

Energielabel op de schop



Wat *EPBD IV* en *Nieuwe NTA 8800* betekenen voor woningcorporaties

De inhoudelijke wijzingen en bestuurlijke consequenties

- ✓ *Achtergrond*
- ✓ *Context*
- ✓ *Impact*
- ✓ *Handelingsruimte*

Inhoud

Voorwoord – waarom dit boekje	5
1. Historische context – het energielabel als instrument.....	6
1.1. Het energielabel als communicatiemiddel	6
1.2. Van informatie naar beleidsinstrument	6
1.3. De introductie van de NTA 8800 (2021)	7
1.4. Labelinflatie als signaal.....	8
1.5. De opmaat naar EPBD IV	8
2. De beleidslogica van Europa en Nederland	9
2.1. Klimaatneutraliteit als einddoel (2050).....	9
2.2. Van energie-efficiëntie naar emissievrij functioneren	9
2.3. Waarom de installaties centraal komen te staan.....	9
2.4. De Nederlandse vertaling: geen nationale afwijking, maar Europese lijn.....	10
2.5. Wat vraagt deze beleidslogica van bestuurders?.....	10
2.6. Is dit reden tot zorg of tot voorbereiding?	11
3. Wat verandert er – en wat betekent dat voor woningcorporaties?	12
3.1. Inleiding – van isolatiestandaard naar emissievrij functioneren	12
3.2. Eerste fase – 29 mei 2026	12
3.3. Verdere uitwerking – 2027–2028.....	14
3.4. Richting 2030 – herijking van het energielabelsysteem	17
4. Herijking van het energielabel richting 2030	18
4.1. Wanneer is een woning toekomstbestendig?	18
4.2. De aanleiding: labelinflatie en verlies aan onderscheid	18
4.3. Waarom de herijking bestuurlijk relevant is	18
4.4. Wat verandert er concreet richting 2030?	19
4.5. Wat betekent dit voor bestaande woningen?	19
4.6. De positie van de isolatiestandaard	19
4.7. Installatiestrategie wordt bepalender	20
4.8. MEPS en de onderkant van de markt	20
4.9. Reële risico's versus vermeende risico's	20
4.10. Wat vraagt dit van bestuur en beleid?	20
4.11. Conclusie – aanscherping, geen breuk	21
5. De isolatiestandaard als fundament.....	22
5.1. Inleiding – isolatie in het licht van EPBD IV	22
5.2. De technische kern: warmtevraag als bepalende factor	22

5.3.	Isolatie als randvoorwaarde voor emissievrije installaties	23
5.4.	Isolatie en netcongestie – een systeemvraagstuk	23
5.5.	Verandert de isolatiestandaard door EPBD IV?	23
5.6.	Isolatie als “no regret”-maatregel	24
5.7.	De samenhang met installatiestrategie	24
5.8.	Isolatie en zomercomfort (TOjuli)	24
5.9.	Wat betekent dit voor woningcorporaties?	25
6.	Installatiestrategie richting fossielvrij	26
6.1.	Inleiding – de volgende stap na isolatie	26
6.2.	De beleidsverschuiving: van energiegebruik naar emissies	26
6.3.	De belangrijkste installatie-opties in context	26
6.4.	De cruciale samenhang met isolatie	28
6.5.	Netcongestie als randvoorwaarde	28
6.6.	Het strategische moment: installatievervanging	28
6.7.	Wat betekent dit voor woningcorporaties?	29
6.8.	De relatie met EPBD IV	29
6.9.	Conclusie	29
7.	Hittestress, zomercomfort en TOjuli	30
7.1.	Inleiding – een groeiend maar onderschat vraagstuk	30
7.2.	Klimaatverandering als structurele factor	30
7.3.	De rol van isolatie in oververhitting	30
7.4.	TOjuli – eerste stap richting regelgeving	31
7.5.	De relatie met energiegebruik en installaties	31
7.6.	Voorkomen in plaats van oplossen	31
7.7.	Wateroverlast en bredere klimaatadaptatie	32
7.8.	Wat betekent dit voor woningcorporaties?	32
7.9.	Wat kunt u morgen al doen?	32
7.10.	Conclusie	33
8.	Financiële impact en beleidswaarde 2.0	34
8.1.	Inleiding – de financiële kant van de energietransitie	34
8.2.	Natuurlijke momenten als sleutelprincipe	34
8.3.	Verschuiving in investeringspatronen	35
8.4.	Total Cost of Ownership (TCO) als stuurinstrument	35
8.5.	De relatie met MJOP en portefeuillesturing	36
8.6.	Beleidswaarde 2.0 – betekenis en impact	36
8.7.	Risico’s en aandachtspunten	37
8.8.	Wat vraagt dit van woningcorporaties?	37
8.9.	Conclusie	37

9. Wat betekent dit alles voor woningcorporaties?.....	38
9.1. Inleiding – van begrijpen naar besluiten	38
9.2. De rode draad – de richting blijft, de scherpste neemt toe	38
9.3. Van labelsturing naar integrale sturing	38
9.4. Van investeren naar sturen op levensduur en TCO.....	39
9.5. Natuurlijke momenten als verbindend principe.....	39
9.6. De rol van onzekerheid – sturen zonder volledige zekerheid	39
9.7. Wat vraagt dit concreet van woningcorporaties?	40
9.8. De kernverschuiving	40
9.9. Conclusie – niet alles verandert, maar er wordt meer gevraagd	40



Voorwoord – waarom dit boekje

Wij werken dagelijks met woningcorporaties aan vraagstukken rond; meerjaren onderhouds- en investeringsbegrotingen, energielabels, verduurzaming en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De vragen die wij de afgelopen periode steeds vaker horen, zijn helder:

- Wat staat ons nu écht te wachten?
- Wordt alles opnieuw anders?
- Zijn onze recente investeringen nog passend?
- Moeten wij onze koers aanpassen richting 2030 en 2050?

Juist daarom geven wij dit boekje uit. Niet als marketingdocument, maar als inhoudelijk referentiedocument. Ons doel is om woningcorporaties, op basis van actuele kennis en wetgeving, inzicht te geven in wat verandert, waarom dat gebeurt en wat dat betekent voor beleid en investeringskeuzes.

De energietransitie staat niet stil. Wat deze periode bijzonder maakt, is niet dat er opnieuw regels veranderen, maar dat we een volgende fase ingaan. Met de invoering van EPBD IV en de herijking van het energielabel richting 2030 verschuift de nadruk. De focus komt nadrukkelijker te liggen op fossielvrij functioneren en CO₂-reductie. Dat roept begrijpelijke vragen op.

Juist in zo'n fase ontstaat snel speculatie. En speculatie brengt zelden rust. Dit boekje is geschreven om die rust wél te brengen. Niet door zaken te versimpelen, maar door helder te maken:

- wat de ambitie en logica van Europa en Nederland is;
- welke wijzigingen concreet op woningcorporaties afkomen;
- waarom deze wijzigingen worden doorgevoerd;
- wat dit technisch en beleidsmatig betekent;
- en vooral: waar u zich wél en waar u zich niet zorgen over hoeft te maken.

Belangrijk uitgangspunt is dat niet “de hele wereld verandert”.

We bewegen door naar een volgende stap in een ontwikkeling die al jaren zichtbaar is: van energie-efficiëntie naar fossielvrij en uiteindelijk klimaatneutraal functioneren richting 2050.

Isoleren blijft logisch. Verduurzamen blijft noodzakelijk.

Wat verandert, is de manier waarop prestaties worden beoordeeld en hoe toekomstbestendigheid wordt gewogen. Voor woningcorporaties betekent dit niet dat alles opnieuw moet worden uitgevonden. Het betekent wél dat investeringskeuzes steeds nadrukkelijker worden gezien in het licht van 2030 en 2050. Wie nu begrijpt wat eraan komt, kan gericht anticiperen en voorkomt dat beleid later moet worden bijgesteld.

Wij benaderen deze ontwikkelingen nuchter, feitelijk en zonder onnodig alarm. Waar beleid vaststaat, benoemen wij dat. Waar nog onzekerheden zijn, maken wij die transparant. Waar interpretatie nodig is, geven wij onze professionele inschatting.

Ons doel is eenvoudig: u helpen om met kennis en vertrouwen keuzes te maken in een veranderend beleidskader. Niet vanuit speculatie, maar vanuit inzicht.

1. Historische context – het energielabel als instrument

Om de veranderingen die met EPBD IV op ons afkomen goed te kunnen plaatsen, is het essentieel om eerst terug te kijken. Zonder historische context kan de huidige aanscherping van regels abrupt of zelfs willekeurig lijken. In werkelijkheid is zij het resultaat van een geleidelijke verschuiving in beleid, maatschappelijke ambities en klimaatdoelstellingen.

Het energielabel is in de afgelopen twintig jaar veranderd van een relatief eenvoudig communicatiemiddel naar een belangrijk beleidsinstrument. Die ontwikkeling verklaart waarom het label nu opnieuw wordt aangepast.

