Rijswijk

Isolatieaanpak Rijswijk 2027-2030

Gemeente Rijswijk
November 2026

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Uitvoering 2024-2026 4
3. Opdracht voor 2027 en verder 7
4. Verduurzaming van VvE's 10
5. Verduurzaming van particuliere woningen 13
6. Subsidieregeling 14
7. Isolatieaanpak vanaf 2027 16
8. Begroting Aanpak Woningisolatie 2027 en verder 17

1. Inleiding

In 2050 moeten alle circa 23.000 gebouwen in Rijswijk die nu nog gebruik maken van aardgas voor het verwarmen van het gebouw en het tapwater zijn overgestapt op een duurzame manier van verwarmen. In het Warmteprogramma is beschreven hoe de gemeente samen met inwoners, ondernemers en samenwerkingspartners aan werkt. We doen dat via 3 sporen:

1. Inzetten op energiebesparing.
2. Een gefaseerde overstap naar een duurzame warmteoplossing.
3. Inrichting van een doelmatig energiesysteem.

Energiebesparing draagt direct bij aan CO_2-reductie. Daarbij wordt de overstap naar aardgasvrij verwarmen makkelijke en verlaagd het de energierekening. Ook leidt goede isolatie en kierdichting samen met ventilatie tot meer comfort en een gezonder leefklimaat in een woning[1].

Met bewustwordingscampagnes, informatie en advies stimuleren we inwoners om met energiebesparing aan de slag te gaan. Daarnaast ondersteunen we huishouden die te maken hebben met energiearmoede of daar risico op lopen intensiever met kleine energiebesparende maatregelen en isolatiemaatregelen. In deze aanpak staat beschreven hoe we huishoudens ondersteunen om hun woning te isoleren.

Nationaal Isolatieprogramma

Met de stijging van de energieprijzen in 2021 is er op landelijk niveau en bij gemeenten meer aandacht gekomen voor energiearmoede. We spreken van energiearmoede als een huishouden te maken heeft met een laag inkomen in combinatie met een hoge energierekening en/of woning van slechte energetische kwaliteit[2].

Vanuit het Nationaal Isolatieprogramma zet het rijk in op het isoleren van 2,5 miljoen woningen in de periode tot en met 2030. Daarbij ligt de nadruk op 1,5 miljoen slecht geïsoleerde woningen met energielabel D, E, F en G. Door het isoleren van woningen wordt de energierekening lager en het risico op energiearmoede minder[3].

Vanuit het Nationaal isolatieprogramma zijn via een specifieke uitkering middelen beschikbaar gesteld aan gemeenten om uitvoering te geven aan een lokale aanpak om woningen te isoleren (de SPUK LAI).

Gemeentelijke isolatieaanpak

De gemeente heeft in de begroting 2023 extra geld beschikbaar gesteld voor isolatieaanpak gericht op huishoudens die de verduurzaming niet zelf kunnen betalen. Met de middelen vanuit het Rijk en de gemeente wordt vanaf 2024 het Woningisolatieprogramma uitgevoerd. In het Coalitieakkoord Rijswijk 2026-2030 “Duidelijkheid en daadkracht” staat dat € 1.7 miljoen van de gemeentelijke middelen vanuit het woningisolatieprogramma een andere bestemming krijgen en

[1] Regeling specifieke uitkering Lokale Aanpak Isolatie, via: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2023-3877.html#d17e11246, geraadpleegd 15-07-2026
[2] TNO, via URL: https://www.tno.nl/nl/duurzaam/systeemoplossingen-omgeving-milieu/sociale-innovatie/energiearmoede-voorkomen/, geraadpleegd 29-09-2026.
[3] Nationaal isolatieprogramma, via: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/verduurzamen-en-verbeteren/nationaal-isolatieprogramma, 15-07-2026

het programma wordt voortgezet met de middelen vanuit het Rijk. Dit betekent een wijziging van de aanpak.

Het Woningisolatieprogramma Rijswijk en subsidieregeling Woningisolatie Rijswijk 2024 lopen eind 2026 af. Voor het vervolg wordt een nieuw plan en een subsidieregeling opgesteld. In dit document staat een terugblik op de uitvoering in de afgelopen jaren, een uiteenzetting van de opdracht voor de komende jaren en de nieuwe aanpak beschreven.

2. Uitvoering 2024-2026

Vanaf 2024 biedt de gemeente vanuit het Woningisolatieprogramma inwoners ondersteuning bij het isoleren van hun woning. Het Woningisolatieprogramma heeft een looptijd van 2024 tot en met 2026. Dit plan is een voorstel voor het vervolg.

Hieronder volgt eerst een toelichting op de doelstellingen en het resultaat van het Woningisolatieprogramma van 2024 t/m 2026. Daarna gaan we in op de opgave voor de komende periode, de beschikbare middelen en een voorstel voor de voortzetting van het programma.

Doelstelling Woningisolatieprogramma 2024-2026

Het doel van het Woningisolatieprogramma is om in te zetten op de verduurzaming van de woningvoorraad, met extra aandacht voor huishoudens die de verduurzaming in mindere mate zelf kunnen organiseren en woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens.

Het beoogde resultaat van het Woningisolatieprogramma voor eind 2026 was:

- 150 VvE's (1.000 woningen) hebben maatregelen getroffen of zijn hiertoe een traject gestart.
- 270 grondgebonden woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens hebben isolatiemaatregelen getroffen.
- Door de gemeentelijke ondersteuning aan te bieden is het gebruik van de subsidie vanuit de RVO en het gebruik van de dienstverlening van het Nationaal Warmtefonds toegenomen. Met name voor huishoudens met een verzamelinkomen tot €48.650 per jaar, huishoudens zonder leencapaciteit en VvE's.

Als we dit vertalen naar een doelstelling per jaar dan komt dat neer op 440 woningen die isolatiemaatregelen hebben getroffen per jaar. Deze 440 woningen bestaan zowel uit grondgebonden woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens, als woningen die onderdeel zijn van een VvE.

Naast de inzet op verduurzaming van de woningvoorraad met een lage WOZ-waarde, is er vanuit het Woningisolatieprogramma ook budget beschikbaar gesteld voor grondgebonden woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens. Dit vanuit het oogpunt dat energiearmoede ook voorkomt in woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens. Dit zien we bijvoorbeeld bij (gepensioneerde) woningeigenaren die hun woning al lange tijd in bezit hebben.

