

# Buurtisolatieplan

Drie Papegaaien

De Kieviet

De Paauw

Nieuw Wassenaar

November 2023

# Leeswijzer

Het uitvoeringsplan bestaat uit drie onderdelen. Dit is het isolatieplan voor de buurten De Kieviet, Drie Papegaaien, De Paauw en Nieuw Wassenaar. In het rapport van adviesbureau De Groene Grachten, in bijlage 1, staan welke maatregelen de woningeigenaren kunnen treffen en de technische achtergrond daarbij. Daarnaast vindt u in bijlage 2 een verslag van het participatietraject dat is gevolgd voor het maken van dit uitvoeringsplan. Dit rapport is gemaakt door adviesbureau +anderen.

## **Buurten en wijken**

We gebruiken overal in dit plan de term 'buurten' terwijl inwoners sommige delen van het dorp wijken of wijkgemeenschap noemen of ook wel als wijkgemeenschap. Waar we buurten zeggen, bedoelen we deze natuurlijk ook.

## Achtergrond

De aanleiding voor het opstellen dit isolatieplan is een opdracht vanuit het Rijk, en die is weer voortgekomen uit het Klimaatakkoord. Internationaal is namelijk afgesproken om de temperatuurstijging door klimaatverandering niet verder te laten stijgen dan 2 °C. Dit moet worden bereikt door de uitstoot van broeikasgassen zoals CO<sub>2</sub> te verminderen. Om die doelstellingen te realiseren heeft de gemeente de regierol gekregen voor de transitie naar duurzame verwarming van de gebouwde omgeving, oftewel de woningen en gebouwen.

Daar is de gemeente mee bezig in drie stappen:

1. **Opstellen transitievisie warmte:** deze visie heeft de gemeente Wassenaar vastgesteld in november 2021.
2. **Opstellen buurtuitvoeringsplannen:** dit rapport geeft het eerste uitvoeringsplan van de vier buurten.
3. **Realisatie,** volgt op basis van het uitvoeringsplan.

Deze rapportage gaat over punt 2, het uitvoeringsplan.

Voordat we verder te gaan, eerst in het kort even terug naar de belangrijkste punten uit de transitievisie warmte. Wassenaar is een aantrekkelijke woongemeente met een hoog voorzieningenniveau. Dit wil Wassenaar ook blijven. Wassenaar heeft veel groen, een kuststrook met zee, strand en duinen, cultuurhistorie met monumentale landgoederen en buitenplaatsen en agrarisch veenweidegebied. Een groot gebied is beschermd omdat het Natura 2000-gebied is en/of gebruikt wordt voor drinkwaterwinning. De woningvoorraad is zeer divers met veel vooroorlogse monumentale bouw. Dit diverse aanbod van wonen, groen en ruimte, middenin de zeer verstedelijkte metropoolregio, biedt ideale omstandigheden voor inwoners en geeft ruimte om te ademen. Wassenaar wil haar unieke woonomstandigheden en karakter graag behouden. Tegelijkertijd kijkt Wassenaar ook naar de toekomst met als doel een CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving in 2050. De gemeente wil haar inwoners kansen bieden op verduurzaming van gebouwen en werken aan de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

De transitievisie warmte beschrijft niet alleen de doelen en de inhoudelijke opgave, maar ook de manier waarop we daarmee aan de slag gaan in het vervolgtraject. De woning- en gebouwegenaren zullen hierin centrale rol hebben. De transitievisie vormt de basis voor de warmtetransitie, het overstappen op verwarming van huizen en gebouwen met duurzame warmtebronnen.