1.1. Het energielabel als communicatiemiddel

Het energielabel werd in Nederland geïntroduceerd als onderdeel van Europees beleid (de oorspronkelijke EPBD-richtlijnen) om energie-efficiëntie inzichtelijk te maken bij verkoop en verhuur van gebouwen. De oorspronkelijke bedoeling was helder en beperkt:

- bewoners en kopers inzicht geven in de energetische kwaliteit van een woning;
- vergelijkbaarheid mogelijk maken via een eenvoudige letterclassificatie (A t/m G);
- energiebewustzijn stimuleren;

Het energielabel was in deze fase nadrukkelijk nog géén klimaatbeleidsinstrument. Het was niet bedoeld om emissies af te dwingen of fossielgebruik uit te bannen, maar om transparantie te creëren. De onderliggende gedachte was eenvoudig: transparantie leidt tot bewustere keuzes, en bewustere keuzes leiden tot energiebesparing.

Voor woningcorporaties betekende het label aanvankelijk vooral:

- een administratieve verplichting bij verhuur;
- een communicatiemiddel richting huurders;
- een indicator voor energiezuinigheid.

De strategische impact was beperkt. Het label had voor woningcorporaties nog geen directe normerende functie binnen investeringsbeleid of portefeuille sturing.

1.2. Van informatie naar beleidsinstrument

De maatschappelijke context veranderde echter snel. Klimaatverandering werd urgenter, Europese klimaatdoelen werden aangescherpt en de gebouwde omgeving werd nadrukkelijk onderdeel van de oplossing. Hierdoor kreeg het energielabel een bredere rol. Het werd steeds vaker gebruikt om:

- woningkwaliteit te monitoren;
- voortgang in verduurzaming zichtbaar te maken;
- doelgroepen (bijvoorbeeld E-, F- en G-labels) te identificeren;
- beleid te onderbouwen;
- investeringsprioriteiten te bepalen.

Voor woningcorporaties veranderde het label daarmee fundamenteel van karakter. Het werd:

- een sturingsinstrument binnen de portefeuille;
- een indicator in prestatieafspraken;
- een verantwoordingsinstrument richting toezichthouders;
- een meetlat voor voortgang in verduurzaming.

De verschuiving van communicatiemiddel naar beleidsinstrument betekende dat het label steeds meer een maatstaf voor kwaliteit werd. Een hogere labelletter stond niet alleen voor minder energiegebruik, maar ook voor een kwalitatief betere woning.

Spanningsveld dat hier ontstaat

Wanneer een communicatiemiddel een beleidsinstrument wordt, krijgt elke methodische wijziging automatisch grotere impact. Verandert de meetlat, dan verandert ook de waardering van prestaties. Dit spanningsveld vormt de achtergrond van de huidige discussies rond EPBD IV en de herijking van labelklassen.

1.3. De introductie van de NTA 8800 (2021)

Een belangrijke mijlpaal in de ontwikkeling van het energielabel was de invoering van de NTA 8800 per 1 januari 2021. Deze bepalingmethode verving eerdere, minder consistente rekenmethoden en had als doel:

- de betrouwbaarheid te vergroten;
- de reproduceerbaarheid te verbeteren;
- uniformiteit in berekeningen te waarborgen;
- beter aan te sluiten bij de werkelijke energieprestatie van gebouwen.

De NTA 8800 bracht onder meer:

- een uniformere berekeningswijze voor alle bouwtypen;
- een sterkere rol voor installaties in de berekening;
- een betere weging van systeemrendementen;
- een meer realistische benadering van energiegebruik.

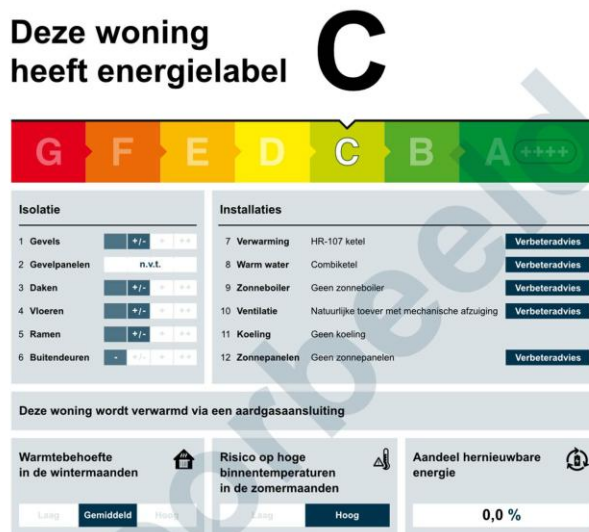
Voor de praktijk betekende dit een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het labelstelsel. Discussies over uiteenlopende uitkomsten werden verminderd en de professionele standaard werd verhoogd.

Wat werd zichtbaar?

Tegelijkertijd werd met de NTA 8800 duidelijk dat een technisch correct energielabel niet automatisch betekent dat een woning klimaatneutraal is. Een woning kon:

- goed geïsoleerd zijn;
- relatief weinig energie gebruiken;
- en toch grotendeels fossiel worden verwarmd.

Het label beoordeelde primair energiegebruik en efficiëntie, niet directe CO₂-uitstoot of fossielvrijheid. Daarmee werd een fundamentele beleidsvraag zichtbaar: is energiezuinigheid voldoende als de uitstoot blijft bestaan?



1.4. Labelinflatie als signaal

Na de invoering van de NTA 8800 ontstond een fenomeen dat vaak wordt aangeduid als “labelinflatie”. Steeds meer woningen behaalden een A-achtig label, ook wanneer zij nog grotendeels fossiel werden verwarmd.

Dit was geen fout in de methodiek, maar een logisch resultaat van een systeem dat energie-efficiëntie beloont. Het label deed daarmee precies waarvoor het ontworpen was. Tegelijkertijd liet het zien waar de grenzen van dat ontwerp lagen.

In een beleidscontext waarin CO₂-reductie en fossielvrijheid steeds centraler kwamen te staan, werd zichtbaar dat een instrument dat vooral energiegebruik beoordeelt, onvoldoende onderscheid maakt tussen:

- efficiënt fossiel gebruik;
- en emissievrij functioneren.

Labelinflatie was daarmee geen probleem van berekening, maar een signaal dat de beleidslat aan het verschuiven was.

1.5. De opmaat naar EPBD IV

De spanning tussen een technisch correct energielabel en bredere klimaatdoelen vormde een belangrijke aanleiding voor de herziening van de Europese richtlijn.

EPBD IV moet daarom worden gezien als:

- geen breuk met het verleden;
- geen correctie op “fout beleid”;
- maar een logische volgende stap in een langere beleidsontwikkeling.

Waar het energielabel oorspronkelijk antwoord gaf op de vraag:

“Hoe energiezuinig is deze woning?”, verschuift de kernvraag nu naar:

“In hoeverre draagt deze woning bij aan een klimaat neutrale gebouwde omgeving?”

Dit is een fundamentele, maar logisch verklaarbare verschuiving. Voor woningcorporaties betekent dit niet dat eerdere investeringen verkeerd waren. Het betekent dat de beoordelingslogica evolueert, in lijn met aangescherpte klimaatdoelstellingen richting 2030 en 2050.



2. De beleidslogica van Europa en Nederland

2.1. Klimaatneutraliteit als einddoel (2050)

De veranderingen rond EPBD IV zijn geen losse beleidsaanpassing. Zij maken onderdeel uit van een bredere Europese koers die al jaren is ingezet: klimaatneutraliteit in 2050.

De Europese Unie heeft dit doel juridisch verankerd in de Europese Klimaatwet. Daarmee is vastgelegd dat de netto-uitstoot van broeikasgassen in 2050 nul moet zijn. Dat betekent dat alle sectoren hun bijdrage moeten leveren – industrie, mobiliteit, landbouw én de gebouwde omgeving.

De gebouwde omgeving is hierin cruciaal:

- een groot deel van het energiegebruik vindt plaats in gebouwen;
- verwarming en warm tapwater zijn historisch sterk afhankelijk van fossiele brandstoffen;
- gebouwen hebben een lange levensduur, waardoor investeringen vandaag nog doorwerken in 2040 en 2050.

Dat laatste punt is voor woningcorporaties van bijzondere betekenis. Woningen die vandaag worden gerenoveerd of verduurzaamd, staan er in 2050 nog steeds. Investeringen die nu worden gedaan, bepalen dus mede of de portefeuille in de toekomst aansluit bij de klimaatdoelen. De beleidsvraag is daarom niet alleen: “Hoe verbeteren we vandaag de energieprestatie?” Maar vooral: “Hoe zorgen we dat onze gebouwen in 2050 geen fossiele uitstoot meer veroorzaken?”

Dat perspectief verklaart waarom het beoordelingskader verschuift.

2.2. Van energie-efficiëntie naar emissievrij functioneren

In eerdere fases van Europees beleid lag de nadruk vooral op energie-efficiëntie. Minder energie gebruiken betekende minder uitstoot – dat was de logica. Die redenering klopt nog steeds, maar is niet langer voldoende.

Een woning kan:

- goed geïsoleerd zijn;
- relatief weinig energie gebruiken;
- een gunstig energielabel hebben;
- en toch afhankelijk zijn van aardgas.

Zolang fossiele brandstoffen worden gebruikt, blijft er structurele CO₂-uitstoot. Daarom verschuift het beleid van: “zo weinig mogelijk energie gebruiken” naar: “geen fossiele uitstoot meer veroorzaken”.

