

atriensis

**Whitepaper thema a
Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 uitvoerbaar**

Dyon Noy
1 mei 2026

Verduurzaming sociale huurwoningen: haalbaar, integraal en samen

De Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 zijn in december 2024 vernieuwd in de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) (NPA). 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 krijgt elke corporatie haar aandeel in de opgave voor elkaar

De [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) (NPA) vragen veel van woningcorporaties op het gebied van verduurzaming. Er zijn extra inspanningen nodig voor isolatie en er is meer tijd voor gasvrij maken dan in de eerdere afspraken van 2022. In 2050 voldoet de sociale woningvoorraad gemiddeld aan het isolatieniveau van de Standaard en is volledig aardgasvrij. Vijf afspraken richting het tussendoel in 2035:

- 1 Uiterlijk 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

Corporaties moeten deze afspraken vertalen naar beleid, routekaarten en meerjaren-onderhouds- en investeringsplannen. Inclusief toetsing op financiële haalbaarheid, uitvoerbaarheid en draagvlak: intern én extern.

	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 E-, F- of G-woningen, tenzij sloopvoornemens, vrijstaand < 50 m ² , monument, huurders niet instemmen of de VvE niet uitvoert	Waarschijnlijk wijziging klassen-indeling waardoor huidige energielabels C en D 'oranje of rood' kleuren	Mogelijke nieuwe sancties ingetreden voor 'rode' energielabels
2 Gemiddelde 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		Vooraf ambities en pilots op onderdelen		• Aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit • Stimuleren van verlaging milieudruk en verbetering van milieuprestaties	• Woningen en woon omgeving zijn klimaatadaptief en borgen biodiversiteit • De sociale sector is volledig circulair

Figuur 1 Inhoud

Afspraak 1

In 2028 zijn er geen woningen met de energielabels E, F en G

Corporaties verhuren na 2028 geen woningen meer met de energielabels E, F en G. Uitzonderingen zijn gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten, vrijstaande woningen kleiner dan 50 m², en voor sloop aangemerkte woningen. Voorbehoud is instemming van huurders en de eventuele VvE. Er komt geen verhuurverbod in de wet, gemeenten gaan handhaven. Anno 2025 zijn er nog ongeveer 140.000 corporatiewoningen met label E, F en G. Corporaties bepalen zelf tot welk niveau zij deze woningen verduurzamen. Stel een zorgvuldige aanpak op met drie stappen:

- 1 Analyse
- 2 Plan
- 3 Uitvoering

Formeel gaat het om woningen met een geregistreerd energielabel E, F en G. Woningen zonder geldig energielabel en gebouwd vóór 1984 vallen hier ook in. Betrek ook niet-geregistreerde prelabels E, F en G. Vóór 2021 geregistreerde energielabels kunnen bij hernieuwde registratie flink van energielabel veranderen. Dat komt door de invoering van de NTA 8800. Gebruik bij geregistreerde energielabels uit de periode 2015 tot en met 2020 het energielabel dat van de Energie-Index afgeleid is. Overigens kondigt het coalitieakkoord van het kabinet Jetten al een voornemen tot een verbod op de energielabels C en D in 2040 aan.

Stap 1 Analyse

Maak een analyse van de huidige energielabels om te bepalen in welke complexen de energielabels E, F en G voorkomen:

- Ga uit van de energielabeldatabase in Vabi Assets met zowel geregistreerde energielabels als prelabels
- Vergelijk de geregistreerde energielabels in Vabi Assets met geregistreerde energielabels in EP-online
- Maak een overzicht per complex van het aantal geregistreerde energielabels D, E, F en G én prelabels D, E, F en G. Neem de energielabels D bij de analyse voor de zekerheid mee omdat bij vaststelling van nieuwe labels verschuivingen mogelijk zijn
- Overweeg om ook energielabels C van maximaal 70 m², die niet volgens de NTA 8800 opgesteld zijn, mee te nemen. Bij vaststelling van nieuwe labels zijn hierbij 'negatieve' verschuivingen niet ondenkbeeldig

Stap 2 Plan

Er is nu een volledige lijst met complexen en woningen met energielabels D, E, F en G:

- Breng in beeld welke complexen monument zijn of worden, de komende jaren gesloopt, in zijn geheel verkocht of gerenoveerd c.q. verduurzaamd worden. Hier is geen extra actie nodig. Bewaak wel dat het ook echt gebeurt
- Verdeel de resterende complexen in groepen gebaseerd op het percentage woningen met energielabel D, E, F en G: bijvoorbeeld incidenteel ($\leq 25\%$) en structureel ($> 25\%$)
- Kies per groep een aanpak. Bij incidenteel bijvoorbeeld een aanpak op woningniveau, bij structureel een aanpak voor het hele complex. Neem ook mee tot welk niveau je de woningen verduurzaamt. Minimaal naar energielabel C of D. Of in één keer naar de Standaard wat vaak energielabel A of beter oplevert