De ondersteuning aan inwoners om aan de slag te gaan met isolatiemaatregelen richt zich op 3 gebieden:

1. Actieve benadering van de doelgroep om hen te informeren over de mogelijkheden en de hulp die de gemeente biedt.
2. Individueel advies en begeleiding om inzicht te krijgen welke maatregelen effectief zijn voor de woning en wat de kosten zijn. Voor VvE's is daarbij procesbegeleiding mogelijk voor de voorbereiding en besluitvorming in de algemene ledenvergadering.
3. Financiële ondersteuning in de vorm van subsidie voor isolatiemaatregelen.

De doelgroep van het Woningisolatieprogramma zijn woningeigenaren in energiearmoede of die daar risico op lopen.

Tussentijdse resultaten

Hieronder zijn tussentijdse resultaten opgenomen van de uitvoering van het Woningisolatieprogramma. In oktober 2026 is het resultaat als volgt:

Voor ruim 1.155 woningen (waarvan sommige onderdeel zijn van een VvE) is subsidie aangevraagd voor isolatiemaatregelen. Dit betreffen zowel woningen met een WOZ-waarde onder de NHG grens als daarboven. Van de 1.155 woningen:

- Is voor circa 422 woningen een subsidie verleend. De woningeigenaar of VvE heeft bericht gekregen dat ze aan de slag kunnen met de isolatiemaatregelen. De subsidie wordt vastgesteld en uitbetaald na uitvoering van de isolatiemaatregelen. Particuliere woningeigenaren hebben maximaal 8 maanden de tijd om de werkzaamheden uit te voeren. Voor VvE's is dat maximaal 2 jaar.
- Is voor circa 643 woningen de subsidie voor de isolatiemaatregelen vastgesteld en uitbetaald.
- Is voor circa 90 woningen de aanvraag voor subsidie afgewezen[4].
- Tellen 582 woningen mee voor de invulling van de opdracht vanuit het rijk om 1.097 woningen te isoleren. Daarmee is 53% van de opdracht vervuld.

De uitvoering loopt tot en met 31 december 2026. Zowel het aantal bereikte huishoudens als de uitgaven zullen de komende maanden wijzigen. Na behandeling van alle subsidieaanvragen die in 2026 zijn ingediend, kan een definitief beeld worden gegeven van de resultaten en de uitgaven van het programma.

Budget

Het budget dat beschikbaar is gesteld voor de uitvoering van het Woningisolatieprogramma bestond aanvankelijk uit circa € 315.000 vanuit de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie (SPUK LAI) en een gemeentelijke bijdrage vanuit de algemene middelen van € 6 miljoen. De gemeentelijke bijdrage is in de navolgende jaren een aantal keer verlaagd en de SPUK LAI is in de jaren verhoogd. Hierdoor is uiteindelijk vanuit de gemeentelijke bijdrage circa € 4 miljoen

[4] Het daadwerkelijk aantal afwijzingen is hoger. Het komt regelmatig voor dat woningeigenaren na een afwijzing een nieuwe subsidieaanvraag indienen die wel wordt toegekend. In dat geval telt de woning mee in het aantal woningen dat subsidie verleend, vastgesteld of uitbetaald heeft gekregen.

beschikbaar gesteld en vanuit de SPUK LAI circa € 2,7 miljoen. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het beschikbare budget in beeld gebracht.

Beschikbare budget	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Totaal**
Ontvangen eigen middelen	€ 6.000.000	- € 360.000	- € 1.572.500	-	**€ 4.067.500**
Ontvangen SPUK LAI	-	€ 581.806	€ 1.517.412	€ 624.805	**€ 2.724.023**
Totaal	**€ 6.000.000**	**€ 221.806**	**- € 55.088**	**€ 803.505**	**€ 6.791.523**

Tabel 1

In de periode 2024 tot oktober 2026 is in totaal circa € 2.318.000 besteed of een verplichting aangegaan. Daarvan wordt circa € 1.465.000 betaald uit het SPUK LAI-budget en € 853.000 uit de eigen middelen. De verplichtingen bestaan uit verstrekte opdracht en verleende subsidie die nog moeten worden uitbetaald na de uitvoering. Een aantal grote VvE's hebben een subsidieaanvraag in voorbereiding om in te dienen in 2026. Daarmee zullen bovenstaande bedragen nog veranderen. In hoofdstuk 8 is een prognose gemaakt van de besteding tot eind 2026 en een inschatting van het resterende budget voor 2027 en verder.

Voorwaarden besteding SPUK LAI

De gemeente heeft vanuit het rijk ruim € 2,7 miljoen ontvangen voor de uitvoering van een isolatieaanpak. Met dit geld moeten minimaal 1.097 woningen in doelgroep van de SPUK LAI geïsoleerd worden. Aan de besteding van het geld zijn voorwaarden verbonden. Ook zijn er regels over welke woningen mogen meetellen in de opdracht om 1.097 woningen te isoleren. Hieronder staan de voorwaarden kort op een rij.

Voorwaarden voor de besteding van het geld:

- Het geld mag besteed worden aan;
  - subsidie voor isolatiemaatregelen, eventueel in combinatie met energiezuinige ventilatiemaatregelen,
  - bieden van ondersteuning aan eigenaar-bewoners of VvE's om isolatiemaatregelen te nemen en,
  - inzet van ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van het programma.
- Er is een specifiek bedrag uitgekeerd voor doe-het-zelfmaatregelen. Voor Rijswijk is dat circa € 81.000. Dat mag alleen aan doe-het-zelf-maatregelen worden besteed.
- Uitvoering van de SPUK loopt tot en met 31 december 2028. Er is twee keer een verlenging van een jaar mogelijk. De uitvoering loopt daarmee uiterlijk tot eind 2030.

De voorwaarden die verbonden zijn aan de opdracht om 1.097 woningen te isoleren zijn als volgt:

- De woningen hebben een energielabel D of lager of twee slecht geïsoleerde bouwdelen.

- Minimaal 90% van de woningen voldoet aan de eisen van de minimaal te isoleren vierkante meters. Deze eisen zijn in de rijksregeling verder uitgewerkt.
- Minimaal 80% van de woningen heeft een WOZ-waarde lager dan € 477.000 (voorheen was dit verbonden aan de NHG-grens[5]).
- Alleen woningen die grenzen aan het geïsoleerde bouwonderdeel tellen mee. Bij een VvE die het dak isoleert tellen alleen de woningen mee die grenzen aan het dak.
- De woning is eigendom van een eigenaar-bewoner of onderdeel van een VvE waarin tenminste één woning eigendom is van een eigenaar bewoner.

