

atriensis

Whitepaper c **Buurten en wijken duurzaam verwarmd**

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 buurten en wijken inclusief en klimaatadaptief aardgasvrij

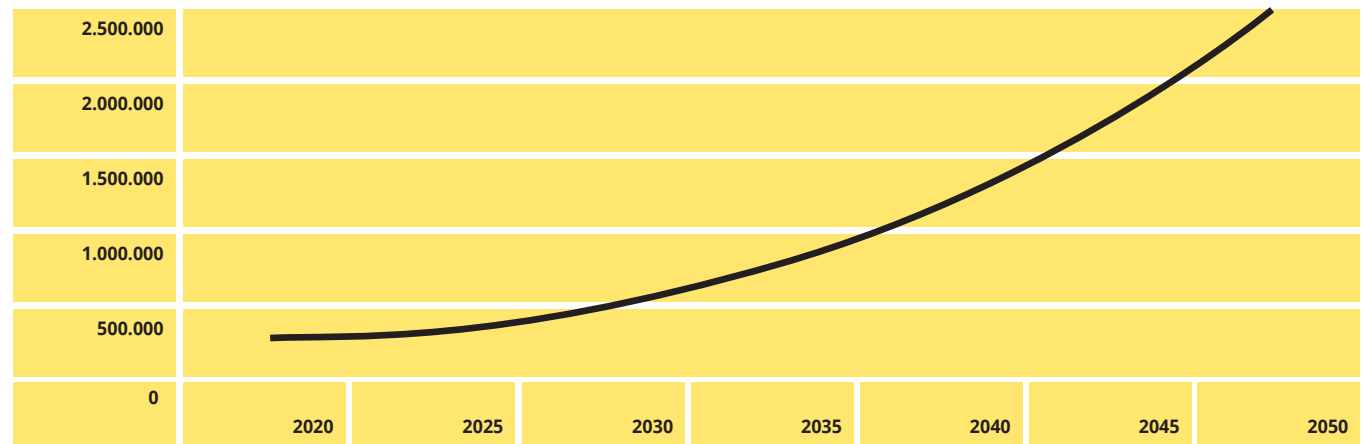
De corporatiesector is al in het Klimaatakkoord van 2019 aangewezen als 'startmotor' voor het aardgasvrij maken van bestaande buurten en wijken. De oorspronkelijke ambitie van de Nationale Prestatieafspraken uit 2022 om 20% van de bestaande woningen uiterlijk 2030 aardgasvrij te transformeren kwam tot nu toe niet van de grond. Redenen:

- Wet- en regelgeving was niet klaar, met name het ontbreken van de Wcw en Wgiw frustreerde
- Het ontbreken van het juiste handelingsperspectief voor alle woningeigenaren
- Netcongestie bemoeilijkte het afscheid van aardgas ten faveure van duurzame elektriciteit

De [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) (NPA) schuiven dat doel van 20% aardgasvrije woningen door naar 2035. De urgentie is er daarmee niet minder door. Want de vraag blijft voor corporaties hoe te werken aan gasvrije buurten en wijken, waarbij klimaatadaptatie en biodiversiteit in de aanpak geïntegreerd zijn waarbij sprake is van inclusiviteit: iedereen doet mee.

- 1 Wat is het logische duurzame alternatief voor verwarmen met aardgas
- 2 Hoe ziet het proces naar aardgasvrij eruit en wie heeft welke rol
- 3 Inpassing van de ombouw naar aardgasvrije verwarming in vastgoedprocessen
- 4 Welke participatie- en communicatiestrategie voor een inclusief planproces
- 5 Integrale aanpak: koppeling met klimaatadaptatie en biodiversiteit

Figuur 1 Inhoud



Figuur 2 Totaal aantal gasvrije bestaande sociale woningen in de tijd

1

Wat is het logische duurzame alternatief voor verwarmen met aardgas

Gemeenten zijn aan zet om per buurt of wijk in principe één alternatief voor aardgas als energiebron voor het verwarmen vast te leggen. Inclusief het tijdspad dat bij die transformatie hoort. In eerste instantie gebeurde dat met vaststelling per gemeente van de transitievisie warmte. Afgesproken is dat dit opnieuw en veel concreter uiterlijk 2026 geschiedt middels een zogenaamd warmteprogramma. Corporaties zijn hierbij in principe volgend. Op hoofdlijnen bestaat er een viertal opties:

