Vraag en antwoord

18 juni 2025

Vragen gesteld tijdens bijeenkomst 18 juni

V: Isoleren van buitengevel van mijn woning (hoofdgebouw), hoe gaat de gemeente daarmee om qua vergunningen?

A: Er zijn drie soorten vergunningen die mogelijk aangevraagd moeten worden bij buitenom isoleren:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Technische bouwactiviteit
- Flora- en fauna-activiteit

Elk van de drie vergunningen kent eigen voorwaarden (zie toelichting hieronder). Het kan zijn dat u geen enkele vergunning hoeft aan te vragen, maar ook dat u ze alle drie moet aanvragen. Aanvragen van de vergunningen doet u via het Omgevingsloket: https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Heeft u vragen of twijfelt u? Neem dan contact op met de gemeente via omgevingsverzoeken@heuvelrug.nl.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Buitengevelisolatie is voor deze activiteit meestal vergunningsplichting. Alleen als de werkzaamheden voldoen aan onderstaande voorwaarden is geen vergunning nodig:

1. U isoleert alleen een gevel of gevels die niet gericht zijn naar openbaar toegankelijk gebied. Of anders gezegd: u isoleert een gevel die niet zichtbaar is/kan zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied.
2. U woont niet in een monument of beschermd dorpsgezicht en er staan ook verder geen monumentale panden op het perceel.
3. De isolatie is geen onderdeel van uitbreiding van de woning.

Omdat de gemeente isoleren belangrijk vindt, worden vanaf begin 2025 geen legeskosten meer in rekening gebracht voor het aanbrengen van gevelisolatie voor het aanvragen van de vergunning. Er kunnen nog wel legeskosten is rekening worden gebracht voor de welstandstoets (onderdeel van de vergunningsaanvraag). Tot een bouwsom van € 25.000 is dit € 75. Beide bedragen zijn exclusief btw.

Technische bouwactiviteit

Buitengevelisolatie is voor deze activiteit meestal vergunningsvrij. Alleen als het gebouw dat u wilt isoleren een verdieping heeft die hoger ligt dan 13 meter u deze vergunning aanvragen.

De legeskosten voor deze vergunning bedragen tot een bouwsom van € 20.000 € 483. Is de bouwsom hoger dan € 20.000? Dan betaalt u over het deel vanaf dit bedrag 1% legeskosten. Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Flora- en fauna-activiteit
U vraagt deze vergunning aan wanneer er beschermde dieren of planten aanwezig zijn. U checkt dit voor uw adres op https://besi.bij12.nl/.

Afhankelijk van de situatie op uw adres kunnen er kosten zitten aan de flora- en faunavergunning. De gemeente kan u hier meer over vertellen.

V: Klopt het dat warmtepompen veel geluid produceren? Of is dit een broodje-aap-verhaal?

A: De buitenunit van een warmtepomp maakt geluid. Om precies te zijn: een soort bromtoon van ongeveer 50 dB(A). Dit is vergelijkbaar met het geluid van uw koelkast. Overdag is dat meestal niet zo storend: er zijn dan volop omgevingsgeluiden die het geluid van de buitenunit maskeren. Maar 's nachts, als de wereld stil is, valt het geluid van de buitenunit meer op. Het is dan persoonlijk of het geluid als overlast wordt ervaren of niet.

Er zijn meerdere oorzaken dat een warmtepomp soms meer geluid maakt. Als wij bij de gemeente klachten ontvangen komt dat meestal door oorzaak 2, 3 of 4 hieronder.

