

# Duurzaam wonen

voor nu én voor later

**Energielabels  
Waarom heb je ze nodig?**

**Slim verduurzamen  
zonder stress**

**Subsidie, coaching en hulp aan huis:  
dit kun je krijgen in Rotterdam**





**04** Duurzaamheid?  
Daar wil je nu alvast  
bij stil staan

**06** Energielabels: waarom  
heb je ze nodig?

**08** “Combineer energielabel  
en comfort: dan investeer  
je echt slim”



**10** Slim verduurzamen  
zonder stress

**13** 5 redenen om te kiezen  
voor duurzaam wonen

**14** Coaching en hulp aan  
huis: dit kun je krijgen  
in Rotterdam

## Duurzaam wonen: de beste tips & tricks

Bij het kopen of verkopen van een huis wordt duurzaamheid steeds belangrijker. Een duurzame woning is comfortabeler, heeft lagere energiekosten en is aantrekkelijker bij verkoop.

Maak dus slimme keuzes: voor nu én voor later. In dit e-book lees je waarom dat zo belangrijk is, waar je goed op moet letten én welke hulp je daarbij kunt krijgen.



# Duurzaamheid? Daar wil je nu alvast bij stil staan

Bij het kopen of verkopen van een huis draait het allang niet meer alleen om locatie of het aantal vierkante meters. Duurzaamheid is steeds belangrijker. We leggen je hieronder uit waarom.

## De spelregels van de woningmarkt veranderen

De komende jaren verandert er veel op de woningmarkt. Dat heeft alles te maken met strengere regels, ambitieuze klimaatdoelen en blijvend hoge energieprijzen. Misschien vraag je je af of je daar nú al iets mee moet. Ons advies:

begin er op tijd mee. Wat je vandaag doet, bepaalt straks hoe comfortabel je woont, hoe hoog je energierekening is én hoe goed je woning verkoopt.

## Nederland gaat van het gas af

De overheid heeft vastgelegd dat in 2050 de meeste woningen aardgasvrij moeten zijn. Om

daar te komen, zijn er duidelijke tussenstappen bepaald. Denk aan strengere eisen voor nieuwbouw, een verplicht energielabel bij verkoop of verhuur en stimuleringsregelingen voor isolatie en warmtepompen. Steeds meer gemeenten wijzen nu al wijken aan die als eerste van het gas af gaan. De energietransitie is dus al in volle gang.

## Wat betekent dit voor jouw (toekomstige) huis?

Deze ontwikkeling heeft directe invloed op de waarde van woningen. Uit onderzoek blijkt dat huizen met een laag energielabel tienduizenden euro's minder opbrengen en langer te koop staan. Een woning met een goed label heeft dus echt een streepje voor. Het is soms een kleine moeite, met veel resultaat.

## Verduurzamen wordt de norm

Duurzaamheid is dus niet langer een pluspunt voor een woning, maar steeds vaker een voorwaarde. Als koper wil je zeker weten dat je straks niet voor verrassingen komt te staan. En als verkoper wil je dat je huis aantrekkelijk blijft voor een groeiende groep kritische kopers. Een energiezuinige woning geeft je simpelweg meer zekerheid, nu én in de toekomst.



## Goed om te weten: je staat er niet alleen voor

Of je nu koopt of verkoopt, het is slim om op tijd inzicht te krijgen in de duurzaamheid van een woning. Gelukkig sta je daar niet alleen in. Een NVM-makelaar denkt met je mee, wijst je op kansen én op regelingen waar je misschien nog geen weet van had. Zo maak je weloverwogen keuzes en kom je niet voor verrassingen te staan.



## NVM Verduurzamingsscan: inzicht bij je zoektocht

Twijfel je tijdens het bezichtigen of een woning goed te isoleren is? De NVM Verduurzamingsscan geeft je als koper snel overzicht: wat kun je verduurzamen, wat kost dat ongeveer en wat levert het op?

Je NVM-makelaar kan deze scan voor je aanvragen, als het huis een recent energielabel (vanaf 2021) heeft.

### De scan laat zien:

- ✓ Wat je kunt verbeteren (zoals dak-, glas- of vloerisolatie)
- ✓ De verwachte verbetering van het energielabel
- ✓ Wat dat betekent voor je maandlasten én woningwaarde

Extra handig: de scan helpt je om verduurzamingskosten mee te nemen in je financiële planning of hypotheek. Zo ben je goed voorbereid, nog vóór je een bod doet.

## Energielabels: waarom heb je ze nodig?

Het energielabel speelt een steeds grotere rol bij de aankoop of verkoop van je huis. Maar hoe werkt zo'n label precies? En wat kun je ermee? We leggen het helder voor je uit.

