SERVICEPUNT
DUURZAME ENERGIE

Financiering particulieren all-electric

Praktische kennis voor gemeenten

Oktober 2026

SERVICEPUNT
DUURZAME ENERGIE

Een samenwerking van:

Haskoning Enhancing Society Together
FAKTON ENERGY
EMMA
CE Delft Committed to the Environment

Het Servicepunt Duurzame Energie werkt in opdracht van Provincie Noord-Holland
en is onderdeel van de Energieregio Noord-Holland

Provincie Noord-Holland
ENERGIE REGIO NOORD HOLLAND

Inhoudsopgave

Inleiding **5**

Aanleiding en achtergrond *5*

Doel en onderzoeksvragen *5*

Afbakening *6*

Leeswijzer *6*

Kosten all-electric **7**

Subsidies **8**

Vereenvoudiging van subsidieaanvraag voor bewoners via Stichting ISIE *8*

Voorfinancieren van subsidies *9*

Financiergingsmogelijkheden **10**

Combinatie verduurzaming en renovatie 10

Eigen vermogen *10*

Energiebespaarlening Nationaal Warmtefonds *11*

Praktijkvoorbeeld wijkfinanciering – Vrieheide, Heerlen 12

Financieringsaanvraag en -goedkeuring 13

In de bijlage (Formats) zijn verschillende handige formats, zoals de klantreis en een informatiefolder voor bewoners, opgenomen ter inspiratie. 15

Leningen Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) *15*

Praktijkvoorbeeld SVn Woonlening – Den Helder 16

Opzet van de Woonlening 16

Uitvoering en klantproces 17

Hypothecaire of persoonlijke lening *18*

Meer hypotheek mogelijk bij beter energielabel 20

Praktijkvoorbeeld - Denemarken 21

Leaseconstructies *22*

Tabel 1 – Overzicht van mogelijke leaseconstructie 23

Maatschappelijke financiering *23*

Renteaftrek *24*

Overzicht financieringsmogelijkheden *25*

Kostenreductie **28**

Praktijkvoorbeeld kostenreductie – Noardeast Fryslân 28

Introductie 28

Financieringsreis 31

Het geven van financieel advies 31

Betrokkenen bij financieringsreis 33

Formats 35

Nationaal Warmtefonds – Stappenplan wijkaanpak voor gemeentes 35

Klantreis Vrieheide 38

Informatiesheet Vrieheide 39

Vrieheide verduurzaamt nieuwsbrief 40

Literatuur 44

Inleiding

Aanleiding en achtergrond

Gemeenten staan voor een grote opgave in de warmtetransitie en werken actief aan het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Binnen deze opgave wordt all-electric verwarming met een warmtepomp gezien als een kansrijke optie voor ongeveer een derde van de woningen (PBL, 2025). Deze optie brengt substantiële investeringen met zich mee voor eigenaar-bewoners. Gemeenten zoeken daarom naar effectieve manieren om bewoners niet alleen te informeren over de technische aspecten van deze oplossingen, maar ook over de financiële mogelijkheden voor de kosten.

De gemeenten noemen financiering als één van de belangrijkste onderwerpen bij het voorbereiden van de uitvoering van all-electric. Hoewel over het algemeen de kennis over financiering bij gemeente goed aanwezig is, is er behoefte aan overzicht en extra kennis over huur-koop of private lease en maatschappelijke financiering. Op deze financieringsvormen gaan we uitgebreider in. We voegen voor alle financieringsvormen praktijkervaring toe met voorbeelden om kleur te geven aan deze financieringsvormen.

Verder is er behoefte aan praktische informatie zoals: hoe geeft een gemeente het informatieproces vorm zodat de bewoner en de financier elkaar vinden in een gestroomlijnd proces, hoe maken we het makkelijk voor elkaar? De gemeenten willen weten wat wel en wat niet mag bij het geven van financieel advies. Daar geeft dit kennisproduct antwoord op.

Doel en onderzoeksvragen

Het doel van dit kennisproduct is om gemeenten meer inzicht te geven in de beschikbare financieringsinstrumenten en de mate waarin deze aansluiten bij verschillende bewoners. Daarnaast zal ook inzicht gegeven worden in de rol van gemeenten met betrekking tot financiering.

We beantwoorden daarmee de volgende onderzoeksvragen:

- Welke financieringsvormen zijn er?
- Welke praktijkervaringen zijn er met verschillende financieringsvormen voor verschillende doelgroepen voor all-electric? We werken een aantal financieringsvormen verder uit aan de hand van interviews met praktijk-voorbeelden.
- Welke financieringsvormen en subsidies zijn stapelbaar? Welke subsidies zijn voorfinancierbaar? Hoe kun je voorfinanciering vormgeven, als gemeente?
- Hoe kunnen de gemeenten een soepel proces inrichten voor de bewoners om de financiering te regelen? Hoe kan samenwerking tussen de gemeente en de financier vormgegeven worden?

Afbakening

Voor dit kennisproduct kijken we naar de situatie voor eigenaar-bewoners van woningen. Er wordt niet in detail ingegaan op de situatie van particuliere verhuurders, vve's en woningcorporaties, al gelden mogelijk verglijkbare conclusies.

Dit kennisproduct sluit aan bij de Handreiking 'Aanpakken voor de uitvoering van all-electric' van NPLW. We gaan daarbij uit van dezelfde definitie van all-electric als in de handreiking: "All-electric betekent dat een gebouw al zijn energiefuncties volledig met elektriciteit vervult, via individuele of collectieve systemen, zolang de warmtepomp in het gebouw de warmte opwaardeert. Deze systemen benutten warmte uit de directe omgeving (lucht, bodem, zon of water) die pas in de woning naar het juiste niveau wordt gebracht. Zodra warmte collectief wordt opgewaardeerd, zoals bij hoge, midden en lagetemperatuurwarmtenetten met centrale installaties, valt het systeem níet meer onder all-electric."

Omdat de handreiking aansluit op de warmteprogramma's en de uitvoerings-plannen, gaan we ervan uit dat de communicatie en participatie al ingezet is. In dit kennisproduct gaan we daar niet op in. Dit kennisproduct gaat ook niet in op de inhoudelijke keuzes om all-electric als eindoplossing voor een wijk of gebied te kiezen. Deze keuze wordt al gemaakt in het warmteprogramma en in de uitvoeringsplannen. Dit kennisproduct gaat niet in op de juridische aspecten van de aanwijsbevoegdheid in de gebiedsgerichte aanpak.

In dit rapport zijn de beschikbare financieringsmogelijkheden zo zorgvuldig en actueel mogelijk beschreven op basis van de informatie die beschikbaar was ten tijde van publicatie. Regelgeving, voorwaarden en beschikbare instrumenten kunnen echter wijzigen. Aan de inhoud van dit rapport kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Dit document heeft uitsluitend een informatief karakter en vormt geen financieel, juridisch of fiscaal advies. De informatie is bedoeld ter ondersteuning van gemeenten bij hun oriëntatie op financierings-mogelijkheden.

Leeswijzer

In dit kennisdocument gaan we in op de verschillende financiële aspecten: de kosten van all-electric, de subsidies die daarvoor mogelijk zijn en vervolgens de verschillende financieringsmogelijkheden. Tot slot worden de financieringsreis en de verschillende betrokkenen beschreven. Dit helpt gemeenten in het overzien van het proces, waardoor ze in staat zijn bewoners te ondersteunen.

Kosten all-electric

Bij de overstap naar een volledige elektrische warmtepomp komen kosten voor de warmtepomp, eventuele extra isolatie en/of eventuele benodigde aanpassingen aan het afgiftesysteem. Een natuurlijk moment voor deze verduurzaming is bij de vervanging van de cv-ketel of bij de aankoop van een woning.

Als de warmte voor de warmtepomp afkomstig is uit een warmtenet (bij zeerlagetemperatuurwarmtenet (ZLT-net)), zijn er ook kosten voor de warmteafleverset en aansluiting op het warmtenet. Om een beeld te geven van de kosten, kijken we hier naar de kosten voor een warmtepomp. We laten de kosten voor de aansluiting op een klein-collectiefnet of een ZLT-net weg omdat deze kosten van veel factoren afhankelijk zijn.

De investering in isolatiemaatregelen om de woning geschikt te maken voor een warmtepomp zijn afhankelijk van de situatie en type woning. Milieu Centraal geeft inzichten in de benodigde isolatie en biedt een online isolatie zelfscan aan. De kosten kunnen uiteenlopen. Bij een beperkt aantal maatregelen, zoals kierdichting en spouwmuurisolatie, vormen de kosten enkele duizenden euro's. Bij ingrijpendere maatregelen, zoals isolatie van dak, gevel en vloer, kan isolatie oplopen tot meer dan tienduizend euro. Milieu Centraal geeft hiervan een globale schatting.

Een lucht-water warmtepomp is de meest gangbare optie voor in bestaande bouw. De kosten van een elektrisch lucht-water warmtepomp liggen rond de € 12.000, bij een vermogen van 8 kW (Milieu Centraal). Dit is inclusief buitenunit en plaatsing. Het vermogen hangt af van de grootte van de woning en de isolatie, en varieert van 6 tot 12 kW. 6 of 8 kW is meestal geschikt voor een tussenwoning, hoekwoning of (kleine) 2-onder-1-kap. Daarnaast kunnen er nog extra aanpassingen nodig zijn, zoals het verzwaren van de stroomaansluiting, nieuwe grotere radiatoren of vloerverwarming. Milieu Centraal schat de kosten voor meerdere nieuwe radiatoren in op € 3.500. Een grotere elektrische aansluiting kost eenmalig ongeveer € 380 (van eenfase naar driefase), en daarnaast zijn er mogelijk extra kosten voor aanpassingen in de meterkast, zoals extra groepen. Het is wel afhankelijk van de lokale netcongestie situatie of dit mogelijk is.

Een andere optie is een bodem-waterwarmtepomp. Deze verbruikt minder energie en gaat langer mee. Voor een bodem-waterwarmtepomp moeten één of meer diepe, smalle gaten in de tuin geboord worden. De aanleg van dit type is daarom ingrijpender en duurder dan van een lucht-water warmtepomp. De kosten liggen rond de € 30.000 voor bodem-waterwarmtepomp van 8 kW. Het kan hierbij financieel voordelig zijn om een grotere bodemlus te delen met buren, zoals beschreven in de Handreiking aanpak all-electric en in de inspiratiegids mini- en kleinschalige warmtenetten.

Subsidies

Er bestaan verschillende subsidies voor de investering in isolatie en een warmte-pomp:

- ISDE (Investeringssubsidie Duurzame Energie & Energiebesparing voor eigenaar-bewoners en bedrijven);
- SVVE (Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars);
- lokale subsidies vanuit de gemeente voor isolatie en warmtepomp.

Bewoners kunnen gemakkelijk via de Energiesubsidiewijzer de mogelijkheden voor subsidies zien per postcode. Lokale subsidies zijn hierin ook verwerkt. Zo geldt in Amsterdam een Subsidie voor Hybride warmtepompen, die tevens te combineren is met de ISDE. Het is extra gunstig voor bewoners als een lokale subsidie te combineren is met lokale subsidies.

De hoogte van de subsidie is afhankelijk van type isolatie, type warmtepomp en bijbehorend energieklasse (minimaal A++ vereist). Met behulp van de ISDE rekentool en de ISDE Meldcodelijst Warmtepompen van RVO kunnen woning-eigenaren meer informatie krijgen. De subsidie voor een warmtepomp kan oplopen tot 30% van de investering. Voor een lucht-water warmtepomp van 8 kW met energieklasse A+++ een subsidiebedrag van € 3.025. Voor een verge-lijkbare (8 kW, A+++) bodem-waterwarmtepomp is de subsidie € 4.425. Milieu Centraal geeft een aantal rekenvoorbeelden voor kosten en subsidie voor isolatiemaatregelen. Als de warmtepomp gecombineerd wordt met een isolatie-maatregel, dan wordt er een hogere subsidie verleent voor de isolatiemaatregel.

