



Buurtuitvoeringsplan Waubach

INHOUDSOPGAVE

	Voorwoord Freed Janssen	4	4.	Isolatie Waubach	26
	Samenvatting	5	4.1.	Nationale standaard isolatie	27
1.	Inleiding	6	4.2.	Isolatie woningen Waubach	27
2.	Beschrijving Waubach	8	4.3.	Collectiviteit op isolatie	30
2.1.	Geschiedenis	9	4.4.	Conclusie	30
2.2.	Inwoners	10			
2.3.	Bebouwing	10	5.	Plan van aanpak	31
2.4.	Overzicht bouwperiodes	11	5.1.	Organisatie uitvoering plan Waubach	32
2.5.	Uitgangssituatie m.b.t. isolatie in relatie tot bouwperiode	12	5.2.	Uitvoering middels campagne & uitvoeringsagenda	33
2.6.	Energielabels	12	5.2.1.	Communicatie & activatie	33
2.7.	Energieverbruik	14	5.2.2.	Verbetercheck Milieu centraal	33
2.8.	Utiliteiten en huur	16	5.2.3.	Totaaloverzicht van maatregelen en financiering	33
2.9.	Beheer en onderhoud openbare ruimte	19	5.2.4.	Buurtindeling in sub-buurtjes	34
2.10.	Conclusie	19	5.3.	Ontzorgingsproces ('van A tot Z'-aanpak)	34
			5.3.1.	Gratis EnergieBespaarPlan	34
3.	Beleidscontext & Participatie	20	5.3.2.	Collectieve actie op één of meerdere isolatiemaatregelen	34
3.1.	Doelgroepen buurt	21	5.3.3.	Ondersteuning bij het opvragen van offertes	35
3.2.	Beleidscontext Waubach	22	5.3.4.	Uitvoering van de isolerende maatregelen	35
3.3.	Participatie	24	5.4.	Aanpak en communicatiemiddelen ('Hoe')	35
3.4.	Conclusie	25	5.4.1.	Woningtour	35
			5.4.3.	Meervoudige communicatiestrategie	35



Voorwoord Freed Janssen

De manier waarop we wonen, verwarmen en energie gebruiken verandert. Dat biedt juist die verandering en kansen voor onze buurt.

Tot voor kort was het vanzelfsprekend: we verwarmden onze huizen met aardgas, kookten erop en gebruikten het voor warm water. Die vanzelfsprekendheid is de afgelopen jaren verdwenen.

Door internationale ontwikkelingen, stijgende energieprijzen en de gevolgen van gaswinning in Groningen zijn we ons steeds meer bewust geworden van hoe afhankelijk we zijn van aardgas en wat dat betekent voor onze portemonnee, onze leefomgeving en de toekomst van volgende generaties.

Verandering is niet altijd gemakkelijk. Toch biedt deze verandering ook kansen. Door samen stappen te zetten richting energiezuinig wonen en leven, zorgen we voor lagere energiekosten, meer comfort in huis en een gezondere leefomgeving. Bovendien dragen we bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en werken we aan een duurzame toekomst voor onze kinderen en kleinkinderen.

Met de **Transitievisie Warmte 2.0** heeft de gemeente Landgraaf het startschot gegeven voor deze grote opgave. Het buurtuitvoeringsplan dat nu voor u ligt, is daar een belangrijk onderdeel van. Dit plan is geen vaststaand eindpunt, maar een gezamenlijk vertrekpunt. Een plan dat we samen met u hebben opgesteld en dat richting geeft aan hoe we in deze buurt stap voor stap minder aardgas gaan gebruiken.

We beginnen waar dat het meest logisch en haalbaar is: energie besparen door te gaan isoleren. Wat u niet verbruikt, hoeft u immers ook niet te betalen. Waar mogelijk kijken we naar het zelf opwekken van energie en pas in een later stadium naar alternatieven voor aardgas. Daarbij staat u er niet alleen voor. De gemeente ondersteunt met advies, subsidies, gezamenlijke inkoopacties en begeleiding, zodat u – waar gewenst – wordt ontzorgd.

Dit buurtuitvoeringsplan is geschreven voor de buurt door de buurt. Uw meningen, ideeën en wensen vormen de basis. Samen met bewoners, verhuurders, woningeigenaren en partners werken we aan een haalbare en betaalbare aanpak die past bij de buurt.

Ik ben trots op de betrokkenheid en inzet die ik hier zie en heb er alle vertrouwen in dat we deze uitdaging samen kunnen aangaan. Het is een belangrijke klus, maar vooral ook een mooie: werken aan een toekomstbestendig Landgraaf, buurt voor buurt.

Freed Janssen
Wethouder milieu en energietransitie



Samenvatting

Nederland heeft in het Klimaatakkoord van 2019 vastgelegd dat de gebouwde omgeving in 2050 volledig klimaatneutraal moet zijn. Aardgas, een fossiele brandstof, speelt hierin een centrale rol doordat het gebruik ervan bijdraagt aan CO₂-uitstoot en hoge energiekosten. Gemeente Landgraaf heeft deze landelijke ambitie vertaald in de Transitievisie Warmte: **Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf, met als doel 20% minder aardgasverbruik in 2030 ten opzichte van 2019. De uitvoering gebeurt buurtgericht, Waubach is een van de eerste buurten.**

Waarom Waubach?

Uit bewonersonderzoek (2022) blijkt dat verduurzaming het meest urgent is in buurten met: veel woningen met lage energielabels, bewoners met beperkte financiële ruimte en woningen die relatief eenvoudig te verbeteren zijn. Waubach voldoet aan deze criteria. De buurt telt 2.910 inwoners en 1.433 woningen, waarvan het merendeel is gebouwd tussen 1946 en 1974 en vaak matig tot slecht geïsoleerd is. 52% van de woningen is particulier bezit, circa 40% is in handen van woningcorporatie HEEMwonen en Wonen Limburg.

Doelstelling en opgave

In 2019 bedroeg het gasverbruik in Waubach 1,94 miljoen m³. In 2023 was dit gedaald naar 1,38 miljoen m³, maar om structureel bij te dragen aan de gemeentelijke doelstelling moet Waubach tot 2030 circa 209.800 m³ aardgas besparen (exclusief het aandeel van HEEMwonen en Wonen Limburg). Om schommelingen in het gasverbruik te voorkomen, is isolatie volgens de nationale standaard de kern van het plan.

Aanpak: isoleren als basis

De grootste verduurzamingskansen liggen bij tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Kansrijke maatregelen zijn: dakisolatie, vloerisolatie, spouwmuurisolatie in combinatie met goede ventilatie. De nationale standaard geeft aan wanneer woningen voldoende geïsoleerd zijn om in de toekomst aardgasvrij te kunnen worden.

Bewoners en participatie centraal

Het uitvoeringsplan is opgesteld door en voor de buurt, met een actieve bewonerswerkgroep en betrokkenheid van onder andere: WoonWijzerWinkel Limburg. Uit enquêtes en gesprekken blijkt dat bewoners vooral drempels ervaren bij kosten, gebrek aan overzicht en onzekerheid over waar te beginnen. Tegelijk zien zij lagere energiekosten en meer comfort als belangrijke voordelen.

Ontzorgingsaanpak en uitvoering

Voor eigenaar-bewoners wordt een ontzorgingsproces van A tot Z ingericht. Daarnaast worden kleine energiebesparende maatregelen gestimuleerd, zoals tochtstrippen, radiatorfolie en ledverlichting. De uitvoering start in 2026 met een buurtcampagne, waaronder een meterkastflyer, bijeenkomst, inloopsprekuren, woningtours en een speciale Waubach-pagina bij de WoonWijzerWinkel Limburg. De buurt wordt opgedeeld in sub-buurtjes voor gerichte communicatie.

Conclusie

Het buurtuitvoeringsplan Waubach biedt een integrale, participatieve en praktische aanpak om woningen structureel te verduurzamen. Door isolatie centraal te stellen en bewoners actief te ondersteunen, draagt de buurt bij aan lagere energielasten, meer wooncomfort en het behalen van de klimaatdoelstellingen van gemeente Landgraaf.

1. Inleiding

In 2019 heeft Nederland een centraal doel vastgesteld binnen het nationaal Klimaatakkoord: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen van de gebouwde omgeving met 100% in 2050.

Het verminderen van broeikasgassen, waaronder aardgas, is een zware taak aangezien de samenleving helemaal ingericht is om woningen en gebouwen te verwarmen door middel van aardgas. Aardgas is een fossiele brandstof wat betekent dat het gebruik ervan bijdraagt aan de opwarming van ons klimaat. Ook zijn de gasprijzen sterk gestegen door de oorlog in Oekraïne en de gascrisis, waardoor veel huishoudens hun energierekening amper kunnen betalen. Allemaal goede redenen om over te stappen op een duurzaam alternatief voor aardgas.

Iedere gemeente heeft een visie opgesteld waarin staat beschreven hoe de gemeente samen met de gebouweigenaren de gebouwen van het aardgas willen krijgen. Het document van gemeente Landgraaf heeft de naam Transitievisie Warmte: Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf:

[2023-visie-energiezuinig-wonen-en-leven-in-landgraaf.pdf](#)

Doelstelling van Landgraaf is om in 2030 20% minder aardgasverbruik te realiseren ten opzichte van 2019. Insteek hierbij is: isoleren waar mogelijk. De uitrol van dit plan wordt buurt per buurt uitgevoerd.

Wat betekent dit voor Waubach en voor u?

De gemeente gaat, samen met u en de buurt Waubach, bekijken welke mogelijkheden er zijn om bovenstaande doelstelling te realiseren. Dit document (buurtuitvoeringsplan) is de uitkomst van de samenwerking tussen bewoners, betrokken partners en de gemeente.

Het buurtuitvoeringsplan richt zich tot alle gebouwen in de buurt, denk hierbij aan: woningen, utiliteiten, gebouwen van verenigingen, stichtingen & organisaties. De doelgroepen waarop dit uitvoeringsplan zich richt, zijn:

- 1. Bewoners;**
 - a. Eigenaar-bewoners.**
 - b. Huurders (coöperatie als particuliere verhuur).**
- 2. Eigenaren en gebruikers van ondernemers en maatschappelijk vastgoed.**
- 3. Eigenaren en gebruikers van: stichtingen, verenigingen en organisaties.**

Uit het bewonersonderzoek van december 2022 hebben bewoners van Landgraaf aangegeven dat de gemeente dient te starten met de buurten waar de woningen een laag energielabel hebben, bewoners lastig kunnen rondkomen en zich huizen bevinden die snel/eenvoudig aangepast kunnen worden. Verder is er gekeken naar de woningcorporaties HEEMwonen & Wonen Limburg hun eigen vastgoed gaan verduurzamen. Op basis van de opgehaalde en bestudeerde gegevens is de keuze gemaakt om te starten met de buurten Waubach en Waubach.

Betrokken stakeholders

De volgende partijen zijn betrokken geweest bij het opstellen van dit uitvoeringsplan:

1. **Bewoners van de buurt Waubach, in de vorm van de werkgroep 'bewoners'.**
2. **WoonWijzerWinkel Limburg.**
3. **Landgraaf Verbindt.**

De partijen hebben op basis van hun expertise input gegeven op het proces en het tot stand komen van het plan. Voor dit plan zijn 3 persona's uitgewerkt die de meerderheid van de buurt representeren en stap voor de stap de duurzaamheidsreis van isoleren doormaken. De drie personalia 's zijn:

1. **Gepensioneerd koppel (65+)**
2. **Werkend gezin met twee jonge kinderen (30 – 40 jaar).**
3. **Alleenstaande werkende man (40 jaar).**

Doelstelling buurtuitvoeringsplan

De doelstelling vanuit de Transitievisie Warmte: Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf is: 20% aardgasreductie in 2030 ten opzichte van 2019. Het totaal aan aardgasverbruik van alle woningen en utiliteiten (21.557) in Landgraaf in 2019 was 30 miljoen m³. Het gasverbruik van alleen de woningen in Landgraaf in 2019 (18.000) was 25,4 miljoen m³. Om de doelstelling van 2030 te realiseren, dient er 5.08 miljoen m³ bespaart te worden. Kijkend naar het aandeel Waubach m.b.t. de 5.08 miljoen m³, zal de buurt in de periode van 2019 tot en met 2030 209.804 m³ dienen te besparen. Het aandeel van de woningcorporatie HEEMwonen en Wonen Limburg is hierin niet meegenomen. In 2019 had Waubach een gasverbruik van 1.94 miljoen m³. In 2023 nog maar 1,38 miljoen m³. Dit is al een flinke besparing maar dit wil niet zeggen dat het doel van 209.804 m³ in 2030 daadwerkelijk ook gerealiseerd is. De woningen van Waubach dienen een oplossing te krijgen zodat het gasverbruik in de komende jaren niet schommelt. Dit kan worden gerealiseerd door middel van het (na)isoleren van de woningen volgens de nationale standaard.