Voor de invulling van de opdracht vanuit het Rijk ligt de focus dus vooral op woningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens.

3. Opdracht voor 2027-2030

In het Coalitieakkoord Rijswijk 2026-2030 “Duidelijkheid en daadkracht” is afgesproken dat € 1,7 miljoen van de gemeentelijke middelen voor de isolatieaanpak een andere bestemming krijgt. Daarbij is afgesproken dat de gemeente zicht blijft inzetten op het ondersteunen van inwoners in het vinden van deze rijksmiddelen en wijzen we op het Nationaal Warmtefonds en de mogelijkheden om collectief in te kopen via buurtinitiatieven en VvE’s.

We werken aan het verminderen van het energieverbruik door inwoners en VvE’s te adviseren en ondersteunen bij het isoleren van de woning. De kosten voor woningisolatie verschillen afhankelijk van de benodigde maatregelen en de uitgangspositie van woningen. De kosten voor de investering wegen niet altijd op tegen de besparing op de energierekening. Het is zinvol om per woning/pand te kijken welke mate van isoleren passend is om de woning in de toekomst aardgasvrij te verwarmen en waar mogelijkheden zijn om isolatiemaatregelen in combinatie met noodzakelijk onderhoud op te pakken. Passend isoleren noemen we dat. We hanteren dus niet één standaard voor woningisolatie.

De aanpak is gericht op het bereiken van inwoners die te maken hebben met energiearmoede of die hier risico op lopen. Dat doen we ons te richten op woningen in de goedkope woningvoorraad en onze communicatie te richten op buurten waar relatief meer woningen zijn met een laag inkomen.

De nieuwe aanpak is meer in lijn gebracht met de voorwaarden die verbonden zijn aan de middelen vanuit het Rijk. De aanpak en de subsidieregeling moeten een stimulerende werking hebben en eigenaar-bewoners en VvE's aanzetten tot actie. Dit betekent dat de regeling eenvoudig en toegankelijk moet zijn. Daarnaast is het van belang dat de regeling past bij het type woningen dat in Rijswijk binnen de doelgroep valt.

[5] Eerder was dit criterium vanuit het Rijk verbonden aan de NHG-grens. In 2026 is dat gewijzigd naar € 477.000. In de subsidieregeling en de uitvoering van het Woningisolatieprogramma 2024-2026 is de NHG-grens (€ 470.000 in 2026) nog steeds leidend.

Doelstellingen

Het doel is dat woningeigenaren passende isolatiemaatregelen nemen en daarmee de energetische kwaliteit van hun woning verbeteren, zodat de energiekosten dalen en de overstap naar een duurzame warmtebron makkelijker wordt. We zetten met deze aanpak in op:

- inzicht bij woningeigenaren en VvE's om de energetische kwaliteit te verbeteren,
- opstellen van een lange termijn plan voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van VvE-panden, inclusief de wijze van financiering,
- uitvoeren van isolatiemaatregelen die de energetische kwaliteit van de woning/het pand verhogen.

Na de uitvoering van deze aanpak:

- hebben 600 woningen met een lage energetische kwaliteit (energielabel D of lager) de energetische kwaliteit van de woning/VvE-pand verbeterd door isolatiemaatregelen.
- hebben 50 VvE's met een quickscan inzicht in de energetische staat van hun gebouw en de isolatiemaatregelen die mogelijk zijn om de energetische kwaliteit van het gebouw te verbeteren.
- hebben 50 VvE's met een energie-maatwerkadvies inzicht in de energetische staat van hun gebouw en de mogelijkheden voor verbetering, inclusief de benodigde maatregelen, investeringen en financieringsmogelijkheden om in de toekomst het gebouw aardgasvrij te verwarmen.

De doelgroep

De focus van de aanpak ligt op huishoudens die te maken hebben met energiearmoede of daar kans op lopen. Het gaat om huishoudens met een laag inkomen en/of lage investeringsmogelijkheden die wonen in een woning met een lage energetische kwaliteit (energielabel D of lager).

Omdat we geen beeld hebben van het inkomen en de investeringsmogelijkheden van huishoudens op adresniveau ligt de eerste focus op de woningwaarde. De aanpak is gericht op woningen met een WOZ-waarde onder de € 477.000.

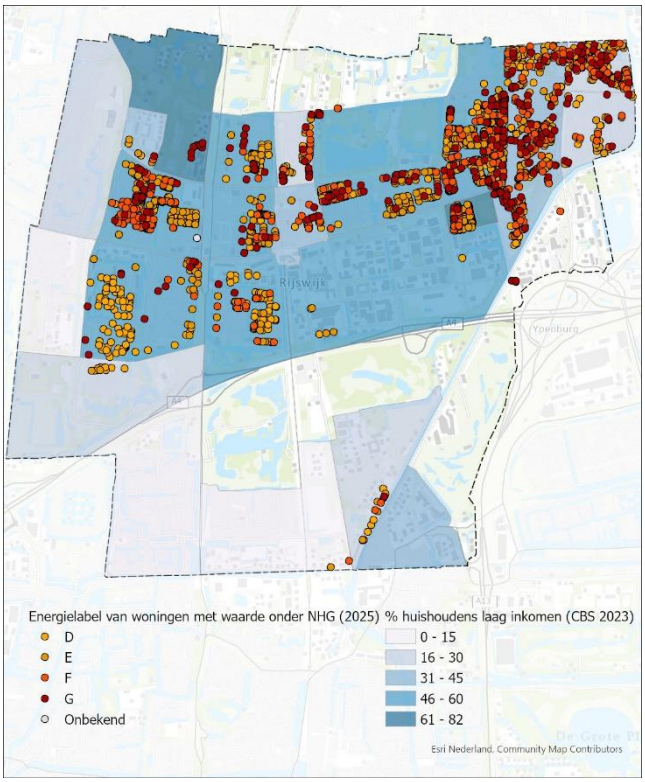
We kiezen ervoor om geen inkomenstoets toe te passen, omdat dit een grote inbreuk is op de privacy van onze inwoners, een grote uitvoeringslast meebrengt en niet is toe te passen bij het bieden van ondersteuning of subsidie aan VvE's. We richten de ondersteuning op eigenaren van koopwoningen in de goedkope woningvoorraad met het idee dat gezinnen die te maken hebben met armoede vaker aanwezen zijn op de woonvoorraad met een lage WOZ-waarde.