- 1 Individueel hybride
- 2 Individuele elektrische warmtepomp
- 3 Collectief bronnet
- 4 Collectief warmtenet

Voor beide collectieve opties is financiële haalbaarheid alleen mogelijk in meer stedelijke gebieden met een zeer hoog deelnamepercentage in relatief korte tijd. Anders worden collectieve kosten over veel te weinig deelnemers omgeslagen en is de businesscase niet haalbaar. Woningeigenaren zullen nooit tot deelname aan een collectieve oplossing gedwongen worden. Als een gemeente via de Wgiw het gasnet op enig moment laat verwijderen resteert voor niet deelnemers aan een collectieve oplossing de optie van volledig elektrisch verwarmen met een eigen warmtepomp.

		1 Individueel hybride warmtepomp	2 Individuele elektrische warmtepomp	3 Collectief bronnet	4 Collectief warmtenet (voorbeeld 70°C - 40°C)
		De gasketel blijft behouden. Een hybride warmtepomp zorgt voor forse reductie van het gasverbruik. Zinvol als het gasnet langere tijd behoudenn blijft. Dit zou een eindsituatie kunnen zijn als aardgas op enig moment door 'groen' gas vervangen wordt. Als dat niet zo is volgt op langere termijn toch een van de andere alternatieven voor aardgas.	Meestal oepassing op basis van buitenlucht. Gas verdwijnt volledig uit de woning. De individuele elektrische warmtepomp verzorgt de verwarming en huurders stappen over op inductiekoken. De koeloptie treedt op.	De collectieve leidingen transporteren water van lage temperatuur naar de individuele warmtepompen in de woningen. Ook nu verdwijnt gas en stappen huurders over op inductiekoken. Ook nu is koelen mogelijk. Als woningeigenaren niet aan deze collectieve optie deelnemen, kunnen zij nog voor de tweede optie kiezen: een individuele elektrische warmtepomp op buitenlucht.	De collectieve leidingen bezorgen nu verwarmingswater van minstens 70°C graden gedurende het hele jaar. Koelen is geen optie. Geen gas meer. Huurders stappen over op inductiekoken. Ook hierbij geldt dat woningeigenaren die niet instappen de tweede optie van de individuele warmtepomp behouden.
Samenleving	Duurzaamheid	-/+	+	+	+
Samenleving	Risico netcongestie	-	-	+	+
Samenleving	Rol 'startmotor'	-	+	+	+
Kosten	Samenleving	-	-	+/-	+/-
Kosten	Woningcorporatie	-	+/-	+/-	+
Kosten	Huurder	+/-	+/-	+/-	-
Buurt of wijk	Keuzen bewoner-eigenaren	+	-	+	+
Buurt of wijk	Gevolgen 'in de straat'	+	+	-	-
Buurt of wijk	Risico geluidsoverlast	-	-	+	+
Woning	Ruimtebeslag in, om of aan woning	-	-	-	+
Woning	Gevolgen isolatie en afgiftesysteem	+	-	-	+
Woning	Koeloptie	+/-	+	+	-

+ = goed of gunstig - = slecht of ongunstig

Figuur 3 Aardgasvrije opties vergeleken

2

Hoe ziet het proces naar aardgasvrij eruit en wie heeft welke rol

De gemeente heeft de regie. Daarbij zijn drie instrumenten essentieel:

- 1 Warmteprogramma
- 2 Wgiw
- 3 Wcw

Het warmteprogramma moet uiterlijk in 2026 klaar zijn en beschrijft welke gebieden uiterlijk in 2036 van het aardgas af gaan. Voor woningcorporaties als 'startmotor' betreft dit vaak stedelijke gebieden waar een warmtenet haalbaar is. Door landelijke netcongestie zijn oplossingen met extra vermogensvraag, zoals individuele warmtepompen, momenteel moeilijk uitvoerbaar.

Bij warmtenetten zijn gemeente, warmtebedrijf en huurders de sleutelspelers voor corporaties. De regierol blijft bij de gemeente. Die moet conform de Wcw zorgen dat het warmtebedrijf bij netten vanaf 1.500 woningen voor een meerderheid in publieke handen is. Afhankelijk van de situatie spelen ook de netbeheerder, andere corporaties en VvE's met corporatiebezit een rol. Gebruikelijk is om te starten met een intentieovereenkomst gericht op de haalbaarheid. Is die positief, dan volgt een samenwerkingsovereenkomst met bindende afspraken. Per deelgebied of complex komt er vervolgens een aansluit- en exploitatiecontract, waarna de uitvoering start.