2. Beschrijving Waubach



2.1. Geschiedenis

De naam Waubach is vermoedelijk afkomstig van Wald- en Woudbach, die reflecteert naar een 'gebied met veel bos'. Het behoort sinds 1839 tot het Nederlandse grondgebied. In het gebied lagen oorspronkelijk enkele grote hoeses (leengoederen) waar omheen zich langzaam arbeiders en anderen zich begonnen te vestigen. Naast landbouw, was handel ook een middel van bestaan. Waubach groeide door middel van de aanwezigheid van de mijnindustrie.



2.2. Bewoners

Waubach telt 2910 inwoners en 1505 particuliere huishoudens (bron: CBS Statline, 2023), onderverdeeld volgens hiernaast afgebeelde leeftijdsverdeling en type huishoudens:

2.3. Woningen

In Waubach staan 1433 woningen, waarvan 52% in particulier bezit, 40% in bezit van woningcorporatie en 8% overig bezit.

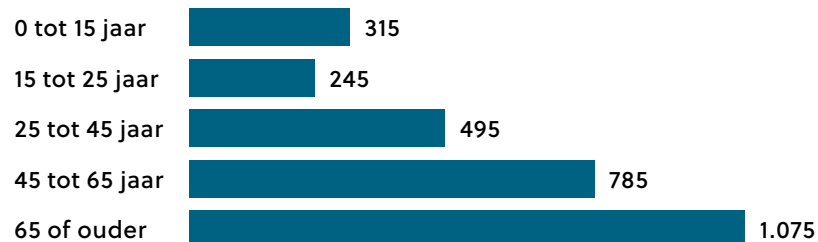
Het grootste gedeelte van de woningen bestaat uit: appartementen (519), gevolgd door tussenwoningen (354). Verder zijn er in Waubach twee-onder-één kap woningen (208), hoekwoningen (225) en vrijstaande woningen (124) aanwezig; 3 woningen vallen in de categorie overig (bron: Kadaster 2024).

Betreffende bouwjaren zijn er grofweg 5 categorieën te onderscheiden:

- Voor 1946 (118 aanwezig in Waubach)
- 1946 t/m 1974 (936 aanwezig in Waubach)
- 1975 t/m 1991 (193 aanwezig in Waubach)
- 1992 t/m 2006 (132 aanwezig in Waubach)
- Na 2006 (54 aanwezig in Waubach)

2.910 Aantal inwoners

Verdeling inwoners naar leeftijd



1.505 Totaal particuliere huishoudens

1.8 Gemiddelde huishoudgrootte

Verdelingtype huishoudens



2.4. Overzicht bouwperiodes

Bouwjaar

- Tot 1946
- 1946 - 1970
- 1971 - 2000
- Na 2000

In de afbeelding is een duidelijke onderverdeling op basis van bouwjaar te zien per "deelbuurt" van Waubach: oudste (vooroorlogse) woningen rondom de Oude Markt, Charles Frehenstraat en Grensstraat. Naorlogs gedeelte tot 1970 in het zuid westelijk gedeelte en het nieuwere (1971-2000) gedeelte "Onkruidbuurt". Verder verspreid over de buurt enkele gebouwen van na het jaartal 2000.



2.5. Uitgangssituatie m.b.t. isolatie in relatie tot bouwperiode

De mate van isolatie van een woning verschilt sterk en hangt vaak samen met het bouwjaar van het huis. Oudere woningen, met name die van vóór 1975, zijn meestal slecht geïsoleerd of hebben helemaal geen isolatie. Vanaf de jaren '80 werd isolatie geleidelijk standaard bij nieuwbouw, wat betekent dat jongere woningen doorgaans beter geïsoleerd zijn. Daarnaast hebben veel huiseigenaren in de loop der jaren zelf maatregelen genomen, zoals het aanbrengen van dak- of vloerisolatie, het vervangen van ramen door dubbel of HR++ glas, of het na-isoleren van spouwmuren. Hierdoor kan de isolatiewaarde per woning sterk verschillen, zelfs binnen dezelfde buurt of straat. De verdere uitwerking van de bouwjaren in Waubach, is te vinden in **bijlage I**.

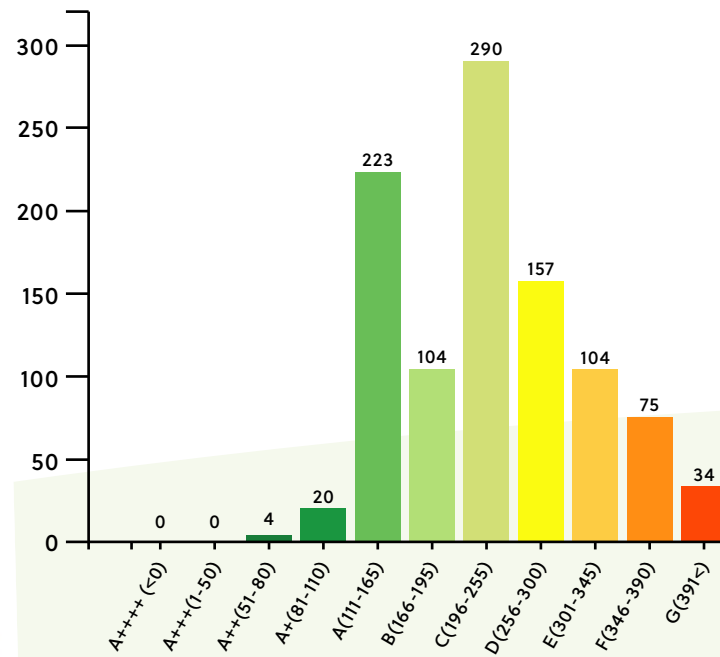
2.6. Energielabels

Van de bestaande woningen en panden zijn 1011 geregistreerde energielabels bekend (bronnen: Kaartviewer en RVO 2024). Kanttekening hierbij is dat dit gebaseerd is op data. Een energielabel van een woning wordt pas gewijzigd als de woning in de verkoop gaat. De daadwerkelijke situatie in Waubach is niet bekend. Een geregistreerd energielabel is 10 jaar geldig. In 2030 gaan de energielabels voor gebouwen en panden op de schop (meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 3.2.)





1.011 Totaal aantal energieklasse in buurtcode Verdeling Energie Label Klasse



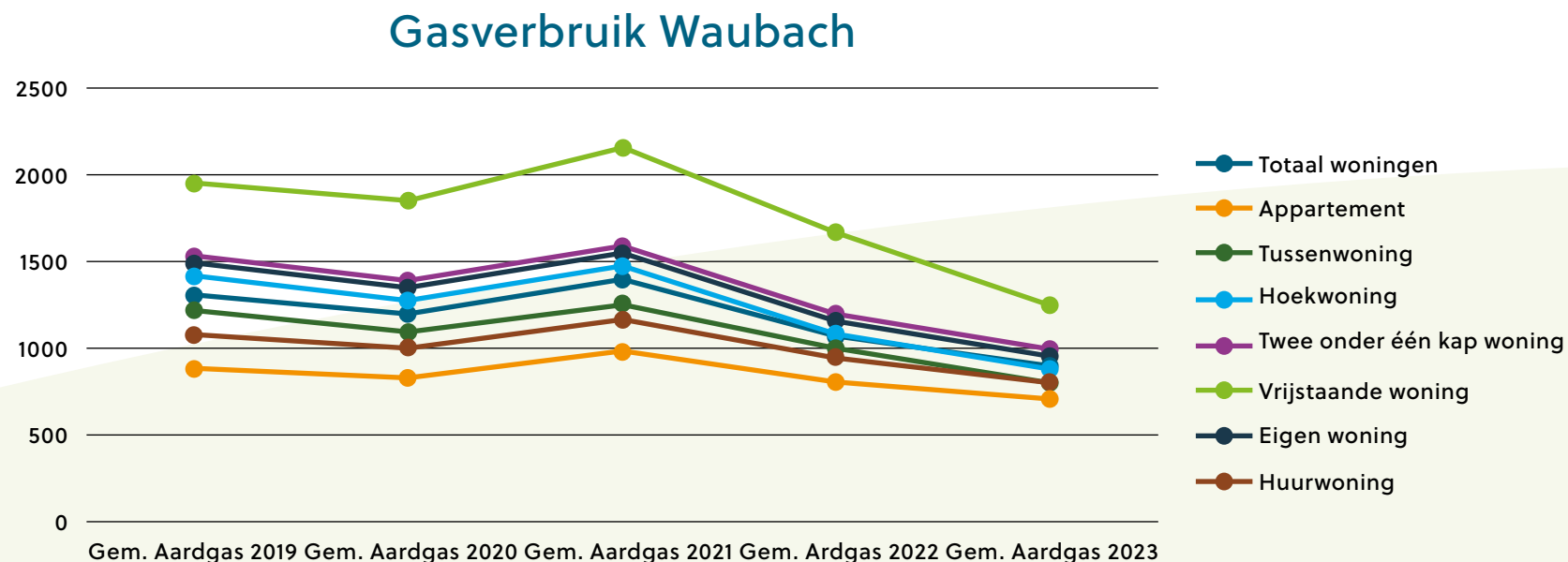
LEGENDA

Geen label	Klasse A+	Klasse E
Klasse A++++	Klasse A	Klasse F
Klasse A++++	Klasse B	Klasse G
Klasse A+++	Klasse C	
Klasse A++	Klasse D	

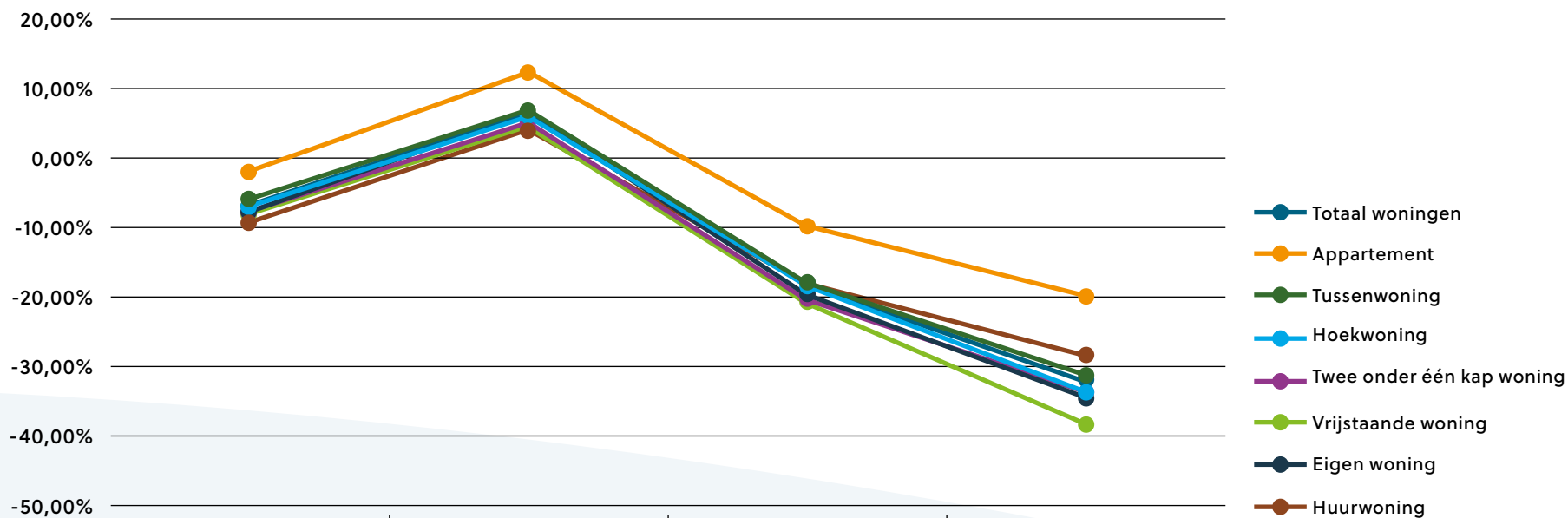
2.7. Gasverbruik/energieverbruik woningen

Het gasverbruik in Waubach vertoont sinds 2019 een dalende trend, met uitzondering van 2021. Dit beeld is overigens uniform voor geheel Landgraaf. Voor het elektriciteitsverbruik in Waubach geldt dat dit de afgelopen jaren (2019-2021) rond de 2600 kWh schommelt en pas sinds 2022 en 2023 daalt (resp. 2490 en 2390 kWh). Ook dit is een uniform beeld voor Landgraaf. Voor Waubach is individuele cv (88%) de meest voorkomende hoofdverwarmingsinstallatie, gevolgd door blokverwarming (9%).

