

atriensis

Whitepaper b Spelregels verduurzaming in de hand

Dyon Noy
15 juli 2025

Verduurzaming sociale huurwoningen: haalbaar, integraal en samen

De Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 zijn in december 2024 vernieuwd. Een verhoging van het tempo van isoleren. Plus de opgave om in 2035 20% van de bestaande huurwoningen gasvrij getransformeerd te hebben. Het kennisprogramma van Atriensis gaat op drie hoofdthema's in:

- a Nationale Prestatieafspraken uitvoerbaar**
Hoe krijgt elke afzonderlijke corporatie haar aandeel in de opgave voor elkaar
- b Spelregels verduurzaming in de hand**
Hoe krijgen corporaties grip ondanks de vele onzekerheden en wisselende spel- en spelregels
- c Buurten en wijken duurzaam verwarmd**
Hoe buurten en wijken met een inclusieve en klimaatadaptieve aanpak gasvrij te verwarmen



Hoe krijgen corporaties grip ondanks de vele onzekerheden en wisselende spel- en spelregels?

De omgeving van woningcorporaties is steeds in verandering. Niet voor niets zijn de oorspronkelijke Nationale Prestatieafspraken van 2022 tot en met 2030 al vlot aangepast naar de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#). Veel corporaties moeten nog steeds wennen aan de Standaard met het aantal gasvrije woningen als kompas in plaats van energielabels.

Wetgeving op verduurzamingsgebied is met name door de rol van de EU steeds in ontwikkeling, wordt complexer en heeft toenemende impact. Denk aan de CRSD, EPBD of EED. Maar ook de juiste duiding van de landelijke vertaling van die internationale spelregels vraagt steeds meer van corporaties. Plus alle definities, bepalingsmethoden en prestatieafspraken. Corporaties zien zich gesteld voor de nodige vragen. Wat is verplicht versus wat is een inspanningsverplichting? Welke eisen zijn lastig haalbaar versus welke eisen kosten weinig extra moeite? Welke van de aangekondigde wetten en afspraken zijn relatief zeker versus hebben het karakter van een luchtballon?

1 Samenhang der onderdelen

2 Meten van de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

3 Meten van CO₂-neutraliteit

4 Meten van circulariteit

5 Meten van klimaatadaptatie en biodiversiteit

6 Meten op organisatieniveau

Figuur 1 Inhoud

1

Samenhang der onderdelen

Decennialang was de hoeveelheid uitstoot van CO₂ voor verwarmen en koelen het synoniem voor verduurzaming. Inclusief doelen voor de energieprestatie bij nieuwbouw en energie-labels bij bestaande te verbeteren woningen.

De aard en omvang van duurzaamheids-uitdagingen vanwege verstoring door menselijk handelen is enorm toegenomen. Bijvoorbeeld hittestress, verschraling van biodiversiteit, overstromingsrisico's, funderingsproblemen en vervuiling door materiaalstromen. Handelen is geen keuze meer, maar moet. De overheid stuurt meer en meer en ook banken en verzekeraars roeren zich.

Duurzaamheidsontwikkelingen doorlopen gebruikelijk een aantal fasen:

- In de startfase staat het stimuleren van het juiste gedrag centraal. In deze fase moet een meetmethode voor het betreffende duurzaamheidsaspect ontwikkeld worden
- In de middenfase is opschaling nodig. Door aanmoedigen van het juiste gedrag en ontmoedigen van het verleden. Voor de financiële voordelen met onder meer subsidies is een uniforme landelijke meetmethode nodig
- In de eindfase wordt het juiste gedrag opgelegd. Gebruikelijk door het verbieden van niet duurzaam handelen. Hierbij is het zaak dat de meetmethode verankerd is in wet- en regelgeving

	Fase	Karakter	Middelen	Meetmethodiek	Voorbeelden
	Start	Stimuleren	Aanjaagteams Subsidies Meetmethodiek	Pril, diversiteit, keuzemogelijkheden en eigen invulling	Circulair materiaalgebruik Klimaatadaptie en biodiversiteit
	Midden	Aanmoedigen - ontmoedigen	Financieel voordeel Prestatieafspraken Programma's	Een uniforme landelijke meetmethodiek Formele onderbouwing is licht	Hybride warmtepompen Energiebesparing bij energielabel D of beter
	Eind	Opleggen	Financieel nadeel Sancties Handhaving	De uniforme landelijke meetmethode is verankerd in wet- en regelgeving	Verwijdering vervuilde bodem, asbest, lood, etc. Energiebesparing bij energielabel E of slechter