De visie wordt minimaal elke vijf jaar herzien. Er komen steeds nieuwe inzichten, innovaties, prijsveranderingen en veranderende mogelijkheden om verduurzaming te combineren met andere projecten in de gemeente (bijvoorbeeld vervanging van riolering)

## Route naar 2050

In het jaar 2050 zullen alle gebouwen in de gemeente Wassenaar aardgasvrij zijn. Van de huidige aardgasgestookte ketels gaan we de gebouwen uiteindelijk verwarmen via een nieuw hernieuwbaar, CO<sub>2</sub>-neutraal systeem. Op hoofdlijnen kunnen we drie systemen op basis van infrastructuur onderscheiden. Dit zijn 1) via een warmtenetwerk, 2) via elektriciteit of 3) via hernieuwbaar gas. Om tot deze eindoplossing te komen kunnen er nog twee tussenstappen gemaakt worden 1) isolatie en kierdichting, dit is in alle gevallen wenselijk en 2) eventueel via een hybride systeem. Bij dit systeem gebruikt een woning voor verwarming vooral elektriciteit maar nog wel een deel aardgas.

De route naar 2050 zal in chronologische volgorde bestaan uit:

1. Alle oplossingen starten met verminderen van energieverbruik door isolatie, kierdichting en eventueel lage temperatuurverwarming volgens de Standaard.
2. Als tussenoplossing kan er gekozen worden voor een hybride warmtepomp. Voordeel van dit systeem is dat direct het aardgasverbruik daalt. Tevens levert de warmtepomp warmte met minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit systeem draagt direct bij aan de reductie van aardgasverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot.
3. Uiteindelijk zal per buurt een geschikte warmte-oplossing naar voren komen door één van de drie opties: 1) warmtenet, 2) all-electric en 3) duurzame gassen.

De gehele transitievisie warmte inclusief hoofddoelstellingen en uitgangspunten kunt u verder nalezen op <https://www.wassenaar.nl/duurzame-warmte-voor-wassenaar>.

## Handelingsperspectief tot 2030

In te transitievisie warmte is beschreven dat tot aan 2030 vol ingezet gaat worden in energiebesparing door isolatie. Voor 2030 gaan er geen woning verplicht van het aardgas af. Met deze maatregelen hebben we de ambitie om het gemiddelde energieverbruik per gebouw/woning in 2030 met 15% te reduceren. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Regionale Energie Strategie (RES) om in 2050 30% reductie op de gebouwde omgeving te halen. De gemeente stelt hiervoor buurtplannen op samen met bewoners. De realisatiegraad zal afhangen van externe factoren zoals de markt, Rijksregelingen, wet- en regelgeving. De gemeente gaat actief op zoek naar knelpunten die de haalbaarheid van het doel of de snelheid ernaartoe belemmeren. De gemeente treft passende maatregelen om deze knelpunten weg te nemen of te verzachten. Financiële gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

In de transitievisie warmte zijn de 21 buurten verdeeld in vijf buurtclusters. De clusters bestaan uit woningen die op basis van typologie, bouwjaren en staat veel gelijkenissen vertonen. In onderstaande tabel is het handelingsperspectief gegeven voor dit buurtcluster.

1. <b>Breder uitgelegde buurten:</b>	<b>Kenmerken</b>	<b>Handelingsperspectief</b>
<i>Nieuw Wassenaar Oud Wassenaar De Kieviet De Paauw (zuid) Drie Papegaaien Oud-Clingendaal Rijksdorp met de Pan Duindigt met Groenendaal</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bouwjaar: hoog aantal voor 1945</b></li> <li>• <b>Woninglabels: Hoog aantal E, F, G</b></li> <li>• <b>Relatief hoog energieverbruik</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woning isoleren volgens de Standaard*.</li> <li>• Hybride warmtepomp als (tussen)oplossing voor woningen met een laag isolatieniveau.</li> <li>• Een elektrische warmtepomp voor woningen met een goed isolatieniveau. Buurten die een beschermde ondergrond hebben kunnen geen gebruik maken van bodemlussen of warmte- en koudeopslag.</li> </ul>

\*[De Standaard](#) geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden verwarmd.