Dat betekent dat niet alleen de hoeveelheid energie telt, maar ook:

- de herkomst van die energie;
- het type installatie;
- de operationele emissies;
- de bijdrage aan een fossielvrij energiesysteem.

Dit vormt de kern van de huidige herziening van de EPBD (EPBD IV).

Voor woningcorporaties betekent dit dat toekomstbestendigheid steeds zwaarder gaat wegen dan alleen energiezuinigheid.

2.3. Waarom de installaties centraal komen te staan

De beleidsredenering achter deze verschuiving is technisch logisch en consistent:

1. Isolatie verlaagt de warmtevraag.
2. Lage warmtevraag maakt kleinere en efficiëntere installaties mogelijk.
3. Installaties bepalen directe emissies.

4. Fossiele installaties veroorzaken structurele uitstoot.
5. Emissievrije installaties zijn noodzakelijk om klimaatneutraliteit te bereiken.

Hieruit volgt een duidelijke samenhang:

- de schil (isolatie) blijft het fundament;
- de installatie bepaalt of een gebouw fossielvrij functioneert.

Dit verklaart waarom in de komende jaren installaties en CO₂-emissies zwaarder gaan meewegen in het energielabel. Het beleid verschuift dus niet weg van isoleren, maar bouwt daarop voort. Het einddoel is niet langer alleen “energiezuinig”, maar “emissievrij functioneren”.

2.4. De Nederlandse vertaling: geen nationale afwijking, maar Europese lijn

Nederland voert met EPBD IV geen eigen koerswijziging door, maar vertaalt Europese afspraken naar nationale regelgeving. Dit gebeurt onder andere via:

- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- de Omgevingsregeling;
- het Stelsel Energieprestatie Gebouwen (EPG);
- de NTA 8800;
- certificeringskaders zoals BRL 9500 en bijbehorende ISSO-publicaties.

De implementatie is gefaseerd.

Per 29 mei 2026:

- worden CO₂-indicatoren toegevoegd aan het energielabel;
- wordt de NTA 8800 aangepast;
- wordt een eerste stap gezet richting herijking van labelklassen.

Richting 2030 volgt een verdere systematische herziening van het labelsysteem. Belangrijk om te benadrukken: dit traject is geen beleidsmatige verrassing. De Europese koers richting 2050 ligt al jaren vast. De huidige wijzigingen vormen een verdere concretisering en aanscherping van die lijn.

2.5. Wat vraagt deze beleidslogica van bestuurders?

Voor bestuurders van woningcorporaties betekent deze verschuiving vooral één ding: lange termijn denken wordt nog belangrijker. De vraag verschuift van: “Voldoen wij aan de huidige norm?” naar: “Is onze portefeuille robuust richting 2030 en 2050?”

Dat vraagt om:

- investeringsbeslissingen die niet alleen op de huidige labelletter zijn gebaseerd;
- bewustzijn van mogelijke herijking van labelklassen;
- aandacht voor fossielvrijheid als strategisch criterium;
- integrale afweging van schil, installatie en comfort;
- risicobeheersing bij grootschalige elektrificatie (netcongestie).

Bestuurlijk betekent dit niet dat alles opnieuw moet worden uitgevonden. Het betekent wél dat:

- verduurzamingsstrategie expliciet wordt getoetst aan 2050;
- tijdelijke oplossingen als zodanig worden herkend;
- investeringsfasering zorgvuldig wordt onderbouwd;
- beleidskeuzes uitlegbaar blijven richting gemeenten en toezichthouders.

2.6. Is dit reden tot zorg of tot voorbereiding?

Het is begrijpelijk dat wijzigingen in regelgeving onzekerheid oproepen, zeker wanneer energielabels een belangrijke rol spelen in beleidskeuzes en verantwoording. Toch is het belangrijk om onderscheid te maken tussen:

- een wijziging van richting;
- en een aanscherping van een bestaande koers.

De richting – minder energiegebruik, minder uitstoot, fossielvrij functioneren – is al jaren zichtbaar. Wat verandert, is de nadruk en de manier waarop prestaties worden beoordeeld. Voor woning-corporaties is dit geen breuk met het verleden, maar een volgende fase, mits zij op dit moment al inzetten op:

- structureel investeren in isolatie;
- inzetten op toekomstgerichte installaties;
- verduurzaming integraal benaderen.

De beleidslogica van Europa en Nederland biedt daarmee niet alleen verplichtingen, maar ook duidelijkheid: de lat verschuift, maar de koers blijft herkenbaar.



3. Wat verandert er – en wat betekent dat voor woningcorporaties?

3.1. Inleiding – van isolatiestandaard naar emissievrij functioneren

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties in Nederland sterk ingezet op het behalen van de isolatiestandaard. Dat was niet alleen logisch, maar ook noodzakelijk. De isolatiestandaard is immers gebaseerd op een fundamentele energetische gedachte:

- een lagere warmtevraag vormt de basis voor duurzame verwarming;
- bij een lage warmtevraag kunnen lage temperatuurverwarming (LTV) en midden-temperatuurverwarming (MTV) worden toegepast;
- kleinere installaties worden mogelijk;
- elektrificatie wordt technisch haalbaar;
- netbelasting blijft beheersbaar.

Met andere woorden: isoleren was geen tijdelijke beleidsopgave, maar een structurele voorbereiding op een fossielvrije toekomst. De invoering van EPBD IV verandert deze basis niet. Wat verandert, is de manier waarop prestaties worden beoordeeld. Waar het beleid tot nu toe primair keek naar energiegebruik, verschuift de nadruk nu explicieter naar emissies en fossielvrij functioneren.

Dit hoofdstuk beschrijft:

- wat er per fase verandert;
- waarom dit gebeurt;
- wat dit op korte termijn betekent;
- en wat de lange termijn consequenties zijn voor woningcorporaties.

De implementatie verloopt gefaseerd. Juist dat onderscheid is essentieel om onrust te voorkomen.

3.2. Eerste fase – 29 mei 2026

3.2.1. Wat verandert er?

Per 29 mei 2026 wordt EPBD IV in Nederland geïmplementeerd. Dit leidt tot een inhoudelijke uitbreiding van het energielabel en een actualisatie van de bepalingsmethode, de NTA 8800. Belangrijk: het energielabel als systeem blijft bestaan. De labelreeks A++++ t/m G blijft gehandhaafd. Er is geen automatische herwaardering van bestaande labels.

Wat wél verandert:

- het energielabel bevat expliciet informatie over operationele CO₂-emissies;
- het aandeel hernieuwbare energie wordt zichtbaar gemaakt;
- de onderliggende rekenmethodiek wordt aangepast;
- nieuwbouw kan een A0-aanduiding krijgen indien emissievrij;
- monumenten worden labelplichtig.

Het label wordt daarmee uitgebreider en informatiever.

3.2.2. Waarom verandert dit?

De uitbreiding vloeit direct voort uit de Europese klimaatambitie. Het huidige energielabel beoordeelt primair energiegebruik. Maar energiegebruik zegt niet alles over uitstoot. Een goed geïsoleerde woning met een HR-ketel kan relatief weinig energie gebruiken, maar blijft afhankelijk van aardgas en veroorzaakt structurele CO₂-uitstoot.

Klimaatneutraliteit in 2050 vraagt méér dan efficiënt fossiel gebruik. Het vraagt om afbouw van fossielgebruik.

Door CO₂ expliciet zichtbaar te maken:

- wordt het verschil tussen energiezuinig en emissievrij duidelijk;
- ontstaat meer transparantie in de woningvoorraad;
- kan beleid beter aansluiten op klimaatdoelen.

Dit is geen beleidsbreuk, maar een logische vervolgstap.

3.2.3. Wat betekent dit op korte termijn voor woningcorporaties?

In 2026 verandert er operationeel minder dan soms wordt gedacht.

- Bestaande labels blijven geldig.
- Er vindt geen herclassificatie plaats.
- De isolatiestandaard blijft inhoudelijk juist.

Wat wél verandert:

- installatiekeuze wordt zichtbaarder;
- CO₂-uitstoot wordt explicieter benoemd;
- interne beleidsdiscussies worden scherper.

Bestuurlijk betekent dit:

- uitleggen wat er verandert;
- onderscheid maken tussen informatie-uitbreiding en normverschuiving;
- voorkomen dat onterecht wordt aangenomen dat de portefeuille “ineens slechter” wordt.

3.2.4. Illustratieve vergelijking

Stel twee woningen met vergelijkbare isolatie en warmtevraag.

Woning A

- isolatiestandaard behaald;
- LTV mogelijk;
- HR-ketel op aardgas;
- label A.

Woning B

- isolatiestandaard behaald;
- LTV mogelijk;
- elektrische warmtepomp;
- label A.

In het huidige systeem zijn deze woningen gelijk geclassificeerd.

Vanaf 2026 wordt zichtbaar:

- woning A heeft structurele emissies;
- woning B functioneert emissiearm of emissievrij.

De letter verandert mogelijk niet direct, maar het verschil wordt zichtbaar.