Figuur 2 Drie fasen bij duurzame transities

2

Meten van de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Aedes, VNG en de minister van VRO maakten eind 2024 afspraken over de tussenstand in 2035. Deze zijn vastgelegd in de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#):

- 1 In 2028 zijn er geen woningen met de energielabels E, F en G
- 2 In 2035 is 60% van de isolatieopgave (2025–2050) gerealiseerd
- 3 In 2035 is 20% van de bestaande woningen extra gasvrij gemaakt ten opzichte van 2022
- 4 Waar mogelijk inzet van hybride warmtepompen: 200.000–250.000 extra in grondgebonden eengezinswoningen tot 2035
- 5 Ruime aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

Jaarlijks wordt de voortgang van de afspraken gerapporteerd door de Autoriteit woningcorporaties in de [‘Staat van de Corporatiesector’](#). Behalve voor de vijfde afspraak is de NTA 8800 de formele methodiek voor vastlegging. Deze methodiek levert niet alleen energielabels op, maar ook de netto warmtevraag en registreert of de woning gasvrij is en over een individuele hybride warmtepomp beschikt. Concreet betekent dit dat het voor woningcorporaties van groot belang is om de energielabels kloppend en ook actueel te houden. Alleen dan ontstaat er juist zicht op de voortgang in het licht van de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035.

	2022 Startjaar NPA	2025 Startjaar vernieuwde NPA	2028	2035 Tussendoel vernieuwde NPA	2050 CO ₂ - en grond- stoffenneutraliteit
1 Energielabels	Er zijn ongeveer 230.000 woningen met energielabels E, F of G (10%)	Er zijn ongeveer 140.000 woningen met energielabels E, F of G (6%)	Geen woningen met energielabels E, F of G	Waarschijnlijk wijziging klassen-indeling waardoor huidige energielabels C en D ‘oranje of rood’ kleuren	Mogelijke nieuwe sancties ingetreden voor ‘rode’ energielabels
2 Netto warmtevraag	118 kWh per m ²	108 kWh per m ²	94 kWh per m ² (40% van de isolatie-opgave van '25 tot en met '50)	87 kWh per m ² (60% van de isolatie-opgave van '25 tot en met '50)	73 kWh per m ² (het niveau van de Standaard)
3 Gasvrije woningen		Beperkte voortgang. Met name warmtenetten		Totaal 450.000 extra aardgasvrije bestaande woningen ten opzichte van 2022	Alle huurwoningen zijn aardgasvrij
4 Hybride warmtepompen		Beperkte voortgang. Met name pilots		Zo'n 200.000 tot 250.000 extra woningen ten opzichte van 2022 (voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen)	Praktisch of helemaal geen hybride (er is geen aardgas meer en slechts zeer beperkt ‘groen’ gas)
5 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit		Vooral ambities en pilots op onderdelen		Aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit Stimuleren van verlagings milieudruk en verbetering van milieuprestaties	Woningen en woonomgeving zijn klimaatadaptief en borgen biodiversiteit De sociale sector is volledig circulair

Figuur 3 Meetmethodiek Nationale Prestatieafspraken

3 Meten van CO₂-neutraliteit

Veel corporaties hebben zelf een doel gesteld voor reductie van uitstoot van CO₂ in een bepaald jaar. Dit roept als eerst de vraag op van welke processen de CO₂-uitstoot bepaald wordt. De engste definitie is alleen voor het gebruik van verhuurd vastgoed en daarvan weer alleen de energie voor verwarmen, opwarming kraanwater en hulpenergie. Kleine verbreding is ook het huishoudelijke energiegebruik meenemen. Veel verdere verbreding ontstaat als ook naar het energieverbruik van de corporatie zelf en ketenpartners gekeken wordt.