Hieronder twee overzichten van het gasverbruik per type woning van 2019 t/m 2023 en de procentuele verschillen in gasverbruik t.o.v. 2023 (bronnen: CBS Statline 2019 t/m 2023 en Gemeente Landgraaf).



Procentueel verschil gasverbruik t.o.v. 2019 gemeente Landgraaf per woningtype



	2020 tov 2019	2021 tov 2019	2022 tov 2019	2023 tov 2019
Totaal woningen	-6,72%	6,72%	-17,91%	-32,09%
Appartement	-2,38%	11,90%	-9,52%	-20,24%
Tussenwoning	-7,20%	6,40%	-18,40%	-31,20%
Hoekwoning	-7,69%	5,59%	-18,18%	-33,57%
Twee onder één kap woning	-8,23%	5,06%	-20,25%	-34,18%
Vrijstaande woning	-8,33%	4,17%	-20,83%	-37,96%
Eigen woning	-7,84%	5,88%	-19,61%	-34,64%
Huurwoning	-9,43%	3,77%	-17,92%	-28,30%

2.8. Utiliteiten en huur

Utiliteitsgebouwen zijn gebouwen die geen woonbestemming hebben en worden gebruikt voor diverse functies, zoals:

- Bedrijfsmatig vastgoed: kantoren, fabrieken, winkels, magazijnen, industrie.
- Maatschappelijk vastgoed: scholen, ziekenhuizen, sporthallen, gemeentehuizen.
- Overige utiliteitsgebouwen: banken, datacenters, treinstations.

Opmerking: onder objecten met een industriefunctie vallen ruimten die gebruikt worden voor bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden. Voorbeelden zijn: werkplaatsen, magazijnen, opslagruimtes, archiefruimtes, stallen en kassen.

In Waubach bevinden zich de volgende utiliteiten:

Groen = bedrijf; blauw = corporatie; grijs = eigendom gemeente; groene punt = MFC/school; rood = stichting

Aanwezige utiliteitsbouw


 1 School

 54 Winkels

 12 Zorg

 4 Kantoren

 23 Bijeenkomst

 5 Sport

 0 Logies

 14 Industrie



Verder zijn er in Waubach twee woningcorporaties actief, te weten HEEMwonen en Wonen Limburg. HEEMwonen bezit voornamelijk in het zuidwesten, noordoosten en centrum van de buurt hun objecten (eengezinswoningen, appartementen, ouderenwoningen). Wonen Limburg heeft bezit in de Kerkstraat (appartementencomplex voor ouderen An d'r Meswegh).



HEEMwonen



Wonen Limburg



HEEMwonen is in 2024 gestart met het verduurzamen van hun woningbestand in Waubach (mede door de minimeisen voor de energieprestatie van huurwoningen en utiliteitsgebouwen zoals scholen en kantoren). Eigenaren van huurwoningen met een energielabel E, F of G moeten hun vastgoed uiterlijk op 1 januari 2029 verduurzamen naar minimaal energielabel D. De eisen zijn een uitwerking van de in 2022 door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna VRO) aangekondigde uitfasering van de slechtste energielabels.

De installatie van het pand van Wonen Limburg dient om onderhoud technische redenen vervangen te worden. De verschillende opties worden momenteel uitgewerkt. Medio 2025 wordt de beslissing genomen gedurende het begrotingsproces.

*Donkergroen gemarkeerde panden zijn eigendom HEEMwonen;
lichtgroen eigendom Wonen Limburg*



HEEMWONEN



wonen limburg

2.9. Beheer en onderhoud openbare ruimte

Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte kent verschillende soorten werkzaamheden. Voor Waubach worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd in de komende jaren: wegen en verkeer (2026/2027).

2.10. Conclusie

Gemeente Landgraaf zet in op het verminderen van het aardgasverbruik met 20% in Waubach in 2030, met een focus op isolatie.

Waubach heeft een gevarieerde woningvoorraad met een groot deel oudere woningen die vaak matig geïsoleerd kunnen zijn, wat leidt tot wisselende energieprestaties (labels). De woningontwikkeling in Waubach toont een duidelijke historische verdeling, van de oudste vooroorlogse huizen bij de Oude Markt en Grensstraat tot de naoorlogse bouw in het zuidwesten en de latere uitbreidingen in de Onkruidbuurt en na 2000. Hoewel het gas- en elektriciteitsverbruik recent daalt, is verdere verduurzaming noodzakelijk, zowel bij koop- als huurwoningen met lage energielabels. De woningcorporaties spelen hierin een belangrijke rol (gezien het relatief grote aantal woningen dat ze bezitten in deze buurt), door actief woningen te verbeteren om te voldoen aan de strengere energienormen, wat bijdraagt aan een duurzamere en comfortabelere leefomgeving.

In de buurt zijn diverse lokale verenigingen en VvE's actief, wat bijdraagt aan de sociale structuur. Tot slot zijn er geplande werkzaamheden aan wegen en verkeer om de openbare ruimte de komende jaren te verbeteren.

Opmerking: het is niet duidelijk in hoeverre woningen in Waubach al isolatiemaatregelen hebben uitgevoerd. Dit kan inzichtelijk worden gemaakt door middel van een EnergieBespaarPlan door de WoonWijzerWinkel Limburg.

3. Beleidscontext & Participatie



3. Beleidscontext & Participatie

Het buurtuitvoeringsplan wordt opgesteld voor de gehele buurt Waubach. Het opstellen van een buurtuitvoeringsplan komt voort uit de Transitievisie Warmte: Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf. Het plan is voor de buurt door de buurt. Verder raakt het buurtuitvoeringsplan meerdere beleidsgebieden en plannen. In dit hoofdstuk worden de doelgroepen van de buurt beschreven. Verder worden er een aantal beleidsthema's geschetst die invloed hebben op dit buurtuitvoeringsplan, isolatie en de buurt Waubach. Ook wordt uitgelegd op welke manier participatie is vormgegeven om te komen tot het uitvoeringsplan.

3.1. Doelgroepen buurt

Binnen de buurt Waubach zijn drie doelgroepen te definiëren, namelijk:

1. Bewoners.

- I. Eigenaar-bewoners: eigenaar van een koopwoning.
- II. Huurders woningcorporatie HEEMwonen en Wonen Limburg.
- III. Huurders particuliere verhuur.
- IV. Bewoners Verenigingen van Eigenaars.

2. Ondernemers en maatschappelijk vastgoed (utiliteiten) zowel eigenaren als gebruikers.

- I. Bedrijfsmatig vastgoed: kantoren, fabrieken, winkels, magazijnen, industrie.
- II. Maatschappelijk vastgoed: scholen, ziekenhuizen, sporthallen, gemeentehuizen.
- III. Overige utiliteitsgebouwen: banken, datacenters, treinstations.

3. Stichtingen, verenigingen en organisaties zowel eigenaren als gebruikers.

3.2. Beleidscontext Waubach

Transitievisie Warmte: Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf

Aardgas is een fossiele brandstof die op raakt. Bij het gebruik van aardgas komt CO₂ vrij en dat zorgt voor de opwarming van de aarde. Daarom wordt er gezocht naar manieren om duurzaam en, uiteindelijk in 2050, zonder aardgas te wonen en leven; de Warmtetransitie. Alle gemeenten bekijken samen met deskundigen (netbeheerder), woningcorporaties en natuurlijk met de bewoners hoe dat het beste kan. Er is binnen de gemeente Landgraaf afgesproken om in 2030 20% minder aardgas te verbruiken ten opzichte van 2019 binnen huishoudens, bedrijven en organisaties. Waubach dient in 2030 209.804 m³ aardgas te besparen. Om dit te realiseren worden er buurtuitvoeringsplannen opgesteld waarbij isoleren volgens de nationale standaard de insteek is. Dit levert de volgende voordelen op:

1. **De energiekosten zullen dalen omdat er minder gas verbruikt wordt.**
2. **De woning/gebouw krijgt een beter binnenklimaat.**
3. **De woning/gebouw zal in waarde stijgen.**
4. **Het is een goede stap richting verduurzaming.**

Soortenmanagementplan en natuurlijkvriendelijk isoleren (NVI) Landgraaf

De Omgevingswet bevat verbodsbepalingen voor het opzettelijk doden, verstoren en het vernielen van verblijfplaatsen, nesten en eieren van specifieke beschermde diersoorten. Gebouweigenaren hebben hiermee te maken bij ruimtelijke ingrepen aan woningen en gebouwen. Het gevolg hiervan is dat individuele woning- en pandeigenaren ecologisch onderzoek moeten laten verrichten naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Het gaat hierbij om met name de huismus, de huiszwaluw, de gierzwaluw en gebouw

gebonden vleermuizen. In een Soortenmanagementplan staan maatregelen opgenomen die voorkomen dat de aanwezig beschermde soorten negatieve effecten ondervinden als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen en andere ruimtelijk ingrepen aan gebouwen. Op basis van uitgebreid onderzoek naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde vleermuizen en vogels en hun leefgebieden binnen de gemeente wordt er een omgevingsvergunning afgegeven door de provincie Limburg. In het plan staan maatregelen, regels en afspraken die van toepassing op isolatie, (ver)bouw, renovatie en sloop.

Totdat de omgevingsvergunning door de provincie Limburg is afgegeven, wordt het principe van natuurvriendelijk soleren gehanteerd. Het gehele jaar mag geïsoleerd worden mits het gebouw vooraf 'natuurvrij' is gemaakt. Natuurvrij maken betekent dat de beschermde vleermuizen en vogels voor het isoleren de kans krijgen om te vertrekken uit de spouw of van onder het dak. Isolatiebedrijven mogen het gebouw niet het gehele jaar door natuurvrij maken, ze zijn verplicht te werken volgens de natuurkalender. Ook worden er compensatiemaatregelen geplaatst aan woningen van HEEM-wonen, de locaties van deze kasten in Waubach zijn: Burgemeester Pelzerstraat 6 en Laura Juliastraat 2.

Kijk voor meer informatie m.b.t. het Soortenmanagementplan en het NVI, op de website van gemeente Landgraaf:

[Natuurvriendelijk isoleren | Gemeente Landgraaf](#)

Klimaatbestendige leefomgeving

Klimaatverandering brengt extremere weersomstandigheden met zich mee, zoals warmere zomers, nattere winters en langere periodes van droogte. Landgraaf bereid zich hierop voor door de leefomgeving klimaatbestendig in te richten en samen met inwoners, ondernemers en overheden duurzame oplossingen te stimuleren door middel van:

1. Het vervangen van de overbodige verhardingen door groen, waardoor regenwater beter in de bodem infiltreert en het rioolstelsel minder wordt belast.
2. Het stimuleren van maatregelen zoals regenwateropvang, grijs-watersystemen en infiltratievoorzieningen. Groenstroken en bomen zorgen voor schaduw en verkoeling, verminderen het hitte-eiland-effect en dragen bij aan een aangename leefomgeving.