Warmteprogramma

In het warmteprogramma legt de gemeenteraad uiterlijk 2026 vast welke buurten en wijken in de komende tien jaar van het aardgas gaan en hoe dat gebeurt. Dit sluit daarmee aan bij Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, waarin de corporaties aangaven 450.000 bestaande woningen van 2022 tot 2035 aardgasvrij te transformeren.

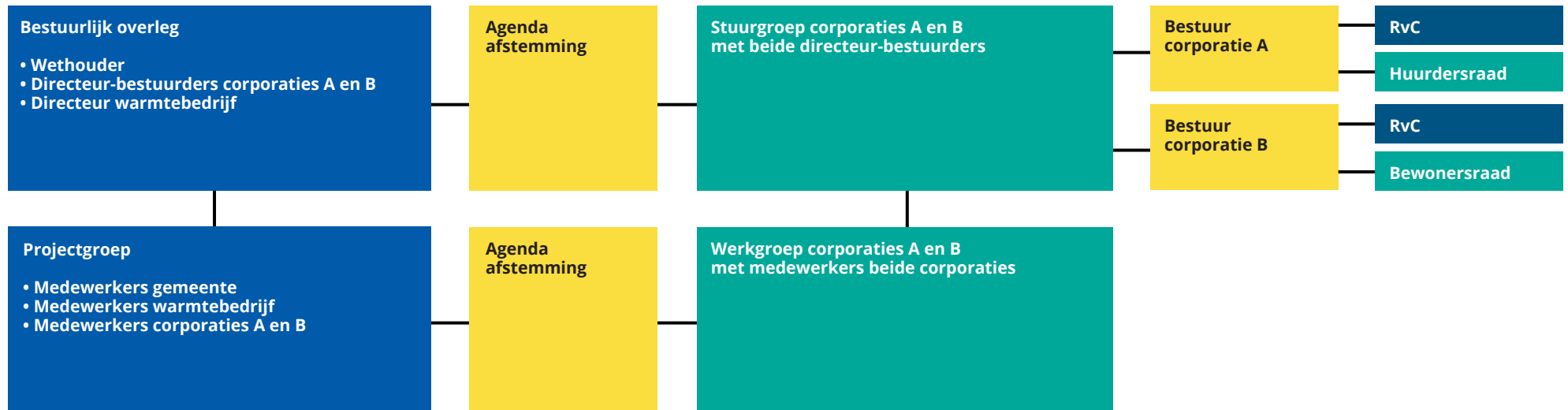
Wgiw

De Wgiw (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie) is inmiddels aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer. In werking vanaf 2026. Gemeenten kunnen buurten en wijken aanwijzen waar aardgas binnen acht tot tien jaar verdwijnt. Belangrijke voorwaarden zijn natuurlijk gedegen participatie en voldoende handelingsperspectief voor gebouweigenaren.

Wcw

De Wcw (Wet collectieve warmte) is de opvolger van de Warmtewet. In werking waarschijnlijk vanaf 2026. De gemeente wijst buurten en wijken als warmtekavel aan. Hierbinnen krijgen woningeigenaren een aanbod voor aansluiting op een warmtenet vanuit het principe van 'aansluiten tenzij'.

Figuur 4 Drie gemeentelijke instrumenten



Figuur 5 Veel voorkomende overlegstructuur bij warmtenetten (voorbeeld met corporaties A en B samen in één wijk)



Figuur 6 Processtappen bij een warmtenet

3

Inpassing van de ombouw naar aardgasvrije verwarming in vastgoedprocessen

De gemeenteraad legt in het warmteprogramma uiterlijk 2026 vast welke buurten en wijken uiterlijk in 2036 duurzaam verwarmd worden als alternatief voor aardgas. Op hoofdlijnen zijn er vier aandachtspunten voor corporaties:

- 1 Complexen in gebieden die in 2036 aardgasvrij worden: combineer onderhoud en aardgasvrij verwarmen in één ingreep voor optimale afstemming en minimale overlast
- 2 Complexen buiten die gebieden mét grotere ingreep de komende jaren: voer alle maatregelen in één keer uit, zonder voor te sorteren op een nog onbekend alternatief voor aardgasvrije verwarming. Overweeg toepassing hybride warmtepompen
- 3 Complexen buiten die gebieden ('warmtevisie onbekend') maar met planmatig onderhoud de komende jaren: breng het te onderhouden bouwdeel naar het niveau van de Standaard. Laat het cv-onderhouds bedrijf inzetten op waterzijdig inregelen en overweeg hybride warmtepompen
- 4 Mutaties: vervang aanwezige gasaansluitingen voor koken altijd door elektriciteit

De vastgoedstrategie wordt per complex vastgelegd in een routekaart voor aardgasvrij verwarmen uiterlijk in 2050, met vertaling naar de meerjareninvesteringsplanning.