In afbeelding hieronder zijn de woningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens (WOZ-waarde € 450.000 in 2025) en een geregistreerd energielabel D of lager in beeld gebracht. Daarnaast is op buurtniveau aangegeven in welke buurten relatief meer huishoudens zijn met een laag inkomen.

Van de woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens bevinden de woningen met de energielabel F en G zich vaker in Rijswijk oost (Rembrandtkwartier, Oud Rijswijk, Cromvliet). De woningen met een energielabel D en E bevinden zich vaker in Rijswijk west (Stervoorde, muziekbuurt, Artiestenbuurt).

De buurten waar relatief meer huishoudens zijn met een laag inkomen zijn Stervoorde, Ministerbuurt, Kleurenbuurt, Artiestenbuurt, Muziekbuurt, Te Werve, Havenkwartier en Rembrandtkwartier.

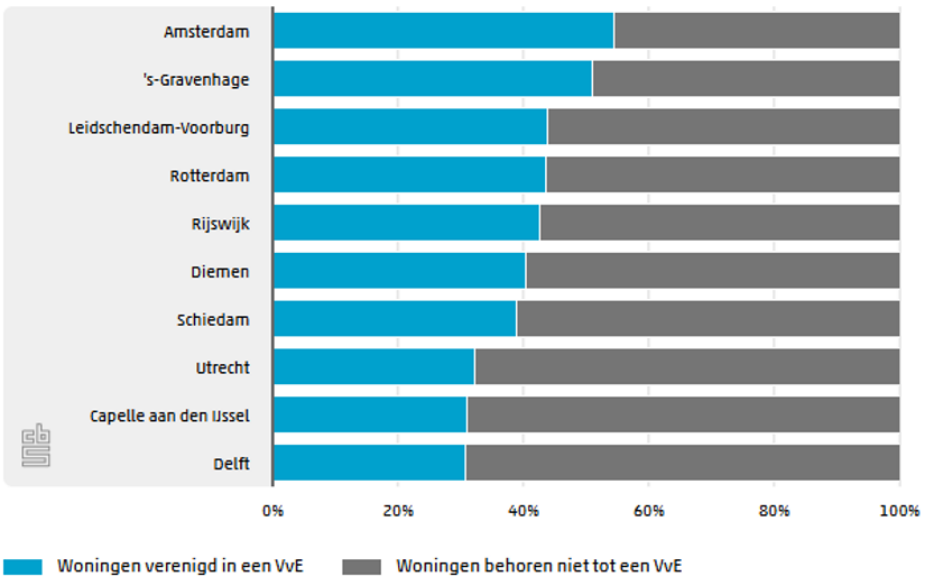
Uit een analyse voor de ontwikkeling van het Woningisolatieprogramma in 2023 bleek dat van alle woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens circa 40% een koopwoning is en 60% een huurwoning. Van alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens is bijna 90% onderdeel van een VvE.



De woningmarkt in Rijswijk bestaat voor een groot deel uit VvE's. Dat blijkt ook uit een analyse van het CBS waarin Rijswijk op plek 5 staat van gemeenten met het hoogste aandeel woningen in een VvE[6].

VvE's lopen een andere route bij de verduurzaming dan eigenaar-bewoners. Omdat deze aanpak zich richt op koopwoningen met een lage WOZ-waarde en bijna 90% van die groep onderdeel is van een VvE, is het belangrijk dat de aanpak stimulerend werkt voor VvE's

Figuur 3.1.1.2 Top 10 gemeenten met hoogste aandeel woningen in een VvE



[6] CBS, via URL: https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022?onepage=true, geraadpleegd 21-07-2026

Energiearmoede

In samenwerking met het sociaal domein zetten we in op directe en proactieve benadering van de doelgroep met een laag inkomen. Grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een huurwoning. Een beperkt deel is zelf woningeigenaar.

De ervaring leert dat voor woningeigenaren die moeite hebben om maandelijks rond te komen, isoleren niet de hoogste prioriteit heeft. In veel gevallen is de woning onderdeel van een VvE. Met de VvE aanpak zetten we in het activeren van deze VvE's (toelichting volgt in het volgende hoofdstuk) en gaan deze woningen mee in het proces van de VvE. Dit kan wel problemen opleveren voor een individuele eigenaar als de algemene ledenvergadering instemt met isolatiemaatregelen en het verhogen van de VvE-bijdrage. Wij informeren de VvE over de financiële hulp die een eigenaar kan krijgen. De betreffende eigenaar zal hier zelf vanwege privacyredenen een beroep op moeten doen. Mogelijk hulp is budgetcoaching (inzicht in inkomsten en lasten), financieel advies en als VvE's voor de verduurzaming gebruik maken van een lening bij het Nationaal Warmtefonds, dan is er voor de leden van de VvE die de verhoogde VvE bijdrage niet kunnen betalen financiële ondersteuning vanuit het Nationaal Warmtefonds mogelijk. Wij gaan VvE's waarvan wij weten dat er bewoners met een laag inkomen eigenaar zijn nogmaals benaderen en onze VvE aanpak en aanbod bespreken.

We zien dat het activeren van woningeigenaren die geen onderdeel zijn van een VvE moeizaam verloopt. Vaak is er behoefte aan ondersteuning op een ander gebied, voordat deze doelgroep aan de slag kan met verduurzaming. De ondersteuning en hulp die de gemeente biedt vanuit de aanpak energiearmoede sluit beter aan bij de behoefte van deze doelgroep. Daarnaast is ook hier ook budgetcoaching en financieel advies mogelijk.

4. Verduurzaming van VvE's

Een VvE is een complexe organisatievorm. In de splitsingsakte van de VvE is bepaald welke delen van het gebouw vallen onder het eigendom van de VvE en welke toebehoren aan de eigenaar-bewoner. De belangen van de VvE zijn vaak niet gelijk aan de wensen van individuele leden. Dit maakt de verduurzamingsopgave binnen de VvE een stuk complexer dan bij individuele woningeigenaren. Woningeigenaren voelen óf begrijpen niet altijd dat zij de VvE zijn. Hierdoor worden de problemen vooruitgeschoven, wat alleen maar leidt tot hogere kosten in de toekomst.