In 2022 heeft de gemeente Wassenaar onderzocht in welke buurten de gemeente van start gaat met het opstellen van het uitvoeringsplan. Hieruit kwam naar voren dat er specifiek vier buurten zijn waarin inwoners bovengemiddeld aan de slag willen. Dit zijn de buurten De Kieviet, Drie Papegaaien, De Paauw en Nieuw Wassenaar. Besloten is om eerst met deze bewoners aan de slag te gaan om een buurtisolatieplan op te stellen.

## Isolatieplan

De doelstelling van de gemeente Wassenaar is, dat er voor meer dan 90% van de woningen, een geschikte aanpak (maatregellijst) ontstaat om minimaal naar de [Isolatie Standaard](#) te komen. De Groene Grachten heeft een buurtaanpak geformuleerd om deze doelstelling schaalbaar en toegankelijk beschikbaar te stellen.

In Bijlage 1 treft u de resultaten van het isolatieonderzoek naar de verduurzamingsopgave van de vier buurten: De Paauw, De Kievieten, Drie Papegaaien en Nieuw Wassenaar. Het doel van het onderzoek was het in kaart brengen van kansrijke duurzame isolatiemaatregelen met de inpassing in een integraal uitvoerconcept. Via twee stappen is dit tot stand gekomen:

## Stap 1 Voorbereiding

Allereerst is de huidige situatie doorgrond. Er is gekeken naar de buurtsamenstelling, pandtypologieën, de huidige bouwkundige en installatietechnische staat en het bestaande energieprofiel. Hiervoor werd bestaande openbare informatie (CBS, wijkpaspoort, Kadaster ed.) geraadpleegd, er is een enquête uitgezet in de vier buurten en ging De Groene Grachten op locatiebezoek bij een selectie referentiewoningen. Deze inzichten vormen een belangrijke basis in het vervolgonderzoek.

## Stap 2 Onderzoek

Op basis van de inzichten uit stap 1 is er door De Groene Grachten geïnventariseerd welke maatregelen kansrijk zijn en welke aandachtspunten er in de buurten spelen.

Op basis van de huidige inzichten heeft De Groene Grachten een generieke routekaart samengesteld. Omdat de variëteit tussen de woningen groot is de routekaart zo modulair mogelijk ingericht. Hiermee kan de lezer de onderzoeksresultaten zo goed mogelijk vertalen naar zijn of haar eigen situatie.

Het buurtisolatieplan is samen met de inwoners opgesteld. Op basis van twee bijeenkomsten op 6 juni en 14 september 2023 zijn inwoners uitgenodigd om mee te denken over de isolatieaanpak. De resultaten en belangrijkste bevindingen zijn gegeven in bijlage 2: Participatietraject.

## Wanneer overgaan tot isolatiemaatregelen:

In dit hoofdstuk van het buurtisolatieplan wordt vooruitgekeken. Wat zijn voor de huiseigenaren logische momenten om isolatiemaatregelen te nemen en hoe gaat de gemeente monitoren hoe de isolatie van de woningen over de jaren vordert.

### Logische momenten voor isolatiemaatregelen

Huiseigenaren kunnen verschillende momenten kiezen om hun woning te isoleren. Daarbij is het mogelijk dat de meeste inwoners hun woning niet in een keer volledig isoleren. Tijdens het participatieproces gaven de meeste bewoners aan de isolatiemaatregelen gefaseerd te willen doorvoeren.

Er zijn enkele logische momenten om isolatiemaatregelen te nemen:

1. **Direct na aankoop van een nieuwe woning:** Dit is een goed moment om isolatiemaatregelen te treffen, aangezien de woning nog niet bewoond is. Dit kan helpen om de energie-efficiëntie van de woning te verbeteren voordat deze wordt betrokken.
2. **Bij verbouwingen:** Als bewoners van plan zijn om renovatiewerkzaamheden uit te voeren, zoals het vervangen van ramen, dakbedekking, of het aanbrengen van nieuwe wanden, is dit een goed moment om ook isolatiemaatregelen uit te voeren. Het is kosteneffectief om isolatie op te nemen in grotere renovatieprojecten.
3. **Bij een verhuizing:** Wanneer bewoners van plan zijn te verhuizen naar een nieuwe woning, kunnen ze isolatiemaatregelen overwegen als onderdeel van het verkoopklaar maken van hun huidige woning. Dit kan de verkoopwaarde verhogen en potentiële kopers aantrekken door de energie-efficiëntie te benadrukken.
4. **Collectieve inkoopactie (isolatie):** Bewoners kunnen isolatie overwegen bij een collectieve inkoopactie. Hierdoor kunnen zij profiteren van lagere kosten en worden bewoners voorzien van deskundig advies en begeleiding bij het maken van de juiste keuzes.
5. **Meer wooncomfort en lagere energiekosten (direct):** Een van de belangrijkste redenen om een woning te isoleren, is om energie te besparen. Goede isolatie helpt warmteverlies in de winter te verminderen en houdt de koelte binnen in de zomer. Hierdoor hoeven bewoners minder energie te verbruiken en ervaren zij meer wooncomfort.

In de rapportage van de Groene Grachten is te lezen op pagina 25-32, afhankelijk van het type woning, hoeveel energie bespaard kan worden met een maatregel. Gemiddeld genomen kan gezegd worden dat dak- of gevelisolatie meer dan 15% energiereductie oplevert. Andere maatregelen leveren minder besparing op. Om aan de doelstelling van 15% besparing te komen, zal elke woning minimaal dak- of gevelisolatie moeten uitvoeren of meerdere maatregelen die komen tot die reductiedoelstelling van 15% in 2030.

## Ondersteuning van bewoners

Tijdens het participatieproces is gebleken dat veel inwoners individueel maatwerk wensen als het gaat om isolatiemaatregelen voor hun woning, maar tegelijkertijd wel behoefte hebben aan het samen optrekken met andere huiseigenaren. Vooral in die gewenste collectiviteit ziet de gemeente een rol voor zichzelf weggelegd. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de isolatiemaatregelen ligt bij de huiseigenaar en de gemeente stelt aan inwoners geen financiële middelen voor de aanschaf van isolatiemaatregelen ter beschikking. Wel wil de gemeente een faciliterende rol spelen en zo inwoners actief helpen bij het nemen van de juiste isolatiemaatregelen.

Tijdens het participatieproces om te komen tot dit buurtisolatieplan hebben bewoners op verschillende momenten aangegeven welke ondersteuning zij nodig hebben bij het isoleren van hun woning. Deze ondersteuningsmiddelen zijn onder te verdelen in de volgende twee categorieën:

1. Continue kennis- en informatiedeling
2. Organisatie van collectieve acties

Hieronder staan per categorie de ondersteuningsmiddelen die de gemeente de huiseigenaren tijdens het isoleren van de woningen biedt.

### **1. Continue kennis- en informatiedeling**

Er worden verschillende ondersteuningsmiddelen ingezet om te zorgen dat de gemeente en de bewoners en de bewoners onderling continu relevante kennis en informatie kunnen delen. Het gaat dan om kennis en informatie met betrekking tot in ieder geval de onderwerpen die tijdens het participatieproces door buurtbewoners vaak zijn genoemd:

- Overzichtelijke stappen om tot de Standaard te komen;
- Ontwikkelingen rond verbeterde en nieuwe isolatiemaatregelen;
- Vergunningsplicht en proces vergunningsaanvraag;
- Inzicht in lokale aanbieders die het advies van de Groene Grachten kennen;
- Subsidie- en financieringsmogelijkheden;
- Rechten en plichten rond erfgoed;
- Ervaringen van buurtbewoners met het nemen van isolatiemaatregelen.

De onderstaande instrumenten worden ingezet om kennis- en informatiedeling tussen de gemeente en bewoners en bewoners onderling te stimuleren. De keuze voor deze instrumenten is tot stand gekomen op basis van de uitkomsten van het participatieproces waarbij aan buurtbewoners is gevraagd via welke instrumenten ze graag kennis en informatie ontvangen.