Energielabels 2029 & 2030

Met ingang van 1 januari 2029 ziet het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) er op toe dat huurwoningen voldoen aan minimaal energielabel D. De voorgenomen wijziging draagt bij aan een verlaging van de energierekening en meer wooncomfort voor huurders. Ook de waarde van de woning neemt toe en de woning is meer toekomstbestendig

De huidige energielabels worden op dit moment gebaseerd op het gebruik van aardgas. Energielabels krijgen in 2030 een nieuwe definitie waarin vermeld staat of het gebouw/pand voldoet aan de zogeheten Zero Emission Building-niveau (ZEB). Dit niveau baseert zich meer op het primaire energieverbruik waarbij het gebouw weinig tot geen aardgas verbruikt (op basis van isolatie, zon- en windenergie). Vanaf 2030 hebben de energielabels een indeling van A tot en met G en vervallen de hoogste klassen A+ tot en met A+++++. Voor woningen komen er geen verplichtingen, wel gaan er eisen gelden voor winkels, scholen en andere utiliteitsgebouwen.

Woningmarktprogramma 2025 – 2030 Landgraaf

Het woningmarkt programma 2025 – 2030 geeft aan waar in de toekomst ontwikkelingen/bouwplannen gaan plaatsvinden in de buurten van Landgraaf.

Op deze locatie worden aardgasvrije woningen gerealiseerd. Op dit moment is er tevens een trend waarbij verhuurders van particuliere verhuur, hun woning verkopen. Nieuwe bewoners van de gekochte woning verduurzamen het pand waardoor het gasverbruik daalt. Bewoners die een woning kopen kunnen gebruik maken van de starterslening gemeente Landgraaf en een duurzaamheidslening van hun hypotheekverstrekker. De starterslening van gemeente Landgraaf is hier te vinden: [Starterslening | Gemeente Landgraaf](#).



"Voor veel starters op de woningmarkt is de aanschaf van een koopwoning niet of nauwelijks mogelijk. Om de positie van starters op de koopwoningmarkt te verbeteren nemen we als gemeente deel aan het provinciaal Impulsplan 'Starters: een eigen thuis!'. Voor het verstrekken van deze startersleningen stellen we een bijdrage beschikbaar, die bovendien wordt aangevuld met geld van de provincie Limburg."

3.3. Participatie

Zoals eerder aangegeven wordt het uitvoeringsplan opgesteld door de buurt voor de buurt. Er worden telkens een aantal buurten per jaar opgestart, dit om ervoor te zorgen dat voor iedere buurt een buurtuitvoeringsplan gereed en in uitvoering is.

Participatie vanuit de buurt is van belang bij het opstellen van de buurtuitvoeringsplannen. Dit betekent dat de gebouweigenaren van de desbetreffende buurt ook verschillende gelegenheden krijgen om input te leveren voor het uiteindelijke buurtuitvoeringsplan. Om dit doel te realiseren is er getracht een werkgroep te organiseren van bewoners.

Op 20 mei 2025 is de werkgroep 'bewoners' voor de buurten Waubach en Nieuwenhagerheide van start gegaan. Zij hebben affiniteit met de buurt en verduurzaming en willen graag hun steentje bijdragen aan de buurtuitvoeringsplannen. De projectgroep, bestaande uit medewerkers van de gemeente, zal het plan schrijven maar hierbij altijd om terugkoppeling vragen aan de werkgroep. Zo is er een constante wisselwerking tussen de buurt en de buurtuitvoeringsplannen.

Participatie heeft een grote rol gehad binnen het proces tot het komen van dit buurtuitvoeringsplan. Insteek hierbij was om vanuit de werkgroep mee te krijgen in welke mate zij willen participeren en welke middelen hierbij het beste aansluiten, de bewoners kennen immers hun eigen buurt het beste. Om bewoners te werven voor de werkgroep en input te vergaren over 'communicatie en participatie', is er een bewonersbrief met enquête rondgestuurd naar alle adressen in Waubach.

De belangrijkste resultaten vanuit de enquête zijn:

1. De grootste problemen die de bewoners ervaren als het aankomt op het verduurzamen van hun woning zijn de **hoge kosten en onvoldoende kennis of informatie** over het onderwerp verduurzamen.
2. Als de bewoners al iets gedaan hebben aan de woning, is dat vooral het plaatsen van **zonnepanelen** of andere isolerende maatregelen zoals het plaatsen van **tochtstrip of het plaatsen van dubbel glas**.
3. **Een lagere energierekening en meer comfort in huis**, wordt gezien als grootste voordeel m.b.t. isolatie.
4. Voor de toekomst zien de buurtbewoners dat ze aan de slag willen gaan met een **zonne- of warmteboiler of investeren** in betere isolatiemaatregelen als het aankomt op isoleren.

Deze uitkomsten zijn ook besproken met de werkgroep. Er zijn twee centrale vragen gesteld tijdens de werksessies, namelijk:

“Waar ligt het grootste obstakel in de buurt”

Door de bomen het bos niet meer zien. Er zijn tegenwoordig zoveel verschillende websites en nieuwsmedia-artikelen die gaan over isoleren, sommige spreken elkaar tegen of sluiten niet op elkaar aan. Dit maakt het voor buurtbewoners (die zich willen verdiepen in het onderwerp) niet makkelijker. Daarom is het belangrijk (bij het opstellen van het plan) dat het komen tot het isoleren van de woning, duidelijk, overzichtelijk en ook toepasbaar is.

Waar moet je **beginnen** als het gaat om isoleren? Het geven van een eenvoudige plan waar iedereen op zijn/haar niveau kan instappen als het gaat om isoleren. >

Het financiële aspect. Voor veel bewoners is het een flink bedrag dat ze uit moeten besteden als ze willen isoleren. Dit kan niet altijd direct uit eigen middelen betaald worden. Er zijn binnen de gemeente Landgraaf (maar ook nationaal) regelingen en subsidies waar bewoners geld kunnen lenen voor de verduurzaming van de woning. Het is zaak om deze ook in kaart te brengen zodat de financiële belasting voor de buurtbewoners ook minder wordt.

“Waar ligt de grootste kracht in de buurt”

Het *visueel* maken en het daarbij ook tastbaar maken. Het gaat er hier om het ontwikkelen van een casus die toepasbaar is op een type woning in de buurt. Met hierbij ook uitgewerkt, welke isolerende maatregelen er gerealiseerd kunnen worden, wat dit kost en wat dit uiteindelijk oplevert.

Het inzetten van buurtplatformen en buurtverenigingen. Het gebruik maken van de middelen die er al in de buurt zijn. Daarbij kijken of er terugkomende avonden en evenementen zijn waar bijvoorbeeld leden van de werkgroep hun verhaal kunnen doen of dat er eventueel een externe partner komt om vragen te beantwoorden. Zo op een laagdrempelig niveau een terugkerende activiteit organiseren. Daarbij zou het hebben van een kenmerkend beeld of slogan helpen.

Bereidheid om met de buurtbewoners in gesprek te gaan. Als er duidelijk een plan klaarligt, is het noodzaak dat er bereidheid is vanuit de werkgroep/extern om met de bewoners van de buurt het gesprek aan te gaan. Tijdens een campagne (die opgezet gaat worden) kunnen er enkele aanhaalmomenten zijn om de buurt te prikkelen. Daarbij moet wel de medewerking van de werkgroep aanwezig zijn. In welke mate zij willen participeren is daarbij de vraag. De middelen worden aangeboden door de gemeente.

zie **bijlage II**: enquête dashboard Nieuwenhagerheide en Waubach.

3.4. Conclusie

Zowel uit de enquête als uit de werksessies is naar gekomen dat vooral gezocht moet worden naar handvaten om de buurtbewoners begeleiding te bieden als het gaat om isoleren. Of het nou gaat omdat ze vanaf stap 0 willen beginnen, of al iets verder zijn. Met daarbij ook een echte casus die ze naast hun eigen woning kunnen leggen om te kijken wat het kost en wat het oplevert. Daarnaast is de zichtbaarheid van informatie ook belangrijk (zowel op technisch als financieel vlak). De uitwerking hiervan zal worden beschreven in hoofdstuk 5 en 6 van dit plan. Daarbij ook rekening houdend met de WoonWijzerWinkel Limburg dat zij ook prominent aanwezig zijn zowel in het uitvoeringsplan als op de website, zodat de informatie makkelijk te vinden is. Van belang is dat alles op een duidelijk en concrete taal beschreven wordt. Ook is de kracht van herhaling van toepassing. Dit zal worden gerealiseerd middels een campagne in de buurt.

4. Isolatie Waubach



4. Isolatie Waubach

Nu er een beeld is geschetst van de buurt Waubach, de doelgroepen gedefinieerd zijn, inzicht is gegeven welke beleidsvelden de buurt nog raakt en op welke manier geparticipeerd is, wordt in dit hoofdstuk beschreven wat de nationale standaard van isolatie inhoudt en welke isolerende maatregelen van toepassing zijn op de meest voorkomende woningen in de buurt Waubach: tussenwoningen en twee-onder-een kapwoningen.

4.1. Nationale standaard isolatie

Vanuit de Transitievisie Warmte: Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf, is besloten dat er wordt ingezet om iedere woning in de buurt te isoleren naar de nationale standaard. De nationale standaard is een advies voor de isolatiegraad van een woning. Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. De standaard geeft dus aan wanneer de woning goed genoeg geïsoleerd is om in de toekomst zonder aardgas verwarmd te worden. Dat betekent: minder warmteverlies, lagere energiekosten en klaar voor duurzame verwarming.

Naast een standaard voor de gehele woning bestaan er ook streefwaarden voor afzonderlijke bouwdelen van een woning. Deze streefwaarden zijn bedoeld voor als één of enkele delen van de woning worden verduurzaamt. Ze geven aan wanneer een enkel bouwdeel (zoals dak, vloer of ramen) zeker 'toekomstbestendig' is.

Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op deze website:

[Standaardwaarden voor uw woningisolatie | RVO.nl | RVO.nl](#)

4.2. Isolatie woningen Waubach

Tussenwoningen Waubach

Van deze woningen zijn 354 aanwezig in Waubach, dit 24,7% van het totaal aantal woningen in de buurt. De tussenwoningen zijn o.a. gebouwd in de periode 1946 tot 2000 (zie paragraaf 2.3). Om die reden kan ervan uit gegaan worden dat ze slechte isolatie hebben.

Twee-onder-een kapwoningen Waubach

Van deze woningen zijn 208 aanwezig in Waubach, dit is 14,5% van het totaal aantal woningen in de buurt. De twee-onder-een kapwoningen zijn gebouwd in de periode 1971 tot 2000 (zie paragraaf 2.3). Om die reden kan ervan uit gegaan worden dat ze standaard matige tot goede isolatie hebben.