Vereenvoudiging van subsidieaanvraag voor bewoners via Stichting ISIE

Stichting Inclusieve Sociale Isolatieaanpak en Energietransitie, oftewel Stichting ISIE, is een non-profit organisatie die inkomensafhankelijke subsidies eenvoudig, veilig en direct bereikbaar maakt voor elke bewoner. Ze ontwikkelen digitale publieke infrastructuur die gemeenten helpt om inkomensafhankelijke verduurzamingssubsidies snel, veilig en eenvoudig toe te kennen aan de huishoudens die ze het hardst nodig hebben. Bewoners kunnen via het platform houmeerover.nl eenvoudig controleren of ze in aanmerking komen voor een subsidie.

Stichting ISIE is met hulp van de provincie Noord-Holland ontwikkeld als onderdeel van de contigentenaanpak. Meer informatie over de stichting en mogelijke samenwerkingen is te vinden op hun website.

Voorfinancieren van subsidies

In het algemeen is de aanvrager de persoon die de kosten maakt en investeert. Echter, niet alle woningeigenaren hebben de middelen om dit voor te schieten. Het verschilt per subsidie of de subsidie vooraf of achteraf wordt uitgekeerd. De ISDE voor particulieren betaalt achteraf, terwijl de ISDE voor bedrijven wel vooraf betaalt bijvoorbeeld aan woningbouwverenigingen of grotere projecten. Voor de ISDE-subsidie voor particulieren is er een specifieke uitzondering gemaakt waardoor gemeenten (collectief) kunnen aanvragen voor/namens bewoners. De gemeente neemt deze drempel bij bewoners weg door een voorschot of lening aan te bieden via een lokaal fonds, of gebruik te maken van een voorfinancieringsconstructie via een uitvoeringspartner zoals het energieloket of een gemeentelijk duurzaamheidsfonds. Voorfinanciering is dan een constructie van de gemeente op eigen risico/eigen budget. Voor meer informatie over ISDE aanvragen als gemeente, zie ISDE voor gemeenten: Subsidie aanvragen en ontvangen namens woningeigenaren | RVO.nl & Handreiking ISDE aanvragen en ontvangen door gemeenten | Home | Volkshuisvesting Nederland.

Het Nationaal Warmtefonds (NWF) werkt momenteel ook aan voorfinanciering van subsidies. De zogenaamde Subsidielening zal in 2026 in werking gaan. De uitvoering zal vergelijkbaar zijn met de pilot die het NWF en RVO in Twente uitvoerde. Hierin machtigde de woningeigenaar het NWF om de subsidie aan te vragen en te ontvangen. Het NWF verstrekt direct na de machtiging het geld aan de woningeigenaar. Vervolgens wordt de lening afgelost met de te ontvangen subsidie (Nationaal Warmtefonds, 2026). Aanvullend is het NWF bezig met een pilotplan met Energiebank. De insteek hiervan is om alle beschikbare subsidies te stapelen en voor te financieren, specifiek voor wijken met energiearmoede. Besluitvorming hierover zal in 2026 plaatsvinden, waarna gekeken zal worden wanneer het product ook daadwerkelijk gelanceerd kan worden.

Financiergingsmogelijkheden

In de meeste gevallen bestaat er na subsidie nog een restbedrag. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit restbedrag te financieren. Hierna bespreken we de verschillende mogelijkheden, namelijk: financiering uit eigen vermogen, financieren met een laagrentende lening, via een hypotheek of leaseconstructie en maatschappelijke financiering. Welke type financiering voor een bewoner passend is, hangt sterk af van de situatie, zoals omvang van het te financiering bedrag en financiële situatie.

Combinatie verduurzaming en renovatie

In de praktijk komt het regelmatig voor dat eigenaar-bewoners of VvE's verduurzamingsmaatregelen combineren met renovatie, zoals verouderde balkons aanpakken in een appartementsgebouw, een verbouwing van de zolder of vervanging van de keuken (inclusief afstappen van koken op aardgas) en tegelijkertijd de elektra aanpassen. Deze natuurlijke momenten zijn geschikt voor het combineren van (achterstallig) onderhoud/renovatie en verduurzaming, maar zorgen daardoor voor hogere kosten. Het Warmtefonds werkt aan een gecombineerde renovatie- en verduurzamingslening, die waarschijnlijk in het derde kwartaal van 2026 beschikbaar komt (Warmtefonds, 2024). Nu kan het Warmtefonds alleen geld lenen voor het verduurzamen van een pand. Voor deze situatie kan het ook interessant zijn om te kijken naar het ophogen van een bestaande hypotheek of gebruik te maken van een bouwdepot bij het afsluiten van een hypotheek. Bij het ophogen van een bestaande hypotheek komen extra kosten, onder andere omdat verstrekkers verplicht zijn kosten in rekening te brengen voor financieel advies. Doorgaans is dit daarom pas interessant voor bedragen boven het maximale bedrag van laagrentende leningen zoals van het NWF.

Eigen vermogen

Een deel van de eigenaar-bewoners kan de aanschaf van een warmtepomp vanuit eigen spaargeld of ander beschikbaar vermogen financieren. Dit heeft als voordeel dat geen lening met rente of maandelijkse financieringslasten ontstaan. De Nederlandsche Bank (DNB) schat in dat 66%[1] van de woningeigenaren hun woning kan verduurzamen (isolatie tot energielabel B en elektrische warmtepomp) vanuit hun spaargeld, waarbij ze nog een financiële buffer aanhouden van € 10.000 (DNB, 2024). 'Kunnen betalen' betekent overigens niet automatisch dat huishoudens bereid zijn hun spaargeld hiervoor in te zetten. In hetzelfde rapport concludeert de DNB op basis van een enquête ook dat

[1] Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat 29% van de huiseigenaren de mogelijkheid hebben om verduurzaming te financieren met een lening binnen de maximale leennormen. 3% kan dit financieren door gebruikt te maken van de Energiebespaarlening van het Warmtefonds. Een klein deel van de woningeigenaren (5%) is niet in staat om verduurzaming te financieren (DNB, 2024).

huiseigenaren vooral investeringen betalen met eigen spaargeld (82%). Hiervoor kunnen verschillende oorzaken zijn, zoals administratieve kosten bij het afsluiten van een banklening, onbekendheid met gunstige leenmogelijkheden zoals bij het NWF of een aversie tegen een lening. In de praktijk zien we dat vooral mensen met een krappe beurs heel voorzichtig zijn geworden door de misstanden van de afgelopen jaren.

Energiebespaarlening Nationaal Warmtefonds

Het Nationaal Warmtefonds is een publieke financieringsorganisatie die eigenaar-bewoners en VvE's ondersteunt bij het financieren van verduurzamings-maatregelen. Het fonds is opgericht vanuit de Rijksoverheid en heeft als doel verduurzaming toegankelijk te maken voor huishoudens die deze investeringen niet eenvoudig zelf kunnen bekostigen.

Aan het Nationaal Warmtefonds dragen naast de Rijksoverheid ook verschil-lende financiële instellingen bij. In 2026 behoren Rabobank, ING en ASN Bank tot de betrokken financiers. Daarnaast participeren ook Europese publieke investeringsbanken: de European Investment Bank (EIB) en de Council of Europe Development Bank (CEB). De overheid draagt de kosten van ongeveer 30% van alle maatregelen die worden genomen. De banken dragen de andere 70%.
De overheid legt geld bij om de 0%-lening mogelijk te maken, en aflossingen kwijt te schelden voor mensen die het niet kunnen dragen >>Energeia, 2026 #28480<<.

De Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds is een lening voor eigenaar-bewoners van minimaal € 1.000 en maximaal € 29.000. Deze lening is rentevrij voor de doelgroep met een verzamelinkomen tot € 60.000.
Huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven € 60.000 per jaar kunnen tegen een rentetarief van 3,82% tot 4,33%, afhankelijke van de rentevaste periode.[2] Via de Combinatielening is het ook nog mogelijk om in (de eerste) vijf jaar geen aflossing te betalen op de Energiebespaarlening, in het geval dat er geen financiële ruimte is om maandelijks de lening af te lossen.

Bij het Nationaal Warmtefonds kan iedereen terecht, ook doelgroepen die meestal niet voor financiering in aanmerking komen zoals ouderen (75+), lage inkomens en mensen met een (oude) BKR-registratie.

De gemeenten Capelle aan den IJssel, Den Haag en Leidschendam-Voorburg geven een extra bijdrage aan het NWF, waardoor hun inwoners een lagere rente krijgen. Het gaat hierbij om een rentekorting van 1,5% op de reguliere rente (bij een lening met een jaarlijks gezamenlijk inkomen boven €60.000).

In de bijlage (Formats) is het stappenplan voor de wijkaanpak voor gemeentes van het NWF opgenomen.

[2] Rentepercentages zijn van begin mei 2026, Rentetarieven Nationaal Warmtefonds voor particulieren - Warmtefonds

Praktijkvoorbeeld wijkfinanciering – Vrieheide, Heerlen

Het NWF kan financiering op wijkniveau aanbieden, waarbij de verwerkingstijd van de aanvragen korter wordt en er specifieke afspraken mogelijk zijn. De gemeente meldt om welke postcodes het gaat, het Nationaal Warmtefonds kan vervolgens procesafspraken maken voor deze postcodes. Dit is een nieuw concept dat bedoeld is om de wijkgerichte aanpak te ondersteunen. Een van de eerste gemeenten die hier ervaring mee heeft opgedaan is Heerlen, voor de woningrenovatie in de wijk Vrieheide. In die wijk worden jaren 60 woningen blok voor blok verduurzaamd en gerenoveerd.

Op de afbeelding is links een gerenoveerde woning te zien en rechts de oorspronkelijke woning. Beeld: Ilse Leijtens, via Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid



Een belangrijk onderdeel van de wijkaanpak van de gemeente is bewoners ontzorgen en helpen met de aanvraag voor financiering via het NWF. Op deze manier worden bewoners meer ontzorgd dan het standaard individuele aanvraagproces bij NWF. Voor het NWF scheelt het ook in verwerkingstijd als aanvragen goed zijn ingevuld, waardoor sneller duidelijkheid is over de financiering voor bewoners.[3]

In de eerste stap worden bewoners deur aan deur geïnformeerd over de gebiedsgerichte verduurzamingsaanpak en ontzorging vanuit de gemeente. De doelgroep bestaat uit eigenaar-bewoners en huurders, vaak met beperkte financiële middelen, beperkte kennis van financiering en soms ook beperkte digitale vaardigheden. Voor deze bewoners resteert na publieke bijdragen (Volkshuisvestingsfonds, SpUk LAI en ISDE-subsidie, die wordt voorgeschoten door de gemeente) vaak nog een eigen bijdrage van ongeveer € 5.000 tot € 10.000. Vanuit de gemeente is een extern financieel adviesbureau (Goed & Geld Limburg) betrokken om met bewoners de eigen bijdrage vast te stellen (inkomensafhankelijk) en ze vervolgens te ondersteunen met de financieringsaanvraag. Het bureau is verbonden aan de WoonWijzerWinkel Limburg. De twee financieel experts vormen de vraagbaak voor de gemeente omtrent financiering en hebben zowel een trainings-

programma ontwikkeld voor de gemeente over financieel advies geven, als ook het proces en de rolafbakening vooraf vastgelegd. De rol van de gemeente en de financieel experts is bewust afgebakend: de ondersteuning is geen financieel advies of bemiddeling, maar financiële ontzorging.