### Wat is een energielabel en hoe werkt het?

Een energielabel laat in één oogopslag zien hoe energiezuinig een woning is. Van heel zuinig (groen, A++++) tot zeer onzuinig (rood, G). Hoe beter het label, hoe minder energie er nodig is om de woning te verwarmen, te koelen en te ventileren. Maar ook om bijvoorbeeld te koken of de was te doen.

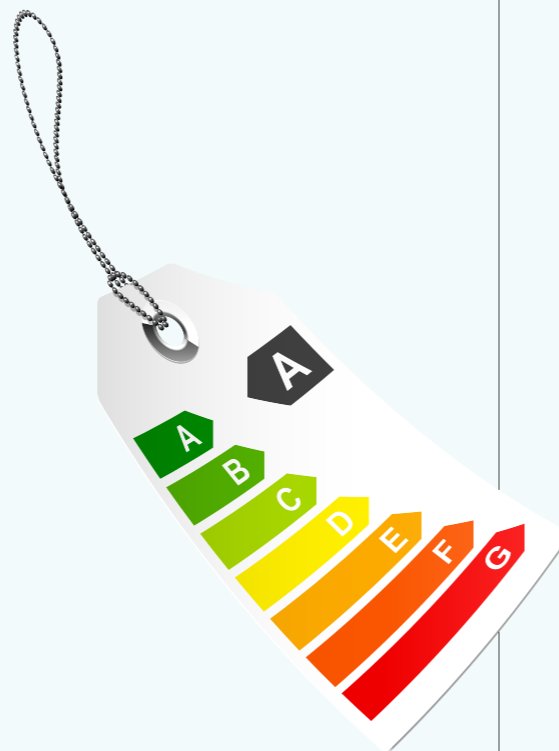
Het energielabel voor je woning vraag je aan via een gecertificeerde energieadviseur. Deze komt langs en bekijkt je woning goed. Zo bepaalt de adviseur het energielabel. Dit is vervolgens 10 jaar geldig.

Je kunt op [energielabel.nl](http://energielabel.nl) kijken of jouw woning een energielabel heeft en tot wanneer deze geldig is. Je kunt ook je NVM makelaar vragen je te helpen. Deze kan namelijk gebruik maken van de NVM Energielabel Service. Daarmee word je vlot, vakkundig en voordelig geholpen.

### Wat heb je eraan als koper of verkoper?

Voor jou als koper geeft het label een goed beeld van wat je kunt verwachten van het wooncomfort en de energielasten. Een woning met label A is goed geïsoleerd, warm in de winter en relatief koel in de zomer. Bij een woning met label F of G weet je: hier valt nog veel energie te besparen.

Ben je juist verkoper? Dan ben je wettelijk verplicht om al vóór de verkoop een energielabel te hebben. Je moet het namelijk vermelden in advertenties op bijvoorbeeld Funda of social media. Doe je dat niet, dan riskeer je een boete. En realiseer je ook: een woning met een goed label verkoopt sneller én vaak tegen een betere prijs.



“een woning met een goed label  
verkoopt sneller én vaak tegen  
een betere prijs”



## Let op: een goed label zegt niet alles

Een energielabel zegt veel, maar niet alles. Het geeft inzicht in de energieprestatie van een woning, maar dat is niet per definitie gelijk aan het wooncomfort. Let dus zelf goed op bij een bezichtiging. Zo kan een woning met een prima label toch muf aanvoelen als de ventilatie niet op orde is. En andersom: een woning met een lager label kan verrassend prettig wonen dankzij slimme aanpassingen.

### Hoe kun je snel je label verbeteren?

Wil je je huis energiezuiniger maken? Slim! Dat is goed voor het milieu én op termijn ook voor je portemonnee. Denk aan dak- of vloerisolatie, HR++ glas, zonnepanelen of een hybride warmtepomp.

Maar ook met een paar kleine stappen kun je al een sprong maken. Een NVM makelaar weet precies welke aanpassingen het meeste effect hebben en helpt je graag om slimme keuzes te maken. Zo maak je jouw huis klaar voor de toekomst én aantrekkelijker voor kopers.



**Fouad Tawfik - energieadviseur bij Sustumus -**

helpt mensen bij het verduurzamen van hun woning. Dat gaat verder dan een goed energielabel alleen.

“Een energielabel zegt niet alles,” legt Fouad uit. “Het is een momentopname die vooral iets zegt over de technische staat van je woning. Maar of je woning ook comfortabel aanvoelt, dat hangt af van slimme keuzes. En die worden nog weleens vergeten.”