Rijwoning

Uitgangsspositie:

Rijwoning
 Bouwjaar 1957
 119 m² woonoppervlak
 Enkel glas
 Ongeïsoleerd met spouwmuur
 Geen dakisolatie
 Geen vloerisolatie
 natuurlijke ventilatie

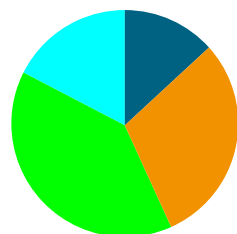
Richtverbruik:

1400 m³
 3000 kWh

Maatregel:

Maatregel	Aantal	Besparing
HR++ glas	138	9,86%
Spouwmuurisolatie <10 cm	208	14,86%
Dakisolatie	374	26,71%
Vloerisolatie	178	22,71%
Totaal	898	64,14%

Besparing



HR++ glas Spouwmuurisolatie <10 cm Dakisolatie Vloerisolatie



Twee onder 1 kap woningen

Uitgangsspositie:

Hoekwoning
 Bouwjaar 1980
 119 m² woonoppervlak
 dubbel glas
 Ongeïsoleerd met spouwmuur
 Basic dakisolatie
 Geen vloerisolatie
 natuurlijke ventilatie

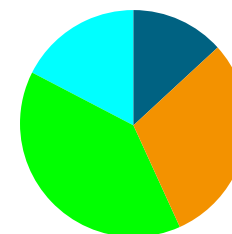
Richtverbruik:

1200 m³
 3000 kWh

Maatregel:

Maatregel	Aantal	Besparing
HR++ glas	114	9,50%
Spouwmuurisolatie <10 cm	85	7,08%
Dakisolatie	186	15,50%
Vloerisolatie	280	23,33%
Totaal	665	55,42%

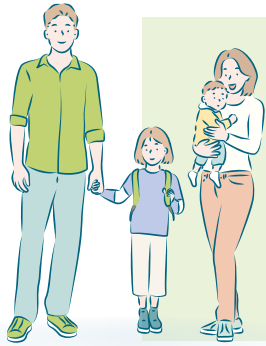
Besparing



HR++ glas Spouwmuurisolatie <10 cm Dakisolatie Vloerisolatie

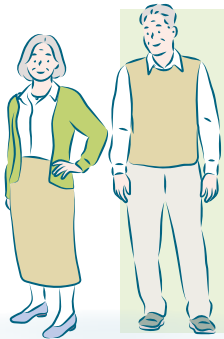


De meeste potentie bij bovenstaande woningen in Waubach (als er nog niks is uitgevoerd m.b.t. isolatie) zijn: dakisolatie, vloerisolatie en spouwmuurisolatie, in combinatie met goede ventilatie om vocht en schimmel te voorkomen.



Tussenwoning Waubach werkend gezin met twee jonge kinderen:

wij zijn een werkend gezin met twee jonge kinderen en hebben net ons eerste huis gekocht. Het was best koud en slecht geïsoleerd, dus we zijn meteen begonnen met radiatorfolie en ventilatoren bij de verwarming. Toen kwam een energiecoach van de WWWL langs en die adviseerde ons om vooral de vloer en het dak te isoleren – dat hebben we gedaan, en het verschil is echt merkbaar! Ook hebben we de ISDE-subsidie van het Rijk gebruikt. Zo maken we ons huis stap voor stap warmer en gezelliger, en wie weet kan het ook voor jullie een handige tip zijn!



Twee-onder-een kapwoning: gepensioneerd koppel:

we hebben net ons dak laten vervangen én isoleren en wat een verschil! Het huis is zoveel warmer en energiezuiniger. Omdat ons dak aan vervanging toe was, hebben wij de overwaarde van onze hypotheek gebruikt, en met de ISDE-subsidie van het Rijk konden we een deel van de isolatiekosten dekken. Onze hypotheekadviseur tipte ons ook dat sommige hypotheekverstrekkers subsidie geven voor isolatie, dus dat is zeker de moeite waard om na te vragen. Als jullie dit ook willen doen, zouden we aanraden even contact op te nemen met jullie adviseur over de overwaarde en de mogelijkheden – dat scheelt een hoop gedoe!



Rijwoning: alleenstaande werkende man:

ik heb mijn dak zelf geïsoleerd, dat scheelt echt een hoop. Nu wil ik eigenlijk ook de vloer en de spouwmuur aanpakken, maar ja... met mijn werk heb ik er gewoon geen tijd voor om alles zelf te doen. Gelukkig heeft de WoonWijzerWinkel Limburg me daarbij geholpen. Bovendien heb ik gebruikgemaakt van die duurzaamheidslening van de gemeente Landgraaf om het te financieren. Echt ideaal, het kost me amper iets per maand om terug te betalen, dus het voelt bijna alsof je er niets van merkt.

4.3. Collectiviteit op isolatie

Om de kosten voor het toepassen van de isolatiemaatregelen in de buurt te verlagen, wordt gekeken naar collectieve inkoop van isolatie. Collectieve inkoop biedt kostenbesparing door schaalvoordeel, gemak omdat organisatoren leveranciers en kwaliteit regelen, en zorgt voor betere prijs-kwaliteitsverhouding met betrouwbare partijen, waardoor er minder geregeld hoeft te worden en direct geprofiteerd wordt van lagere energiekosten, meer comfort en een beter energielabel. Vanwege de repeterende bouw en de bouwjaren in Waubach, heeft een collectiviteitsactie op isolatie een goede kans van slagen.

4.4. Conclusie

Voor de buurt Waubach is gekozen om woningen te isoleren volgens de nationale standaard, zodat zij toekomstbestendig zijn en voorbereid op aardgasvrije verwarming. Met name tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen vormen een belangrijk deel van de woningvoorraad en bieden, gezien hun bouwperiode, veel verduurzamingspotentie. De grootste kansen liggen bij dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. Door deze maatregelen toe te passen kan het warmteverlies aanzienlijk worden verminderd, wat leidt tot lagere energiekosten, meer wooncomfort en een duurzame woningvoorraad voor de toekomst.

5. Plan van aanpak



5. Plan van aanpak

Dit hoofdstuk van het buurtuitvoeringsplan beschrijft op welke manier de onderwerpen van de vorige hoofdstukken worden geïmplementeerd voor de buurt Waubach zodat de buurt goed en gedegen aan de slag kan gaan met isoleren. Verder geeft het een overzicht welke partij waarvoor aan de lat staat, wie waar verantwoordelijk voor is binnen de uitvoering van dit plan en wie het aanspreekpunt is voor de buurt tijdens de uitvoering. Als laatste beschrijft dit hoofdstuk op welke manier communicatie wordt ingezet m.b.t. de uitvoering van het plan.

5.1. Organisatie uitvoering plan Waubach

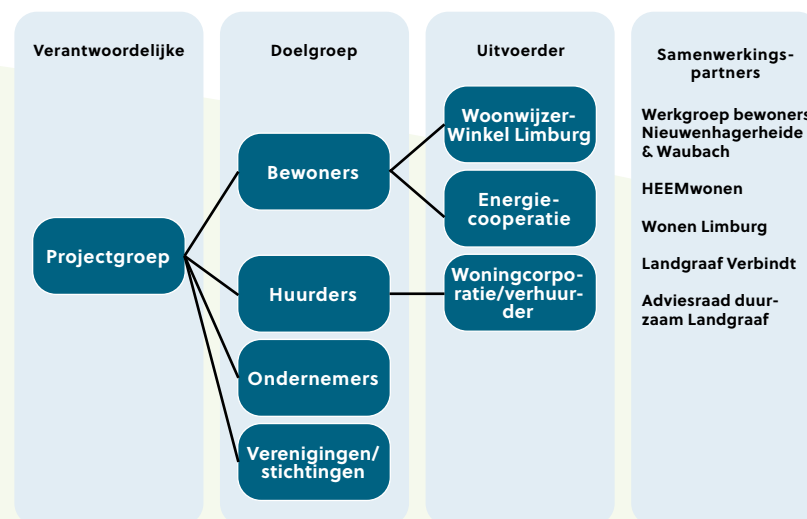
De tabel rechts geeft een overzicht welke partij waarvoor verantwoordelijk is en op welke manier besluitvorming plaatsvindt. Hieronder een toelichting per partij:

1. Verantwoordelijke – projectgroep: stelt (samen met de werkgroep en de WoonWijzerWinkel Limburg) het uitvoeringsplan op voor de betreffende buurt en laat dit ook vastleggen in het college van Burgemeester en Wethouders. Monitort en evalueert de uitvoering van het plan i.s.m. met de werkgroepen en de uitvoerende partij.

2. Doelgroepen – bewoners, ondernemers, stichtingen, verenigingen en organisaties: denken mee en geven invulling aan het uitvoeringsplan voor de betreffende buurt op basis van de doelgroep die ze vertegenwoordigen. Monitort en evalueert de uitvoering van het plan i.s.m. de projectgroep en de uitvoerende partijen.

3. Uitvoering – WoonWijzerWinkel Limburg, Energiecoöperatie Duurzame Landgraafse energie: voeren de uitvoeringsplannen uit in de betreffende buurt en signaleren aandachtspunten.

4. Advisering/stakeholders: geven gevraagd en ongevraagd advies dat invloed heeft op het uitvoeringsplan van de betreffende buurt. Voeren projecten uit die kunnen bijdragen aan het uitvoeringsplan.



5.2. Uitvoering plan middels campagne & uitvoeringsagenda

Vanuit de werkgroep is naar voren gekomen dat de bewoners van Waubach op een laagdrempelige en makkelijke manier moeten kunnen instappen m.b.t. het isoleren van hun woning. Het creëren van inzicht en bewustwording zijn hierbij van belang. In dit hoofdstuk wordt, op basis van de adviezen van de werkgroep 'bewoners', beschreven welke communicatiemiddelen worden ontwikkeld voor de uitvoering van het plan.

5.2.1. Communicatie & activatie

De bewoners van Waubach krijgen een verkorte versie van het plan thuis gestuurd (De meterkastflyer). Op deze flyer wordt verwezen naar de buurtpagina van Waubach (WoonWijzerWinkel Limburg) waar bewoners zich kunnen aanmelden voor de uitvoering. Op de achterkant komen een paar praktische tips en tricks die bewoners snel zelf kunnen uitvoeren. Denk hierbij aan onder andere aan het plaatsen van radiatorfolie of het gebruik van ledlampen (zie hoofdstuk 6.1).

Het plan wordt middels digitale webinars gepresenteerd aan de buurt. Dit webinar wordt ook opgenomen zodat bewoners die niet aanwezig waren bij de livesessie, dit kunnen terugkijken. Dit is tevens ook de start van de uitvoering. Er worden verschillende activiteiten/acties ontwikkeld om de buurt te stimuleren om mee te doen met de uitvoering (zie 5.3). De volgende activiteiten worden hiervoor georganiseerd/ontwikkeld i.s.m. de WoonWijzerWinkel Limburg:

5.2.2. Verbetercheck Milieu centraal

De verbetercheck van Milieu centraal krijgt een plek op de buurtpagina van Waubach waarmee bewoners stap voor stap inzicht krijgen in de mogelijkheden om hun woning te isoleren. Hierin worden de volgende zaken beschreven:

- De huidige staat van de woning (isolatiegraad, energieverbruik, warmtelekken);
- De meest kansrijke isolatiemaatregelen per woningtype;
- De kostenraming en mogelijke besparingen per maatregel;
- Financieringsmogelijkheden zoals subsidies, gemeentelijke leningen en landelijke regelingen.

De scan kan digitaal worden ingevuld op de buurtpagina van Waubach, maar ook via persoonlijke ondersteuning bij het inlooppunt.

5.2.3 Overzicht van maatregelen en financiering

Er wordt een **totaalplaatje** ontwikkeld waarin bewoners in één oogopslag kunnen zien:

- Welke maatregelen geschikt zijn voor hun woning;
- De verwachte investering en terugverdientijd;
- Beschikbare subsidies, duurzaamheidsleningen en eventuele lokale stimuleringsregelingen;
- Welke stappen zij kunnen ondernemen om deze maatregelen uit te voeren. >

Dit totaaloverzicht vormt de basis van de uitvoering en wordt zowel digitaal (via de buurtpagina) als in print (folder, flyer) beschikbaar gesteld. Op de buurtpagina kunnen bewoners zich aanmelden voor de uitvoering. Achter de schermen kijkt de WoonWijzerWinkel Limburg mee naar welke eventuele subsidies of leningen de bewoners kunnen aanvragen en helpt ze met het proces van isoleren.