Het activeren van de VvE en vooral leden binnen de VvE is van cruciaal belang om de stap te zetten naar onderhoud en verduurzaming. In dit proces is niet altijd duidelijk voor de leden wat er precies moet gebeuren. Daarom is het waardevol gebleken dat VvE's inzicht krijgen in de mogelijkheden en (financiële) effecten. Het begint bij het activeren van de leden door middel van iets visueels, bijvoorbeeld met een energieadvies.

Energieadvies voor VvE's

Een energieadvies (bij VvE's noemen we dit een quickscan) is een laagdrempelig rapport van een onafhankelijk energieadviesbureau. In dit rapport wordt de energetische staat van het pand geanalyseerd. Een quickscan activeert de leden, omdat het fungeert als een praatdocument. Er wordt gevisualiseerd waar de pijnpunten liggen, maar ook wat de eventuele oplossingen de

globale kosten zijn. Dit geeft de leden van de VvE een indicatie van wat verduurzaming betekent voor de VvE bijdrage.

Op zichzelf zorgt de quickscan er niet voor dat een VvE gaat isoleren. De begeleiding van de gemeente (intakegesprek, spreken op ALV, persoonlijk contact) in combinatie met een quickscan zorgt er wel voor dat de vervolgstappen geconcretiseerd worden. Deze stap in de juiste richting is wat veel VvE's zoeken. De quickscan geeft houvast én vertrouwen aan het bestuur om naar haar leden te gaan met een objectief document en te laten zien wat de mogelijkheden zijn. Dit middel helpt VvE activeren.

Energie-maatwerkadvies voor VvE's

Er is verschil in de mate en de manier waarop VvE's georganiseerd zijn. Sommige VvE's kennen een historie met een actief bestuur en een meerjarenbegroting waarmee gespaard is voor toekomstig onderhoud. Er zijn echter ook veel VvE's die geen actief bestuur hebben en in het verleden nauwelijks/niet hebben gespaard voor toekomstig onderhoud. VvE's sparen te weinig en bijna één op de vijf VvE's heeft te weinig geld in kas voor noodzakelijk onderhoud[7]. In alle gevallen is de ervaring dat de eerste vraag over verduurzaming vaak financieel gericht is. Vooral bij grotere Vve's zien we behoefte aan een meer verdiepend onderzoek om te komen tot een besluit over verduurzaming. Dit noemen we een energie-maatwerkadvies.

De gemeente biedt energie-maatwerkadvies aan VvE's vanaf 8 appartementen. Onafhankelijk inzicht in de kansen en mogelijkheden is een goede basis gebleken voor vervolggesprekken binnen een VvE. Draagvlak voor verduurzaming kan worden gecreëerd door het laten zien van een toekomstbeeld, waarin de baten en de lasten worden weergegeven. Een energie-maatwerkadvies kijkt daarin ook vooruit naar de mogelijke opties en benodigde maatregelen om een pand aardgasvrij te verwarmen. Daarmee biedt dit onderzoek niet alleen een beeld van de isolatiemaatregelen, maar ook welke investeringen nodig zijn bij de verschillende technieken om een pand op termijn aardgasvrij te verwarmen. Door het energie-maatwerkadvies gratis beschikbaar te stellen, maken we het voor VvE-besturen mogelijk om een start te maken met het verduurzamingsproces, zonder dat daarvoor (voor)financiering nodig is vanuit de VvE. Het Vve-bestuur kan een toekomstbeeld op laten stellen en daarmee het gesprek starten in een algemene ledenvergadering. Daarnaast is een energie-maatwerkadvies een voorwaarde voor een lening bij het Nationaal Warmtefonds voor VvE's vanaf 8 appartementen.

Voor VvE's in de buurten Stervoorde, Muziekbuurt, Presidentenbuurt, Ministerbuurt, Artiestenbuurt en Kleurenbuurt wordt bij het opstellen van een energie-maatwerkadvies ook een onderzoek naar de inpandige kosten voor aansluiting op het warmtenet beschikbaar. De mate waarin isolatiemaatregelen zinvol zijn voor de overstap naar verwarmen zonder aardgas kan verschillen per techniek. Voor het maken van een afweging tussen de verschillende technieken zijn niet alleen de investeringen voor isolatiemaatregelen relevant, maar ook de kosten voor aanpassingen in het gebouw en de installatie van de warmtetechniek. We bieden dit onderzoek aan VvE's die vallen binnen het gebied waar de gemeente samen met HVC werkt aan de plannen voor de aanleg van een warmtenet. Voor deze buurten kunnen we de informatie die nodig is voor het opstellen van deze onderzoeken leveren. Voor VvE's in andere buurten is dat nog niet beschikbaar, omdat zij vooralsnog geen uitzicht hebben om te kiezen voor aansluiting op een warmtenet.

[7] Vereniging Eigen Huis, via URL: Bijna één op de vijf VvE's te weinig reserves voor noodzakelijk onderhoud | Vereniging Eigen Huis, geraadpleegd 03-08-2026

Individuele of collectieve maatregel

Leden van de VvE weten niet altijd wat er in de splitsingsakte staat over het eigendom van bouwdelen en gaan in sommige gevallen individueel verduurzamen, terwijl dit officieel niet mag. Zo kan het zijn dat glas collectief eigendom is volgens de splitsingsakte, maar dat bepaalde leden van de VvE dit zelfstandig hebben verduurzaamd. “Ik heb mijn glas al vervangen, ik ga niet meebetalen aan jullie glas!” Het gevolg is dat het draagvlak voor een collectieve maatregel onder druk komt staan. Ervaring leert dat dit relatief vaker voorkomt bij kleine VvE’s en VvE’s die inactief zijn of in het verleden lang inactief zijn geweest.

Draagvlak voor een collectieve isolatiemaatregel kan ook onder druk staan in gevallen waarbij de baten van de isolatie niet bij alle leden terechtkomt. Dit zien we veel bij dak- en vloerisolatie, waarbij vooral de appartementen die grenzen aan dit bouwdeel het voordeel ervaren van de isolatiemaatregelen. We constateren dat woningeigenaren die onderdeel zijn van een VvE en individueel isolatiemaatregelen uitvoeren aanspraak kunnen maken op subsidie vanuit het Rijk. Ervaring van de afgelopen jaren is dat deze isolatiemaatregel regelmatig door individuele eigenaren worden uitgevoerd en bekostigd. Omdat we in het verleden geen subsidie boden, was er geen instrumenten om woningeigenaren ertoe aan te zetten om het de VvE te informeren over de isolatiemaatregelen. We weten daarom niet of eigenaar dit altijd kenbaar maakt aan de VvE.