**Veel isoleren, weinig ventileren?**

Een veelvoorkomende fout ziet hij bij mensen die enthousiast aan de slag gaan met isoleren. “Supergoed, maar zonder schone roosters en een goede ventilatiebox blijft het binnenklimaat ondermaats. Je houdt dan wel de warmte binnen, maar ook vocht en vieze lucht.”

**Zijn advies:**

als je investeert in isolatie, kijk dan direct naar je ventilatiesysteem. “Een goede afzuigbox kost misschien een paar honderd euro, maar draagt enorm bij aan je wooncomfort. En je voorkomt schimmel en vochtproblemen.”

**Begin bij het dak**

Fouad ziet dat mensen vaak starten met het isoleren van spouwmuren. “Dat doet veel voor je energielabel, maar niet per se voor je comfort.” Zijn gouden tip? Begin bij het dak. “Warmte stijgt op. Als je dak niet goed geïsoleerd is, verlies je daar de meeste energie. Kijk daarna naar de beglazing aan de zonkant. Zonwering en isolerend glas houden veel hitte buiten.”

**Maak het meetbaar én voelbaar**

Wat Fouad mensen wil meegeven: kijk niet alleen naar wat er op papier verbetert, maar ook naar wat je zelf merkt in huis. “Zorg dat je investering effect heeft op het energielabel én op je dagelijkse wooncomfort. Die combinatie is echt de moeite waard.”

**En bij verkoop?**

Heeft verduurzamen ook zin als je van plan bent je huis te verkopen? “Zeker,” zegt Fouad. “Mensen letten steeds meer op het label. Een beter label betekent vaak een hogere waarde én een snellere verkoop. Als je woning bijvoorbeeld van label F naar D gaat, kan dat zomaar duizenden euro's schelen in de verkoopprijs. Laat een adviseur met je meekijken of de investering echt meerwaarde oplevert.”

“Combineer energielabel en comfort: dan investeer je echt slim”



**Energielabel en leencapaciteit 2025**

In 2025 kun je extra lenen voor verduurzaming van je woning. Het bedrag dat je extra mag lenen, is afhankelijk van het energielabel van je huis.

Huiseigenaren met een slecht energielabel (E tot en met G) kunnen tot maximaal € 20.000 extra lenen om hun woning energiezuiniger te maken. Dit bedrag mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, HR-glas of zonnepanelen.

Heb je een woning met een beter energielabel, dan valt het extra leenbedrag lager uit. Voor huizen met label C of D is dit maximaal € 15.000. Woningen met de energielabels A+++ tot en met B komen in aanmerking voor een extra leenbedrag van maximaal € 10.000.



## Hypothecaire financiering

Het verduurzamen van je woning in 2025 is niet alleen een milieubewuste keuze, maar ook financieel aantrekkelijker dan ooit. Overweeg de combinatie van subsidies en gunstige leenvoorwaarden. Bespreek met je financieel adviseur hoe je hier het beste van kunt profiteren.

### Extra leencapaciteit voor duurzame maatregelen (2025)

Sinds januari 2025 mag je- afhankelijk van het energielabel van de woning - extra lenen:

- Tot €20.000 extra voor woningen met een label A++++ of hoger (inclusief energieprestatiegarantie)
- Tot €10.000 extra voor verduurzaming van bestaande woningen (voor bijvoorbeeld warmtepompen of isolatie)

Let op: dit is bovenop het normale leenplafond (100% van de woningwaarde), zolang het extra bedrag wordt besteed aan energiebesparende maatregelen.



### Energiebespaarbudget

Kies je voor verduurzaming maar weet je nog niet welke maatregelen je wilt nemen? Dan kun je een Energiebespaarbudget afsluiten. Dit budget (tot 6% van de woningwaarde) wordt opgenomen in je hypotheek en je hebt na de koop nog 2 jaar om de maatregelen te kiezen en uit te voeren.



### Duurzaamheidslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

Veel gemeenten en provincies bieden een Duurzaamheidslening aan via het SVn. Je leent tot €25.000 tegen een lage rente voor verduurzamingsmaatregelen. Check via [svnl.nl](http://svnl.nl) of jouw gemeente meedoet.

### Verlaagde hypotheekrente bij duurzaam wonen

Sommige banken en hypotheekverstrekkers geven een lagere rente als je je huis isoleert of duurzame verwarming neemt. Vraag ernaar als je met jouw financieel adviseur de mogelijkheden bespreekt.

## 5 tips

# Toekomstproof wonen = slim wonen

Een warmtepomp, vloerisolatie of zonnepanelen: er zijn genoeg manieren om je woning te verduurzamen. Soms is dat best een investering. Dus, waarom zou je een huis eigenlijk verduurzamen?