De tweede vraag is hoe de hoeveelheid CO₂ te meten bij de engste definitie: het energiegebruik van verhuurd vastgoed voor verwarmen, opwarming kraanwater en hulpenergie. Drie niveaus naar oplopende nauwkeurigheid, waarbij ook de bewerkelijkheid toeneemt

- 1 Via de NTA-methodiek voor de energielabels komen theoretische cijfers beschikbaar
- 2 Werkelijke energieverbruiken volgens de opgaven van de netbeheerders voor gas en elektra en de warmtebedrijven
- 3 Ook hier gaat het om werkelijke energieverbruiken. Maar voor de hoeveelheid CO₂ per eenheid energie worden betere aannames gedaan

Fase Proces	Bouw	Exploitatie	Gebruik	Sloop
Verhuurd vastgoed				
Bedrijfsmiddelen corporatie				
Ketenpartners				

Meetpositie Gebruik	Woning	Gebouw
Aangeven zijn de mogelijke meetposities: donkerblauw te beïnvloeden door de corporatie, lichtblauw niet te beïnvloeden	Aardgas Elektriciteit Warmte Overige energie	Aardgas Elektriciteit Warmte Overige energie
Woonruimte		
• Verwarmen ruimtes en kraanwater		
• Koelen		
• Hulpenergie		
• Overige huishoudelijke energie		
Algemene ruimtes		
• Verwarmen ruimtes en kraanwater		
• Koelen		
• Hulpenergie		
• Overige collectieve energie		

Figuur 4 Meten van CO₂-neutraliteit

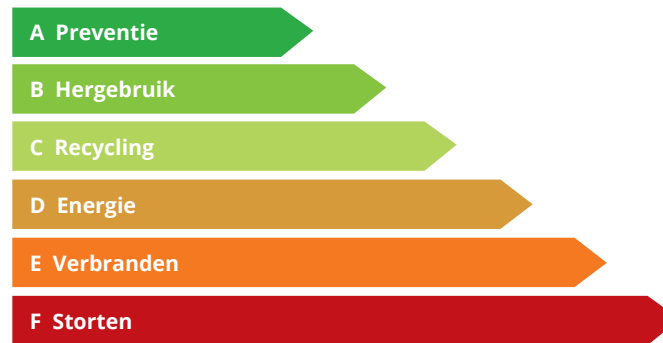
4

Meten van circulariteit

Voor verduurzaming van de bestaande voorraad ontbreekt het aan een uniforme [methode van meten](#). Zowel voor integrale verduurzamingsaanpak van woningen als voor afzonderlijke elementen. Risico is dat partijen langs elkaar heen praten, dat methoden verschillende uitkomsten bieden bij dezelfde ingreep en dat teveel aandacht naar meetmethodieken en minder naar prestaties uitgaat.

In algemene zin heeft een integrale methode de voorkeur. Een simpel model als de ladder van Lansink biedt al soelaas. Een gechargeerd voorbeeld. Je kunt bij een nieuwe woning excelleren met een biobased plaatmateriaal van lokaal geteelde land- en tuinbouwproducten. Het integrale milieuresultaat is slecht als die nieuwe woning nodig is vanwege beroerd onderhoud aan een bestaande woning, waarvan onderdelen niet voor hoogwaardig hergebruik 'geooogst' worden.

Bij integrale meetmethoden voor circulariteit ligt het voor de hand dat de bij nieuwbouw al toegepaste MPG verder uitgebreid wordt. De eerste stappen zijn al gezet. Bij afzonderlijke elementen voor verduurzaming geldt de milieulijst die RVO hanteert als stimulans voor financieel voordeel via MIA en VAMIL. En uiteraard zijn er wettelijke ondergrenzen voor de milieubelasting van afzonderlijke producten via Europa en aanvullend Nederland.



Figuur 5 Ladder van Lansink

Voorbeelden van integrale methode	Voorbeelden van methoden op deelaspecten
MPG renovatie en transformatie	Milieulijst van RVO voor MIA en VAMIL
GPR onderhoud thema milieu met minimale scores bij bindende prestatieafspraken	Europeese en aanvullend Nederlandse eisen aan afzonderlijke bouwproducten
BREEAM-NL (DGBC) voor meten en certificeren	LCA indien toegepast op een element
MKI meet bij onderhoud milieubelasting en drukt uit in schaduwkosten	Meetmethodiek losmaakbaarheidsfactor (DGBC)
The Natural Step balans bij grond- en bouwstoffen en niet vervuilen	Materialenpaspoort ter vastlegging alle materialen in een gebouw

Figuur 6 Overzicht methode voor bepaling circulariteit

5

Meten van klimaatadaptatie en biodiversiteit

Gebruikelijk komt een viertal thema's steeds aan bod, waarvoor meetmethodieken bestaan of ontwikkeld worden. De [FCAB-methodiek](#) streeft een integrale score na. De Klimaat-effectatlas geeft veel informatie.