Richting 2030 kan dit verschil bepalend worden. “Fossielvrij” zal dan naar verwachting een veel belangrijker rol krijgen in de beoordeling en waardering van woningen en installaties.

Een illustratief voorbeeld is de HR 107-ketel. Een installatie die nu nog kan bijdragen aan een A-label of beter, zal in een aangescherpt systeem naar verwachting beduidend lager worden gewaardeerd, juist omdat zij niet bijdraagt aan fossielvrij functioneren. Het is daarom niet ondenkbaar dat dergelijke installaties in de toekomst eerder bijdragen aan een lagere waardering dan aan label A voor de woning als geheel. De exacte uitwerking daarvan is op dit moment echter nog niet definitief vastgesteld.

3.3. Verdere uitwerking – 2027–2028

De inhoudelijke verdieping van het beoordelingskader

De fase 2027–2028 is minder zichtbaar dan 29 mei 2026, maar inhoudelijk minstens zo belangrijk. In deze periode wordt het nieuwe beoordelingskader verder uitgewerkt en krijgt het meer betekenis in beleid, toezicht en strategische keuzes. Waar 2026 vooral een uitbreiding van informatie betekent, gaat het in deze fase om de inhoudelijke doorwerking van die informatie. De centrale verschuiving is dat niet alleen energiegebruik centraal staat, maar de combinatie van:

- energiegebruik;
- emissies;
- energiedragers;
- hernieuwbare inzet;
- systeemimpact.

Hieronder worden deze elementen nader toegelicht.

3.3.1. Operationele CO₂-emissies – van bijzaak naar kernindicator

Wat verandert er?

Operationele CO₂-emissies worden nadrukkelijker zichtbaar en krijgen meer gewicht in de beoordeling van gebouwen. Waar het energielabel voorheen vooral draaide om primair fossiel energiegebruik (kWh/m²), wordt nu expliciet gekeken naar de uitstoot die samenhangt met verwarming, warm tapwater en hulpenergie.

Waarom is dit belangrijk?

De Europese doelstelling is klimaatneutraliteit in 2050. Dat betekent netto nul uitstoot. Energie-efficiëntie alléén is daarvoor niet voldoende. Een efficiënte gasketel blijft uitstoten. Een efficiënte warmtepomp kan emissiearm functioneren, afhankelijk van de elektriciteitsmix.

Door emissies expliciet te maken:

- wordt het verschil tussen “zuinig fossiel” en “fossielvrij” zichtbaar;
- wordt duidelijk waar structurele emissies blijven bestaan;
- ontstaat beleidsdruk op fossiele installaties.

Wat betekent dit voor woningcorporaties?

Op korte termijn:

- inzicht in het emissieprofiel van de portefeuille wordt belangrijker;
- bestuurlijke gesprekken verschuiven van labelletter naar uitstoot.

Op langere termijn:

- fossiele installaties worden structureel minder toekomstbestendig;
- vervangingsmomenten van ketels krijgen strategische betekenis;
- emissiereductie wordt een expliciet beleids criterium.

De kernvraag wordt: hoeveel van onze voorraad veroorzaakt nog structurele uitstoot?

3.3.2. Aandeel hernieuwbare energie – zichtbaar maken van verduurzaming

Wat verandert er?

Het aandeel hernieuwbare energie in de totale energievoorziening wordt explicieter zichtbaar en kan zwaarder gaan meewegen. Dit betreft onder andere:

- warmtepompen, inclusief de hernieuwbare fractie;
- zonnepanelen;
- bodemenergie;
- duurzame warmtenetten.

Waarom?

Omdat klimaatneutraliteit niet alleen vraagt om minder energie, maar ook om andere energie.

Het beleid verschuift van: “Hoeveel gebruiken we?”

naar: “Waar komt de energie vandaan?”

Een woning met een lage energievraag maar een volledig fossiele energievoorziening past minder in een klimaatneutraal systeem dan een woning met iets hogere vraag maar een volledig hernieuwbare voorziening.

Wat betekent dit voor woningcorporaties?

- investeringen in hernieuwbare technieken worden zichtbaarder gewaardeerd;
- portefeuilleanalyse kan worden uitgebreid met de “hernieuwbare fractie”;
- strategische keuzes kunnen beter worden onderbouwd richting stakeholders.

Dit biedt ook kansen: corporaties die al investeren in duurzame installaties krijgen dat explicieter zichtbaar in hun prestaties.

3.3.3. Energiedragers en systeemgrenzen – de onderliggende methodiek

Dit onderdeel is minder zichtbaar, maar technisch en beleidsmatig cruciaal.

Wat verandert er?

De waardering van energiedragers, zoals aardgas, elektriciteit en warmtenetten, wordt sterker gekoppeld aan:

- CO₂-emissiefactoren;
- primaire energiefactoren;
- Europese rekenafspraken;
- de toekomstige energiemix.

Dit betekent dat energiedragers niet langer neutraal worden beschouwd.

Waarom?

In een klimaat neutrale toekomst is het systeem als geheel bepalend:

- elektriciteit kan steeds duurzamer worden opgewekt;
- aardgas blijft fossiel;
- warmtenetten zijn afhankelijk van hun bron.

De systematiek beweegt zich richting een model waarin energiedragers worden beoordeeld op hun bijdrage aan systeemdoelen.

Wat betekent dit voor woningcorporaties?

Dit raakt direct aan installatiestrategie.

Bijvoorbeeld:

- is het verstandig om op grote schaal hybride ketels toe te passen?
- hoe verhoudt elektrificatie zich tot netcapaciteit?
- welke installaties zijn robuust richting 2040?

Hier wordt zichtbaar dat installatievervanging geen puur technisch besluit meer is, maar een strategische keuze.

3.3.4. Integrale samenhang tussen schil en installatie – bevestiging van de isolatiestandaard

In deze fase wordt de samenhang tussen gebouwschil en installatie nadrukkelijker als één systeem beoordeeld. Dit sluit direct aan op de eerdere focus op de isolatiestandaard.

Een woning die de isolatiestandaard bereikt:

- heeft een lagere warmtevraag;
- kan met lagere temperaturen worden verwarmd;
- maakt kleinere installaties mogelijk;
- beperkt netbelasting;
- maakt emissievrije oplossingen efficiënter.

Hier wordt bevestigd dat isolatie geen achterhaalde focus was. Integendeel.

Zonder voldoende isolatie:

- moeten installaties groter worden;
- stijgt de elektriciteitsvraag;
- neemt netbelasting toe;
- wordt emissievrij verwarmen duurder.

De isolatiestandaard is dus de voorwaarde voor emissievrij functioneren.

3.3.5. Wat vraagt deze fase van woningcorporaties?

Deze fase vraagt om strategische reflectie. Bestuurlijke vragen die nu relevant worden, zijn onder andere:

- hoe groot is het aandeel fossiele installaties in onze portefeuille?
- wanneer bereiken deze installaties hun vervangingsmoment?
- zijn onze huidige investeringen robuust richting 2030?
- in hoeverre combineren wij isolatie met installatievernieuwing?
- hebben wij inzicht in de netimpact bij grootschalige elektrificatie?
- betrekken wij zomercomfort (TOjuli) in onze renovatieplannen? Zie hoofdstuk 7.

Daarnaast speelt klimaatadaptatie een rol. Meer isoleren kan leiden tot hogere zomertemperaturen als er geen aandacht is voor zonwering, ventilatie en ontwerp. Koeling kan energie vragen en daarmee opnieuw invloed hebben op emissies. De transitie wordt daarmee integraler dan alleen “labelverbetering”.

3.3.6. Korte en lange termijn samengevat

Korte termijn (2027–2028):

- meer inzicht;
- meer transparantie;
- geen directe verplichtingen.

Lange termijn:

- installaties worden bepalender;
- fossielgebruik wordt structureel minder passend;
- portefeuillebeleid verschuift van labeloptimalisatie naar emissiereductie.

3.3.7. *Belangrijkste conclusie van deze fase*

De energietransitie gaat een volgende fase in: van energie besparen naar energie besparen én fossielvrij functioneren binnen een robuust energiesysteem. Voor woningcorporaties betekent dit: de isolatiestandaard was stap één, installatiestrategie is stap twee. Beide zijn nodig om de doelstellingen van 2050 te behalen.

3.4. Richting 2030 – herijking van het energielabelsysteem

Van labelinflatie naar een aangescherpte norm

De herijking van het energielabel richting 2030 is de fase die bij woningcorporaties de meeste vragen oproept. Niet zozeer vanwege wat er vandaag verandert, maar vanwege wat er straks anders wordt gewaardeerd. Om deze fase goed te begrijpen, is het belangrijk eerst te kijken naar het verschijnsel dat hieraan ten grondslag ligt: labelinflatie.

Sinds de invoering van de NTA 8800 in 2021 is het aantal woningen met A-achtige labels sterk toegenomen. Dat is op zichzelf geen fout in het systeem. Het laat zien dat veel woningen energetisch verbeterd zijn.

Tegelijkertijd ontstaat hierdoor een nieuw probleem:

- het onderscheidend vermogen van het label neemt af;
- een groot deel van de voorraad bevindt zich in de A-categorie;
- het label zegt minder over fossielvrij functioneren.