1.

### COMFORTABEL WONEN

Energiezuinig wonen heeft invloed op het wooncomfort. De eerste stap naar een duurzaam huis begint meestal met het isoleren van een woning. Dat merk je direct: je huis voelt comfortabel warm aan op koude dagen en blijft langer koel als het buiten warm is.

4.

### DUURZAAMHEID EN HET MILIEU

Duurzaam wonen is niet alleen voordelig voor jou, maar heeft natuurlijk ook een maatschappelijk voordeel. Je bent minder afhankelijk van fossiele brandstoffen, stoot minder CO<sub>2</sub> uit en daarmee ontlast je toekomstige generaties.

3.

### KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Wanneer je energiezuinig woont blijft je woning altijd up-to-date. En het hoeft niet allemaal in één keer te gebeuren. Je kan ook je huis stapsgewijs verduurzamen, daarmee voorkom je eenmalige (grote) investeringen. Zo werk je gefaseerd naar een duurzaam huis!

2.

### MINDER KOSTEN, MEER WAARDE

Omdat een duurzame woning minder warmte verliest, hoef je minder te stoken. Bij een energiezuinig huis gaan de kosten dus omlaag. Ook niet verkeerd: duurzame woningen doen het goed op de woningmarkt. Het wordt daardoor makkelijker je woning te verkopen en waarschijnlijk ook nog tegen een hogere prijs.

5.

### ONAFHANKELIJK

Duurzaamheid betekent ook onafhankelijkheid. De komende jaren blijven de prijzen van gas en elektra stijgen. Door de prijzen te verhogen wil de overheid huishoudens stimuleren om van het gas af te gaan. Met het verduurzamen van je huis en de keuze voor alternatieve energiebronnen - zoals zonnepanelen of een warmtepomp - word je onafhankelijk van externe partijen en fluctuaties in prijzen.

Financieringstips voor aanstaande huiseigenaren

## Slim verduurzamen zonder stress

Een huis kopen is vaak het startpunt voor klussen, verbouwen én verduurzamen. Hoewel niet alles vergoed wordt (de pot verf blijft jouw verantwoordelijkheid), zijn er anno 2025 talloze regelingen die je helpen bij het groener en energiezuiniger maken van je woning. Van landelijke subsidies tot slimme financieringsopties: verduurzamen loont meer dan ooit.

### Subsidies



#### Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

De ISDE is in 2025 de belangrijkste landelijke subsidie voor zowel particuliere woningeigenaren als VvE's. Je krijgt subsidie voor:

- Warmtepompen, zonneboilers en aansluiting op een warmtenet
- Isolatiemaatregelen (dak, vloer, gevel, glas)

Je moet minimaal twee isolatiemaatregelen combineren of één isolatiemaatregel combineren met een warmtepomp of zonneboiler. Check [rvo.nl](http://rvo.nl) voor actuele bedragen en voorwaarden.

#### Subsidie Groene Daken en Gevels

In stedelijke gebieden stimuleren gemeenten de aanleg van groene daken en gevels met subsidies van gemiddeld €30 tot €50 per m<sup>2</sup>. Dit helpt niet alleen bij isolatie, maar ook bij wateropvang en biodiversiteit.



#### Subsidie Nul-op-de-Meter en zeer energiezuinige woningen

Voor woningen die na verduurzaming geen netto energieverbruik meer hebben (NOM-woningen) of extreem energiezuinig zijn, is er een extra tegemoetkoming. Deze subsidie geldt alleen bij het behalen van strikte energieprestatienormen en een energieprestatiegarantie van minimaal tien jaar.



# Gemeentelijke subsidies

(check je woonplaats!)

Veel gemeenten bieden aanvullende subsidies aan: Veel gemeenten in de Regio Rotterdam en Zuid-Holland-Zuid bieden aanvullende subsidies of regelingen aan om woningverduurzaming te stimuleren:

**Dordrecht:** subsidie voor isolatiemaatregelen zoals vloer- en dakisolatie en deelname aan aardgasvrij-pilotwijken zoals Crabbhof. Energieadvies aan huis mogelijk via het Regionaal Energieloket.

**Hoeksche Waard** (o.a. Oud-Beijerland, Puttershoek, Mijnsheerenland, Numansdorp): Duurzaamheidslening via SVn en gratis energieadvies beschikbaar.

**Zwijndrecht:** subsidie voor kleine energiebesparende maatregelen en aansluiting op gemeentelijke energiebesparingsprojecten.