Stap 3 Uitvoering

Tenslotte ga je aan de slag met verduurzaming:

- Stel een draaiboek op voor de aanpak. Bepaal het benodigde budget. Zorg voor tijdige besluitvorming van bestuur en toezichthouders voor de hele aanpak
- Neem de aanpak van woningen met energielabels D, E, F en G op in de projectplanning van je organisatie. Regel capaciteit bij collega's en ketenpartners
- Communiceer de aanpak naar alle betrokkenen: huurders, gemeente(n), ketenpartners en natuurlijk de collega's van je eigen corporatie
- Voer het programma uit, rapporteer en evalueer de voortgang. Rapporteer duidelijk als er sprake is van een van de uitzonderingsregels waardoor het energielabel E, F of G niet tijdig verdwijnt. Leg vast als er sprake is van huurders of verenigingen van eigenaren die niet akkoord gaan

Figuur 2 Drie stappen bij uitsorteren energielabels E, F en G

Afspraak 2

In 2035 is 60% van de totale isolatieopgave van 2025 tot en met 2050 gereed

De Standaard is een norm voor de maximale netto warmtevraag per woning. Deze wordt bepaald door de schilkwaliteit, luchtdichtheid en ventilatie en niet door installaties voor warmteopwekking of duurzame energie. De essentie van de Standaard is helder: optimaal isoleren, zonder onderdelen over te slaan. De meeste woningen halen deze norm met een goed isolatiepakket.

De gemiddelde netto warmtevraag van corporatiewoningen bedroeg anno 2024 zo'n 108 kWh per m² per jaar. Volgens de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) daalt dit gemiddelde naar 87 kWh per m² per jaar in 2035 (60% van de totale opgave) en 73 kWh per m² per jaar in 2050. Dat laatste komt overeen met de Standaard. Een woning die aan de Standaard voldoet is toekomstklaar, spijtvrij en betaalbaar. De warmtevraag is dan zo laag dat elk aardgasvrij alternatief mogelijk is. Wel zijn afgiftesystemen vaak nog ongeschikt voor gasvrije verwarming. Een corporatie kan dan overwegen de EPV in te zetten. Daarvoor zijn nog extra maatregelen nodig, zoals het gasvrij maken en veel zonnepanelen.

	Minimaal voor de Standaard	
	Waarde	Praktijk
Dak	$R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	8 - 15 centimeter
Vloer	$R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	8 - 15 centimeter
Gevel	$R_c = 1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$	Spouwisolatie: 5 - 7 centimeter dikte
Kozijnen	$U_{\text{raam}} = 1,4 \text{ W}^2\text{K/W}$	HR++ glas
Ventilatie	Mechanische afvoer in keuken, badkamer, toilet óf balansventilatie, met CO ₂ sturing in woonkamer én hoofdslaapkamer	
Kier- en naaddichting	$Q_v; 10 \leq 0,7 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$	

Figuur 3 Waarden leidend tot de Standaard

Woningtype	Bouwjaar	Standaard	
		Compactheid (A_{IS}/A_g)	Netto warmtevraag (kWh/m ²)
Eengezins	< 1945	< 1.00	< 60
		≥ 1.00	$< 60 + 105 * (A_{IS}/A_g - 1,0)$
		< 1.00	< 43
		≥ 1.00	$< 43 + 40 * (A_{IS}/A_g - 1,0)$
Meergezins	< 1945	< 1.00	< 95
		≥ 1.00	$< 95 + 70 * (A_{IS}/A_g - 1,0)$
		< 1.00	< 45
		≥ 1.00	$< 45 + 45 * (A_{IS}/A_g - 1,0)$

A_{IS} = verliesoppervlak (NTA 8800)
 A_g = gebruiksoppervlak (NTA 8800)

Figuur 4 De Standaard

Afspraak 3

In 2035 is 20% van de bestaande woningen extra gasvrij ten opzichte van 2022

Corporaties maken als onderdeel van de wijkaanpak door gemeenten 20% van hun bezit – zo'n 450.000 sociale huurwoningen – aardgasvrij. Dit gebeurt tussen 2022 en 2035. Corporaties fungeren als 'startmotor', waardoor particuliere woningeigenaren in de slipstream kunnen volgen. Er zijn drie alternatieven voor verwarming zonder aardgas:

- a Warmtenet
- b Elektrisch met individuele warmtepomp
- c 'Groen' gas of waterstof met individuele warmtepomp