Een woning met uitstekende isolatie maar een gasketel kan een A-label hebben. Een woning met volledige elektrificatie eveneens. Voor klimaatbeleid richting 2050 is dat onderscheid te grof.

De herijking heeft daarom twee doelen:

1. het onderscheidend vermogen van het label herstellen;
2. het label sterker laten aansluiten op klimaatneutraliteit.

In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op de herijking van het energielabel.



4. Herijking van het energielabel richting 2030

De verduurzaming van woningen stond de afgelopen jaren vooral in het teken van energiebesparing. Isoleren, de warmtevraag verlagen en efficiënter omgaan met energie waren logisch en noodzakelijk. Richting 2030 en 2050 verschuift de focus echter van alleen energiezuinig naar emissieloos en toekomstbestendig. Niet alleen het verbruik telt, maar ook de uitstoot en de vraag of een woning zonder fossiele brandstoffen kan functioneren. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom deze verschuiving plaatsvindt en wat dit betekent voor woningcorporaties.

4.1. Wanneer is een woning toekomstbestendig?

De term “toekomstbestendig” wordt vaak gebruikt, maar vraagt om concretisering.

Richting 2030 en 2050 is een woning toekomstbestendig wanneer zij:

- niet structureel afhankelijk is van fossiele brandstoffen;
- geschikt is voor lage temperatuurverwarming (LTV) of vergelijkbare duurzame systemen;
- geen disproportionele elektriciteitsvraag veroorzaakt;
- geen dubbele investeringen vraagt binnen 10–15 jaar;
- comfortabel blijft in zowel winter als zomer;
- aansluit bij verwachte beleidsaanscherpingen.

Toekomstbestendig betekent dus niet “perfect volgens de huidige norm”, maar “logisch passend in het 2050-eindbeeld”. Met deze definitie in gedachten wordt duidelijk waarom het energielabel richting 2030 wordt herijkt.

4.2. De aanleiding: labelinflatie en verlies aan onderscheid

Sinds de invoering van de NTA 8800 in 2021 is het aantal woningen met een A-achtig label sterk toegenomen. Dat is het resultaat van gerichte investeringen in isolatie, zonnepanelen, efficiëntere installaties en een lagere warmtevraag. Dat resultaat is op zichzelf positief: de woningvoorraad is energiezuiniger geworden.

Dit succes heeft echter ook een keerzijde. Wanneer een groot deel van de woningvoorraad zich in dezelfde hoogste categorie bevindt, verliest het energielabel zijn onderscheidend vermogen. Een instrument dat nauwelijks differentieert, stuurt niet meer effectief.

Daarnaast werd zichtbaar dat energiezuinigheid niet automatisch emissievrijheid betekent. Een woning met uitstekende isolatie en een moderne HR-ketel kan een A-label hebben, terwijl zij structureel CO₂ blijft uitstoten. Een volledig elektrische woning kan eveneens een A-label hebben. Voor een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050 is dat onderscheid te grof.

Om het energielabel opnieuw richtinggevend te maken, wordt het systeem aangescherpt. De herijking is daarmee geen correctie op het verleden, maar een aanscherping van het beoordelingskader voor de toekomst.

4.3. Waarom de herijking bestuurlijk relevant is

De wijzigingen per 29 mei 2026 maken het energielabel informatiever. De herijking richting 2030 maakt het energielabel normatiever. Dat verschil is essentieel. Waar 2026 vooral zorgt voor uitbreiding van indicatoren, zoals CO₂-emissies, verandert richting 2030 de inhoud van de labelklassen zelf. Dat raakt direct aan strategische investeringsbeslissingen van woningcorporaties.

De vragen die daarbij leven, zijn begrijpelijk:

- Wordt een huidige A straks een B?
- Worden eerdere investeringen onvoldoende?
- Moeten wij versnellen?

- Wordt het beleidskader opnieuw aangepast?
- Hoe verhoudt dit zich tot de isolatiestandaard?

Om deze vragen goed te beantwoorden, is inzicht nodig in de beleidsachtergrond van de herijking.

4.4. Wat verandert er concreet richting 2030?

Hoewel de exacte grenswaarden nog worden uitgewerkt, zijn de hoofdlijnen duidelijk:

- de plusklassen (A+, A++, A+++, A++++) verdwijnen;
- het labelsysteem wordt vereenvoudigd naar G t/m A;
- label A wordt gereserveerd voor zeer energiezuinige én bijna emissievrije woningen;
- de grenswaarden tussen de klassen worden herijkt.

Belangrijk om te benadrukken: dit is een herdefinitie van de norm, geen verslechtering van woningen. Een woning wordt niet slechter; het beoordelingskader verandert. De lat wordt hoger gelegd, omdat de beleidsambitie richting 2050 concreter wordt vertaald naar 2030.

4.5. Wat betekent dit voor bestaande woningen?

Een veelgehoorde zorg is dat bestaande A-woningen straks “achteruitgaan” in label. Daarbij moeten twee zaken strikt worden onderscheiden:

1. Bestaande labels blijven geldig tot hun vervaldatum.
2. Bij herlabeling onder een nieuwe systematiek kan de classificatie wijzigen.

Dat betekent dat bij een nieuwe opname onder aangescherpte normen een woning anders kan worden geclassificeerd. Dit is vergelijkbaar met eerdere aanscherpingen in bouwregelgeving. De norm verandert, niet de woning.

Voor woningcorporaties betekent dit:

- geen directe administratieve afwaardering;
- wel een andere waardering bij toekomstige labelopnames;
- een grotere strategische relevantie van installaties.

4.6. De positie van de isolatiestandaard

Een belangrijke vraag is of de isolatiestandaard nog voldoende is. Het antwoord is tweedelig.

De isolatiestandaard blijft noodzakelijk.

Een lage warmtevraag is essentieel om:

- lage temperatuurverwarming mogelijk te maken;
- installaties klein te houden;
- de elektriciteitsvraag te beperken;
- netcongestie beheersbaar te houden;
- woonlasten betaalbaar te houden.

De isolatiestandaard is niet langer voldoende als einddoel.

Richting 2030 wordt de combinatie bepalend:

- lage warmtevraag én
- lage of geen CO₂-emissies.

Isolatie blijft dus een “no regret”-maatregel. Maar zij vormt de basis voor de volgende stap: emissievrije installaties. De herijking vervangt isolatie niet — zij voegt een emissie-eis toe.

4.7. Installatiestrategie wordt bepalender

Waar in de afgelopen jaren de nadruk lag op het terugdringen van de warmtevraag, verschuift richting 2030 de nadruk naar installatiekeuze. De volgende vragen worden steeds relevanter:

- Worden nieuwe gasketels nog geplaatst?
- Is hybride een tussenstap of een eindbeeld?
- Wanneer worden fossiele installaties uitgefaseerd?
- Hoe verhoudt elektrificatie zich tot netcapaciteit?

De herijking betekent niet dat elke woning direct all-electric moet worden. Maar het betekent wel dat nieuwe investeringen in fossiele systemen minder toekomstbestendig worden. De strategische fout zou niet zijn wat al is gedaan, maar wat nu nog wordt besloten zonder 2050-perspectief.

4.8. MEPS en de onderkant van de markt

Naast de herijking van label A introduceert EPBD IV Minimum Energy Performance Standards (MEPS). In de Europese richtlijn is expliciet opgenomen dat lidstaten nationale trajecten moeten vaststellen om de slechtst presterende gebouwen versneld te verbeteren. Deze standaards richten zich op de slechtst presterende gebouwen. Voor Nederland is de invulling nog in ontwikkeling. Naar verwachting zal:

- het energielabel als selectie-instrument worden gebruikt;
- prioriteit worden gegeven aan de slechtst presterende woningen;
- een gefaseerde verbeterverplichting ontstaan.

Voor woningcorporaties geldt echter een belangrijke nuance. In het convenant tussen het Rijk en Aedes is afgesproken dat uiterlijk 31 december 2028 geen woningen met label E, F of G meer in bezit zijn, met beperkte uitzonderingen. Dat betekent dat corporaties op dit punt al vóórlopen op Europese verplichtingen. Voor corporaties verschuift de strategische vraag daarom van: “Hoe halen wij de minimumnorm?” naar: “Hoe maken wij onze portefeuille robuust richting 2050?”

MEPS bevestigt dus grotendeels bestaand corporatiebeleid, maar kan wel invloed hebben op toezicht en rapportage.

4.9. Reële risico's versus vermeende risico's

Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen wat werkelijk een risico is en wat niet.

Geen reëel risico:

- dat isolatie-investeringen waardeloos worden;
- dat bestaande woningen administratief worden afgewaardeerd;
- dat er plotseling massale herinvesteringen nodig zijn.

Wel reële aandachtspunten:

- nieuwe fossiele installaties kunnen minder toekomstbestendig zijn;
- installatievervanging zonder langetermijnvisie kan tot dubbele kosten leiden;
- portefeuillebeleid moet integraal worden bekeken: schil, installatie en comfort.

Het echte risico zit dus in toekomstige keuzes, niet in het verleden.