**Papendrecht:** deelname aan collectieve inkoopacties voor isolatie en zonnepanelen met gemeentelijke bijdrage.

**Hendrik-Ido-Ambacht:** lokale subsidie voor isolatie en deelname aan het verduurzamingsprogramma "Samen Ambacht Duurzaam".

**Sliedrecht:** advies en subsidie beschikbaar voor hybride warmtepompen, dakisolatie en zonnepanelen.

**Alblasserdam:** ondersteuning via Regionaal Energieloket, met regelmatige collectieve verduurzamingsacties.

**Rotterdam:** Huishoudens kunnen gratis gebruikmaken van een energieklusser aan huis en energiecoaching. Daarnaast zijn er subsidies voor zowel VvE's als eengezinswoningen, die stapelbaar zijn met landelijke regelingen zoals ISDE en SVVE.

**Gorinchem:** isolatiekorting, subsidie voor groene daken en duurzaamheidslening via SVn; gratis energieadvies via het Regionaal Energieloket.

Gebruik de [Energiesubsidiewijzer](http://Energiesubsidiewijzer) om te zien wat er in jouw gemeente mogelijk is. [verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer](http://verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer)



## Subsidie, coaching en hulp aan huis: dit kun je krijgen in Rotterdam



**Anne van Gelder**  
is programmamanager  
Energiearmoede bij  
de gemeente Rotterdam.

Ze ziet dagelijks waar veel mensen tegenaan lopen: hoge energierekeningen, slecht geïsoleerde huizen en beperkte middelen om daar iets aan te doen.

### Zó helpt de gemeente je verduurzamen

De gemeente Rotterdam helpt op verschillende manieren. "Neem de energiekussers: die komen thuis langs met een pakket handige spullen zoals tochtstrips, radiatorfolie en ledlampen. Helemaal gratis. Daarnaast is er groepsgewijze energiecoaching, waarin bewoners leren hoe ze met slimme keuzes energie besparen."

### Gratis isolatiemaatregel

Voor mensen die in het verleden energietoeslag ontvingen, is er meer hulp. "Zij krijgen één grotere isolatiemaatregel volledig vergoed. Een adviseur kijkt samen met een aannemer wat in de woning het meeste effect heeft: dakisolatie, HR++-glas- of vloerisolatie, bijvoorbeeld."

Subsidie voor VvE's en eensgezinswoningen  
Voor appartementen is er een speciale subsidie voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's).  
"Als de gemiddelde WOZ waarde onder de €429.300 ligt, kun je tot €3.000 subsidie per appartement krijgen."

**"Energiearmoede betekent dat je weinig te besteden hebt, maar wel een hoge energierekening betaalt. Vaak omdat je huis niet goed geïsoleerd is en de energieprijzen hoog zijn," legt Anne uit. "We zien het vooral bij huurders, maar ook bij woningeigenaren met een laag inkomen komt het zeker voor."**

Ook Rotterdamse eigenaren van eengezinswoningen kunnen subsidie aanvragen voor isolatie. De woning moet vóór 1993 zijn gebouwd en eveneens een WOZ-waarde hebben onder de €429.300. "Je kunt tot €2.000 subsidie krijgen, bijvoorbeeld voor HR++-glas-, dak- of vloerisolatie," legt Anne uit.

Deze subsidies zijn te combineren met de landelijke ISDE-regeling en gelden tot eind 2027, of zolang het budget beschikbaar is.

### Denk vooruit bij aankoop

Sta je op het punt een woning te kopen? Denk dan alvast na over verduurzaming. "Soms kun je via je hypotheek of bouwdepot al maatregelen meefinancieren," tipt Anne. "Als je tóch gaat verbouwen, pak het dan direct goed aan. Een goed geïsoleerd huis is comfortabeler én zuiniger. Je merkt het in je maandlasten én bij verkoop. Dus of je blijft of verhuist: verduurzaming loont altijd."

Bekijk wat er mogelijk is in Rotterdam via [www.duurzaam010.nl](http://www.duurzaam010.nl).

- ✓ Gratis energiekussers aan huis
- ✓ Energiecoaching in groepsverband
- ✓ Volledig vergoede isolatiemaatregel voor wie eerder energietoeslag kreeg
- ✓ Subsidies voor VvE's (tot € 3.000 per appartement)
- ✓ Subsidie voor eengezinswoningen tot € 2.000 per woning
- ✓ Stapelbaar met landelijke regelingen (zoals ISDE en SVVE)





**Geerlaan 94, Ridderkerk**

**0180 70 12 49**

**[soffreemakelaardij.nl](http://soffreemakelaardij.nl)**

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

© 2025 NVM Rotterdam ZHZ