Voor het warmtenet bestaan meerdere varianten met vooral steeds lagere temperaturen. Bij die lagere temperaturen is aanvullend een warmtepomp in de woning nodig. Het alternatief voor aardgas wordt bepaald door de gemeente. Dit gebeurt op basis van het warmteprogramma dat uiterlijk in 2027 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit document geeft aan wat het alternatief voor aardgas wordt en wanneer. Gemeenten zijn regisseur van de warmtetransitie. Nieuwe wetgeving vergroot hun slagkracht, zoals de Wgiw (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie) en de Wcw (Wet collectieve warmte).

	a Warmtenet (voorbeeld 70°C - 40°C)	b Elektrisch met individuele warmtepomp	c 'Groen' gas of waterstof met individuele warmtepomp
Wanneer extra kansrijk	• Hoogbouw • Geconcentreerd bezit • Collectieve bronnen • Collectieve verwarming momenteel • Redelijke isolatie aanwezig/mogelijk	• Laagbouw • Weinig geconcentreerd bezit • Geen collectieve bronnen • Individuele verwarming momenteel • Goede isolatie aanwezig/mogelijk	Opties a en b onmogelijk zoals historische binnensteden
Omgevingsfactoren	Transport beschikbare duurzame warmte naar woningen	Verzwarend elektriciteitsnet, prioriteringskwestie bij netcongestie	Productie 'groen' gas of waterstof, prioriteringskwestie: welke sector heeft geen alternatieven
Vereist isolatieniveau	Gemiddeld ongeveer voldoen aan de Standaard	Hoog volledig of ruimschoots voldoen aan de Standaard	Gemiddeld ongeveer voldoen aan de Standaard
Installaties en -aanpassingen in en om woningen	Beperkt, goed toepasbaar, ook in gestapelde woningen	Aanzienlijk, extra lastig in gestapelde bouw	Gemiddeld, lastig in gestapelde bouw
Investerings- en onderhoudskosten eigenaar	Relatief laag	Relatief hoog	Gemiddeld
Warmtelasten huurder	Indicatief vergelijkbaar met aardgas	Beduidend gunstiger dan bij aardgas	Gunstiger dan bij aardgas door warmtepomp, onduidelijkheid over toekomstige tarieven

Figuur 5 Drie alternatieven voor aardgas

Afspraak 4 Waar mogelijk inpassing van hybride warmtepompen

In 2024 schrapte het vorige kabinet de geplande verplichting dat vanaf 2026 bij ketelvervanging een hybride warmtepomp moet worden toegepast. Het huidige kabinet Jetten herintroduceert de verplichting per 2029 voor woningen waar geen warmtenet beschikbaar is. Vooruitlopend daarop roepen de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) op om bij eengezinswoningen met een goed isolatieniveau nu al in te zetten op hybride warmtepompen. Dit zou in 2035 zo'n 200.000 tot 250.000 hybride systemen kunnen opleveren. Voorwaarden voor toepassing:

- Het gasnet blijft nog minstens tien jaar liggen en netcongestie is geen spelbreker
- Er is een gasgestookte combiketel en ruimte voor de warmtepomp
- Isolatieniveau zit op niveau van de Standaard, radiatoren zijn qua capaciteit voldoende en waterzijdig ineregeld

Hybride warmtepompen verlagen het aardgasverbruik flink, met meer elektraverbruik als keerzijde. De CO₂-uitstoot daalt fors en huurders profiteren van lagere warmtelasten. De [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) staan hiervoor een extra huur toe: Aedes en de Woonbond ontwikkelden hiervoor een menukaart.

Stap	Toelichting
1 Inventarisatie	Onderzoek welke woningen met combiketels aan de drie basisvoorwaarden voldoen: a Gas blijft nog minstens tien jaar beschikbaar en netcongestie is geen spelbreker b Hybride is ruimtelijk inpasbaar zoals vaak bij eengezinswoningen c Isolatieniveau is op orde en afgiftesysteem geschikt
2 Processen	Bepaal in welke processen plaatsing het beste in te passen is: a Ketelvervangingsmoment b Mutatie en/of klantgestuurd aanbod c Onderdeel integraal verduurzamingsproject
3 Contractering	Organiseer het proces van beleidsvaststelling tot en met contractering: a Beleidsplan met welke woningen in welke processen plus jaarbudgetten b Selectieleidraad met overeenkomst: met of zonder huidig cv-onderhoudsbedrijf, inspannings- of prestatieafspraken c Selectieproces en overeenkomst
4 Uitvoering	Realisatie van de overeengekomen aantallen op jaarbasis met aandacht voor: a Zorgvuldige waterzijdige inregeling en oplevering b Heldere gebruiksinstructies aan huurders en toetsing op het juiste gebruik c Inwerkingstelling en toetsing van de juiste werking van de monitoring
5 Monitoring en evaluatie	Op regelmatige basis vinden monitoring en evaluatie plaats: a Gerealiseerde daling gasverbruik en extra elektraverbruik als gemiddelde met spreiding daaromheen b Meting van klanttevredenheid met daarbij alerte reacties als bewoners niet optimaal met installaties omgaan c Kwaliteit van verricht onderhoud en zo nodig de afstemming tussen onderhoud aan combiketel versus warmtepomp