4.10. Wat vraagt dit van bestuur en beleid?

Richting 2030 vraagt dit om:

- portefeuille-inzicht in warmtevraag én emissies;
- planning van vervangingsmomenten van installaties;
- toetsing van investeringen aan het 2050-perspectief;
- een integrale benadering, inclusief zomercomfort, zie hoofdstuk 7;
- transparante communicatie richting stakeholders.

4.11. Conclusie – aanscherping, geen breuk

De herijking richting 2030 is geen beleidsbreuk. Zij is de logische doorvertaling van klimaatneutraliteit in 2050 naar een tussenstap in 2030.

De richting verandert niet:

- warmtevraag verlagen;
- fossielgebruik afbouwen;
- elektrificeren waar mogelijk;
- comfort en betaalbaarheid borgen.

Wat verandert, is de scherpte van de norm. Voor woningcorporaties betekent dit:

- de eerste stap — isoleren — was juist;
- de tweede stap — installatiestrategie — is de voorbereiding op de ambitie van 2050.

De kernvraag verschuift van: “Wat is mijn huidige label?” naar: “Is mijn portefeuille toekomstbestendig richting 2050?”



5. De isolatiestandaard als fundament

Waarom isoleren geen tussenfase is, maar de basis onder EPBD IV

5.1. Inleiding – isolatie in het licht van EPBD IV

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties sterk ingezet op het behalen van de isolatiestandaard. Die keuze wordt soms opnieuw ter discussie gesteld door de komst van EPBD IV en de verschuiving naar CO₂-emissies. Die twijfel is begrijpelijk, maar in de kern onterecht.

EPBD IV verandert niet de noodzaak van isolatie, maar de manier waarop prestaties worden beoordeeld. Waar voorheen vooral werd gekeken naar energiegebruik, komt de nadruk nu nadrukkelijker te liggen op emissies en fossielvrij functioneren. Juist in dat kader blijkt hoe essentieel de isolatiestandaard is.

Een lage warmtevraag is namelijk de voorwaarde om:

- emissievrije installaties efficiënt te laten functioneren;
- het elektriciteitsgebruik beheersbaar te houden;
- netcongestie te beperken;
- de betaalbaarheid voor huurders te borgen.

Isolatie is daarmee geen afgeronde fase, maar het fundament onder de volgende stap van de energietransitie.

5.2. De technische kern: warmtevraag als bepalende factor

De isolatiestandaard is in essentie een norm voor de maximale warmtevraag van een woning.

Warmtevraag wordt bepaald door:

- transmissieverliezen via gevel, dak, vloer en glas;
- infiltratie en kierdichting;
- ventilatieverliezen.

Hoe lager de warmtevraag:

- hoe minder energie nodig is voor verwarming;
- hoe lager de benodigde aanvoertemperatuur;
- hoe kleiner het benodigde installatievermogen.

Dit laatste is cruciaal.

Een woning met een hoge warmtevraag:

- vraagt een zwaardere warmtepomp;
- vraagt hogere temperaturen;
- heeft een lagere efficiëntie (COP);
- veroorzaakt een hogere piekbelasting op het net.

Een goed geïsoleerde woning:

- kan met lage temperaturen worden verwarmd;
- vraagt een kleinere installatie;
- heeft een hoger rendement;
- is beter geschikt voor elektrificatie.

De isolatiestandaard is daarmee direct gekoppeld aan de technische haalbaarheid van emissievrije oplossingen.

5.3. Isolatie als randvoorwaarde voor emissievrije installaties

EPBD IV stuurt op een gebouwde omgeving zonder CO₂-uitstoot.

Dat betekent in de praktijk:

- afbouw van aardgas;
- inzet van warmtepompen en duurzame warmte;
- elektrificatie van de warmtevoorziening.

Maar deze systemen functioneren alleen goed bij een lage warmtevraag.

Zonder voldoende isolatie:

- moeten warmtepompen groter worden gedimensioneerd;
- stijgt het elektriciteitsverbruik;
- neemt de efficiëntie af;
- worden kosten hoger;
- ontstaat extra druk op het elektriciteitsnet.

De logica is dus helder: zonder voldoende isolatie geen efficiënte emissievrije installatie. EPBD IV versterkt daarmee impliciet het belang van de isolatiestandaard.

5.4. Isolatie en netcongestie – een systeemvraagstuk

De energietransitie speelt zich niet alleen af op woningniveau, maar ook op systeemniveau.

Grootschalige elektrificatie zonder verlaging van de warmtevraag zou leiden tot:

- hogere piekvermogens;
- zwaardere netaansluitingen;
- versnelde netverzwaring;
- stijgende maatschappelijke kosten.

Door eerst te isoleren:

- daalt het benodigde vermogen per woning;
- blijven installaties compacter;
- wordt netbelasting beperkt;
- wordt de transitie schaalbaar.

Voor woningcorporaties betekent dit dat isolatie-investeringen niet alleen bijdragen aan energieprestaties, maar ook aan het functioneren van het energiesysteem als geheel.

5.5. Verandert de isolatiestandaard door EPBD IV?

Nee. Er zijn geen aanwijzingen dat de isolatiestandaard als zodanig wordt losgelaten of fundamenteel wordt aangepast. Wat wel verandert, is de beoordelingscontext:

- voorheen: isolatie → lager energiegebruik → beter label;
- richting 2030: isolatie + emissievrije installatie → toekomstbestendig label.

De isolatiestandaard blijft dus:

- noodzakelijk;
- maar niet langer voldoende als einddoel.

De combinatie wordt bepalend.

5.6. Isolatie als “no regret”-maatregel

Vanuit bestuurlijk perspectief is dit een cruciaal punt.

Investerings in isolatie:

- verlagen structureel de energievraag;
- verbeteren comfort;
- verminderen energiearmoede;
- verhogen vastgoedwaarde;
- maken toekomstige installaties eenvoudiger;
- beperken systeemkosten.

Er is geen realistisch scenario waarin deze investeringen hun waarde verliezen. De enige verandering is dat isolatie alléén niet meer voldoende is voor de hoogste labelklasse. Dat is een aanscherping, geen koerswijziging.

5.7. De samenhang met installatiestrategie

De volgende fase van verduurzaming vraagt om integrale keuzes. Isolatie en installaties kunnen niet los van elkaar worden gezien:

- isolatie bepaalt de warmtevraag;
- installaties bepalen de emissies.

Wanneer isolatie op orde is:

- kunnen installaties kleiner worden gedimensioneerd;
- wordt elektrificatie haalbaar;
- worden kosten beheersbaar;
- kunnen vervangingsmomenten strategisch worden gepland.

Voor woningcorporaties betekent dit dat de focus verschuift van: “isoleren óf installaties” naar: “isoleren én installaties in samenhang”.

5.8. Isolatie en zomercomfort (TOjuli)

Een belangrijk aandachtspunt in deze fase is dat verdere isolatie zonder aanvullende maatregelen kan leiden tot hogere binnentemperaturen in de zomer.

Dit raakt direct aan:

- hittestress;
- comfortklachten;
- mogelijke inzet van actieve koeling;
- extra elektriciteitsvraag.

Daarmee ontstaat een nieuwe balans:

- winter: warmte binnen houden;
- zomer: warmte buiten houden.

De indicator TOjuli en het bredere thema zomercomfort worden daarom steeds belangrijker, zie H7.

Voor woningcorporaties betekent dit dat verduurzaming integraal moet worden benaderd: schil + installatie + comfort.

5.9. Wat betekent dit voor woningcorporaties?

De belangrijkste consequenties zijn:

- de isolatiestandaard blijft een robuuste basis voor beleid;
- eerdere investeringen zijn inhoudelijk juist en toekomstgericht;
- installatievervanging wordt de volgende strategische stap;
- elektrificatie moet worden afgestemd op schilkwaliteit én netcapaciteit;
- verduurzaming vraagt een integrale benadering van energie, emissie en comfort.

De beleidsvraag verschuift van: “Hebben we voldoende geïsoleerd?” naar: “Is onze woning na isolatie klaar voor een fossielvrije installatie?”

5.10. Conclusie

De isolatiestandaard is geen tijdelijke fase geweest, maar een noodzakelijke eerste stap in de energietransitie. EPBD IV bevestigt dit impliciet:

- zonder lage warmtevraag geen efficiënte elektrificatie;
- zonder efficiënte elektrificatie geen emissiereductie.

Wat verandert, is niet het belang van isolatie, maar de volgende stap die daarop volgt. Voor woningcorporaties geldt: de basis ligt er. De volgende stap is het toekomstgericht vervangen van installaties.



6. Installatiestrategie richting fossielvrij

Van warmtevraag reduceren naar emissievrij verwarmen

6.1. Inleiding – de volgende stap na isolatie

Met het behalen van de isolatiestandaard hebben veel woningcorporaties een belangrijke stap gezet. De warmtevraag is verlaagd en woningen zijn voorbereid op een andere manier van verwarmen. Daarmee verschuift de kernvraag. Waar het voorheen ging om: “Hoe krijgen we de warmtevraag omlaag?” gaat het nu om: “Hoe vullen we die warmtevraag fossielvrij en toekomstbestendig in?”

Deze verschuiving sluit direct aan op EPBD IV. De richtlijn maakt zichtbaar dat energiezuinigheid alleen niet voldoende is. De uitstoot die gepaard gaat met het energiegebruik wordt bepalend.