1 Overstromingsrisico

Hierbij gaat het om de kans op overstroming. En dit af te zetten tegen de impact daarvan

2 Hittestress

Ten eerste de woning zelf. De NTA 8800 geeft de TO-juli. Ten tweede gaat het om de verhoging van de buitentemperatuur door de verhouding van groen, water en verharding in de woonomgeving

3 Biodiversiteit

Er zijn tools aanwezig zoals NL Gebieds-label of nog in ontwikkeling. Op dit gebied ontbreekt het aan consistente metingen en kaartmateriaal

4 Funderingsrisico

Het risico treedt op bij droogte, bodemdaling en paalrot. Er zijn meerdere kaartsystemen die risico's aangeven

Toezichthouders van de corporatiesector wijzen steeds meer op het belang van het goed in beeld brengen en in mitigerende maatregelen en kosten uitdrukken van klimaatrisico's. Ook verzekeraars wegen klimaatrisico's steeds zwaarder mee bij het verzekeren en financieren van woningen van corporaties.

Thema	Voorbeeld meetmethode
1 Overstromingsrisico	WaterRisicoProfiel
2 Hittestress	TOjuli en Hittelabel
3 Biodiversiteit	NL Gebiedslabel
4 Funderingsproblemen	KFAC met labelklassen A (laag) tot en met E (hoog)

Figuur 7 Meetmethoden klimaatadaptatie en biodiversiteit

6

Meten op organisatieniveau

De CSRD ([Corporate Sustainability Reporting Directive](#)) is een Europese richtlijn die grotere bedrijven verplicht te rapporteren over ESG. De verplichting geldt al voor grote organisaties. Voor woningcorporaties is dit nog niet verplicht. De kans bestaat dat deze verplichting op enig moment wel optreedt. Overwegingen om wel een ESG jaarverslag op te stellen:

- Vergroting bewustzijn in- en extern
- Verplichting ligt al bij ketenpartners
- Verbetering van imago corporatie
- Rentevoordeel bij corporatieleningen

Voor het financiële voordeel is het zaak zo snel mogelijk samen met de accountant in overleg te treden met de bank. Wat verwacht deze van de ESG rapportage om dat rentevoordeel te mogen verstrekken. De bank heeft immers zelf hier ook weer mee te maken. De corporatie kan de afweging maken om een apart ESG jaarverslag op te zetten of om de huidige jaarverslagging om te bouwen naar dit nieuwe format. Bij de overstap is het ook goed om naar de opbouw van de ondernemingsdoelen te kijken. Sluiten deze bij de nieuwe wijze van verslaggeving aan? Aedes biedt de [nodige hulpmiddelen](#). De EU Taxonomie geeft de kaders. [Vertaling](#) voor de Nederlandse praktijk gebeurt door DGBC. Bedoeling is om per thema op één onderdeel te excelleren, waarbij voor alle andere onderdelen aan een ondergrens die strookt met kaders voldaan wordt.

Substantiële bijdrage



Excellent presteren (minstens één onderdeel)

DNSH



Geen significante schade toebrengen (ondergrens)

Minimum safeguards



Minimale sociale criteria (ondergrens)

Figuur 8 Ambitie

ESG

Environmental, Social en Governance

De drie centrale Europese thema's als kapstok voor meten en rapporteren over duurzaamheidsprestaties

CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive

Europese richtlijn die grotere bedrijven verplicht te rapporteren over ESG

ESRS

European Sustainability Reporting Standards

De richtlijnen voor uitwerking van rapportages die CSRD verlangt

DMA

Dubbele MaterialiteitsAnalyse

Analysemethode over welke onderwerpen te rapporteren: zowel financiën als duurzaamheid

Figuur 9 Definities