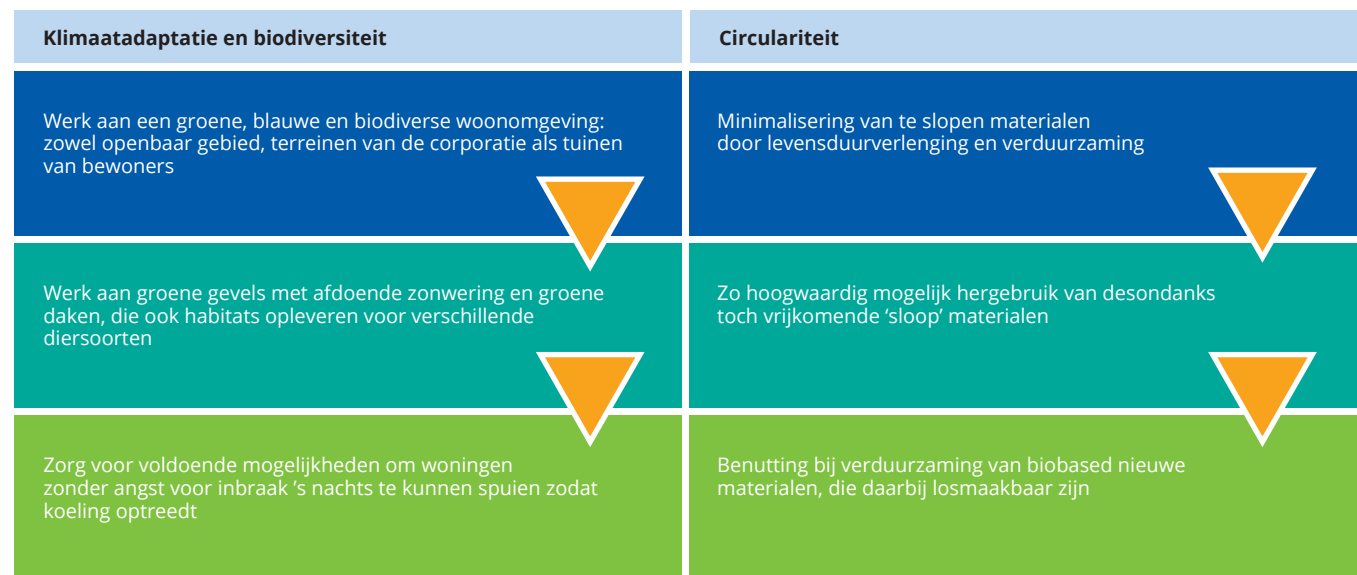
Figuur 6 Vijf stappen bij toepassing hybride warmtepompen

Afspraak 5

In de aanpak aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

Met het isoleren naar de Standaard en de gasvrije alternatieven voor verwarmen zijn miljarden aan uitgaven voor de bestaande sociale voorraad gemoeid. De [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) benadrukken terecht dat de energetische aanpak meteen oog moet hebben voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Oververhitting is een steeds urgenter probleem. De aarde warmt op, het klimaat vertoont steeds grotere extremen en goed geïsoleerde woningen houden warmte meer en langer vast. Nauwe samenwerking met gemeenten is daarbij onmisbaar. Dit vergroot de impact van de inspanningen van corporaties. Liever een groene en blauwe woonomgeving waar iedereen wat aan heeft, dan dat exclusief naar corporaties wordt gekeken om kostbare groene daken te maken.

Ook wijzen de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) op het belang van vermindering van milieudruk door de toegepaste materialen. De oproep is om de milieudruk te verlagen en om de milieuprestaties te verbeteren. En daarmee vooral goede bedoelingen tot 2035 voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Dit staat in schril contrast met de urgentie en de overheidsambities op deze terreinen voor 2030 en 2050. Daarom is het cruciaal dat corporaties klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit wel degelijk integraal onderdeel maken van hun verduurzamingsaanpak.



Figuur 7 Drietrapsraket bij klimaatadaptatie en biodiversiteit én bij circulariteit