Financieringsaanvraag en -goedkeuring
Bewoners worden geïnformeerd over vier mogelijke routes voor financiering. Omdat de gemeente geen vergunning heeft voor hypotheekadvies of bemiddeling in persoonlijke leningen, richt de praktische begeleiding zich vooral op informatie over en hulp bij aanvragen bij het NWF en SVn. In de praktijk houdt dit vaak in dat de financieel adviseur naast de bewoner zit die de aanvraag op zijn of haar eigen laptop invult. In de fase erna zit vervolgens de meeste ondersteuning: voor het toekennen van de financiering worden er vragen gesteld of aanvullende gegevens gevraagd door het NWF aan bewoners, waarbij de financieel adviseurs helpen. De financieel adviseurs en gemeente kunnen vanwege privacy niet de voortgang van de dossiers inzien bij het NWF, daarom vinden er wekelijks gesprekken plaats tussen de financieel adviseurs en het NWF over de lopende dossiers, mits er toestemming is van de bewoners. Door de korte lijnen en ontzorging verlopen de aanvragen sneller. In dit gehele proces wordt niets gedocumenteerd door de financieel adviseurs, ze dienen als een vraagbaak en ondersteuning voor bewoners, bijvoorbeeld door veel gemaakte fouten voor te zijn.
Naast ondersteuning bij de financiering, worden bewoners ook begeleid bij keuzes rond de renovatie, de contracten en het geven van machtigingen, bijvoorbeeld voor de omgevingsvergunning. De renovatie en verduurzaming wordt uitgevoerd door één aannemer, waarmee een duidelijk proces is afgesproken. Dat maakt de uitvoering, contractvorming, kwaliteitsborging en subsidieafhandeling beter beheersbaar.

Belangrijke inzichten die tot nu toe zijn opgedaan

- De meeste tijd zit niet in het eerste aanvraaggesprek, maar in de opvolging. Het invullen van een aanvraag duurt ongeveer anderhalf uur, maar de totale ondersteuning bedraagt circa 4,5 tot 5 uur per dossier. Veel vertraging ontstaat door ontbrekende documenten, complexe inkomenssituaties, zoals ondernemers zonder actuele jaarcijfers, onduidelijkheden rond burgerlijke staat of schulden, en bewoners die moeite hebben met digitale communicatie. Bij ongeveer 30 tot 40% van de dossiers duurt in dit project de afhandeling langer dan verwacht. Persoonlijke begeleiding is van belang om dit proces in goede banen te leiden en te versnellen.
- Een knelpunt is dat de gemeente of uitvoerende partij niet zelfstandig de voortgang van Warmtefondsdossiers kan inzien. Het wekelijks bespreken van de lopende dossiers helpt om vertragingen sneller te signaleren. Meer inzicht in dossiers is helaas niet eenvoudig te organiseren, omdat

[3] Overigens is het aanbieden van hulp voor de aanvraag van financiering niet een noodzakelijk onderdeel van de wijkfinanciering bij NWF. Bewoners zouden ook zich zelf kunnen melden bij het NWF, nadat ze geïnformeerd zijn door hun gemeente over de wijkfinanciering.

ook commerciële partijen aanvragen bij het Warmtefonds indienen. Een systeem met brede dossierinzage kan daardoor ongewenst gevoelige informatie beschikbaar maken voor partijen die vooral producten verkopen.

- Privacy en rolafbakening zijn belangrijke aandachtspunten. Financiële gegevens worden niet vastgelegd; bewoners voeren informatie zelf in en de begeleider kijkt mee. Wel is er een overzicht van betrokken bewoners en de status van het financieringstraject.
- De aanpak waakt ervoor om niet in grijs gebied te komen, want financiële ontzorging kan dicht tegen financieel advies aanliggen. Daarom werkt Heerlen met een beschreven proces en training met duidelijke do's-and-don'ts. Dit is belangrijk om medewerkers handelingsperspectief te geven en om richting toezichthouders (AFM) te kunnen laten zien dat bewust is nagedacht over rolafbakening en risico's.
- Voor ISDE is er een collectieve subsidieaanvraag bij RVO gedaan door de gemeente, met toestemming van de bewoners. In de praktijk levert vooral de aannemer de technische informatie en foto's aan voor de aanvraag. De gemeente schiet de bedragen voor en betaalt per blok aan de aannemer, zodat betalingen beter te koppelen zijn aan de subsidieaanvraag. Dat maakt de administratieve verantwoording richting RVO beter uitvoerbaar. Er is daarnaast goed contact met RVO over de wijkaanpak. Voor meer informatie over ISDE aanvragen als gemeente, zie ISDE voor gemeenten: Subsidie aanvragen en ontvangen namens woningeigenaren | RVO.nl & Handreiking ISDE aanvragen en ontvangen door gemeenten | Home | Volkshuisvesting Nederland.
- De belangrijkste les voor andere gemeenten is dat financiële ontzorging arbeidsintensief maar noodzakelijk kan zijn voor kwetsbare doelgroepen, zeker bij een groot project zoals in Heerlen waarbij renovatie en verduurzaming tegelijk wordt uitgevoerd. Alleen informeren is vaak onvoldoende voor deze groep. Bewoners moeten stap voor stap worden meegenomen, met persoonlijke begeleiding, herhaling en praktische hulp.
- Gemeenten doen er goed aan om twee of drie mensen specifiek verantwoordelijk te maken voor financiële ontzorging. Deze rol vraagt andere expertise dan bouwkundige begeleiding of energiecoaching, vandaar dat er aangeraden wordt om deze verantwoordelijkheid niet zonder meer bij energiecoaches neer te leggen.
- Daarnaast is een belangrijke les dat standaardisatie helpt: één aannemer, vaste contracten, een duidelijke klantreis, leaflets en een beschreven proces maken de uitvoering beheersbaar. Tegelijkertijd blijft maatwerk nodig, omdat bewonerssituaties sterk verschillen.

In de bijlage (Formats) zijn verschillende handige formats, zoals de klantreis en een informatiefolder voor bewoners, opgenomen ter inspiratie.

Leningen Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn)

Het SVn treedt op als fondsbeheerder voor gemeenten, provincies, woningcorporaties en de Rijksoverheid en helpt deze partijen bij het uitvoeren van financieringsinstrumenten voor volkshuisvesting en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. SVn biedt leningen aan in samenwerking met 328 gemeenten, 9 provincies en 23 woningcorporaties. Deze partijen financieren deze leningen en bepalen zelf welke leningen beschikbaar zijn en wat de voorwaarden hiervoor zijn, zoals het maximale te lenen bedrag en de verduurzamingsmaatregelen die in aanmerking komen. SVn biedt leningen voor zowel woningeigenaren, als ook VvE's, verenigingen, stichtingen, ondernemers en coöperaties. SVn verzorgt de krediettoetsing, lening verstrekking, administratie en beheer. De leningen aan particulieren worden verstrekt na een krediettoets die kijkt naar het inkomen, de gezinssituatie en de woon- en werksituatie.

De twee belangrijkste leningen die aangeboden worden met betrekking tot het verduurzamen van woningen zijn de Duurzaamheidslening en de Stimuleringsregeling. De SVn Duurzaamheidslening is een persoonlijke lening voor het verduurzamen en/of energiezuiniger maken van de woning. Het potentiële te lenen bedrag ligt tussen de € 2.500 en het bedrag dat de gemeente of provincie heeft vastgesteld, met een maximum van € 25.000 en het rentetarief bedraagt 1,7%.[4] De SVn Stimuleringslening is een persoonlijke lening of hypothecaire lening voor het onderhouden, verduurzamen, renoveren, en/of restaureren van woningen. De gemeente of provincie bepaalt welke variant er beschikbaar is, welke maatregelen inwoners kunnen nemen en hoeveel er maximaal geleend kan worden tegen welke rente. Dit rentetarief is bijvoorbeeld gebaseerd op het 5, 10 of 15 jaars SVn rentetarief min een korting. Het potentiële te lenen bedrag ligt tussen de € 2.500 en maximaal € 75.000 en het SVn rentetarief zonder korting bedraagt tussen de 3,3 en 4,0%, afhankelijk van de rentevaste periode.[3] Daarnaast is ook de Verzilveringslening geschikt voor verduurzaming, waarbij de overwaarde van een huis gebruikt kan worden om te verduurzamen, zodat de bewoners langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen.

De meeste financieringen hebben een zogenoemde revolverende werking. Dat betekent dat beschikbaar gestelde gelden steeds opnieuw ingezet worden voor de doelgroep. Zo kan het afgeloste geld weer gebruikt worden voor nieuwe leningen. Veel gemeenten en provincies passen deze manier van duurzaam financieren bij SVn al toe.

[4] Rentepercentages zijn van begin mei 2026, Actuele rentetarieven SVn

Praktijkvoorbeeld SVn Woonlening – Den Helder

Introductie

De gemeente Den Helder zet al sinds eind 2019 de SVn Woonlening in om duurzaam wonen te stimuleren. De regeling is ontstaan vanuit de bredere ambitie om verduurzaming, levensloopbestendigheid en woningverbetering te ondersteunen. In de loop van de tijd is de regeling verbreed: naast energiemaatregelen en ook renovatie- en onderhoudsopgaven zoals asbest-verwijdering en funderingsherstel, is de regeling in een latere fase ook klimaatadaptatie gaan omvatten.

De gemeente heeft expliciet gekozen om eigen beleidsdoelen te integreren in de standaard SVn-constructie, in plaats van een volledig nieuw financieel instrument te ontwikkelen.

Opzet van de Woonlening

De Woonlening is bedoeld voor woningeigenaren die maatregelen willen treffen maar deze niet uit eigen middelen kunnen financieren. Bewoners kunnen tot € 50.000 lenen, afhankelijk van het type lening. Er zijn drie varianten:

- een consumptieve lening: tot € 30.000, 0% rente, looptijd 10-15 jaar, voor bewoners jonger dan 76 jaar;
- een hypothecaire lening: tot € 50.000, 0% rente, looptijd 10-20 jaar, geen leeftijdsgrens;
- een verzilverlening: tot € 50.000, lening met rente, voor bewoners vanaf 58 jaar oud, gebaseerd op overwaarde van de woning.

In de praktijk wordt het overgrote deel van de aanvragen (90-95%) ingezet voor verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen en in toe-nemende mate hybride en all-electric warmtepompen. Andere doelen zoals funderingsherstel, asbest of levensloopbestendig wonen komen minder vaak voor. Combinaties van meerdere maatregelen komen mondjesmaat voor.

Financiering en kostenstructuur

De gemeente stelt het te lenen bedrag beschikbaar, draagt de kosten om de lening renteloos te kunnen aanbieden, en maakt interne kosten voor de organisatie en beheer van de lening. De gemeente draagt hiervoor het risico. Het risico is laag volgens de gemeente: er zijn meestal geen betalingsachter-standen, en wanneer deze er zijn, zijn ze minimaal.

Sinds de start is bijna € 8 miljoen aan leningen verstrekt via bijna 600 aan-vragen. De regeling is in de eerste jaren beperkt gebruikt, maar is de laatste jaren gegroeid.

Er zijn nog periodieke bijstortingen door de gemeente nodig, om voldoende leenvolume te behouden en bewoners deze financieringsmogelijkheid mogelijk te blijven maken. Hiervoor vindt besluitvorming in de raad plaats. Door rentes en aflossingen die binnenkomen, is een steeds groter deel van de lening revolverend.

Inbedding in gemeentelijke aanpak
Een belangrijk kenmerk van Den Helder is dat de Woonlening niet als los instrument wordt gepositioneerd, maar onder de aandacht gebracht wordt bij andere projecten, zoals de Isolatieaanpak, inkoopacties en wijkaanpakken. In veel communicatie over verduurzaming wordt de Woonlening expliciet meegenomen als financieringsoptie. De Woonlening is daarmee zichtbaarder en toegankelijk voor bewoners.

Uitvoering en klantproces
Het Duurzaam Bouwloket, energieadviseurs en buurtcoaches spelen een rol in het voortraject. Zij informeren bewoners over te nemen maatregelen, subsidies en financieringsopties. Als er vervolgens een leningsaanvraag binnenkomt, wordt deze eerst gescreend door een gemeentelijke medewerker. Bij akkoord, voert SVn vervolgens altijd een krediettoets uit. Een zeer kleine groep bewoners komt niet in aanmerking voor een lening vanwege te hoge financiële risico's. In sommige gevallen kan dit opgelost worden door de aanvraag bij te stellen, bijvoorbeeld van meerdere naar één maatregel, om het haalbaar te houden. Bewoners die niet in aanmerking komen voor een Woonlening, kunnen gebruik maken van andere ondersteuning, zoals energieadviseurs, buurtcoaches, kleine maatregelen en isolatieprogramma's met subsidies.