Warmteprogramma gemeente 2026-2036	1 Individuele hybride warmtepomp	2 Individuele elektrische warmtepomp	3 Collectief bronnet	4 Collectief warmtenet (voorbeeld 70°C - 40°C)	Warmtevisie onbekend cq geen aanpak tot 2036
	Permanente handhaving gasnet	Eventuele verzwaring elektriciteitsnet, verwijdering gasnet uiterlijk 2036	Eventuele verzwaring elektriciteitsnet, verwijdering gasnet uiterlijk 2036	Aanleg warmtenet, verwijdering gasnet uiterlijk 2036	Geen onderdeel warmteplan gemeente tot en met 2026
Strategie corporatie bij grotere ingreep uiterlijk 2036	• Isoleren naar (indicatief) de Standaard • Afgiftesysteem (70°C - 40°C) • Plaatsing individuele hybride lucht-water warmtepomp • Gas handhaven, inductiekoken	• Isoleren naar (ruim) de Standaard • Afgiftesysteem ($\leq 50^\circ\text{C}$) • Plaatsing individuele elektrische lucht-water warmtepomp • Gas eruit, inductiekoken	• Isoleren naar (ruim) de Standaard • Afgiftesysteem ($\leq 50^\circ\text{C}$) • Plaatsing individuele elektrische warmtepomp aangesloten op bronnet • Gas eruit, inductiekoken	• Isoleren naar (indicatief) de Standaard • Afgiftesysteem (70°C - 40°C) • Plaatsing afleverset, aangesloten op warmtenet • Gas eruit, inductiekoken	• Isoleren naar (indicatief) de Standaard • Afgiftesysteem (70°C - 40°C) • Optie plaatsing individuele hybride lucht-water waterpomp • Gas handhaven, inductiekoken
Strategie corporatie bij combinatie met planmatig onderhoud tot en met 2036	Planmatig onderhoud proberen te combineren met de grote ingreep uiterlijk 2036				Bouwdeelonderhoud opwaarderen naar niveau de Standaard CV-onderhoud: inregelen afgiftesysteem en optie hybride warmtepomp
Strategie corporatie bij mutaties tot en met 2036	Indien aanwezig kookgasaansluiting verwijderen en aansluiting inductiekoken				

Figuur 7 Afstemming vastgoedingreep op warmtevisie

4

Welke participatie- en communicatiestrategie voor een inclusief planproces

Er is brede maatschappelijke consensus over het afscheid van aardgas. Hoe kan het dan dat de overgang naar duurzame verwarming zoveel bewonersweerstand oproept (whitepaper Atriensis, 2024 – [draagvlak belanghouders](#))? Voor dringend noodzakelijk onderhoud is geen toestemming van huurders nodig; voor woningwijzigingen wel. Als de gemeente de bevoegdheid gas te verwijderen middels Wgiw toepast, is er sprake van dringend onderhoud en heeft de corporatie weinig keus. Instemming is dan niet nodig. Draagvlak blijft echter cruciaal.

Eerste observatie: het ontbreekt vaak aan een krachtig narratief – een betekenisvol verhaal dat richting geeft aan de transitie. Nu worden bewoners vaak overladen met rationale argumenten, die zelden overtuigen en makkelijk worden gepareerd (whitepaper Atriensis, 2024 – [huurders in de cockpit](#)).

Tweede observatie: het niveau van samenwerking rond participatie en communicatie moet omhoog. Gemeentelijke boodschappen richting wijkbewoners zijn vaak te omfloerst, waardoor het voor huurders niet duidelijk is dat de corporatie gemeentelijk beleid uitvoert. Ook intern is er winst te boeken: communicatie en vakinhoud moeten nauwer samenwerken.