Gemeente Rijswijk volgt in principe de splitsingsakte bij het verlenen van subsidie. Als het bouwdeel van een appartement in de splitsingsakte van de VvE als individueel eigendom is aangemerkt, dan kan de eigenaar als individuele woningeigenaar verduurzamen en subsidie aanvragen. Als er sprake is van gemeenschappelijk eigendom dan kan de VvE subsidie aanvragen. Deze lijn blijft het meest wenselijk. We stimuleren woningeigenaren binnen de VvE het gesprek te starten over woningisolatie, draagvlak te creëren en als VvE met isolatiemaatregelen aan de slag te gaan. Tegelijkertijd bieden we met de nieuwe aanpak ruimte aan de complexiteit en werkelijkheid in de praktijk die niet altijd in lijn is met de juridische ordening. Dit betekent dat isolatiemaatregelen door individuele woningeigenaren aan bouwonderdelen die volgens de splitsingsakte gezamenlijk eigendom zijn, in aanmerking komen voor subsidie onder voorwaarde van een verklaring vanuit de VvE. Het is belangrijk dat zowel de eigenaar als de VvE op hoogte is van de betreffende isolatiemaatregelen en om hen ook te wijzen op mogelijke toekomstige effecten voor de VvE vanwege het feit dat wordt afgeweken van de splitsingsakte. Met de subsidie vanuit de gemeente stimuleren we het gesprek en de openheid binnen de VvE.

Glasisolatie, vloer- en bodemisolatie, dakisolatie voor schuine daken aan de binnenkant en gevelisolatie aan de binnenzijde door een individuele eigenaar binnen een VvE is mogelijk is wanneer daar toestemming voor is vanuit de VvE. We gaan daarvoor werken met een verklaringsformulier, waarmee zowel de aanvrager van de subsidie als de VvE verklaart in overleg en gezamenlijk te kiezen om af te wijken van de geldende splitsingsakte. Daarbij moet duidelijk zijn dat deze verklaring geen afbreuk doet aan de rechten en verplichten die onverminderd voortvloeien uit de splitsingsakte. Dit komt op de verklaring te staan. Voor individuele kozijn- en deurisolatie, gevelisolatie aan de buitenkant, dakisolatie aan de buitenzijde, dakisolatie aan de binnenzijde van een horizontaal dak en spouwmuurisolatie bieden we geen subsidie als dit niet in lijn is met de splitsingsakte, omdat de maatregelen niet individueel niveau uitvoerbaar zijn of bouwkundige risico’s meebrengen of een verrommeling van het staatbeeld kunnen veroorzaken.

Besluitvormingsproces binnen een VvE

Een individuele woningeigenaar kiest ervoor om te isoleren en binnen een paar maanden kan het hele proces zijn afgerond. Bij een VvE duurt dit proces langer en bij grote Vve’s kan dat zelfs jaren

zijn. Hier gaan vaak onderzoeken aan vooraf, elke beslissing wordt besproken in de algemene ledenvergadering, er moet gestemd worden en pas bij goedkeuring wordt de volgende stap genomen. Een tijd- en energie rovend proces voor de aanjagers binnen de VvE die wel vooruit willen.

De gemeente Rijswijk biedt een subsidie voor procesbegeleiding. Deze is zeer weinig gebruikt, ondanks dat dit kostendekkend is in combinatie met de subsidie vanuit de Rijksoverheid. De subsidie voor procesbegeleiding is in de afgelopen 2,5 jaar slechts door 7 VvE's aangevraagd. Vanwege het lage gebruik stopt deze subsidie. Met de subsidie voor procesbegeleiding konden VvE's een energie-maatwerkadvies laten opstellen. Dit is een verdiepend onderzoek naar de verduurzaming mogelijkheden en de financiële baten en lasten die daarbij horen. In een energie-maatwerkadvies worden daarbij ook mogelijke opties en benodigde maatregelen om een pand aardgasvrij te verwarmen uitgewerkt. In de nieuwe aanpak stellen we energie-maatwerkadviezen als product beschikbaar. Dit ontzorgt de VvE in het aanvragen van een subsidie bij de gemeente en het Rijk, het zelf moeten voorfinancieren en het zoeken en contracteren van een aanbieder voor het opstellen van een energie-maatwerkadvies.

We intensiveren het persoonlijk contact en de ondersteuning vanuit de gemeente. Dat doen we door vaker en intensiever persoonlijk contact te leggen met VvE-besturen en periodiek een VvE café te organiseren waar VvE's vragen kunnen stellen en ervaring kunnen uitwisselen. We zetten in op doorontwikkeling van de ontzorging van VvE's, specifiek gericht op kleine VvE's en waar dat zinvol is afgestemd of specifieke doelgroep (bijvoorbeeld specifieke bouwtype of bouwjaar).

5. Verduurzaming van particuliere woningen

Van alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot de NHG zijn naar inschatting circa 10% van de woningen een particuliere woning buiten een VvE. Jaarlijks worden de eigenaren benaderd met o.a. aanbiedingen voor een collectieve inkoopactie, warmtescans en een gratis energieadvies. Ook de komende jaren willen we deze kleine doelgroep actief blijven benaderen. We zetten daarbij in op het organiseren van gebiedsgerichte ontzorging voor specifieke buurten of doelgroepen

Doe-het-zelf

Eigenaar-bewoners kunnen individuele isolatiemaatregelen laten uitvoeren door een installatiebedrijf, maar mogen dit ook zelf doen. Als eigenaren kiezen voor doe-het-zelf, dan kunnen zij geen aanspraak maken op subsidie vanuit de ISDE-regeling vanuit het rijk. De gemeente heeft vanuit de SPUK LAI specifiek middelen ontvangen om doe-het-zelf te stimuleren. Deze middelen zetten we in voor verhoging van de subsidie van de gemeentelijke subsidie voor isolatiemaatregelen, om daarmee de afwezigheid van de ISDE-subsidie te compenseren. De subsidie voor doe-het-zelf bedraagt met de verhoging maximaal 100% van de daadwerkelijk kosten met een maximum van € 1.500 per woning. De materialen die nodig zijn om de isolatie uit te voeren komen in aanmerking voor subsidie. De arbeid die de bewoner-eigenaar zelf inbrengt, komt niet in aanmerking voor subsidie.