De lening wordt daarmee bewust gepositioneerd als instrument voor bewoners die wel willen, maar niet volledig zelfstandig kunnen financieren. Bewoners bevestigen dit in terugkoppeling aan de gemeente: zonder de lening was verduurzaming niet mogelijk geweest.

Rol van SVn en afweging ten opzichte van het Warmtefonds
Den Helder werkt bewust met SVn. Een belangrijk argument voor bewoners om gebruik te maken van de Woonlening, in plaats van het NWF, is dat bewoners de gemeente als een vertrouwde en toegankelijke partij zien, wat volgens bewoners zelf de drempel voor financiering verlaagt.

Lessen voor andere gemeenten

- Den Helder laat zien dat een gemeentelijke lening goed kan worden geïntegreerd in bestaande programma's. Het instrument werkt vooral goed als onderdeel van bredere communicatie over isolatie en verduurzaming, en wordt minder gezien als een los product.
- Daarnaast is vertrouwen een cruciale factor: bewoners ervaren de gemeente als toegankelijker en betrouwbaarder dan landelijke fondsen, wat de drempel voor deelname verlaagt.
- Tot slot blijkt dat politieke en bestuurlijke verankering belangrijk is. Bij het opstarten van een dergelijke constructie is het belangrijk om een goed, helder en positief verhaal over te kunnen brengen aan de raad, en ook de moeilijke vragen te kunnen beantwoorden. Door vervolgens de raad structureel te informeren via een jaarlijkse update worden successen gedeeld en blijft draagvlak behouden. Op deze manier zijn gesprekken over uitbreiding en bijstorting van de lening beter aan te

gaan.

- Voor het beheer van de lening is gemeentelijke capaciteit nodig. Deze persoon krijgt toegang tot een dashboard met gegevens via SVn. De gemeente kan de leningen op deze manier zelf monitoren.

Hypothecaire of persoonlijke lening

Woningeigenaren kunnen bij private financiële instellingen gebruik maken van twee type financieringsinstrumenten, waar binnen verschillende mogelijkheden zijn, afhankelijk van de situatie en geldverstrekker:

Hypothecaire lening:

- extra hypotheekruimte (+6%) boven woningwaarde, specifiek voor energie-besparende maatregelen (Energiebespaarbudget);
- extra hypotheekruimte voor energiebesparende maatregelen, op basis van het energielabel;
- speciale duurzaamheidshypotheek (tweede hypotheek);
- verhogen van de bestaande hypotheek[5];
- volledig oversluiten van de bestaande hypotheek, inclusief verhoging[6];

Persoonlijke leningen:

- Persoonlijke leningen zijn een categorie leningen waarbij het gefinancierde niet als onderpand wordt gegeven. De leningen die verstrekt worden voor woningverbetering van commerciële banken (zoals GreenLoans) en het Warmtefonds en SVn zijn ook persoonlijke leningen (dus zonder onderpand).

In de praktijk zijn de opties bij een hypothecaire lening vaak lastig los van elkaar te zien, doordat hypotheekverstrekkers verschillende regelingen aanbieden en/of combineren, met elk hun eigen voorwaarden. Daarnaast zijn er verschillen in terminologie voor vergelijkbare regelingen.

Het verschil tussen hypothecaire en een persoonlijke lening is dat bij een hypothecaire lening de woning als onderpand dient voor de bank, waardoor de rente doorgaans lager is: 3-5%[7] ten opzichte van 6-12%[6] bij een persoonlijke lening. De looptijden bij een hypothecaire lening zijn vaak langer en er is een hoger leenbedrag mogelijk. Daar tegenover staat dat de aanvraag vaak meer tijd kost en bijkomende kosten met zich meebrengt, zoals notariskosten, opstellen van taxatierapport en wettelijk verplichte advieskosten. Bovengenoemde opties zijn vaak mogelijk voor nieuwe en bestaande hypotheken, maar vanwege de genoemde extra kosten zijn aanpassingen van een bestaande hypotheek vaak pas rendabel voor te lenen bedragen hoger dan het maximale bedrag bij het NWF (€ 29.000) of SVn (€ 25.000 voor verduurzaming of € 75.000 in het geval van

[5] Bijvoorbeeld in het geval dat niet de maximale hypotheek benut is of bij overwaarde op de woning.
[6] Bijvoorbeeld als de actuele hypotheekrente aanzienlijk lager is dan de geldende hypotheekrente.
[7] Begin mei 2026.

verduurzaming en renovatie). In de praktijk zien we daarom dat bij het afsluiten van een hypotheek de verschillende mogelijkheden van hypothecaire financiering gekozen worden voor verduurzaming, en dat deze mogelijkheden minder gebruikt worden bij een lopende hypotheek.

Hieronder worden de verschillende opties toegelicht:

Extra hypotheekruimte boven woningwaarde specifiek voor energiebesparende maatregelen (Energiebespaarbudget)
Sinds een aantal jaar zijn de regels rondom verduurzaming en hypotheken verruimd. Hierdoor is het mogelijk om voor energiebesparende maatregelen, zoals een warmtepomp, een hypotheek te verhogen tot maximaal 106% van de woningwaarde. Het idee hierbij is dat bewoners door de verduurzaming zullen besparen op energielasten. Het extra hypotheekbedrag wordt in een depot geplaatst, waarvanuit de factuur van de maatregel betaald kan worden. Van deze mogelijkheid kan gebruik gemaakt worden bij het afsluiten van de hypotheek, maar bij een bestaande hypotheek is het vaak ook mogelijk om deze te verhogen of bij het oversluiten van de hypotheek. Deze mogelijkheid wordt vaak het Energiebespaarbudget of de regeling Energie Besparende Voorzieningen genoemd, en is mogelijk voor een hypotheek met en ook vaak zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Extra hypotheekruimte voor energiebesparende maatregelen, op basis van het energielabel
Naast extra leenruimte ten opzichte van de woningwaarde zoals hierboven beschreven, zijn er ook mogelijkheden om meer te lenen bovenop de inkomenstoets. Voor een woning met laag energielabel kan extra geld geleend worden om energiebesparende maatregelen te treffen. Voor een woning met labels E, F en G is dit € 20.000, voor labels C en D € 15.000 en voor labels A++, A+, A en B is dit € 10.000 (Maximale hypotheek op basis van energielabel | Home | Volkshuisvesting Nederland).

Per hypotheek wordt er zowel naar de waarde van de woning als naar het inkomen gekeken. Er worden dus twee bedragen berekend, waarbij het laagste maximum bepaalt wat totaal geleend mag worden. Het is dus niet mogelijk om de 106% regeling te combineren met een extra lening op basis van het energielabel.

Meer hypotheek mogelijk bij beter energielabel
Een duurzame woning speelt ook een steeds grotere rol bij de ver- en aankoop van een woning, omdat het energielabel een doorslaggevende rol speelt in de maximale hypotheek. Sinds 2024 bepaalt het energielabel namelijk hoeveel extra hypotheek mogelijk is, bovenop wat mogelijk is op basis van inkomen. Bij een beter energielabel is het mogelijk om een hogere hypotheek te nemen. Met bijvoorbeeld energielabel A+ of A++ kan een aanvragen € 20.000 meer hypotheek krijgen, terwijl bij label C of D dit slechts € 5.000 is. De achterliggende gedachte hierbij is dat een beter energielabel voor lagere maandelijkse energiekosten zorgt, waardoor er meer ruimte is voor een hogere hypotheek. Daarnaast zijn er ook verschillende geldverstrekkers die korting geven op de hypotheekrente bij een hoog energielabel. Dit kan bij de aankoop zijn, maar ook na het nemen van energiebesparende maatregelen en een aantoonbaar hoger energielabel. Er zijn ook geldverstrekkers die met een renteopslag rekenen bij een woning met een slecht label.

Speciale duurzaamheidshypotheek
Er bestaan ook specifieke duurzaamheidshypotheken, bij verschillende hypotheekverstrekkers. Vaak hebben deze verduurzamingshypotheken een gunstigere rente dan een standaard hypotheek en zijn ze mogelijk voor nieuwe en bestaande hypotheken. De geleende bedragen zijn typisch tot een maximum van € 25.000-€ 35.000 en/of tot 106% van de woningwaarde. Het geld van de duurzaamheidshypotheek wordt doorgaans in een depot geplaatst. De duurzaamheidshypotheek is vergelijkbaar met het eerdergenoemde Energiebespaarbudget. Exacte mogelijkheden verschillen per hypotheekverstrekker en situatie.

Ondersteuning vanuit hypotheekverstrekkers met verduurzaming woning
Naast verschillende financieringsmogelijkheden, ontstaan er vanuit hypotheekverstrekkers de laatste tijd ook initiatieven voor verdere ondersteuning voor het verduurzamen van woningen. Het gaat hierbij vaak om complete pakketten in samenwerking met gespecialiseerde partners, waarmee woningeigenaren van advies tot uitvoering ontzorgd worden. In sommige gevallen stelt een hypotheekverstrekker eisen aan welke doelgroep voor deze diensten in aanmerking komt, zoals een laag energielabel. Enkele voorbeelden zijn:

- ABN AMRO heeft de pilot Beter wonen, waarbij ze klanten ondersteunen met advies en uitvoering, in samenwerking met Enven en DuurzaamXL. Voor deze pilot hebben ze hypotheekklanten in een specifieke regio geselecteerd, niet iedereen kan dus meedoen. Klanten kunnen de maatregelen financieren met spaargeld, een lening of een hypotheek. Ook wordt er gekeken of budgetneutraal verduurzamen mogelijk is, waarbij de besparing op energiekosten gelijk is aan of hoger kan zijn dan de financieringskosten. De subsidieaanvraag valt ook onder de ontzorging.
- ING werkt ook samen met DuurzaamXL voor persoonlijk advies en uitvoering voor hun klanten met energielabel B tot en met G, waarbij

monumenten en appartementen zijn uitgesloten. De subsidieaanvraag valt ook onder de ontzorging.

- MUNT Hypotheken werkt samen met Coolblue Energie om verduurzaming makkelijker te maken voor woningeigenaren door een persoonlijk verduurzamingsadvies en eventuele installatie van warmtepompen, zonnepanelen, laadpalen en airco's. Alle klanten van MUNT Hypotheken kunnen hieraan meedoen.

Praktijkvoorbeeld - Denemarken

Denemarken heeft relatief gunstige mogelijkheden om verduurzaming via de hypotheek te financieren. Dat hangt samen met het Deense hypotheekmodel, waarin hypotheken worden verstrekt via gespecialiseerde hypotheekbanken tegen relatief lage en stabiele rentes. Ook kan in Denemarken relatief eenvoudig geleend worden voor verduurzaming. In Denemarken is de financiering van verduurzaming sterk gecentraliseerd en digitaler dan in Nederland. Meestal wordt een directe overheidssubsidies met specifieke 'groene' uitbreidingen (met lage rente) van de obligatiehypotheek gecombineerd. Daarentegen kan in Denemarken maximaal 80% van de woningwaarde geleend worden, en moet de overige 20% uit eigen vermogen of een (dure) aparte banklening komen. In Nederland kan 100% van de woningwaarde geleend worden.

Het fundamentele verschil tussen Denemarken en Nederland is de manier waarop de leningen gefinancierd worden: in Nederland gebeurt dit primair via banken (met spaargeld en algemene marktfinanciering), terwijl in Denemarken de hypotheek direct gekoppeld is aan de uitgifte van obligaties. De rente die de huizenkoper betaalt, is gelijk aan de rente op de obligatiemarkt plus een vaste administratieve opslag (marge). Als de rente op de markt stijgt, daalt de waarde van de uitgegeven obligaties. Een Deense huizenkoper kan dan zijn eigen schuld dan 'goedkoper' terugkopen op de markt. In Nederland is sprake van een indirecte financiering, waarbij banken leningen verstrekken uit eigen middelen, spaartegoed van klanten en door zelf geld te lenen op de kapitaalmarkt. De bank bepaalt het rentetarief op basis van marktrentes, concurrentie en risico-opslagen. Ondanks dat het Deense model wereldwijd wordt geprezen om zijn stabiliteit en voordelen voor de consument, is het in Nederland nooit van de grond gekomen door een combinatie van fiscale regels, (financiële) belangen van banken en marktstructuur. Hierdoor is het ook niet mogelijk om de gunstige mogelijkheden rondom verduurzaming van huizen direct in Nederland toe te passen.