### **Gemeentelijke website en mogelijkheden platform onderzoeken**

De gemeentelijke website zal voorlopig worden ingezet om huiseigenaren in Wassenaar op de hoogte te houden van de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Op de gemeentelijke website zijn naast beleidsdocumenten ook onder meer verslagen van bijeenkomsten, onderzoeken en antwoorden op veel gestelde vragen te vinden.

De gemeente gaat onderzoeken of het meerwaarde heeft om de komende jaren een online platform te lanceren dat volledig in het teken staat van duurzaamheid en waar gebruikers informatie kunnen vinden en ook ervaringen kunnen uitwisselen met andere inwoners.

### **Sociale media**

Naast de gemeentelijke website is het ook van groot belang om social media in te zetten om huiseigenaren in Wassenaar te informeren en te begeleiden bij het nemen van isolatiemaatregelen. Via platforms zoals Facebook, Twitter, Instagram en LinkedIn gaat de gemeente actief communiceren met de inwoners en hen voorzien van relevante informatie. Via updates, artikelen en korte video's worden er tips en informatie gedeeld om te laten zien hoe de isolatiemaatregelen kunnen worden uitgevoerd. Dit kan huiseigenaren helpen om het proces beter te begrijpen en aan te moedigen om zelf stappen te zetten.

### **Energiebeurs**

Het afgelopen jaar heeft Fonds Wassenaar in samenwerking met de Buurteams een Energiebeurs georganiseerd. Ook de komende jaren wordt de beurs georganiseerd om bewoners te informeren over de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming. Tijdens deze beurs presenteren diverse bedrijven zich die gespecialiseerd zijn in woningisolatie en andere duurzame maatregelen, zoals zonnepanelen en warmtepompen (inclusief hybride opties). Naast informatie over isolatie wordt er ook informatie verstrekt over beschikbare subsidies, financieringsmogelijkheden, energielabeling

van woningen en milieuvriendelijke isolatiemethoden. Het doel van deze beurs is om bewoners te informeren en te inspireren om duurzame stappen te zetten bij het verbeteren van hun woningen.

### **E-mailnieuwsbrief**

Om huiseigenaren de komende jaren op de hoogte te houden wordt onder andere gebruik gemaakt van een e-mailnieuwsbrief. Huiseigenaren en relevante partners kunnen zich hiervoor inschrijven. De e-mailnieuwsbrief zal regelmatig worden verzonden.

### **Voorbeeldwoningen of duurzame huizenroute**

Er is behoefte aan inzicht in wat de diverse maatregelen en de uiteindelijke warmteoplossingen zullen betekenen in de woningen. Om dit inzichtelijk te maken kan gedacht worden aan voorbeeldwoningen waar buurtbewoners hun huis openstellen om te laten zien wat zij al hebben gedaan aan isolatie of de overstap naar aardgasvrij. Hiermee kunnen zij andere buurtbewoners informeren en inspireren om ook aan de slag te gaan. De voorbeeldwoningen kunnen ook een plek krijgen op het platform.

Een bestaand initiatief dat we in overweging nemen, is de Duurzame Huizenroute. Hierbij stellen huiseigenaren hun woningen open op een specifieke dag om zo zoveel mogelijk buurtbewoners te inspireren. We willen echter de basis van dit evenement online organiseren om de toegankelijkheid te vergroten en de verspreiding van informatie te vergemakkelijken. Als er echter initiatieven ontstaan om er een fysiek evenement omheen te organiseren, zal de gemeente dit ondersteunen en faciliteren om ervoor te zorgen dat buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en van gedachten kunnen wisselen over duurzame oplossingen. Samen streven we naar een groenere en duurzamere toekomst voor Wassenaar.

