTIJ DIE DIT VOOR JE REGELT?

Van inventarisatie en subsidie tot installatie en service. Begin met een gratis portefeuillescan.

PLAN MIJN GRATIS SCAN

KUYT VERDUURZAMING

WAT KUYT VOOR JE DOET

Eén aanspreekpunt dat het hele traject beheerst — van de eerste inventarisatie tot de nazorg na installatie.

Verduurzamen als vastgoedbeheerder lukt het best met één partner die het hele traject overziet. Dat is precies wat Kuyt Verduurzaming biedt: één partij, van A tot Z, met eigen gecertificeerde monteurs.

PORTEFEUILLESCAN

We brengen je portefeuille in kaart: huidig label, vereist label, kansen per pand, prioriteiten en verwacht rendement.

MAATWERKADVIES

Geen standaardpakket, maar een plan per pand, afgestemd op je MJOP, budget en de deadlines van de labelplicht.

SUBSIDIEREGIE

We kennen de actuele regelingen, zoals SVOH, EIA en ISDE, en helpen bij de aanvraag — op het juiste moment.

VOLLEDIGE INSTALLATIE

Zonnepanelen, batterijen, warmtepompen, airco's, infrarood, laadpalen, kozijnen, dakramen, rolluiken en zipscreens — door eigen monteurs. Kozijnen leveren we via ons dochterbedrijf De Kozijnenleverancier.

BATTERIJ & ENERGIEBEHEER

Opslag en slimme aansturing gekoppeld aan zon en laadpunten voor maximaal eigen verbruik — klaar voor het einde van de saldering.

SERVICE & ÉÉN AANSPREEKPUNT

Na installatie blijven we verantwoordelijk: garantie, snelle service en één vast contactpersoon die jou en je panden kent.

4,9

Gemiddelde klantbeoordeling op Google (71 reviews).

700+

Zonnepanelen op één zakelijk project op Urk.

100 KWH

Batterijopslag met 50 panelen in Marknesse.

BEGRIPPENLIJST

Energielabel	Klasse (A++++ t/m G) die de energieprestatie van een gebouw aangeeft. Kantoren: minimaal C sinds 2023. Huurwoningen: minimaal D vanaf 2029.
EPBD IV	De herziene Europese richtlijn energieprestatie gebouwen, met onder meer minimumeisen voor utiliteitsgebouwen vanaf 2030.
MJOP	Meerjarenonderhoudsplan: de planning van onderhoud aan een pand of portefeuille over meerdere jaren.
NTA 8800	De rekenmethode waarmee sinds 2021 het energielabel wordt bepaald.

Saldering	Het wegstrepen van teruggeleverde zonnestroom tegen eigen verbruik. Stopt op 1 januari 2027.
Split-incentive	De situatie waarin de eigenaar investeert, maar de huurder profiteert van lagere energiekosten.
SVOH	Subsidie Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen, voor particuliere en zakelijke verhuurders.
WWS	Woningwaarderingsstelsel: het puntensysteem dat de maximale huur bepaalt; het energielabel telt zwaar mee.
Netcongestie	Overbelasting van het stroomnet, waardoor extra capaciteit of teruglevering beperkt of vertraagd is.

BEGIN MET EEN GRATIS PORTEFEUILLESCAN

Vrijblijvend en per pand: welk label je hebt, welk label je nodig hebt, wat het kost, welke subsidie je krijgt en wat het oplevert. De makkelijkste eerste stap naar een toekomstbestendige portefeuille.

PLAN MIJN GRATIS SCAN →

BEL ONS
0527 - 221 025

MAIL ONS
info@kuytverduurzaming.nl

BEZOEK ONS
Malzwin 12C, 8321 MX Urk

ONLINE
kuytverduurzaming.nl

KUYT VERDUURZAMING
Alles op gebied van duurzaamheid!

Peildatum oktober 2026, op basis van publieke informatie van o.a. Rijksoverheid, RVO en Volkshuisvesting Nederland. Wet- en regelgeving en subsidievoorwaarden wijzigen regelmatig; controleer voor concrete beslissingen altijd de actuele regels of laat je adviseren. Genoemde bedragen, percentages en terugverdientijden zijn indicatief. © 2026 Kuyt Verduurzaming.