Leaseconstructies

Leaseconstructies (voor warmtepompen) zijn gebaseerd op het idee van ontzorging: gebruikers hoeven niet in één keer een grote investering te doen, maar betalen een vast maandbedrag voor het gebruik van de installatie. Er zijn twee hoofdcategorieën:

- **Financiële lease**: is een langdurige huurconstructie waarbij de economische risico's en voordelen van het geleasete goed (bijv. een warmtepomp, auto of machine) overgaan naar de lessee (huurder). Aan het einde van de leaseperiode wordt de gebruiker eigenaar van het goed (of kan het tegen een nominale waarde overnemen).
- **Operationele lease**: is een kortdurende huurovereenkomst waarbij de lessor (verhuurder) het eigendom en de meeste risico's behoudt. De lessee betaalt voor het gebruik van het goed, maar wordt nooit de eigenaar.

In een aantal gevallen verzorgt de aanbieder van operationele lease daarbij ook onderhoud, monitoring, reparaties en soms de subsidieaanvraag. Hierdoor wordt de overstap naar een warmtepomp laagdrempeliger, met name voor huishoudens die wel willen verduurzamen maar terughoudend zijn om een groot bedrag ineens uit te geven en op zien tegen de risico's van onderhoud of schade.

Een belangrijk voordeel van leaseconstructies is dat de maandelijkse kosten relatief eenvoudig te vergelijken zijn met de huidige energielasten van een cv-ketel. Hierdoor wordt verduurzaming voor bewoners concreter en beter voorspelbaar. Een variant hierop die door verschillende partijen wordt aangeboden is huur-koop van een cv-ketel of boiler. Dit is een veelgebruikte optie, vaak via de energieleverancier.

De doelgroep voor lease en huur-koop bestaat in eerste instantie vaak uit huishoudens die waarde hechten aan gemak en voorspelbare maandlasten, vergelijkbaar met consumenten die bijvoorbeeld een auto leasen. Het gaat daarmee relatief vaak om bewoners die ontzorgd willen worden en technische of financiële complexiteit en risico's (onderhoudskosten, schade) willen vermijden. Daarnaast kunnen leaseconstructies ook aantrekkelijk zijn voor het mkb. Voor ondernemers kan het voordelig zijn om geen eigen kapitaal vast te leggen in installaties die niet direct onderdeel zijn van de kernactiviteiten van het bedrijf, terwijl zij tegelijkertijd ook geen aanvullende lening willen afsluiten.

Over de volledige looptijd kunnen de totale kosten bij een leaseconstructie hoger uitvallen dan bij directe aanschaf met eigen middelen of een lening. De maandelijkse tarieven bevatten doorgaans ook kosten voor dienstverlening, onderhoud, risico-opslag en winst voor de aanbieders. Als er meerdere partijen betrokken zijn, voor de verschillende onderdelen zoals de organisatie, distributie, installatie en onderhoud, kan dit zorgen voor hogere kosten. In theorie kunnen operationele leaseconstructies goedkoper uitvallen dan individuele aanschaf en onderhoud, bijvoorbeeld wanneer een aanbieder profiteert van schaalvoordelen door centrale inkoop, standaardisatie, goed onderhoud en actieve monitoring van installaties. Dit geldt bijvoorbeeld in situaties waarin in

één keer een grote groep woningen wordt aangesloten, zoals in wijkgerichte aanpakken. Of in het geval dat een fabrikant van warmtepompen een leaseconstructie aanbiedt, waarbij de distributie en het onderhoud vooraf grootschalig voor een gunstige prijs zijn afgesproken met derden. Private lease-constructies voor auto's worden om deze reden vooral aangeboden door de producent zelf. **Error! Reference source not found.** toont een overzicht van de verschillende mogelijkheden.

Tabel 1 – Overzicht van mogelijke leaseconstructie

Type constructie	Korte omschrijving	Eigendom warmtepomp
Operational lease (private lease), ook wel Heat as a Service (HaaS)	Bewoner betaalt maandbedrag voor gebruik en onderhoud. Leverancier heeft belang bij goed onderhoud vanwege eigendom.	Leverancier blijft eigenaar
Financial lease	Bewoner betaalt in termijnen en is verder zelf verantwoordelijk voor onderhoud. Deze constructie lijkt sterk op een lening.	Bewoner aan einde looptijd eigenaar
Huurconstructie via energieleverancier (of huur-koop)	Warmtepomp wordt gehuurd via energiecontract, voor bijvoorbeeld 5 jaar. Aan het einde van deze looptijd kan de bewoner soms eigenaar worden.	Energieleverancier of bewoner bij afkoop restsom einde periode
Kopen op afbetaling	De afbetaling vindt plaats in termijnen, vaak met een kortere looptijd dan financial lease.	Vaak is bewoner direct eigenaar

Eneco biedt de mogelijkheid om een hybride warmtepomp te huren, waarbij ook onderhoud en storingshulp inbegrepen zijn. Eneco blijft eigenaar van de warmte-pomp.

Leasing Warmtepomp biedt verschillende lease mogelijkheden voor zowel hybride als volledig elektrische warmtepompen.

Maatschappelijke financiering

Maatschappelijke financiering is geen vaststaand instrument of specifieke financieringsvorm, maar een verzamelterm voor publiek-gestuurde financie-ringsconstructies met maatschappelijke doelen. Hieronder vallen bijvoorbeeld leningen via SVn gecoördineerd door de gemeente of collectieve wijkgerichte financiering via het NWF. Met maatschappelijke financiering kan een gemeente de financiële drempels voor haar inwoners verlagen en kunnen inwoners meer ontzorgd worden. Een (lokale) subsidie kan in de volksmond ook onder

maatschappelijke financiering vallen. Dit kan een subsidie aan bewoners zijn, maar ook subsidie voor fixteams die energiearmoede aanpakken, zoals in Leeuwarden wordt gedaan: Subsidie Fixteam energiearmoede - Gemeente Leeuwarden

Vaak is de doelgroep van maatschappelijke financiering huishoudens met beperkte investeringsruimte. Maatschappelijke financiering wordt vaak georganiseerd voor een collectief, zoals een wijk met kwetsbare groepen.

Renteaftrek

Wanneer een lening specifiek wordt gebruikt voor het verduurzamen of verbeteren van de eigen woning, kan de betaalde rente onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar zijn. Dit geldt niet alleen voor hypothecaire leningen, maar ook voor andere financieringsvormen, zoals persoonlijke leningen inclusief duurzaamheidsleningen zoals van NWF en SVn, mits het geleende bedrag aantoonbaar wordt besteed aan de eigen woning en wordt voldaan aan de fiscale voorwaarden van de Belastingdienst. Bij hypothecaire financiering is renteaftrek gebruikelijker en juridisch duidelijker geregeld; bij andere leningen voor verduurzaming hangt dit af van de precieze constructie en bewijsvoering van de besteding.

Overzicht financieringsmogelijkheden

Financieringstype	Korte omschrijving	Doelgroep	Te lenen bedrag & rente	Looptijd	Bijzonderheden
Eigen vermogen	Financiering uit spaargeld of ander beschikbaar vermogen.	Eigenaar-bewoners met voldoende spaar-geld of vermogen.	-	-	De Nederlandsche Bank (DNB) schat in dat 66% van de woningeigenaren hun woning kan verduurzamen (isolatie tot energielabel B en elektrische warmte-pomp) vanuit hun spaargeld, waarbij ze nog een financiële buffer aanhouden van € 10.000 (DNB, 2024).
Energiebespaarlening Nationaal Warmte-fonds (NWF)	Publieke lening voor verduurzamingsmaatregelen via het Nationaal Warmte-fonds.	Eigenaar-bewoners en VvE's. Ook toeganke-lijk voor groepen die vaak moeilijk finan-ciering krijgen, zoals 75-plussers, lage inkomens en mensen met een oude BKR-registratie.	Minimaal € 1.000 en maximaal € 29.000. Rentevrij bij verzamel-inkomen tot € 60.000. Bij inkomen boven € 60.000: ongeveer 4% rente, afhankelijk van rentevaste periode.	7, 10, 15 of 20 jaar	Gemeenten kunnen via een extra bijdrage rentekorting mogelijk maken. Capelle aan den IJssel, Den Haag en Leidschendam-Voorburg worden genoemd met 1,5% rentekorting. NWF kan ook wijkfinancie-ring aanbieden met kortere verwerkings-tijd en procesafspraken per postcode.
Leningen Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn)	SVn beheert fondsen voor gemeenten, provincies, woningcorporaties en Rijksoverheid en verstrekt leningen voor onder meer verduurzaming.	Woningeigenaren, VvE's, verenigingen, stichtingen, onder-nemers en coöpe-raties. Voor parti-culieren geldt krediet-toetsing op inkomen, gezinssituatie en	Duurzaamheidslening: € 2.500 tot lokaal vast-gesteld maximum, maximaal € 25.000; rente 1,7%. Stimuleringslening: € 2.500 tot maximaal € 75.000, afhankelijk van lokale	Meerdere opties mogelijk en afhankelijk van lokale voorwaarden	Gemeenten/provincies bepalen zelf beschikbaarheid, voorwaarden, maxi-male bedragen en maatregelen. Veel SVn-financieringen werken revolverend: aflossingen kunnen opnieuw worden ingezet voor nieuwe leningen. Ook de Verzilveringslening wordt genoemd voor

Financieringstype	Korte omschrijving	Doelgroep	Te lenen bedrag & rente	Looptijd	Bijzonderheden
		woon- en werk-situatie.	voorwaarden; SVn-rente zonder korting 3,3-4,0%.		verduurzaming via overwaarde voor mensen boven 58 jaar.
Hypothecaire lening	Financiering via hypotheek, met de woning als onder-pand. Mogelijkheden zijn onder meer extra hypo-theekruimte, duurzaam-heidshypotheek, verhogen bestaande hypotheek of oversluiten inclusief verhoging.	Woningeigenaren, vooral relevant bij aankoop of bij grotere bedragen.	Rente indicatief 3–5%. Mogelijkheden: tot maximaal 106% van de woningwaarde voor energiebesparende maatregelen óf extra leen-ruimte op basis van energie-label. Duurzaamheidshypotheken vaak maximaal € 25.000–€ 35.000 en/of tot 106% woningwaarde.	Langdurig	Lagere rente dan persoonlijke lening, maar aanvraag kost meer tijd en brengt bijkomende kosten mee, zoals notaris-kosten, taxatie en verplicht financieel advies. Aanpassen van bestaande hypo-theek is daarom vaak pas rendabel bij bedragen boven NWF/SVn-grenzen. Het geleende bedrag komt vaak in een depot.
Persoonlijke lening	Lening zonder onderpand.	Woningeigenaren die woningverbetering of verduurzaming willen financieren zonder hypothecaire constructie.	Rente indicatief 6–12% bij persoonlijke leningen van private financiële instel-lingen. Bedrag afhankelijk van situatie.	Verschillend	
Operational lease	Kortdurende huurover-eenkomst waarbij de aan-bieder eigenaar blijft en de meeste risico's behoudt. Bewoner betaalt voor	Huishoudens die gemak, voorspelbare maandlasten en ont-zorging willen. Ook aantrekkelijk voor mkb.	Geen lening; maandbedrag voor gebruik.	Kortdurend	Bewoner wordt geen eigenaar. In sommige gevallen zijn onderhoud, monitoring, reparaties en subsidie-aanvraag inbegrepen. Totale kosten kunnen over de looptijd hoger uitvallen dan directe aanschaf of lening, door

Financieringstype	Korte omschrijving	Doelgroep	Te lenen bedrag & rente	Looptijd	Bijzonderheden
	gebruik van de warmtepomp.				dienstverlening, onderhoud, risico-opslag en winst.
Financial lease	Langdurige leaseconstructie waarbij economische risico's en voordelen bij de bewoner komen te liggen. Lijkt sterk op een lening.	Huishoudens die in termijnen willen betalen en uiteindelijk eigenaar willen worden.	Afhankelijk van aanbieder	Afhankelijk van situatie	Bewoner wordt aan het einde van de looptijd eigenaar of kan het product tegen nominale waarde overnemen. Bewoner is zelf verantwoordelijk voor onderhoud.
Huurconstructie of huur-koop	Warmtepomp wordt gehuurd, bijvoorbeeld via energiecontract.	Huishoudens die niet ineens willen investeren en voorspelbare maandlasten willen.	Geen lening; maandbedrag via huur- of energiecontract. Hoogte maandbedrag niet vermeld in document.	Afhankelijk van situatie	Eigendom ligt bij energieleverancier, of bij bewoner na afkoop van een restsom aan het einde van de periode. Onderhoud en storingshulp kan ook onderdeel. Huur-koop komt ook veel voor bij cv-ketels of boilers.
Kopen op afbetaling	Aanschaf waarbij de bewoner in termijnen betaalt.	Huishoudens die niet in één keer de kosten willen of kunnen betalen	Betaling in termijnen.	Vaak kortere looptijd dan financial lease.	Bewoner is vaak direct eigenaar.