### **Tijdelijk / popup informatiepunt**

Huiseigenaren hebben behoefte aan een informatie op een laagdrempelige manier. De gemeente gaat mogelijkheden onderzoeken om de komende jaren op logische momenten tijdelijk met een informatiepunt in de buurt aanwezig te zijn. Denk aan een kraam tijdens evenementen, een tijdelijke popup store tijdens bijvoorbeeld collectieve inkoopacties.

### **Duurzaam Bouwloket**

Het Duurzaam Bouwloket is het energieloket van de gemeente. Via het duurzaam bouwloket kunnen huiseigenaren individueel advies ontvangen over de maatregelen die zij kunnen nemen. Op de website van het Duurzaam Bouwloket kunnen huiseigenaren ook informatie vinden over landelijke subsidies en financiële ondersteuning.

## **2. Organisatie van collectieve acties**

De volgende ondersteuningsmiddelen worden ingezet om huiseigenaren te stimuleren tot en faciliteren bij het nemen van de benodigde isolatiemaatregelen om te komen tot de Standaard.

### **1. Collectieve inkoopactie van woningscans of onafhankelijk advies voor individuele huiseigenaren**

Tijdens het participatieproces waarin dit buurtisolatieplan tot stand is gekomen, hebben huiseigenaren in grote getale aangegeven behoefte te hebben aan een individueel advies over de maatregelen die zij voor hun woning moeten nemen. Dit advies vormt een individueel vervolg op het onderzoek van de Groene Grachten. Vanwege de grote behoefte aan een individueel advies, zal de gemeente dit faciliteren met een collectieve inkoopactie.

### **2. Collectieve inkoopactie(s) voor specifieke isolatiemaatregelen**

Zeker als het gaat om de inkoop van specifieke isolatiemaatregelen kunnen met een collectieve inkoopactie rond producten en diensten voordelen worden behaald zoals hierboven beschreven. Om te stimuleren dat de huiseigenaren de noodzakelijke isolatiemaatregelen gaan nemen, zullen verschillende collectieve inkoopacties worden georganiseerd. De gemeente zal nader inventariseren voor welke isolatiemaatregelen er behoefte is aan een collectieve inkoopactie en op basis van de behoefte van de buurtbewoners de collectieve inkoopacties bepalen.

## **Monitoring (inzicht delen over de voortgang)**

De komende jaren houden de gemeente en de bewoners elkaar op de hoogte van de voortgang van de isolatie van de woningen in de vier buurten. De gemeente en de huiseigenaren in de buurten wisselen regelmatig uit hoe het staat met de isolatiegraad van de woningen, de isolatiemaatregelen die zijn genomen of huiseigenaren die voornemens hebben om deze te nemen en de behoefte hebben aan ondersteuning.

Deze uitwisseling vindt plaats via:

- **Enquêtes onder huiseigenaren in de vier buurten door de gemeente**  
Tijdens het proces rond de totstandkoming van dit buurtisolatieplan is de enquête een geschikt middel gebleken om relatief snel en betrouwbaar inzicht te krijgen in de isolatiestaat van de woningen en de genomen en voorgenomen isolatiemaatregelen. Door de enquête regelmatig (bijvoorbeeld 2-jaarlijks) te houden, kunnen ontwikkelingen eenvoudig in beeld worden gebracht. Ook kan de gemeente via de enquête inzicht krijgen in de ondersteuningsbehoefte van de huiseigenaren en op basis hiervan weer ondersteuningsmiddelen organiseren of bestaande middelen verbeteren.
- **Buurtbijeenkomsten over relevante actuele thema's**  
Wanneer de enquêtes daar aanleiding toe geven zal de gemeente buurtbijeenkomsten organiseren. Deze bijeenkomsten kunnen bijvoorbeeld gaan over het delen van kennis of ervaringen met betrekking tot isolatiemaatregelen of over (de behoefte aan) ondersteuningsmiddelen. De gemeente zal de buurtbewoners per brief uitnodigen voor de buurtbijeenkomsten.