Financiële voorlichting

Gebleken is dat eigenaren baat hebben bij uitleg over de landelijke subsidiemogelijkheden en financieringsmogelijkheden. Ook is aangeboden aan eigenaren dat ze ondersteund kunnen worden bij de aanvraag hiervan. Een enkeling gaat hierop in en heeft behoefte aan praktische hulp bij het aanvraagproces. Voor de aanvraag van Rijswijkse isolatiesubsidie bieden we deze hulp. Onze dienstverlening breiden we uit met aanvraaghulp van de landelijke isolatiesubsidie van het RVO en lening bij het Nationaal Warmtefonds.

Eigenaar-bewoners kunnen door ons geholpen worden bij het vinden van de juiste regeling, het controleren van voorwaarden en het doorlopen van de subsidieaanvraag.

Het aanvragen voor subsidie of lening voor een VvE is complexer, duurt langer, vereist een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en certificering. Om deze reden gaan we een samenwerking aan met een organisatie die de VvE hierbij kan ontzorgen.

6. Subsidieregeling

De voorwaarden voor de subsidie voor isolatiemaatregelen wordt aangepast in lijn met de voorwaarden die verbonden zijn aan de financiering vanuit het Rijk. Voor de subsidie betekent dit het volgende:

- Subsidie is beschikbaar voor
    - woningen met een WOZ-waarde met peildatum 01-01-2024 onder de € 477.000, het bouwjaar 1992 is of daarvoor en een energielabel D, E, F, G of als dat er niet is 2 slecht geïsoleerde bouwdelen.
    - Vve's waar de woningen in het complex gezamenlijk een gemiddelde WOZ-waarde met peildatum 01-01-2024 hebben onder de € 477.000, het bouwjaar 1992 is of daarvoor en met een rapport waaruit blijkt dat er sprake is van 2 slecht geïsoleerde bouwdelen of waarvan alle woningen een energielabel D, E, F of G hebben.
- De subsidie kan enkel worden aangevraagd door eigenaar-bewoners en VvE's die niet eerder van de gemeente subsidie hebben ontvangen voor woningisolatie.
- De subsidie bedraagt maximaal 50% van de daadwerkelijke kosten voor het isoleren met een maximum van € 1.500,- per woning indien een installatiebedrijf de maatregelen uitvoert. Voor VvE's geldt een maximaal percentage van de daadwerkelijke kosten van 30% tot en met 50% afhankelijk van de Europese staatsteuntoets.
- In geval van doe-het-zelf maatregelen bedraagt de subsidie 100% van de kosten voor de aanschaf van het isolatiemateriaal met een maximum van € 1.500 per woning en kan alleen worden aangevraagd door een eigenaar-bewoner. VvE's kunnen geen subsidie ontvangen voor het doe-het-zelf-maatregelen.

Wijzingen ten opzichte van de Regeling Woningisolatie Rijswijk 2024

Met de nieuwe aanpak wijzigt het volgende in de subsidieregeling:

- De hoogte van de subsidie voor eigenaar-bewoners wordt aangepast naar 50% van de daadwerkelijke kosten. Daarmee wordt dit percentage gelijkgetrokken aan het maximale percentage voor VvE's dat vanwege de Europese staatsteunregels op dit maximum is vastgesteld.
- De subsidie voor isolatiemaatregelen komt alleen nog beschikbaar voor woningen met een WOZ-waarde tot € 477.000. Voorheen was de subsidie ook beschikbaar voor woningen met een WOZ-waarde boven dat bedrag. Met deze aanpassing brengen we de gemeentelijke subsidievoorwaarden in lijn met de voorwaarden voor de besteding van de rijksmiddelen.
- De subsidie en het energieadvies is beschikbaar voor woningen en VvE-panden met een bouwjaar van 1992 of daarvoor.
- Het maximale subsidiebedrag wordt voor alle woningen die recht hebben op subsidie € 1.500 per woning. In de oude regeling hadden woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens (in 2026 € 470.000) recht op maximaal € 2.500 subsidie. Dit bedrag wordt verlaagd, zodat meer woningen aanspraak kunnen maken op subsidie.
- Er mag één aanvraag worden ingediend per woning. Voorheen kon het maximumbedrag aan subsidie per huishouden ook bereikt worden met het indien van twee aanvragen verspreid over de tijd. Hierdoor kunnen zoveel mogelijk woningeigenaren gebruik maken van deze regeling, waardoor we kunnen voldoen aan de opdracht van het Rijk om 1.097 woningen te isoleren.
- De subsidie voor procesbegeleiding stopt. Deze subsidie is in de periode 2024 tot en met 2026 minimaal aangevraagd. Daarom is besloten hier geen budget meer voor te reserveren.
- Voor VvE's vanaf 8 appartementen komt in aanvulling op het energieadvies (de quikscan) een energie-maatwerkadvies beschikbaar. Dit is een verdiepend onderzoek naar de verduurzaming mogelijkheden en de financiële baten en lasten die daarbij horen. In een energie-maatwerkadvies worden verschillende opties en benodigde maatregelen om een pand aardgasvrij te verwarmen uitgewerkt. Om de optie aardgasvrij verwarmen door aansluiting op het warmtenet volledig uit te werken, wordt voor VvE's in de buurten Stervoorde, Muziekbuurt, Presidentenbuurt, Ministerbuurt, Artiestenbuurt en Kleurenbuurt ook onderzoek gedaan naar de inpandige kosten voor aansluiting op het warmtenet. Daarmee kan het energie-maatwerkadvies een volledig beeld bieden voor besluitvorming in de VvE.
- Er komt meer ruimte voor eigenaar-bewoners binnen een VvE om individueel isolatiemaatregelen te nemen, ook als dit niet in lijn is met splitsingsakte. Voorwaarde daarbij is dat de VvE hiervan op de hoogte is en zowel de VvE als de eigenaar-bewoner een verklaring tekent voor afwijking van de geldende splitsingsakte. Deze verklaring wijzigt niets aan de verantwoordelijkheden die voortkomen uit de splitsingsakte en de splitsingsakte blijft dus ook na de isolatiemaatregel gelden.