Gebruikelijk	Wenselijk
Rationele argumenten gericht op 'overtuigen'	Werken aan een plan voor een mooie, veilige en duurzame wijk
Reactieve communicatie met nadruk op verkrijgen formele instemmingen	Proactieve participatie gericht op het samen verduurzamen en werken aan die mooie, veilige en duurzame wijk
Nadruk op technische opgave en rekensommen	Nadruk op kwaliteit van wonen Bouwen aan vertrouwen en aanspreekbaarheid
Participatiekloof: kleine groep 'boze witte mannen' kaapt het podium	Iedereen telt mee, maatwerk participatie afgestemd op groepen en individuen
Meeste huurders zijn 'structuurzoekers' en worden niet bereikt met traditionele communicatiemiddelen	Keukentafelgesprekken staan centraal: verduurzamings als sociaal proces
Amper koppeling aan andere fysieke en ook sociale opgaven	Verduurzaming is ook een sociaal proces Koppeling aan andere fysieke opgaven is cruciaal, liefst bottom-up meeliften met bestaande initiatieven

Figuur 8 Narratief

5 Integrale aanpak: koppeling met klimaatadaptatie en biodiversiteit

De transformatie van aardgas naar een duurzaam alternatief voor verwarmen heeft grote impact op buurten en wijken. Koppelkansen zijn opties voor het uitvoeren van technische en sociale maatregelen tegelijk met het uitfasen van aardgas ([whitepaper Atriensis uit 2024](#)). Daardoor ontstaan mogelijke voordelen op financieel vlak, vermindering van overlast, verbeterde kwaliteit van woningen en woonomgeving en extra maatschappelijke waarde. Het [wijkkompas](#) helpt hierbij. Koppelingen zijn mogelijk op vier terreinen:

- 1 Fysieke kansen in buurt of wijk
- 2 Sociale kansen in buurt of wijk
- 3 Fysieke kansen in de aan te sluiten huurwoningen
- 4 Sociale kansen in de aan te sluiten huurwoningen

Om de goede kansen te benutten is een accurate nulmeting nodig. Om te bepalen welke vraagstukken spelen in buurten en wijken. En of die vraagstukken gebaat zijn bij het benutten van een koppelkans. Toets een koppelkans vervolgens altijd op drie aspecten:

- Leidt de koppeling tot kostenverlaging
- Wat zijn de voordelen voor de bewoners
- Is de koppeling procesmatig goed te organiseren

1

Fysieke kansen in buurt of wijk

- Combinatie met zowel gepland onderhoud als verbeteringen aan infrastructuur in de ondergrond
- Combinatie met gepland onderhoud en verbetering van de bovengrond. Verharding, groen en verbeteringen vanwege:
 - Gewenst ander gebruik: van verkeersstraten naar woonstraten
 - Bestrijding hittestress door vergroening
 - Ontwikkeling van habitats voor diersoorten
 - Tegengaan van overstromingsrisico's

2

Sociale kansen in buurt of wijk

- Corporaties dragen als 'startmotor' bij aan participatie van particuliere huur- en koopwoningen
- Aanjagen van een brede duurzame beweging in buurt of wijk: onderwijs, verenigingsleven en andere sociale netwerken. Gericht op duurzaamheid in de breedte: energiebesparing, productie van duurzame energie, circulariteit, veiligheid, klimaatadaptatie, armoedebestrijding en sociale cohesie

3

Fysieke kansen in de aan te sluiten huurwoningen

- Combinatie met alle al geplande onderhoudswerkzaamheden aan woningschil en installaties
- Combinatie met gewenste verbeteringen zoals isolatie, woningverbetering, aanpassing afgiftesystemen, zonnepanelen of individuele wensen van huurders

4

Sociale kansen in de aan te sluiten huurwoningen

- Gunstige tariefstructuur leidt tot zo laag mogelijke warmtelasten en gaat energiearmoede tegen
- Duurzaam wonen staat centraal. Dit betekent combinatie met maatregelen voor blijvend laag energieverbruik door slim woongedrag in een comfortabele woning. Hier hoort ook een gezond binnenklimaat bij
- Combinatie met sociale vraagstukken achter de voordeur. Zoals verkleining van de afstand tot de arbeidsmarkt, tegengaan eenzaamheid en eventuele andere sociale vraagstukken
- Directe betrokkenheid of zeggenschap van huurders bij het plan en exploitatie van de duurzame energievoorziening in de vorm van een klantenpanel of klankbordgroep

Figuur 9 Koppelkansen aardgasvrij