Kostenreductie

Naast ondersteuning bij financiering, kunnen gemeenten ook een rol spelen in kostenreductie. Kostenreductie zorgt ervoor dat bewoners uiteindelijk minder hoeven te betalen, wat de overstap op een warmtepomp aantrekkelijker kan maken. Daarnaast is er ook minder financiering nodig. Kostenreductie kan op een aantal manieren bereikt worden: gezamenlijke inkoopregelingen, marktwerking stimuleren, efficiënt inrichten van de keten, een bijdrage aan de uitvoering en een beleidsarme transitie. Hieronder geven we toelichting hierover.

Gezamenlijke inkoopregelingen kunnen zorgen voor lagere kosten voor het proces en er zijn mogelijkheden voor kortingen op de apparaten en installatie. Er bestaan twee vormen: directe en indirecte inkoopregelingen. Bij directe regelingen koopt een collectief van huishoudens gezamenlijk een pakket warmtepompen rechtstreeks in bij een marktpartij. Bij indirecte regelingen kunnen individuele huishoudens deelnemen aan een gezamenlijke inkoopactie, waarbij zij worden ondersteund door organisaties zoals duurzaamheids- of bewonersinitiatieven die het inkoopproces begeleiden en faciliteren. Voorbeelden hiervan zijn Energiesprong, Vereniging Eigen Huis of Consumentenbond. Ook werkt het Regionaal Energieloket (REL) al met collectieve inkoop van isolatie, waardoor bewoners goedkoper uit zijn dan als zij zelf rechtstreeks naar een uitvoerend bedrijf gaan.

Praktijkvoorbeeld kostenreductie – Noardeast Fryslân

Introductie

De gemeente Noardeast-Fryslân is een plattelandsgemeente met 52 dorpen en de stad Dokkum. De gemeente is al volop bezig met de uitvoering van de warmtetransitie en kiest daarbij voor een gemeentebrede aanpak. Het uitgangspunt is dat bewoners op een natuurlijk moment geholpen worden om over te stappen op een warmtepomp, bijvoorbeeld bij vervanging van de cv-ketel. Voor de installatie van warmtepompen is een subsidie beschikbaar en is er ingezet op kostenreductie.

De gemeente kiest bewust niet voor een klassieke wijkaanpak, aangezien dat minder past bij hun gemeente met verschillende kernen, die vervolgens ook niet bestaan uit homogene groepen bewoners. Bewonersavonden en andere communicatieactiviteiten worden bijvoorbeeld wel per kern of wijk georganiseerd. De gemeente zet de aanwijsbevoegdheid niet in. De aanpak is gebaseerd op stimuleren in plaats van verplichten: de gemeente kiest voor het aantrekkelijk maken in de vorm van subsidie, ondersteuning met energiecoaches en kostenreductie.

Gemeentelijke subsidie voor installatie van warmtepompen

Naast bestaande landelijke subsidies en financieringsmogelijkheden biedt Noardeast-Fryslân een aanvullende gemeentelijke subsidie voor de installatie van warmtepompen. Het gaat om:

- € 1.000 voor de installatie van een hybride warmtepomp die all-electric ready is;

- € 2.000 voor de installatie van een all-electric warmtepomp.

De subsidie geldt momenteel voor een specifieke wijk, maar de gemeente wil deze aanpak uitbreiden naar de gehele gemeente. De gemeente merkt dat de subsidie en de stijgende energieprijzen zorgen voor een gevoel van urgentie bij bewoners en dat bewoners aan de slag gaan met de subsidie.

Inzet van planfinanciering/CDOKE

De gemeentelijke subsidie wordt mogelijk gemaakt door gerichte inzet van middelen. Noardeast-Fryslân heeft planfinanciering (vanuit CDOKE) toegekend gekregen voor de uitvoeringskosten van klimaat- en energiebeleid. De gemeente gebruikt deze middelen onder meer voor het betalen van de installateurs, via de subsidie. De gemeente ziet dit als passend bij het doel van de regeling: het gaat om daadwerkelijke uitvoering van klimaatbeleid. Bij een praktische all-electric-aanpak is volgens de gemeente niet extra beleidsmatige capaciteit nodig, maar juist uitvoeringscapaciteit.

Inrichting van de keten en kostenreductie van marktwerking

In de huidige wijkgerichte aanpak is, om snelheid te maken, gekozen voor één installateur in samenspraak met bewoners. Voor de gemeentebrede openstelling wil de gemeente werken met een open house systematiek, waarbij alle installateurs zich kunnen aanmelden om de gesubsidieerde installatie te verzorgen. Voor de uitvoering werkt Noardeast-Fryslân met een keten van gemeente, intermediair en uitvoerders. De intermediair is een energieloket, in dit geval Duurzaam Bouwloket. Deze partij kent de markt, heeft professionele inkoopkennis en helpt bij het opstellen van voorwaarden, screening van uitvoerders en het bewaken van prijs en kwaliteit. Voorwaarden voor goedkeuring zijn onder meer klantvriendelijkheid, kwaliteit, snelheid en de eis dat hybride warmtepompen all-electric-ready zijn. De gemeente vindt de keuzevrijheid voor bewoners een belangrijk uitgangspunt. Meerdere installateurs maken het proces voor de gemeente complexer, maar dit sluit aan bij de lokale voorkeuren, een daarmee probeert de gemeente het zo aantrekkelijk mogelijk voor bewoners te maken.

Daarnaast zorgt openstelling voor meerdere partijen voor concurrentie, waardoor de prijs marktconform blijft. Gemeenten zijn zelf geen marktpartij en zijn niet altijd goed ingericht om concurrentie tussen aanbieders te organiseren. Het openstellen voor alle installateurs kan daarbij helpen, net zoals goed op de hoogte zijn van marktconforme prijzen en transparantie eisen rondom contracten.

Beleidsarme transitie

De gemeente heeft naar eigen zeggen gekozen voor een relatief beleidsarme transitie door vroeg een duidelijke technische richting vast te stellen, namelijk warmtepompen. Aangezien het aanbod en de keten hiervoor al opgezet zijn, hoeft de gemeente minder tijd en capaciteit te besteden aan het ontwikkelen van verschillende scenario's of het inzetten van externe adviestrajecten. De inzet verschuift daarmee van beleidsontwikkeling naar uitvoering. In deze aanpak spelen met name energieadviseurs en buurtcoaches,

communicatie en praktische hulp richting bewoners een rol, en daarvoor worden nu voornamelijk de middelen ingezet. De gemeente zorgt door deze bewuste stap ook voor interne kostenreductie.

Oproep en lessen voor andere gemeenten
Noardeast-Fryslân pleit voor meer duidelijkheid vanuit Rijk en RVO over de inzet van planfinanciering voor de uitvoering van de warmtetransitie. Noardeast-Fryslân pleit ervoor om deze middelen niet alleen te mogen gebruiken voor ambtelijke capaciteit, maar ook voor daadwerkelijke uitvoering, zeker bij een gemeentebrede all-electric-aanpak. De gemeente heeft daarnaast behoefte aan financiering die past bij plattelandsgemeenten met veel kernen, in plaats van alleen wijkgerichte trajecten, die volgens de gemeente meer van toepassing lijken in steden.

De belangrijkste les voor andere gemeenten is dat kostenreductie op meerdere manieren kan worden georganiseerd: via slimme inzet van uitvoeringsmiddelen, een goed ingerichte markt met meerdere aanbieders en een beleidsarme transitie. Een tweede les is dat keuzevrijheid voor installateurs en lokaal vertrouwen belangrijk zijn, zeker in dorpen. Voor plattelandsgemeenten kan deze casus daarmee een alternatief bieden voor de klassieke wijkaanpak: gemeentebreed beschikbaar, lokaal gecommuniceerd en gericht op natuurlijke investeringsmomenten van bewoners.

Financieringsreis

Op basis van de kennis uit dit document en uit verschillende gesprekken met gemeenten en het NWF, is een overzicht van de klant- en financieringsreis voor bewoners tot stand gekomen. Dit overzicht op de volgende pagina helpt gemeenten door inzicht te geven in de verschillende stappen die bewoners doorlopen om te komen tot een duurzame woning. De totale klantreis bevat verschillende elementen, zoals een plan voor de woning en financiering, die ieder op zichzelf ook verschillende processtappen kennen. Voor de financieringreis hebben we negen stappen geïdentificeerd, waarbij we belangrijke afhaakmomenten hebben aangeven. Afhaakmomenten zijn momenten waarbij keuzes gemaakt moeten worden.

In de weg naar een duurzame woning komt er dus veel op bewoners af en moeten er veel keuzes gemaakt worden; dit maakt het proces complex. Gemeenten kunnen een ondersteunende rol spelen, bijvoorbeeld door een overzicht te delen van mogelijke individuele financieringsvormen en financiering te organiseren op wijkniveau. Het Nationaal Warmtefonds kan financiering op wijkniveau aanbieden waarbij de verwerkingstijd van de aanvragen korter wordt en maatwerkafspraken mogelijk zijn, zoals ook beschreven in het praktijkvoorbeeld wijkfinanciering – Vrieheide, Heerlen (p. 12). In de bijlage (Formats) is het stappenplan voor de wijkaanpak voor gemeentes van het NWF opgenomen.

Het geven van financieel advies

Gemeenten mogen bewoners informeren over de mogelijkheden voor financiering, maar ze mogen geen financieel advies geven. Om in Nederland financieel advies te mogen geven, zijn er wettelijke eisen en vaak ook accreditaties nodig. De accreditatie bestaat uit diploma's en een vergunning van de AFM. Pas als je geaccrediteerd bent, mag je persoonlijk financieel advies geven. En anders mag je alleen algemene informatie geven.

- Een algemeen rekenvoorbeeld mag wel gegeven worden.
- Persoonlijk financieel advies over producten zoals leningen of hypotheken mag niet gegeven worden, maar je mag wel helpen met het invullen van formulieren voor financiering en subsidies.
- Gemeenten kunnen geaccrediteerde financieel adviseurs inhuren, zoals ook gedaan is in Vrieheide, Heerlen, zie pagina 12.

In het Format Informatiesheet Vrieheide in de bijlage is een voorbeeld getoond van een informatiesheet voor bewoners over verschillende financieringsproducten.