Installaties spelen hierin een centrale rol. Zij bepalen immers niet alleen hoeveel energie wordt gebruikt, maar vooral:

- welke energiedrager wordt ingezet;
- hoeveel CO₂ wordt uitgestoten;
- hoe groot de belasting op het energiesysteem is;
- en of een woning past binnen het 2050-perspectief.

Voor woningcorporaties betekent dit dat installatiestrategie niet langer alleen een technisch uitvoeringsvraagstuk is, maar een strategische keuze die direct doorwerkt in beleid, investeringen en toekomstbestendigheid.

6.2. De beleidsverschuiving: van energiegebruik naar emissies

Met de introductie van CO₂-indicatoren in het energielabel en de herijking richting 2030 wordt een belangrijk verschil zichtbaar dat voorheen minder expliciet was: een woning kan energiezuinig zijn, maar toch fossiel blijven.

Dat leidt tot een andere manier van kijken:

- niet alleen: hoeveel energie gebruikt een woning?
- maar ook: waar komt die energie vandaan en welke uitstoot hoort daarbij?

Dit heeft directe gevolgen voor installaties:

- fossiele systemen, zoals HR-ketels, blijven uitstoten, hoe efficiënt ze ook zijn;
- elektrische of duurzame systemen kunnen emissiearm functioneren;
- de herkomst van energie, bijvoorbeeld grijze of groene stroom, wordt relevanter.

Voor woningcorporaties betekent dit dat installatiekeuzes steeds vaker worden beoordeeld in het licht van:

- CO₂-reductie;
- beleidsdoelen richting 2030 en 2050;
- maatschappelijke kosten.

De keuze van vandaag wordt daarmee een keuze voor de komende decennia.

6.3. De belangrijkste installatie-opties in context

Woningcorporaties hebben verschillende opties om de warmtevraag fossielvrij of fossielarmer in te vullen. De keuze is zelden zwart-wit en hangt sterk af van de context van de woning en de omgeving.

Volledig elektrische warmtepompen

Volledig elektrische oplossingen sluiten het meest direct aan op het eindbeeld van een fossielvrije gebouwde omgeving.

Zij zijn vooral geschikt wanneer:

- de isolatiestandaard is behaald;
- de warmtevraag laag is;
- lage temperatuurverwarming mogelijk is.

Het voordeel is duidelijk: er is geen directe CO₂-uitstoot in de woning.

Tegelijkertijd vraagt deze oplossing:

- voldoende netcapaciteit;
- aandacht voor geluid en ruimte;
- een goede inpassing in de woning.

Voor corporaties betekent dit dat all-electric vaak logisch is als eindoplossing, maar niet altijd direct overal toepasbaar.

Hybride systemen

Hybride systemen combineren een warmtepomp met een gasketel en vormen in veel situaties een praktische tussenstap.

Zij bieden:

- snelle reductie van gasverbruik;
- een relatief beperkte ingreep in de woning;
- lagere investeringskosten dan volledig elektrische oplossingen.

Maar zij brengen ook een strategisch vraagstuk met zich mee. Omdat de gasketel blijft bestaan, blijft er sprake van fossielgebruik. Dat roept de vraag op of en wanneer deze alsnog vervangen moet worden.

Voor woningcorporaties betekent dit dat hybride oplossingen vaak logisch zijn als:

- tijdelijke oplossing;
- tussenstap in een gefaseerde aanpak;
- of wanneer netcapaciteit beperkt is.

Maar zij zijn niet vanzelfsprekend toekomstbestendig als eindbeeld.

Warmtenetten

Warmtenetten vormen een collectieve oplossing en zijn vooral relevant in stedelijke gebieden. De duurzaamheid van een warmtenet hangt sterk af van de bron:

- restwarmte;
- geothermie;
- biomassa;
- of andere duurzame bronnen.

Voor corporaties betekent dit dat de keuze voor een warmtenet niet alleen technisch is, maar ook afhankelijk van:

- lokale infrastructuur;
- samenwerking met gemeenten en leveranciers;
- de langetermijnvisie op de warmtebron.

Het voordeel is dat individuele installaties minder complex worden. Het nadeel is dat de regie deels buiten de corporatie ligt.

Overige opties, zoals groen gas

Alternatieven zoals groen gas worden soms genoemd als oplossing om bestaande systemen te behouden. Hoewel dit technisch aantrekkelijk lijkt, zijn er belangrijke beperkingen:

- beperkte beschikbaarheid;
- onzeker beleid;
- beperkte schaalbaarheid.

Voor woningcorporaties is dit daarom geen robuuste hoofdstrategie, maar hooguit een niche-oplossing.

6.4. De cruciale samenhang met isolatie

De keuze voor een installatie kan niet los worden gezien van de kwaliteit van de woning. Zoals in hoofdstuk 5 is toegelicht, bepaalt isolatie de warmtevraag. Die warmtevraag bepaalt vervolgens:

- de grootte van de installatie;
- het benodigde vermogen;
- de efficiëntie;
- de impact op het elektriciteitsnet.

Een goed geïsoleerde woning:

- kan met lagere temperaturen worden verwarmd;
- vraagt kleinere installaties;
- heeft lagere energiekosten;
- is beter geschikt voor elektrificatie.

Een slecht geïsoleerde woning doet precies het tegenovergestelde. Daarmee wordt duidelijk dat installatiestrategie altijd begint bij de schil.

6.5. Netcongestie als randvoorwaarde

De energietransitie vindt plaats binnen de grenzen van het elektriciteitsnet. Netcongestie is inmiddels een realiteit in veel regio's en beïnvloedt direct de haalbaarheid van installatiestrategieën.

Voor woningcorporaties betekent dit dat:

- elektrificatie niet overal gelijktijdig mogelijk is;
- afstemming met netbeheerders noodzakelijk wordt;
- fasering van projecten belangrijker wordt;
- soms tijdelijke oplossingen nodig zijn.

Dit maakt de keuze voor installaties minder een puur technische afweging en meer een systeemvraagstuk. Wat technisch wenselijk is, is niet altijd direct praktisch uitvoerbaar.

6.6. Het strategische moment: installatievervanging

Installaties hebben een levensduur van ongeveer 15 tot 20 jaar. Dat betekent dat elke vervanging een strategisch moment is. De keuze die vandaag wordt gemaakt, werkt door tot 2040 of zelfs 2050.

Voor woningcorporaties betekent dit dat:

- vervangingsmomenten moeten worden geïnventariseerd;
- deze moeten worden gekoppeld aan lange termijndoelen;
- keuzes moeten passen binnen een logisch transitiepad.

De belangrijkste vraag wordt daarmee:

“Past deze installatiekeuze binnen onze route naar een fossielvrije portefeuille?”

Het voorkomen van dubbele investeringen is daarbij essentieel.

6.7. Wat betekent dit voor woningcorporaties?

De verschuiving naar emissievrije installaties leidt tot een aantal duidelijke consequenties.

Installatiestrategie wordt:

- een onderdeel van portefeuillebeleid;
- gekoppeld aan langetermijnplanning;
- afhankelijk van netcapaciteit en regionale context;
- verbonden met comfortvraagstukken, zoals koeling.

Daarnaast ontstaat behoefte aan:

- scenariodenken, bijvoorbeeld: wat als netcapaciteit achterblijft?;
- flexibiliteit in keuzes;
- samenwerking met externe partijen;
- duidelijke communicatie richting huurders en stakeholders.

6.8. De relatie met EPBD IV

EPBD IV schrijft geen specifieke technologie voor, maar stelt wel duidelijke doelen:

- gebouwen zonder operationele CO₂-emissies;
- een fossielvrije energievoorziening;
- een toekomstbestendige woningvoorraad.

Installaties zijn de sleutel om deze doelen te realiseren.

De richtlijn maakt duidelijk dat:

- isolatie noodzakelijk blijft;
- maar installaties bepalend worden voor emissies.

De combinatie van beide vormt de kern van de energietransitie.

6.9. Conclusie

De energietransitie verschuift van het reduceren van warmtevraag naar het fossielvrij invullen ervan. Voor woningcorporaties betekent dit:

- de basis, isolatie, ligt er;
- de volgende stap, installatiestrategie, wordt bepalend.

De uitdaging is om:

- technisch haalbare keuzes te maken;
- die passen binnen systeemgrenzen;
- en aansluiten bij langetermijnbeleidsdoelen.

De centrale vraag wordt: "Hoe zetten wij vandaag stappen die ook over 20 jaar nog logisch zijn?"

7. Hittestress, zomercomfort en TOjuli

De vergeten kant van verduurzaming

7.1. Inleiding – een groeiend maar onderschat vraagstuk

De verduurzaming van woningen richt zich traditioneel op het beperken van warmteverlies in de winter. Isolatie, kierdichting en efficiënte installaties zorgen ervoor dat woningen energiezuiniger worden en comfortabel blijven bij lage buitentemperaturen.

Maar deze maatregelen hebben ook een keerzijde. Een goed geïsoleerde woning houdt niet alleen warmte binnen in de winter, maar ook in de zomer. In combinatie met stijgende buitentemperaturen en langere hitteperiodes leidt dit steeds vaker tot oververhitting van woningen.