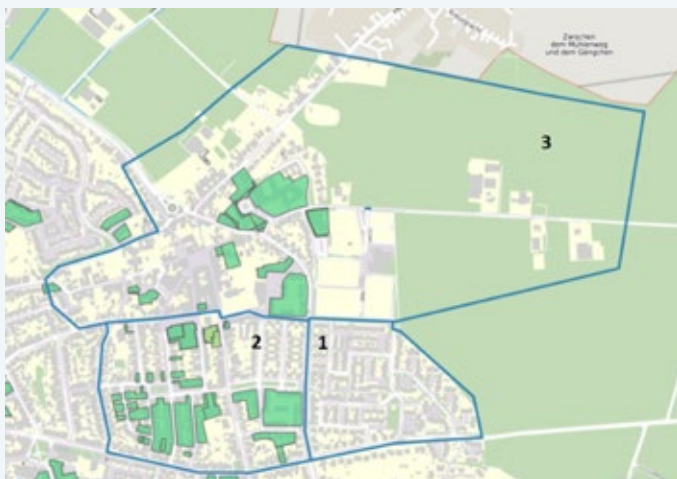
5.2.4. Buurtindeling in sub-buurtjes

De buurt Waubach wordt opgedeeld in kleinere sub-buurtjes.

Dit maakt het mogelijk om:

- Gerichter te communiceren (met HEEMwonen & Welsun);
- De onderlinge betrokkenheid te vergroten;
- Stapsgewijs te starten met concrete acties (bijvoorbeeld een pilot in één sub-buurt);
- Resultaten zichtbaar te maken en als voorbeeld te gebruiken voor volgende deelgebieden.

Dit ziet er als volgt uit op de kaart van Waubach (zie afbeelding hieronder) Groen/licht groen = bezit woningcorporatie HEEMwonen/Wonen Limburg.



5.3. Ontzorgingsproces ('van A tot Z'-aanpak)

Om bewoners volledig te ondersteunen, wordt een **ontzorgingsproces** ingericht dat bestaat uit drie hoofdelementen:

5.3.1. Gratis EnergieBespaarPlan

Een vastgesteld aantal bewoners per jaar kan gebruikmaken van een **gratis EnergieBespaarPlan**. Deze scan wordt uitgevoerd door de WoonWijzerWinkel Limburg en omvat:

- Een beoordeling van de huidige isolatie en installaties;
- Concreet advies voor verbetermaatregelen;
- Een schatting van kosten en besparingen;
- Toelichting op relevante subsidies en financieringsmogelijkheden.

5.3.2. Collectieve actie op één of meerdere isolatiemaatregel

Er wordt een **collectiviteitsactie** georganiseerd rond één of meerdere isolatiemaatregelen. Voordelen hiervan zijn:

- Lagere kosten door gezamenlijke inkoop;
- Minder drempels voor bewoners om mee te doen;
- Meer zichtbaarheid en onderlinge motivatie binnen de buurt.

Het EnergieBespaarPlan van de WoonWijzerWinkel Limburg geeft inzicht in welke maatregelen van isolatie het meest voortkomen in de buurt. Op basis daarvan kan een collectiviteitsactie worden ingericht voor die betreffende maatregelen.

5.3.3. Ondersteuning bij het opvragen van offertes

Bewoners worden geholpen bij het aanvragen van gerichte offertes, hierbij wordt de prijs van de collectiviteitsactie in meegenomen. De WoonWijzerWinkel Limburg werkt met een aantal betrouwbare onderaannemers die zich ingeschreven hebben voor de collectiviteitsactie en dus een gerichte prijs kunnen afgeven. De offerte is afgestemd op basis van het EnergieBespaarPlan.

5.3.4. Uitvoering van de isolerende maatregelen

De WoonWijzerWinkel Limburg stemt samen met de bewoners af wanneer de uitvoering van de isolerende maatregelen plaatsvindt. Dit wordt gebaseerd op de collectiviteitsactie.

5.4. Aanpak en communicatiemiddelen ('Hoe')

5.4.1. Voorbeeldwoningen of woningtour

Daarnaast wordt een **woningtour** georganiseerd waarin bewoners hun eigen verduurzaamde woning openstellen. Doel: inspiratie bieden, ervaringen delen en praktische voorbeelden tonen van wat er mogelijk is.

5.4.2. Meervoudige communicatiestrategie

Er wordt ingezet op **meerdere communicatiemiddelen** om een zo breed mogelijk publiek te bereiken:

- Deur-aan-deuracties met persoonlijke uitleg;
- Brieven en flyers met concrete informatie over het aanbod;
- Een speciale webpagina binnen de WoonWijzerWinkel Limburg voor de buurt met tools, video's en verhalen van bewoners;
- Buurtbijeenkomsten en webinars.
- Informatieve video's via sociale media.

Deze aanpak zorgt voor herhaalde zichtbaarheid en verhoogt de kans op deelname aan het ontzorgingsproces.

5.4.3. Inlooppunt voor persoonlijk advies

Een **laagdrempelig inlooppunt** wordt opnieuw ingericht in de buurt. Bewoners kunnen hier:

- Vragen stellen over isolatiemogelijkheden;
- Een indicatieve berekening laten maken;
- Inschrijven voor het ontzorgingsproces;
- Hulp krijgen bij subsidieaanvragen.

5.4.4. Zichtbare deelname ('Ik doe mee!')

Bewoners die deelnemen aan het traject ontvangen een **bord of poster** die zichtbaar maakt dat zij meedoen aan de verduurzamingsactie. Dit draagt bij aan herkenbaarheid, sociale stimulans en een sneeuwbaaleffect binnen de buurt.

5.4.5. Gezondheidsvoordelen benadrukken

Naast de energiebesparing worden ook de **gezondheidsvoordelen** van een goed geïsoleerde woning actief gecommuniceerd (zoals minder tocht, vocht en schimmel). Hiervoor wordt samengewerkt met **huisartsen, apothekers en andere lokale zorgpartners** om het thema breed onder de aandacht te brengen.

Uitvoeringsagenda

Nr.	Wanneer	Wat	Wie
1	2025	De werkgroep bewoners stelt samen met de projectgroep en de WoonWijzerWinkel Limburg het uitvoeringsplan op.	Werkgroep bewoners, projectgroep en WoonWijzerWinkel Limburg
2	Q1 2026	De projectgroep laat het uitvoeringsplan vaststellen door het college van Burgemeester en Wethouders en plaats het volledig plan op overheid.nl.	Projectgroep
3	Q1/Q2 2026	Inrichten van het ontzorgingsproces en activatie/communicatie campagne voor de bewoners van Waubach.	WoonWijzerWinkel Limburg, werkgroep bewoners en de projectgroep
4	Q3 2026	Iedere eigenaar-bewoner in de buurt krijgt een verkorte versie van het uitvoeringsplan (meterkastflyer) met begeleidende brief over het ontzorgingsproces, thuis gestuurd. Ook start de campagne m.b.t. het promoten van het uitvoeringsplan. Dit wordt als volgt uitgevoerd: <ol style="list-style-type: none"> 1. Livegang van de buurtpagina Waubach binnen de website van de WoonWijzerWinkel Limburg wat gekoppeld is aan het ontzorgingsproces. 2. Inlooppunten in de buurt waarbij gebouweigenaren vragen kunnen stellen over het uitvoeringsplan en welke stappen zij kunnen nemen tot het isoleren van hun pand. 3. Uitrollen van het ontzorgingsproces vanuit de WWWL voor de buurt Waubach. 4. Deur-aan-deur acties op basis van de gecreëerde sub-buurten. 	Projectgroep, werkgroep bewoners, WoonWijzerWinkel Limburg
5	Q3/Q4 2026	Start uitvoering (ontzorgingsproces) voor de bewoners van Waubach	

5.5. Conclusie

Het buurtuitvoeringsplan voor Waubach biedt een gestructureerde en praktische uitwerking van de isolatieaanpak, waarin duidelijke rollen, verantwoordelijkheden en communicatielijnen zijn vastgelegd. Door een combinatie van gerichte campagnes, een buurtgerichte aanpak in sub-buurtjes en een uitgebreid ontzorgingsproces worden bewoners stap voor stap ondersteund bij het verduurzamen van hun woning. De inzet van persoonlijke begeleiding, collectieve acties en duidelijke informatie moet drempels verlagen en deelname stimuleren, zodat de uitvoering vanaf 2026 breed gedragen en effectief van start kan gaan.

6. Uitvoering/handelingsperspectief Waubach



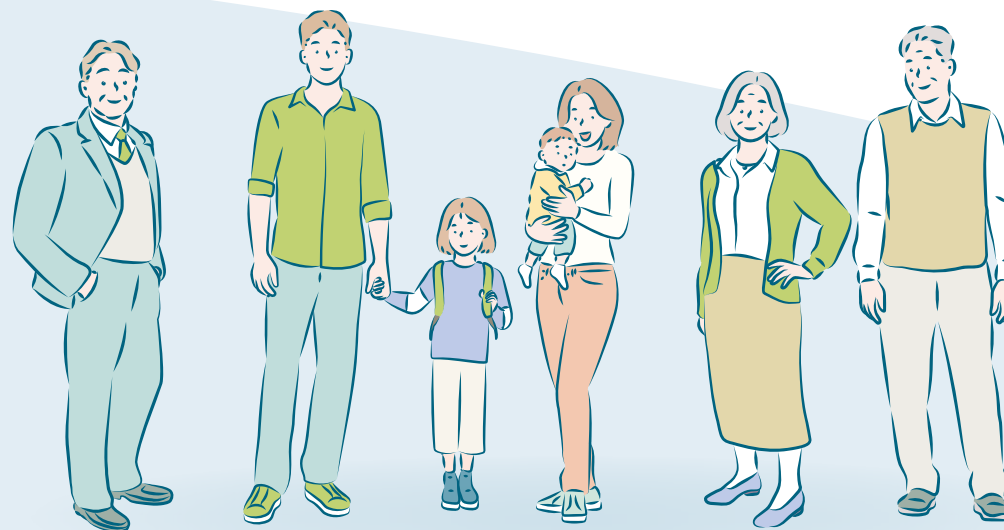
6. Uitvoering/handelingsperspectief Waubach

In dit hoofdstuk van het uitvoeringsplan wordt dieper ingegaan op het ontzorgingsproces voor bewoners van Waubach m.b.t. het isoleren van hun woning volgens de nationale standaard en welke handelingsperspectief ze kunnen toepassen. Zoals eerder aangegeven is er een ontzorgingsproces opgesteld voor eigenaar-bewoners van de buurt, dit proces wordt in dit hoofdstuk verder toegelicht. Verder wordt er ingegaan op de financiële mogelijkheden voor verhuurders, ondernemers, verenigingen en stichtingen.

6.1. Bewoners

In de buurt Waubach, wordt de doelgroep 'bewoners' als volgt ingedeeld:

- **Eigenaar-bewoners: eigenaar van een koopwoning.**
- **Huurders woningcorporatie HEEMwonen en Wonen Limburg**
- **Huurders particuliere verhuur.**
- **Bewoners Verenigingen van Eigenaars.**



6.1.1. Kleine energiebesparende maatregelen

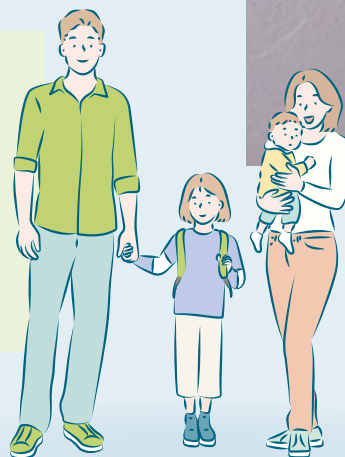
Verduurzaming van een woning of pand begint vaak klein, het laaghangend fruit. Dit zijn kleine energiebesparende maatregelen die goedkoop en makkelijk toepasbaar zijn en een redelijk grote energiebesparing opleveren. De volgende maatregelen (en meer) kunnen door bewoners zelf worden opgepakt en uitgevoerd:

1. Aanbrengen van tochtstrip: zorgt ervoor dat kieren bij ramen en deuren dicht zijn om warmteverlies te voorkomen. Hierdoor wordt er minder energie verbruikt voor verwarming. Dit leidt tot lagere energiekosten en een comfortabeler binnenklimaat.