Financieringsreis

Rode gevarendriehoeken markeren de belangrijkste afhaakmomenten

1. **Informeren** — Leaflets en webpagina's van gemeenten en energieloket
2. **Oriënteren op financiering** — Contact met buurtcoach en energieloket
3. **Doorrekenen te financieren bedrag** — Contact met energieloket en energieadviseur
4. **Aanvragen** — Één aanvraagformulier voor subsidie en financiering
5. **Aanbod** — Kosten, subsidies en financiering in 1 oogopslag
6. **Accepteren**
7. **Financiering staat klaar**

SPDE, 2026

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Betrokkenen bij financieringsreis

Om bewoners te kunnen ondersteunen bij de financieringsreis, is het goed om te weten welke partijen betrokken zijn bij elke stap in deze reis. Betrokkenheid is mogelijk in verschillende vormen. Een RACI-matrix maakt duidelijk wie welke rol heeft bij verschillende stappen. De volgende rollen zijn mogelijk:

- **R – Responsible:** voert de taak uit.
- **A – Accountable:** is eindverantwoordelijk en neemt het besluit. Idealiter is er per taak één A.
- **C – Consulted:** wordt vooraf geraadpleegd vanwege kennis of belang.
- **I – Informed:** wordt op de hoogte gehouden, maar hoeft niet actief mee te beslissen.

Het doel van een RACI-matrix is om onduidelijkheid over verantwoordelijkheden en besluitvorming te voorkomen. Hiermee wordt het proces duidelijk en efficiënter. Aangezien de betrokkenen bij de financieringsreis kunnen verschillen per project en/of gemeenten, tonen we een lege RACI-matrix die zelf ingevuld kan worden voor de financieringsreis. Er is al een aanzet gedaan van de verschillende betrokkenen, maar mogelijk zijn er meer betrokkenen.

Vanuit de praktijk zien we dat in de meeste gevallen buurtcoaches en/of energieadviseurs goed in staat zijn om informatie te geven en zo nodig ondersteuning te bieden rondom financiering. Bij zwaardere aanpakken, zoals een totaal renovatie en verduurzaming, of bij kwetsbare groepen, kan het beter werken om financieel adviseurs te betrekken. Dit is bijvoorbeeld gedaan in Vrieheide, Heerlen.

RACI-matrix: betrokkenen bij financieringsreis

Stappen in het proces	Bewoner	Gemeente	Buurtcoach	Energieadviseur	Energieloket / Buurtloket / Wijkambassadeur	Financier	Uitvoerder
1 Informeren							
2 Oriënteren							
3 Doorrekenen							
4 Aanvragen							
5 Aanbod							
6 Accepteren							
7 Financiering staat klaar							
8 Bewijzen genomen maatregelen toesturen							
9 Aflossen financiering							

Legenda

R	A	C	I
Responsible / Verantwoordelijk	Accountable / Eindverantwoordelijk	Consulted / Raadplegen	Informed / Informeren

Rolbeschrijving

Bewoner: eigenaar of gebruiker van de woning die keuzes maakt over verduurzaming en financiering.

Gemeente: regisseur van de lokale warmtetransitie, beleid/advies, ondersteuning en samenwerking.

Buurtcoach: vertrouwde buurtactor die bewoners informeert, activeert en verbindt met professionals zoals energieloket en energieadvies.

Energieadviseur: specialist die de woning analyseert en adviseert over maatregelen, kosten en energiebesparing.

Energieloket / Buurtloket / Wijkambassadeur: laagdrempelig loket dat bewoners op weg helpt met onafhankelijk advies, door naar aanbieders, financiers en andere instanties.

Financier: verstrekt en/of financiert leningen, subsidies of andere financiële regelingen voor verduurzaming.

Uitvoerder: partij die de maatregelen realiseert, zoals isolatie, installatie van warmtepompen en aansluiting op een warmtenet.

Invulversie, SPDE 2026

Formats

Nationaal Warmtefonds – Stappenplan wijkaanpak voor gemeentes



Aanmelden bij het

Nationaal Warmtefonds

Stappenplan wijkaanpak voor gemeentes

Nationaal Warmtefonds
Ook voor jou

Wat is een wijkaanpak?

Bij een wijkaanpak selecteert de gemeente één of meerdere wijken waar particuliere woningeigenaren kunnen meeliften op het verduurzamingsaanbod van een woningcorporatie, óf ze organiseert dit op eigen initiatief. De gemeente stelt subsidie beschikbaar om bewoners te stimuleren mee te doen. Het NWF biedt aanvullende financiering voor maatregelen die niet door subsidie worden gedekt.

Voorwaarden voor deelname

Deelname is mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Alleen energiebesparende maatregelen die passen binnen het investeringsreglement van het NWF worden gefinancierd (https://www.warmtefonds.nl/particulieren/downloads)
- De maatregelen hebben een kwantificeerbaar doel: de woning bereikt minimaal energielabel B of maakt ten minste 3 energielabelstappen.
- De gemeente zet een actief energieloket in zodat bewoners worden ontzorgd.
- Er is voldoende interne capaciteit bij het NWF beschikbaar om de gewenste dienstverlening te leveren.

Stappenplan aanmelding

Stap 1. Oriëntatie — neem contact op met uw relatiemanager

Zit uw gemeente nog in de oriëntatiefase? Neem dan contact op met Tom / Gert-Jan (relatiemanagement NWF). Zij bespreken de mogelijkheden en de verwachtingen over en weer.

> Op dit moment is het niet mogelijk nieuwe gemeenten op te nemen via het online aanmeldformulier. Aanmelding verloopt via de relatiemanager.

Stap 2. Verzamel de benodigde informatie

Zorg dat de onderstaande informatie beschikbaar is voordat u de aanmelding indient. Hoe completer de aanlevering, hoe sneller het NWF een besluit kan nemen.

#	Benodigde informatie	Toelichting
1	Postcodelijst	Alle adressen die in aanmerking komen (zie stap 3 voor het verplichte format)
2	Naam wijk / wijken	Officiële naam per wijk
3	Start- en einddatum activatieperiode	Per wijk; de periode waarin bewoners worden geactiveerd
4	Verwacht aantal deelnemende woningen	Zo nauwkeurig mogelijk, per wijk indien van toepassing

5	Subsidieregeling	Zoals gepubliceerd op Overheid.nl
6	Klantreis bewoner	Communicatie richting bewoners; eventuele aanvullende voorwaarden
7	Maatregelencatalogus / offerte	Aanbod van maatregelen per woning; bij voorkeur met Rd- en U-waarden op de offerte
8	Betrokken aannemers	Naam en contactpersoon van uitvoerende aannemers
9	Projectcontactpersoon gemeente	Naam, e-mailadres en telefoonnummer

> Tip: als de energieprestatie-indicatoren (Rd-waarde, U-waarde) al op de offerte staan, versnelt dit de verwerking van leningaanvragen aanzienlijk.

Stap 3. Lever de postcodelijst aan in het vereiste format

De postcodelijst is verplicht en moet exact in het onderstaande Excel/CSV-format worden aangeleverd. Afwijkingen vertragen het inladen in ons systeem.

Postcode	Straat	Huisnummer	Wijk	Plaats	Jaar
1079NN	Gelderse Rooslaan	2	Rivierenbuurt	Grootegast	2026
1079NN	Gelderse Rooslaan	4	Rivierenbuurt	Grootegast	2026
1079PP	Voorbeeldstraat	12A	Rivierenbuurt	Grootegast	2026

Verplichte kolommen en aandachtspunten:

- Postcode — 4 cijfers + 2 letters, zonder spatie (bijv. 1079NN)
- Straat — volledige straatnaam, geen afkortingen
- Huisnummer — inclusief toevoeging indien van toepassing (bijv. 12A)
- Wijk — officiële naam van de wijk
- Plaats — plaatsnaam
- Jaar — het jaar waarin de activatieperiode start

> Lever per wijk een apart tabblad aan als er meerdere wijken zijn. Lege rijen zijn niet toegestaan.

Stap 4. Dien de aanmelding in

Stuur alle documenten uit stap 2 en de postcodelijst uit stap 3 aan uw contactpersoon bij het NWF (Tom / Gert-Jan). Zij nemen de aanmelding in behandeling.

- Het NWF neemt zo snel mogelijk contact op om de aanmelding te bespreken.
- Op basis van het gesprek, de aangeleverde informatie en de beschikbare capaciteit neemt het NWF een besluit.
- Bij een positief besluit worden de postcodes ingeladen en ontvangt de gemeente een apart e-mailadres voor vragen en ondersteuning.

Wat biedt het NWF na aanmelding?

Na een positief besluit stelt het NWF het volgende beschikbaar:

- Training en informatie over de producten van het NWF voor energiecoaches en betrokken partijen.
- Participatie bij het opstellen van het maatregelenaanbod en de financieringsmogelijkheden.

- Promotiematerialen van het NWF.
- Een wijkaanpakteam als eerste aanspreekpunt voor vragen en ondersteuning bij leningaanvragen.
- Een apart e-mailadres voor de gemeente en de ontzorgende partij.
- Periodieke rapportage van de status van aanvragen per wijk.

Checklist aanmelding

Gebruik deze checklist om te controleren of alles compleet is voor indiening:

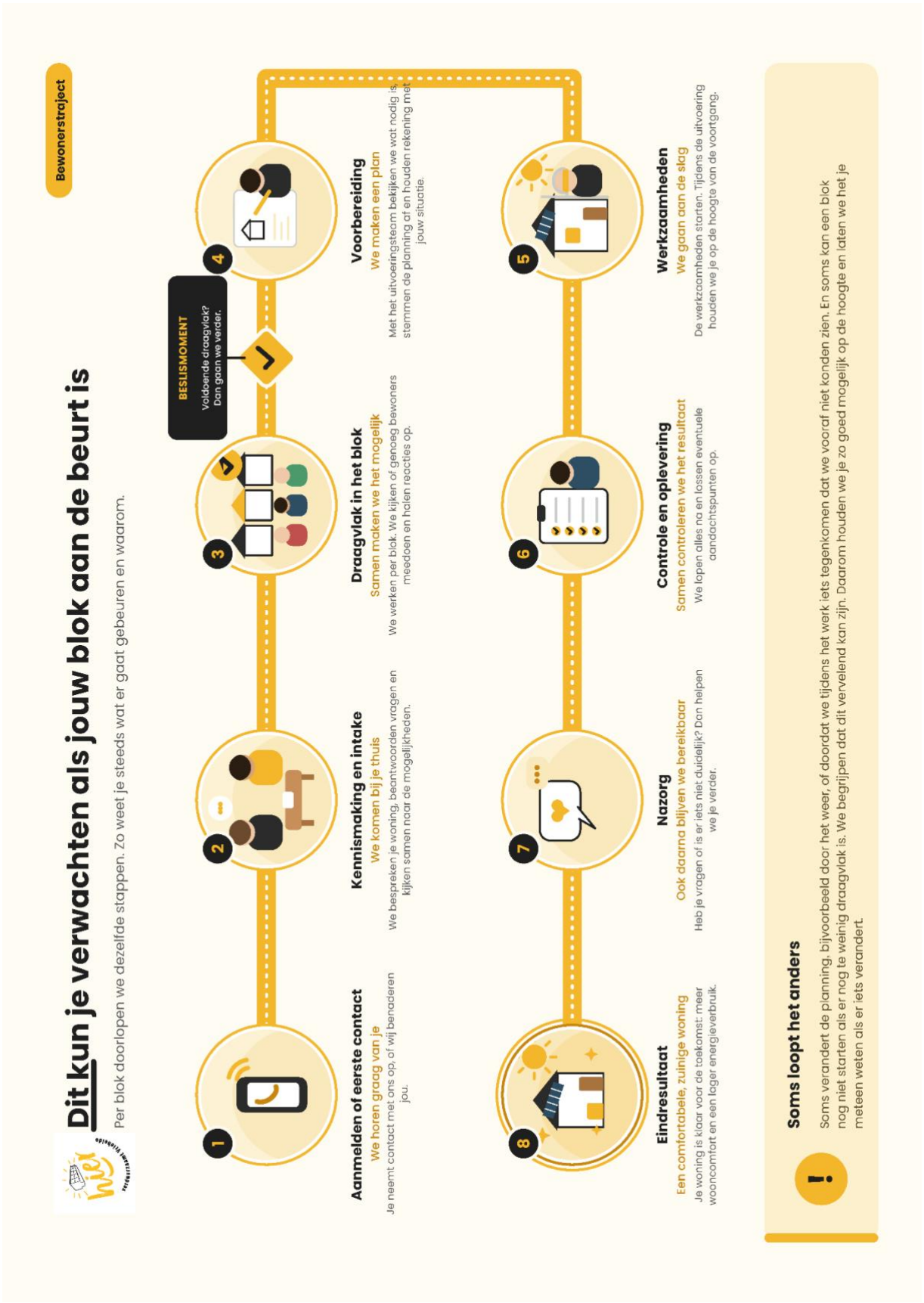
- ☐ Contact opgenomen met Tom / Gert-Jan (NWF relatiemanagement)
- ☐ Postcodelijst aangemaakt in het vereiste format (incl. alle verplichte kolommen)
- ☐ Subsidieregeling bijgevoegd (gepubliceerd op Overheid.nl)
- ☐ Klantreis bewoner bijgevoegd
- ☐ Maatregelencatalogus / offerte bijgevoegd (bij voorkeur met Rd- en U-waarden)
- ☐ Contactpersoon gemeente opgegeven (naam, e-mail, telefoon)
- ☐ Start- en einddatum activatieperiode per wijk opgegeven
- ☐ Verwacht aantal deelnemende woningen per wijk opgegeven
- ☐ Betrokken aannemers opgegeven