1. Het is heel koud buiten. Als het heel koud is draait de ventilator in de warmtepomp op volle toeren. En dit maakt extra geluid. Een probleem is dit vaak niet. De warmtepomp staat buiten en in de winter zitten deuren en ramen vaak goed dicht en zit u niet buiten.
2. De warmtepomp is oud. Oude warmtepompen maken meer geluid dan de nieuwere generatie warmtepompen. Vervangen van de warmtepomp is eigenlijk de enige optie om het probleem echt op te lossen. Heeft u overlast van een (oude) warmtepomp van de buren? Probeer dan het gesprek hierover aan te gaan. Door afspraken te maken over de uren waarop de warmtepomp draait is veel overlast te voorkomen. En maakt de warmtepomp aantoonbaar teveel geluid (meer dan 40 dB op de erfgrens), dan kunt u een handhavingsverzoek indienen: https://www.heuvelrug.nl/verzoek-om-handhaving.
3. De warmtepomp heeft een te klein vermogen. Een kleinere warmtepomp is goedkoper. Nadeel is dat deze vaker op een te hoge stand moet draaien. Dit is niet alleen slecht voor de levensduur van de pomp maar maakt ook meer geluid. Bij de aanschaf van een warmtepomp is het daarom belangrijk om u goed te laten informeren en een warmtepomp aan te schaffen die past bij de warmtevraag van uw woning. Goedkoop is vaak echt duurkoop in dit geval.
4. De warmtepomp is niet goed geïnstalleerd. Bij de installatie van een warmtepomp aan de gevel of op het dak is het belangrijk dat trillingen goed worden opgevangen. Dit kan bijvoorbeeld met speciale dempers, veren of grind (bij dakinstallatie). Als de installatie niet goed gebeurt, kunnen de trillingen geluidsoverlast produceren door

resonantie. De oorzaak van deze geluidsoverlast is vaak gelukkig eenvoudig op te lossen.

Zie ook https://www.heuvelrug.nl/warmtepomp-of-airco. Op deze pagina lees u ook meer over het aanvragen van een eventuele vergunning.

V: Ik heb oud dubbelglas van 30 jaar oud, loont dat om dit te vervangen?

A: Over het algemeen is het verstandig oud dubbelglas te (laten) vervangen als het om een flinke oppervlakte gaat. Zeker als de kozijnen toe zijn aan onderhoud. HR++-glas isoleert 2,5 keer zo goed als standaard dubbelglas. Dit betekent dat er minder warmte ontsnapt aan uw woning en u minder hoeft te stoken.

Naast het beperken van het warmteverlies van uw woning vermindert HR++-glas eventuele koudeval. Koudeval is het verschijnsel dat warme lucht bij (grote) ramen afkoelt en vervolgens naar beneden 'valt. Hierdoor lijkt het of er altijd een tochtstroom over de vloer loopt of dat het koud is als u op de bank zit (als deze onder het raam staat). Bij dubbelglas kan koudeval al ontstaan bij een raamhoogte van 1,1 meter. Bij HR++-glas onstaat dit pas vanaf een hoogte van 2,9 meter. In de praktijk betekent dit dat koudeval bij HR++-glas bijna niet voorkomt. Uw woning is met HR++-glas daarom een stuk comfortabeler.

Meer weten over glasisolatie en het verschil tussen HR++-glas en oud dubbelglas? MilieuCentraal heeft het goed op een rijtje gezet: https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen/dubbelglas-hr-glas-tripleglas/.

V: Wat is nou precies een duurzame wijk? De focus ligt erg op energie- en warmtetransitie, maar duurzaamheid is toch meer.

A: De focus ligt inderdaad op de warmtetransitie en in de eerst fase van de Duurzame Wijk specifiek op isoleren en ventileren. Er is wel ruimte voor andere onderwerpen, zoals groene daken, afkoppelen regenwater, deelauto's, of ... Het initiatief daarvoor moet echter wel van de buurt zelf komen.

V: Zijn er ook warmtecamera's beschikbaar? Die zijn heel nuttig om te zien waar de warmte uit de woning weglekt.