2. Radiatorfolie: zorgt ervoor dat warmte terug de kamer in kaatst in plaats van dat deze verloren gaat via de muur. Doordat de warmte beter in de kamer blijft, is de ruimte sneller op temperatuur. Hierdoor hoeft de thermostaat minder hoog of blijft de verwarming korter aan, wat leidt tot energiebesparing. Dit levert al snel een besparing op van



"Het plaatsen van radiatorfolie en ventilatoren bij de verwarming bleek verrassend makkelijk. Het kostte ons weinig tijd, we konden het gewoon zelf doen en merkten al snel verschil in hoe snel het huis warm werd. Het zijn kleine stappen, maar ze geven meteen resultaat – ideaal als je een druk gezin hebt zoals wij. "



3. Radiator ventilatoren: deze ventilatoren worden geplaatst onder de radiator. Ze zorgen ervoor dat de warme lucht in of rondom de radiator blijft hangen/versneld de kamer in wordt geblazen. Als de radiator warm wordt, gaan de ventilatoren automatisch draaien en wordt de warme lucht de kamer in geblazen. De luchtcirculatie wordt op gang gebracht en warme lucht die normaal bij het plafond blijft hangen, wordt sneller en gelijkmatiger verdeeld door de kamer. Hierdoor is het mogelijk dat de Cv-ketel minder hard hoeft te werken en de temperatuur al snel met 1 of 2 graden kan worden verlaagd, wat weer besparing levert op de energierekening.

4. Ledverlichting: is verlichting dat elektriciteit efficiënter omzet in licht dan traditionele lampen, waarbij er veel minder warmte wordt geproduceerd. Ledverlichting gebruikt tot 90% minder stroom dan gloeilampen en 85% minder dan halogeenlampen, wat direct leidt tot lagere energiekosten.

5. Waterzijdig inregelen Cv-ketel: doel hiervan is dat de warmte gelijkmatig over alle radiatoren verdeelt wordt, wat resulteert in meer comfort en energiebesparing (tot wel 20%). De partij die de Cv-ketel plaatst en onderhoud kan dit voor bewoners instellen.



"Ik heb eerst zelf geprobeerd om mijn cv-ketel waterzijdig in te regelen, maar dat was toch lastiger dan gedacht. Uiteindelijk heb ik het laten doen door een monteur en dat was echt een goede zet. Sindsdien verbruik ik minder aardgas en zie ik dat direct terug op mijn energierekening. Dat merk je dus meteen in de kosten."



Met bovenstaande maatregelen kan er €1000,- per jaar bespaard worden op de energiekosten, let wel: dit is een indicatie voor een matig geïsoleerde woning. Meer kleine energiebesparende maatregelen zijn te vinden op: [Energie besparen scheelt geld | Milieu Centraal](#).

6.1.2. Eigenaar-bewoners

Voor de eigenaar-bewoners van Waubach is er een ontzorgingsproces ingericht vanuit de WoonWijzerWinkel Limburg (op basis van de input van de werkgroep bewoners en de projectgroep). Dit proces dient de bewoners te helpen tot het komen van het isoleren van de woning. Dit ontzorgingsproces geldt voor eigenaar-bewoners die niet vallen in het Isolatieproject Parkstad en tevens een label C of lager hebben. Eigenaar-bewoners met een label B of hoger hebben al een woning wat geïsoleerd is volgens de nationale standaard. Mocht onverhoopt eigenaar-bewoners (die aanspraak maken op het Isolatieproject Parkstad), zich toch aanmelden voor het ontzorgingsproces, dan worden deze (achter de schermen) doorverwezen naar het proces van het Isolatieproject Parkstad en vice versa. De volgende onderdelen zijn geïntegreerd binnen dit proces:

Stap 1: EnergieBespaarPlan (hierna: EBP): een adviseur van de WoonWijzerWinkel Limburg maakt een scan van de woning m.b.t. isolatie en ventilatie. De adviseur bekijkt de woonsituatie en geeft persoonlijk advies op maat.

Stap 2: Collectiviteitsactie op isolatie: door collectiviteit kan de prijs voor het uitvoeren van de isolatie worden verlaagd omdat er door meerdere bewoners wordt ingekocht bij een aannemer.

Stap 3: Offertetraject o.b.v. het EBP: de WoonWijzerWinkel Limburg help eigenaar-bewoners bij het opvragen van offertes op basis van de resultaten van het EBP. De prijzen m.b.t. collectiviteitsactie worden meegenomen in de offerte.

Stap 4: Uitvoering isolerende maatregelen: Uitvoering isolerende maatregelen: de worden zoveel als mogelijk uitgevoerd op basis van de collectiviteitsactie.

Stap 5: Aanleveren van de benodigde documentatie om subsidies en leningen te kunnen aanvragen.

6.1.2.1. Subsidies en leningen eigenaar-bewoners

1. Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (hierna: ISDE): subsidie voor eigenaar-bewoners vanuit het Rijk om hun woning te verduurzamen. Deze subsidie wordt uitgekeerd nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd en betaald, ISDE: [Subsidie voor verduurzaming van uw woning | RVO.nl](#).

2. Isolatieproject Parkstad: bewoners die een WOZ-waarde hebben van onder de €289.000 en twee slecht geïsoleerde bouwonderdelen hebben aan hun woning, kunnen aanspraak maken op de subsidie vanuit het Isolatieproject Parkstad. Het maximale bedrag van deze subsidie is €2.300,-, [Isolatieproject Parkstad - Limburg verduurzaamt](#).

3. Duurzaam Energie- en Klimaatfonds Landgraaf: lening vanuit de gemeente Landgraaf voor duurzame en klimaatmaatregelen. De lening heeft een aantrekkelijke rente van 3,83%. Het is mogelijk om een lening te krijgen van minimaal €1.000,- en maximaal €35.000,-, [Duurzaam Energie- en Klimaatfonds | Gemeente Landgraaf](#)

4. Energiebespaarlening: lening van het Rijk waarmee eigenaar-bewoners energiebesparende investeringen voor hun eigen woning kunnen financieren. Voor eigenaar-bewoners met een verzamelinkomen van minder dan €60.000,- wordt een rente berekend van 0%. Er kan minimaal €1.000,- en maximaal €28.000,- euro geleend worden, [Energiebespaarlening voor particulieren - Warmtefonds](#)

5. Waterklaar: verschillende subsidies om huis en tuin klimaatbestendiger te maken. Bij Landgraaf kan de subsidie worden ingezet voor het afkoppelen van hemelwater, [Subsidieaanvraag afkoppelen hemelwater | MoreApp](#)

De punten 1 tot en met 4 zijn verankerd binnen het EnergieBespaarPlan. Punt 5 valt buiten het EnergieBespaarPlan.

6.1.3. Huurders woningcorporaties

Zoals eerder aangegeven zijn de woningcorporaties HEEMwonen en Wonen Limburg verantwoordelijk voor de verduurzaming van hun eigen vastgoed.

6.1.4. Huurders particuliere verhuur

Ook de verhuurders van particuliere verhuur zijn verantwoordelijk voor het verduurzamen van hun eigen vastgoed. Wel is er steeds meer sprake van inponden van woningen. Hetgeen betekent dat verhuurders hun huurwoning verkopen aan particuliere. Huurders van particuliere verhuur worden geïnformeerd door de verhuurder over de planning van het verduurzamen.

Met ingang van 1 januari 2029 ziet het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) er op toe dat huurwoningen voldoen aan minimaal energielabel D. De voorgenomen wijziging draagt bij aan een verlaging van de energierekening en meer wooncomfort voor huurders. Ook de waarde van de woning neemt toe en de woning is meer toekomstbestendig

6.1.5. Bewoners VvE's

Bewoners van Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE's) worden ondersteund vanuit de stadsregio Parkstad middels de training: 'duurzaam en toekomstbestendig wonen in uw VvE'.

Tevens kunnen VvE's aanspraak doen op de volgende twee subsidies:

Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (hierna: SVVE): subsidie voor maatregelen zoals isolatie, zonneboilers, warmtepompen en warmtenetaansluitingen.

rvo.nl/subsidies-financiering/svve

Isolatieproject Parkstad VvE's: een VvE kan subsidie krijgen per slecht geïsoleerde woning. De subsidie bedraagt 100% van de kosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de maatregelen, na aftrek van het subsidiebedrag dat is verleend op grond van de SVVE. Er geldt een maximum van €1.300 (inclusief btw), per slecht geïsoleerde woning in eigendom van een eigenaar-bewoner.

6.2. Verhuurders, ondernemers, verenigingen en stichtingen

Er zijn verschillende soorten subsidies en leningen voor verhuurders, ondernemers, verenigingen en stichtingen m.b.t. het verduurzamen van hun vastgoed. Hieronder wordt kort geschetst waarop zij aanspraak zouden kunnen doen:

6.2.1. Verhuurders

Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen

(hierna: SVOH): subsidie van maximaal €10.000,- per huurwoning voor maatregelen zoals isolatie en installaties, en ook voor advies en onderhoud, [Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen \(SVOH\) | RVO.nl](#).

6.2.2. Ondernemers

1. Limburg Bespaart: subsidie vanuit de Provincie Limburg voor kleine- en micro-ondernemingen in Limburg die hun bedrijfsgebouw en/of bedrijfsproces willen verduurzamen. De subsidie vergoedt 90% van de advieskosten, tot een maximum van €2.800,- per onderneming, [Homepagina | Limburg bespaart](#).

2. Duurzaam Energie- en Klimaatfonds: lening vanuit de gemeente Landgraaf voor duurzame en klimaatmaatregelen. De lening heeft een aantrekkelijke rente van 3,83%. Het is mogelijk om een lening te krijgen van minimaal €1.000,- en maximaal €35.000,-, [Duurzaam Energie- en Klimaatfonds | Gemeente Landgraaf](#)

6.2.3. Stichtingen en verenigingen

1. Subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (hierna: DUMAVA): subsidie komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen, [Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed \(DUMAVA\) | RVO.nl](#)

2. Stimulering Bouw en onderhoud sportaccommodaties (hierna: BOSA): amateur-sportorganisaties kunnen subsidie aanvragen voor bouw- en onderhoudskosten van sportaccommodaties, [Stimulering bouw en onderhoud van sportaccommodaties \(BOSA\) | Subsidie | Dienst Uitvoering Subsidies aan Instellingen](#)

4. Bespaaradvies voor maatschappelijke organisaties: stichtingen en verenigingen die dienen als een maatschappelijke organisatie kunnen aanspraak doen op een subsidie van Limburg Bespaart. Hier binnen vallen onder andere een persoonlijk bespaaradvies, ondersteuning bij subsidieaanvragen, opstellen van routekaarten of begeleiding bij de uitvoering, [Maatschappelijke organisaties | Limburg bespaart.](#)

6.3. Conclusie

Het uitvoeringsplan voor Waubach biedt een duidelijk en laagdrempelig ontzorgingsproces waarmee bewoners en andere doelgroepen worden ondersteund bij het isoleren en verduurzamen van hun vastgoed volgens de nationale standaard. Door te starten met eenvoudige energiebesparende maatregelen en eigenaar-bewoners vervolgens stap voor stap te begeleiden via advies, collectieve acties, uitvoering en financiële ondersteuning, worden drempels effectief weggenomen. Daarnaast is er passend handelingsperspectief voor huurders, verhuurders, ondernemers, verenigingen en stichtingen via bestaande subsidies en leningen. Deze integrale aanpak maakt verduurzaming in Waubach haalbaar, betaalbaar en toegankelijk voor iedereen.

7. Juridische context



7. Juridische context

Zoals eerder aangegeven komen de buurtuitvoeringsplannen voort uit de Transitievisie Warmte 2.0: Energiezuinig wonen en leven in Landgraaf. De Transitievisie Warmte kent zijn oorsprong in de Wet 'gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (hierna: Wgiw)'. Dit hoofdstuk beschrijft de Wgiw en welke invloed deze wet heeft op de uitvoeringsplannen in de toekomst.