Contact

Naam	Functie	Bereikbaar voor
Tom / Gert-Jan	Relatiemanagement NWF	Oriëntatie, aanmelding, projectcontact en voortgang

> Tom.kragtwijk@warmtefonds.nl | 06 – 216 049 63
>
> Gert.jan.oosterhagen@warmtefonds.nl | 06 – 152 888 12
>
> Wijkaanpak@warmtefonds.nl | Algemeen

Klantreis Vrieheide



Hoe kunt u uw eigen bijdrage betalen wanneer u geen eigen geld heeft.

hier verduurzaamt Vrieheide

Mogelijkheden in één opslag

Mogelijkheid	Indicatie rente*	Bijkomende kosten	Opmerking
Verhoging of 2e hypotheek	Circa 3% tot 5%	€ 2.500 - € 4.500	Vaak de laagste maandlasten door de lange looptijd. Wel advies-, taxatie- en notariskosten.
Persoonlijke lening	Circa 6% tot 10%	Meestal € 0	Snel te regelen. Vaak hogere maandlasten door de kortere looptijd.
Energiebespaarlening Warmtefonds	0% tot circa 4%	€ 0	Geen advies-, taxatie-, notaris- of afsluitkosten. Voor veel bewoners de eerste keuze.
SVN-lening van de gemeente	Meestal 0% tot circa 4%	€ 1.500 - € 2.500 afsluit- en notariskosten	Alleen mogelijk als een aanvraag bij het Warmtefonds is afgewezen en de gemeente deze regeling aanbiedt.

Welke route past bij mij?

1. **Verhoging of tweede hypotheek**
   Interessant als u voldoende overwaarde in uw woning heeft.
2. **Persoonlijke lening**
   Kan een oplossing zijn wanneer bovenstaande mogelijkheden niet passend zijn.
3. **Energiebespaarlening Warmtefonds**
   Voor de meeste bewoners de eerste keuze.
4. **SVN-lening van de gemeente**
   Alleen mogelijk wanneer het Warmtefonds uw aanvraag afwijst.

Onze rol

- Wij geven geen financieel advies en adviseren niet welke lening of financieringsvorm u moet kiezen.
- Wij kunnen u wel informeren over de verschillende mogelijkheden en u ondersteunen bij het verzamelen van documenten en het indienen van een aanvraag. De keuze voor een financiering en de uiteindelijke aanvraag doet u zelf. Wij helpen u daarbij waar mogelijk.
- Wilt u persoonlijk financieel advies over welke lening het beste bij uw situatie past? Dan verwijzen wij u naar een onafhankelijk financieel adviseur.

Belangrijk

De uiteindelijke mogelijkheden hangen af van uw inkomen, leeftijd, woningwaarde en eventuele bestaande leningen. Welke financiering het beste bij u past, verschilt per situatie. Geld lenen kost geld. De genoemde rentepercentages zijn indicatief en kunnen wijzigen. De kosten voor het Warmtefonds, SVN en hypotheek zijn gebaseerd op de gangbare tarieven in de markt.

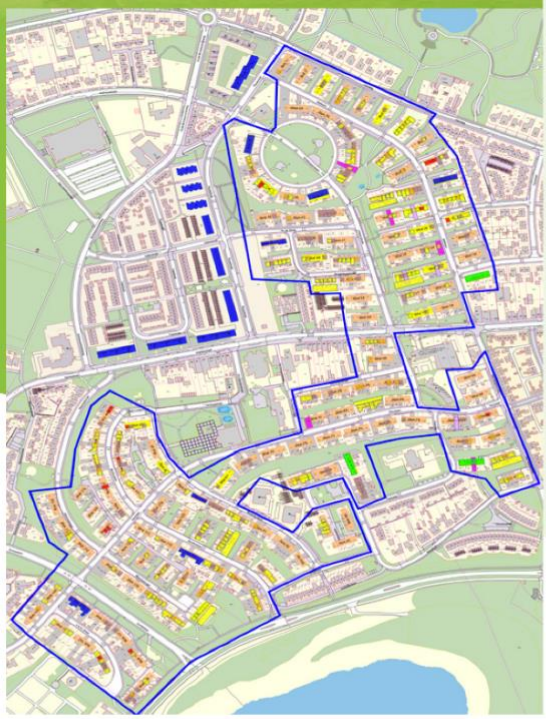
Hier bouwen we samen aan een sterker Vrieheide - de Stack

Let op! Geld lenen kost geld

Vrieheide verduurzaamt nieuwsbrief



Nieuwsbrief april 2026



Beste bewoner,

We vinden het belangrijk dat je weet wat er speelt in jouw wijk. Wat er gebeurt, waarom we dit doen en wat dit voor jou betekent. Daarom deze nieuwsbrief. We nemen je stap voor stap mee in de aanpak en de voortgang van Vrieheide Verduurzaamt.

Voor dit project is subsidie beschikbaar vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Daarmee kunnen we jouw woning verbeteren, bijvoorbeeld met een nieuw dak en een vernieuwde gevel.

Wat speelt er in Vrieheide - De Stack?
Zoals je waarschijnlijk al hebt gezien, werken we in Vrieheide aan het verbeteren van de witte woningen in de wijk. Deze woningen zijn gebouwd in de jaren '60 en hebben vaak te maken met achterstallig onderhoud. Denk hierbij aan lekkages, tocht, slechte isolatie of onderdelen die aan vervanging toe zijn. Hierdoor vallen energiekosten dan ook vaak hoger uit dan nodig is.

Daar willen we samen iets aan doen.
Samen met bewoners verbeteren we woningen stap voor stap. We maken huizen energiezuiniger, comfortabeler en klaar voor de toekomst.
Dat doen we blok voor blok, zodat we het goed kunnen organiseren en iedereen duidelijk weet waar hij of zij aan toe is.

We begrijpen dat dit vragen oproept. Bijvoorbeeld over wanneer jouw blok aan de beurt is of wat er precies gaat gebeuren.

Stand van zaken: waar staan we nu?

Een hele wijk verbeteren is een grote opgave, maar we zijn goed op weg.

- We hebben met ruim 300 bewoners gesproken
- Ongeveer 80 bewoners zijn financieel begeleid
- Inmiddels zijn bijna 8 blokken gereed
- Op korte termijn verwachten we nog 10 blokken uit te voeren.

Ons doel is om zoveel mogelijk woningen te verbeteren. Dat kunnen we niet alleen, daar hebben we ook jouw hulp bij nodig.

Wat kun je verwachten?
We werken blok voor blok. Dat betekent dat niet iedereen tegelijk aan de beurt is.
Belangrijk: we kunnen pas starten als alle bewoners in een blok meedoen.

Per blok doorlopen we dezelfde stappen:

Stap 1: We gaan met je in gesprek
We komen bij je thuis, luisteren naar je vragen en leggen uit wat er gaat gebeuren.

Stap 2: We bereiden, samen met ons uitvoeringsteam, alles goed voor
We bekijken wat nodig is in de woning en het blok. We bespreken de planning en kijken samen naar je situatie.

Stap 3: We gaan aan de slag
Als alles duidelijk is, starten de werkzaamheden. Tijdens de uitvoering houden we je op de hoogte.

Soms kan de planning veranderen. Bijvoorbeeld door het weer of doordat we iets tegenkomen tijdens het werk. We begrijpen dat dit vervelend kan zijn en proberen hier zo duidelijk mogelijk over te zijn.



Verhaal uit de buurt

"Ik wilde vooral een warmer en fijner huis. Mijn huis was oud. In de winter had ik last van tocht en het werd eigenlijk nooit echt warm. Ik twijfelde eerst wel. Tijdens het gesprek werd alles rustig uitgelegd. Wat er ging gebeuren en wat het voor mij betekende. Dat gaf vertrouwen. Ik hoefde het niet alleen te doen."

"De werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Het verschil merk je meteen. Het is warmer in huis en het voelt veel comfortabeler. Ook ziet de woning er weer netjes uit van buiten. Ik ben blij dat ik het gedaan heb. Als je twijfelt: ga in gesprek. Dan weet je waar je aan toe bent."

Bewoner Vrieheide



Wat doen we aan de woningen?

We verbeteren woningen op meerdere punten:

- Nieuwe, goed geïsoleerde daken
- Nieuwe kozijnen met HR++ glas
- Betere ventilatie
- Vernieuwing van (zij)gevels.

Dat zorgt voor:

- Meer comfort
- Lagere energiekosten
- Een betere uitstraling van de woning en de straat.

Kosten en ondersteuning

We begrijpen dat je wilt weten waar je aan toe bent. Voor veel bewoners geldt een eigen bijdrage van € 5.000. Bij een hoger inkomen kan dit oplopen tot maximaal € 10.000.

We bekijken samen wat mogelijk is om deze eigen bijdrage te kunnen voldoen. Dat kan bijvoorbeeld via een lening bij het Warmtefonds; hiervoor bieden wij hulp bij het regelen van de financiering.

We begeleiden stap voor stap en zoeken samen naar een oplossing die past bij jouw situatie.

Voor verhuurders
Voor verhuurders gelden andere subsidieregels. Ook hier bieden we ondersteuning en een financieel ontzorgingstraject. De meeste verhuurders hebben hierover al een brief ontvangen. Heb je geen brief gekregen? Neem dan contact met ons op.



Spreekuren in april



Vrijdag 10, 17 en 24 april organiseren we spreekuren in de wijk. Je kunt gewoon binnenlopen met je vragen.

Locatie
Modelwoning Weller, Unescoplantsoen 7.
Vrijdag 10, 17 en 24 april zijn we geopend van 09.30 tot 13.00 uur. Je hoeft geen afspraak te maken. De koffie staat klaar.

Heb je vragen? We helpen je graag
Je staat er niet alleen voor. We zijn regelmatig in de wijk aanwezig en aanspreekbaar.

Contact
Joep Scholtissen is het vaste aanspreekpunt in de wijk.
Hij helpt bij vragen over de aanpak en de planning van de woningen.
Hij denkt met je mee, legt alles rustig uit en begeleidt je stap voor stap.
Spreek hem gewoon aan in de wijk, bel of mail.

Joep Scholtissen
Bewonersbegeleider Vrieheide
Mobiel: 06-34929798
Mail: vrieheide@heerlen.nl

Heerlen wonen limburg weller VROM parkstad stadsregio limburg

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Literatuur

DNB. (2024). *Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis*. https://www.dnb.nl/media/n5kjbq2r/dnb-analyse-van-crisis-naar-kans-verduurzaming-van-woningen-na-de-energiecrisis.pdf

Nationaal Warmtefonds. (2026). *Jaarverslag 2025*.

PBL. (2025). *Actualisatie startanalyse aardgasvrije buurten 2025*. https://www.pbl.nl/system/files/document/2025-03/pbl-2025-Actualisatie-Startanalyse-aardgasvrije-buurten-2025-5632.pdf

Warmtefonds. (2024). *Leninginformatie nationaal warmtefonds*. https://www.warmtefonds.nl/particulier/energiebespaarlening/leninginformatie