A: De gemeente heeft meerdere warmtecamera's. Het maken van warmtecamerabeelden is niet moeilijk. Het goed begrijpen van de gemaakte foto's is dat wel. We lenen de camera's daarom niet uit aan bewoners die hier geen ervaring mee hebben. Wat we wel doen is jaarlijks een training geven aan geïnteresseerde inwoners. De cursisten kunnen daarna hun eigen woning bekijken en begeleiden in de winter warmtewandelingen waarbij huizen in de buurt kunnen worden bekeken. Binnenkort kunt u zich op www.heuvelrugdoetmeer.nl/leersum-noordwest aanmelden voor de training. Begin volgens jaar vindt u daar ook het aanmeldformulier om deel te nemen aan de warmtewandelingen.

V: Een goedgeïsoleerde woning stijgt in waarde, maar wat doet het met de OZB-belasting? Betaal ik straks meer belasting als mijn woning goed geïsoleerd is?

A: Als uw woning in waarde stijgt is er inderdaad een kans dat de WOZ en daarmee de OZB-belasting ook stijgt. De gemeenteraad zou er voor kunnen kiezen om een korting te geven als de woning goed verduurzaamd is, maar daar is tot nu toe niet voor gekozen.

Hoewel er een kans is dat uw WOZ-waarde stijgt is het wel goed dit in perspectief te zien. Stel dat u € 20.000 in de woning investeert en de woningwaarde met eenzelfde bedrag stijgt en dit ook doorberekend wordt in de WOZ-waarde, dan betaalt u jaarlijks € 19,12 extra aan de OZB (0,0956%). Dat is als het goed is te verwaarlozen de vermindering van de energierekening door de extra isolatie.

Overigens wordt isolatie als zodanig nu niet één op één meegenomen in de bepaling van de WOZ-waarde. Het zit verborgen in het correctiepercentage voor de KOUDZ-factoren: kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningenniveau. Energiezuinigheid zit verstopt in de factor kwaliteit. Zeker als u geen recent energielabel heeft is het effect van isolatie op de WOZ-waarde daardoor meestal kleiner dan het effect op de daadwerkelijke woningwaarde.

V: Ik heb een dunne spouw en een geschilderde buitengevel. Er zijn verschillende bedrijven die zeggen dat isoleren van de spouw niet mogelijk is. Hoe zit dat?

A: Deze vraag is eerder ook gesteld in de Duurzame Wijk Leersum – Noordoost. We hebben dit laten onderzoeken en de resultaten samengevat in een factsheet. Deze factsheet is te vinden op de pagina www.heuvelrugdoetmeer.nl/factsheets.

Vragen gesteld in de vragenlijst op www.heuvelrugdoetmeer.nl/vragenlijst-leersum-noordwest

V: Waarom zijn de voorwaarden voor landelijke en lokale subsidieregelingen niet hetzelfde?

A: Het klopt dat er verschillende subsidieregelingen zijn en dat de voorwaarden flink kunnen verschillen. Er kunnen vaak zelfs meerdere subsidies worden aangevraagd voor dezelfde maatregel. Het is begrijpelijk dat dit heel verwarrend kan zijn.

Helaas kunnen we als gemeente hier weinig aan veranderen. Deze keuzes worden landelijk gemaakt. De reden voor de verschillende subsidies is dat deze vaak bedoeld zijn voor verschillende doelgroepen. De landelijke ISDE subsidie is bijvoorbeeld bedoeld voor alle woningeigenaren die zelf in hun woning wonen, terwijl de gemeentelijke Isolatiesubsidie is bedoeld voor de slechts geïsoleerde woningen en voor mensen die het financieel minder breed hebben.

Wat het extra ingewikkeld maakt is dat de subsidieregelingen voor de lokale subsidies ook nog verschillen per gemeente. Dat komt omdat we vanuit het Rijk als gemeente bepaalde voorwaarden meekrijgen (bijvoorbeeld slecht geïsoleerd en een WOZ-waarde onder € 507.000), maar daarnaast ook wat vrijheid hebben om eigen keuzes te maken. Zo vinden we

in de Utrechtse Heuvelrug het heel belangrijk om ook subsidie te kunnen verlenen aan doe-het-zelvers, terwijl in buurgemeenten andere focuspunten worden gelegd.