7. Isolatieaanpak 2027-2030

We werken via 3 lijnen aan het stimuleren van isolatiemaatregelen

1. **Informeren en activeren**

Woningeigenaren en Vve's informeren over de mogelijkheden en de beschikbare ondersteuning en daarmee activeren om aan de slag te gaan. Dit doen we met inzet van gerichte communicatie vanuit het platform Rijswijk Groeit Groen, door het versturen van nieuwsbrieven, door gratis warmtescan van de buitenkant van de woning aan te bieden, en activiteiten te organiseren bijvoorbeeld in de klimaatweek of op het Strandwalfestival. In samenwerking met het sociaal domein informeren we de doelgroep met een laag inkomen actief over de hulp die beschikbaar is vanuit de isolatieaanpak en de aanpak energiearmoede. In de communicatie leggen we de verbinding met de ontwikkeling van de uitvoeringsplannen voor het aardgasvrij maken van buurten.

2. **Advies en ondersteuning**

Dit doen we met energieadviezen voor woningen met een bouwjaar van 1992 of daarvoor en waarvan de WOZ-waarde maximaal € 477.000 (peildatum 01-01-2024). Bij VvE's moet er sprake zijn van een gemiddelde WOZ-waarde van € 477.000(peildatum 01-01-2024). Het energieadvies maakt voor de woning of het pand inzichtelijk waar isolatiemaatregelen zinvol zijn, wat dit globaal zal kosten en welke financieringsmogelijkheden er zijn.

Naast energieadvies faciliteren we VvE's om de besluitvorming in de algemene ledenvergadering te organiseren. We organiseren periodiek een VvE café met verdiepende informatie over verschillende thema's en om VvE's met elkaar in contact te brengen, zodat ervaringen en kennis onderling gedeeld worden. Ook kunnen VvE's vanaf 8 appartementen een energie-maatwerkadvies laten opstellen. Daarmee worden verschillende verduurzamingsoptie verder onderzocht, waaronder een optie die toewerkt naar aardgasvrij verwarmen in de toekomst. Voor VvE's in de buurten Stervoorde, Muziekbuurt, Presidentenbuurt, Ministerbuurt, Artiestenbuurt en Kleurenbuurt die een Energie-maatwerkadvies laten opstellen, stellen we aanvullende daarop een onderzoek beschikbaar naar de inpandige kosten voor aansluiting op het warmte.

Zowel aan eigenaar-bewoners als VvE's bieden we ondersteuning in het aanvragen van landelijke subsidies, ondersteuning vanuit het Nationaal Warmtefonds of ondersteuning vanuit het Servicepunt Rijswijk.

3. **Subsidie voor isolatiemaatregelen**

De subsidie is beschikbaar voor woningen met een WOZ-waarde van maximaal € 477.000 (peildatum 01-01-2024), die een bouwjaar hebben van 1992 of daarvoor en een geregistreerd energielabel D,E,F of G. Als er geen sprake is van een geregistreerd energielabel, dan moet er sprake zijn van minimaal 2 slecht geïsoleerde bouwdelen.

8. Begroting Isolatieaanpak

Voor advies en ondersteuning aan woningeigenaren en VvE's is het volgende begroot:

- 20 energieadviezen per jaar voor grondgebonden woningen
- 25 energieadviezen per jaar voor VvE's
- 25 energie-maatwerkadviezen per jaar voor VvE's
- 10 onderzoeken per jaar voor VvE's naar inpandige kosten en financiële haalbaarheid van aansluiting op het warmtenet
- Subsidie voor isolatiemaatregelen voor minimaal 613 woningen, waarvan 26 woningen doe-het-zelf maatregelen.

Voor de uitvoering van de communicatie en de activering is € 75.000 per jaar begroot. Voor de ondersteuning van eigenaar-bewoners en VvE's bij het aanvragen van landelijke subsidie of ondersteuning vanuit het Nationaal Warmtefonds is per jaar € 25.000 begroot.

In de onderstaande tabel is de begroting opgenomen voor uitvoering van deze aanpak.

Begroting 2027-2030	
Energieadvies eigenaar bewoner	€ 20.000
Energieadvies VvE's	€ 50.000
Energie-maatwerkadvies VvE's, incl. onderzoek inpandige kosten	€ 440.000
Subsidie isolatiemaatregelen	€ 920.000
Activiteiten voor informeren en activeren	€ 150.000
Ondersteuning bij aanvragen subsidie of lening Nationaal Warmtefonds	€ 50.000
Totaal	**€ 1.630.000**

Tabel 2: begroting 2027-2030

Dekking voor de voorgestelde begroting

In oktober 2026 resteert € 4.473.000 van het beschikbare budget voor de uitvoering de Isolatieaanpak. Om een inschatting te maken van het budget dat beschikbaar is voor de uitvoering vanaf 2027, is een prognose gemaakt voor de verplichten in uitgaven die nog volgen in 2026. Hiervoor is contact opgenomen met de grote VvE's die in het voortraject richting isolatiemaatregelen zitten. De verwachting is dat er vanuit deze VvE's aanvragen volgen voor het isoleren van circa 330 woningen, waarvan circa 80% betaald wordt uit het SPUK-LAI budget en 20 % uit de gemeentelijke middelen. Daarnaast verwachten we circa 60 aanvragen vanuit individuele woningeigenaren, waarvan circa 25% betaald wordt uit het SPUK-LAI budget en 75% uit de gemeentelijke middelen.

Bij het opstellen van de begroting 2027 zijn de beschikbare gemeentelijke middelen met € 1.825.000 verlaagd. Dit bedrag omvat tevens € 1.700.000 aan middelen die, conform het Coalitieakkoord Rijswijk 2026-2030 *'Duidelijkheid en daadkracht'*, voor een andere bestemming worden ingezet.

Budgetontwikkeling *prognose*	**Spuk LAI**	**Eigen middelen**	**totaal**
Totaal beschikbaar budget	€ 2.724.023	€ 4.067.500	€ 6.791.523
Budget bestemd of besteed tot okt 2026	€ 1.465.000	€ 853.000	€ 2.318.000
Budget nog geen verplichting okt 2026	€ 1.259.023	€ 3.214.500	€ 4.473.523
Prognose voor resterende maanden 2026	€ 713.000	€ 262.000	€ 975.000
Prognose resterend budget na 2026	€ 546.023	€ 2.952.500	€ 3.498.523
Herbestemming o.b.v. coalitieakkoord	€ -	€ 1.825.000	
Resterend voor uitvoering vanaf 2027	**€ 546.023**	**€ 1.127.500**	**€ 1.673.523**

Tabel 3: Budgetontwikkeling

Op basis van de prognose is het de verwachting dat vanaf 2027 een budget resteert van circa € 1.674.000 voor de uitvoering van de Isolatieaanpak. Dit voorgestelde begroting kan worden gedekt met de resterende middelen.