7.1. Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)

De Wgiw geeft de gemeenten de bevoegdheden die nodig zijn om de warmtetransitie in wijken en buurten te organiseren.

1. Eerste stap: gemeente Landgraaf heeft de Transitievisie Warmte opgesteld. Hierin staat met welke buurten de komende jaren gewerkt wordt.

2. Verplichte actualisatie: in 2026 en 2028 wordt de Transitievisie Warmte herzien.

3. Juridische basis: de Wgiw maakt het mogelijk in het Omgevingsplan regels op te nemen voor het verduurzamen van gebouwen. Hiervoor worden delen van de Omgevingswet en de Gaswet aangepast.

4. Aanwijsbevoegdheid: gemeenten mogen wijken aanwijzen waar het gebruik van aardgas stopt en wordt vervangen door duurzame vormen van verwarming.

5. Uitvoeringsregeling: het besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Bgiw) vult de Wgiw verder in en geeft praktische regels.

7.2. Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Bgiw)

Het Bgiw werkt de Wgiw concreet uit. Het regelt onder andere dat de aanwijsbevoegdheid rekening houdt met de betaalbaarheid voor bewoners en stelt eisen voor het verplichte warmteprogramma.

7.3. Gevolgen voor Waubach

In 2026 gaat de Wgiw van kracht. In datzelfde jaar wordt de Transitievisie Warmte van Landgraaf herzien. Er komt een nieuwe doelstelling, die de huidige vervangt (20% minder aardgas in 2030 ten opzichte van 2019). Op basis van die nieuwe doelstelling wordt ook het buurtuitvoeringsplan voor Waubach aangepast.

8. Monitoring en evaluatie



8. Monitoring en evaluatie

In dit hoofdstuk van het uitvoeringplan wordt beschreven op welke manier de uitvoering wordt gemonitord en geëvalueerd (en waar nodig, wordt bijgestuurd).

8.1. Sturing

De WoonWijzerWinkel Limburg houdt binnen het ontzorgingsproces, gegevens bij van de deelnemende eigenaar-bewoners. Hiervoor is een verwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Landgraaf en de WoonWijzerWinkel Limburg. De volgende gegevens worden bijgehouden in het ontzorgingsproces: aantal deelnemers ontzorgingsproces, isolatie potentie in de buurt (op basis van de EBP's, aantal deelnemers collectiviteitsactie en uitvoering isolerende maatregelen. Met deze gegevens kan uiteindelijk bepaald worden waar meer communicatie en activatie nodig is in de sub buurten.

Dit wordt visueel gemaakt met een kaart van de buurt (met toestemming).

Ook wordt bekeken hoeveel aardgasreductie er gerealiseerd wordt in tijden van de uitvoering, dit wordt gedaan middels openbare data. Tevens wordt jaarlijks bekeken hoeveel bewoners hebben meegedaan aan het ontzorgingsproces en hoeveel bewoners daadwerkelijk zijn overgegaan tot het isoleren van hun woning. Ook wordt inzichtelijk gemaakt wanneer bewoners binnen het proces zijn afgehaakt.

Tevens komt de werkgroep van bewoners eens in de zoveel tijd om samen met de projectgroep en de WoonWijzerWinkel te praten over de stand van zaken m.b.t. de uitvoering en waar nodig bij te sturen.

8.2. Aanpassing plannen in de toekomst

In 2026 en 2028 wordt de Transitievisie Warmte van gemeente Landgraaf herijkt op basis van de Wgiw en Bgiw. Om die reden kan het buurtuitvoeringplan worden aangepast naar de nieuwe doelstelling. Als het plan op wezenlijke onderdelen zelf verandert, vraagt dit om een nieuw besluit van het college en het opstarten van een nieuw participatietraject. De buurt wordt tijdig geïnformeerd over de wijzigingen en wat het betekend voor het handelingsperspectief van de buurt.

Conclusie

Dit buurtuitvoeringsplan voor Waubach vormt een samenhangend, gedragen en uitvoerbaar kader om bij te dragen aan de nationale en gemeentelijke klimaatdoelstellingen. In lijn met het Klimaatakkoord en de Transitievisie Warmte van gemeente Landgraaf staat het verminderen van het aardgasverbruik centraal, met als concrete doelstelling een reductie van 20% in 2030 ten opzichte van 2019. Voor Waubach betekent dit een substantiële en blijvende besparing, die alleen haalbaar is door structurele maatregelen, met isolatie volgens de nationale standaard als fundament.

Waubach kent een diverse woningvoorraad met een groot aandeel oudere woningen, waarvan een aanzienlijk deel matig tot slecht geïsoleerd is. Dit biedt enerzijds uitdagingen, maar vooral ook kansen: juist door dak-, vloer- en spouwmuurisolatie kan hier grote winst worden behaald op het gebied van energieverbruik, wooncomfort en betaalbaarheid. De reeds ingezette daling in gasverbruik laat zien dat beweging mogelijk is, maar onderstreept ook de noodzaak om deze trend te bestendigen en te verankeren met structurele verbeteringen aan de gebouwschil.

Een belangrijke kracht van dit uitvoeringsplan is de brede en zorgvuldige participatie. Bewoners, woningcorporaties, lokale organisaties en deskundige partners zijn actief betrokken bij het opstellen van het plan. Uit de enquête en werksessies blijkt duidelijk waar de knelpunten liggen: hoge kosten, gebrek aan overzicht en onzekerheid over waar te beginnen. Tegelijkertijd is er een sterke bereidheid in de buurt om te verduurzamen, mits bewoners goed worden begeleid en ontzorgd. Dit plan sluit hier direct op aan door te kiezen voor duidelijke communicatie, herkenbare voorbeelden, herhaling via campagnes en een laagdrempelige aanpak.

Het plan van aanpak vertaalt beleid en ambities naar concrete uitvoering. Met een heldere organisatie, duidelijke rolverdeling en een gefaseerde uitvoeringsagenda wordt vanaf 2026 gestart met een intensieve buurtgerichte aanpak. Het ontzorgingsproces, uitgevoerd door de WoonWijzerWinkel Limburg, biedt eigenaar-

bewoners ondersteuning van A tot Z: van energiescan en collectieve acties tot financiële begeleiding en uitvoering. Voor huurders, verhuurders, ondernemers, verenigingen en stichtingen is aanvullend handelingsperspectief uitgewerkt via bestaande subsidies, leningen en ondersteuningsprogramma's. Hierdoor wordt verduurzaming niet alleen technisch, maar ook financieel haalbaar gemaakt.

Daarnaast houdt het plan rekening met bredere beleidskaders, zoals natuurvriendelijk isoleren, klimaatadaptatie, toekomstige wijzigingen in energielabels en de juridische context van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie. Door monitoring en periodieke evaluatie kan tijdig worden bijgestuurd en blijft het plan flexibel en toekomstbestendig, ook wanneer gemeentelijke doelstellingen in de komende jaren worden aangescherpt.

Samenvattend biedt dit buurtuitvoeringsplan een realistische, inclusieve en integrale aanpak voor de verduurzaming van Waubach. Door isolatie centraal te stellen, bewoners actief te betrekken en hen concreet te ondersteunen, wordt niet alleen gewerkt aan klimaatdoelen, maar ook aan lagere energielasten, meer comfort en een duurzame leefomgeving. Daarmee vormt dit plan een stevige basis voor de warmtetransitie in Waubach, met oog voor zowel de korte als de lange termijn.

Bijlage I

Uitgangspositie m.b.t. isolatie in relatie tot bouwperiode Waubach

Voor 1946:

Isolatie was in deze periode geen vereiste. Veel woningen die voor 1920 zijn gebouwd, hebben bijvoorbeeld vaak niet eens een spouwmuur. Huizen die tussen 1920 en 1945 zijn gebouwd, beschikken vaak wel over een (minimale) spouw. De meeste daken hebben een houtconstructie die is afgedekt met dakpannen. Woningen uit deze periode beschikken vaak over glas-in-lood ramen. Deze ramen van enkel glas zijn erg fraai, maar weinig isolerend.

1946 t/m 1974:

Woningen die voor 1975 zijn gebouwd, zijn niet of nauwelijks geïsoleerd. De kans is groot dat er in de loop der jaren al verbeteringen zijn aangebracht. Meestal is dat dakisolatie en de plaatsing van dubbel glas (omdat het enkel glas werd vervangen). Als deze isolerende maatregelen recent zijn uitgevoerd, is de dakisolatie waarschijnlijk redelijk goed (minstens 8 cm) en is het glas van HR++ kwaliteit. Als de verbeteringen al wat ouder zijn, dan is er dunner isolatiemateriaal gebruikt. Vaak ontbreekt het in huizen van voor 1975 bijvoorbeeld nog aan vloer- en gevelisolatie.

1975 t/m 1991:

Woningen die tussen 1975 en 1991 zijn gebouwd, hebben bijna altijd matige isolatie. Deze woningen hebben nog geen spouwmuurisolatie maar beschikken wel over gevelisolatie. Helaas is deze isolatie

vaak niet van hoge kwaliteit. Mocht er toch sprake zijn van spouwmuurisolatie dan heeft deze maar een beperkte dikte. De ramen op de benedenverdieping hebben dubbel glas (geen HR++), terwijl de ramen in de slaapkamers meestal van enkel glas zijn. Van vloerisolatie is in deze huizen nog (bijna) geen sprake. In de loop der jaren 90 is het isolatiemateriaal sterk verbeterd. Echter, wat in de jaren 80 en 90 goede isolatie was, voldoet nu niet aan de geldende kwaliteitseisen.

1992 t/m 2006:

Het Bouwbesluit 1992 stelde strengere eisen aan de isolatie van woningen. Dit resulteerde in een aanzienlijk betere bouwkwaliteit. De woningen die gebouwd zijn in de periode van 1992 tot en met 2006 zijn voorzien van goede basis-isolatie (Rc waarde 2,5) voor de vloer, gevels en dak. Deze woningen zijn voorzien van dubbelglas en/of HR glas.

Na 2006:

De woningen die gebouwd zijn in de periode van 2006 tot en met 2018 zijn voorzien van goede tot uitstekende isolatie. De woningen vanaf 2006 zijn voorzien van goede vloer-, gevel-, en dakisolatie. Deze woningen zijn voorzien van tot zeer goede en uitstekende isolatie, kierdichting en beglazing.

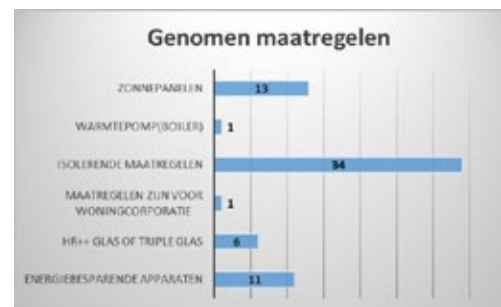
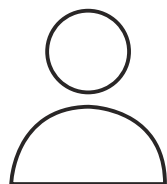
Bijlage II

Enquete dashboard Nieuwenhagerheide en Waubach

Enquête Nieuwenhagerheide

Aantal reacties

68



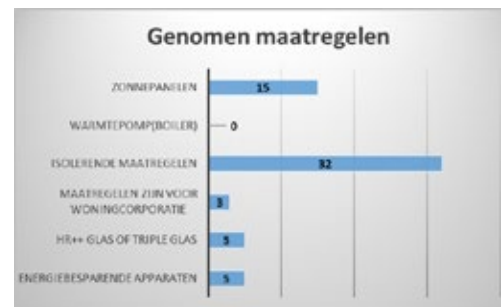
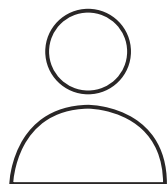
Bijlage II

Enquete dashboard Nieuwenhagerheide en Waubach

Enquête Waubach

Aantal reacties

62





Buurtuitvoeringsplan
Waubach