V: Kan er een inkoopactie worden georganiseerd in de wijk? Dat is goedkoper dan wanneer ik zelf alles alleen inkoop.

A: Een inkoopactie in de wijk zou super zijn. In andere wijken zijn zulke acties ook al georganiseerd. Als gemeente mogen we dit echter niet initiëren en mogen we alleen faciliteren. Praktisch betekent dit dat we als gemeente hulp nodig hebben van minimaal één wijkbewoner die het leuk vindt om een actie te organiseren. Bij deze dus een oproep: bent u van plan te gaan isoleren en wilt u helpen een inkoopactie op poten te zetten? Mail dan naar duurzamewijk@heuvelrug.nl.

V: Ik ben een doe-het-zelver en pak één klusje per keer op. Kan ik subsidie krijgen in fases?

A: Als u in aanmerking komt voor de gemeentelijke isolatiesubsidie kunt u delen uitbetaald worden tot het maximum subsidiebedrag. U vraagt één keer een subsidieverlening aan en telkens als u een deel van de klus gedaan heeft dient u een vaststellingsverzoek in voor dat deel. Meer informatie over de subsidie vindt u op www.heuvelrug.nl/isolatiesubsidie. Of mail naar klimaatneutraal@heuvelrug.nl.

V: Komt er een warmtenet in de buurt?

A: Voorlopig zijn er geen plannen voor een warmtenet. Samen met de wijk bekijken we de komende tijd hoe de wijk van het aardgas kan worden afgesloten. Als de wijk graag een collectieve oplossing wil, dan zullen we dat natuurlijk onderzoeken. Is die wens er niet, dan is de meest logisch oplossing een individuele warmtepomp in iedere woning. En ook als er wel een warmtenet komt, groot of klein, zult u niet verplicht worden om hier op aan te sluiten. U mag altijd kiezen om zelf op een andere manier over te stappen op een alternatief voor aardgas.

Wilt u actief meedenken over de oplossingen voor de wijk? Meld u dan aan voor de meedenkgroep via duurzamewijk@heuvelrug.nl.

V: Er is sprake van netcongestie waardoor niet iedereen kan overstappen op een warmtepomp. Wat gebeurt er als een deel van de wijk niet van het aardgas af kan?

A: De wijk kan pas af van het aardgas als er voor iedere woning een alternatief beschikbaar is. De netcongestie zal dus eerst opgelost moeten worden.

V: Oudere woningen kunnen niet voldoende worden geïsoleerd. Is een aardgasvrije wijk dan wel realistisch?

A: Op dit moment gaan we er van uit dat er voor iedere woning een oplossing komt. Welke oplossing dit is moet onderzocht worden. Het is vooral belangrijk dat we de komende tijd het gesprek hierover voeren. Onze ervaring is dat er vaak veel meer mogelijk is dan in eerste instantie wordt gedacht. Maar er zijn inderdaad ook situaties waarbij het heel lastig wordt of

ronduit onbetaalbaar. Wat dit voor de toekomst betekent kunnen we nu nog niet zeggen. Eerste stap is te inventariseren welke problemen er zijn. Daarna kunnen we ze pas oplossen.

V: Ik lees dat de Duurzame Wijk meerwaarde heeft omdat woningen op elkaar lijken en je dus zaken gezamenlijk kunt oppakken. De variatie in onze wijk is echter enorm. Heeft de aanpak dan wel zin?

A: De variatie aan woningen in de wijk Leersum – Noordwest is inderdaad groot. Maar toch minder groot dan op het eerste gezicht lijkt. Ook als woningen van buiten niet op elkaar lijken kunnen ze we met dezelfde bouwtechnieken gebouwd zijn. En dat is vooral bepalend voor de mogelijkheden om te verduurzamen. We gaan de wijk de komende tijd beter in kaart brengen en zoeken daarbij naar de overeenkomsten die er zijn.