Wat lange tijd een beperkt aandachtspunt was, ontwikkelt zich tot een structureel vraagstuk. Bewoners ervaren hogere binnentemperaturen, slechter slaapcomfort en in sommige gevallen zelfs gezondheidsklachten. Tegelijkertijd wordt dit thema steeds zichtbaarder in beleid en regelgeving.

Waar wintercomfort jarenlang centraal stond, wordt zomercomfort een essentieel onderdeel van toekomstbestendig wonen.

7.2. Klimaatverandering als structurele factor

De toename van hittestress is geen incident, maar een direct gevolg van klimaatverandering.

De trends zijn duidelijk:

- hogere gemiddelde temperaturen;
- vaker en langere hittegolven;
- meer tropische nachten;
- toenemende opwarming in stedelijke gebieden, het zogenoemde hitte-eilandeffect.

Voor woningcorporaties betekent dit dat woningen die vandaag worden gerenoveerd, gedurende hun levensduur te maken krijgen met een ander klimaat dan waarvoor zij oorspronkelijk zijn ontworpen. Daarmee verandert ook de opgave. Het gaat niet langer alleen om bescherming tegen kou, maar ook om bescherming tegen overmatige warmte. Een woning die in de winter goed presteert, maar in de zomer oververhit raakt, is niet toekomstbestendig.

7.3. De rol van isolatie in oververhitting

Isolatie is essentieel voor energiebesparing en vormt de basis onder de energietransitie. Tegelijkertijd beïnvloedt isolatie het thermisch gedrag van een woning in de zomer.

Zonder aanvullende maatregelen kan isolatie leiden tot:

- ophoping van warmte in de woning;
- beperkte afkoeling in de nacht;
- langdurig hoge binnentemperaturen.

Dit betekent niet dat isolatie onwenselijk is — integendeel. Maar het betekent wel dat isolatie altijd in samenhang moet worden bekeken met maatregelen die oververhitting beperken. De uitdaging verschuift daarmee naar: warmte binnen houden in de winter, maar buiten houden in de zomer.

Deze balans wordt steeds belangrijker naarmate het klimaat verder opwarmt.

7.4. TOjuli – eerste stap richting regelgeving

In Nederland wordt het risico op oververhitting in nieuwbouw beoordeeld met de indicator TOjuli (temperatuuroverschrijding in juli).

Deze indicator:

- maakt onderdeel uit van het huidige Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- geeft inzicht in het risico op oververhitting;
- is verplicht bij nieuwbouw.

Voor bestaande bouw is TOjuli nog geen standaard onderdeel van de energielabelmethodiek.

Toch is de richting duidelijk. Zomercomfort krijgt steeds meer aandacht in beleid en regelgeving. Het ligt voor de hand dat dit onderwerp in de toekomst ook een grotere rol gaat spelen bij bestaande woningen. Voor woningcorporaties is dit een belangrijk signaal: wat vandaag nog geen verplichting is, kan morgen onderdeel worden van normering en toezicht. Het vroegtijdig meenemen van TOjuli in renovaties is daarom geen verplichting, maar wel een verstandige voorbereiding.

7.5. De relatie met energiegebruik en installaties

Een belangrijk en vaak onderschat effect van hittestress is het gedrag van bewoners. Wanneer woningen te warm worden, zoeken bewoners zelf oplossingen, zoals:

- ventilatoren;
- mobiele airco's;
- vaste koelinstallaties.

Dit leidt tot:

- extra elektriciteitsverbruik;
- hogere energielasten;
- extra belasting van het elektriciteitsnet;
- mogelijk hogere CO₂-uitstoot.

Hier ontstaat een duidelijke paradox: een woning is goed geïsoleerd en energiezuinig, maar door koeling stijgt het energiegebruik weer. Daarmee raakt zomercomfort direct aan:

- de betaalbaarheid voor huurders;
- de belasting van het energiesysteem;
- de effectiviteit van verduurzamingsmaatregelen.

Voor woningcorporaties betekent dit dat hittestress niet alleen een comfortvraagstuk is, maar ook een energie- en beleidsvraagstuk.

7.6. Voorkomen in plaats van oplossen

De meest effectieve aanpak van hittestress ligt niet in actieve koeling, maar in het voorkomen van opwarming. Passieve maatregelen zijn daarbij het meest effectief en toekomstbestendig.

Op gebouwniveau:

- buitenzonwering, effectiever dan binnenzonwering;
- het beperken van directe zoninstraling;
- goede ventilatiemogelijkheden, met name nachtventilatie;
- de juiste oriëntatie van glas en gevelopeningen;
- gebruik van thermische massa.

Op dakniveau:

- lichte of reflecterende dakmaterialen;
- groene daken die warmte opnemen en verdamping stimuleren;
- beperking van opwarming van de dakconstructie.

Op wijkniveau:

- vergroening, zoals bomen, struiken en gevelgroen;
- schaduwvorming;
- beperking van verharding;
- waterberging en verkoelende maatregelen;
- het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Dit maakt duidelijk dat zomercomfort niet alleen een woningvraagstuk is, maar ook een gebiedsopgave.

7.7. Wateroverlast en bredere klimaatadaptatie

Klimaatverandering uit zich niet alleen in hitte, maar ook in extremere neerslag. Voor woningcorporaties betekent dit dat klimaatadaptatie breder moet worden bekeken dan alleen temperatuur.

Belangrijke thema's zijn:

- wateroverlast bij piekbuien;
- droogte en bodemdaling;
- leefbaarheid van de woonomgeving.

Maatregelen zoals vergroening en waterberging dragen bij aan:

- verkoeling;
- beperking van wateroverlast;
- verbetering van leefkwaliteit.

De koppeling tussen verduurzaming en klimaatadaptatie wordt daarmee steeds sterker.

7.8. Wat betekent dit voor woningcorporaties?

Voor woningcorporaties betekent dit dat hittestress en zomercomfort structureel onderdeel moeten worden van beleid en uitvoering.

Concreet betekent dit:

- hittestress meenemen in renovaties en verduurzaming;
- isolatie combineren met maatregelen tegen oververhitting;
- rekening houden met toenemende bewonersklachten;
- voorkomen dat koeling leidt tot extra energiegebruik;
- samenwerken op wijkniveau aan klimaatadaptatie;
- voorbereid zijn op mogelijke toekomstige regelgeving.

De kernverschuiving is: van alleen energieprestatie naar energieprestatie én comfort.

7.9. Wat kunt u morgen al doen?**Zomercomfort en verduurzaming integraal aanpakken**

Hittestress hoeft geen toekomstprobleem te worden, mits het tijdig wordt meegenomen in lopende verduurzamingsprogramma's.

De grootste kans ligt in het combineren van maatregelen. Woningen worden de komende jaren toch al aangepakt. Door op dat moment ook maatregelen tegen oververhitting mee te nemen, kunnen extra kosten en toekomstige problemen worden voorkomen.

Neem zomercomfort standaard mee

- integreer hittestress in renovatiebeleid en projectuitvragen;
- voorkom dat isolatiemaatregelen los worden uitgevoerd zonder aanvullende maatregelen tegen oververhitting.

Gebruik TOjuli als hulpmiddel

- pas TOjuli ook toe bij renovaties;
- gebruik het als ontwerpinstrument en signalering;
- voorkom problemen achteraf.

Combineer maatregelen slim

- isolatie + zonwering;
- glasvervanging + zonwerend glas;
- kierdichting + ventilatie.

Gelijktijdige uitvoering voorkomt extra kosten en overlast.

Denk breder dan de woning

- groene daken;
- vergroening van de omgeving;
- beperking van verharding;
- wateropvang.

Voorkom toekomstige koelvraag

- beperk de noodzaak voor airco's;
- voorkom extra energiegebruik en netbelasting;
- houd woonlasten beheersbaar.

Benut het natuurlijke investeringsmoment

- combineer maatregelen tijdens geplande renovaties;
- voorkom dubbele investeringen;
- werk efficiënt en toekomstgericht.

7.10. Conclusie

Hittestress en zomercomfort zijn geen bijzaak, maar een structureel onderdeel van de toekomstige woningvoorraad. De combinatie van:

- betere isolatie;
- een warmer klimaat;
- veranderend bewonersgedrag;

maakt dit thema onvermijdelijk.

Voor woningcorporaties geldt:

- wie hier nu rekening mee houdt, voorkomt toekomstige klachten en kosten;
- wie dit negeert, loopt het risico op hogere energielasten, comfortproblemen en mogelijk strengere regelgeving.

De energietransitie is daarmee niet alleen een technische opgave, maar ook een comfort- en leefbaarheidsvraagstuk.

8. Financiële impact en beleidswaarde 2.0

Van technische opgave naar financiële sturing

8.1. Inleiding – de financiële kant van de energietransitie

De voorgaande hoofdstukken laten zien dat de verduurzamingsopgave voor woningcorporaties breder en complexer wordt. Waar de focus lange tijd lag op energiebesparing en isolatie, verschuift deze nu naar een integrale benadering van:

- energiegebruik;
- CO₂-emissies;
- installatiestrategie;
- zomercomfort en klimaatadaptatie.

Deze verbreding heeft directe financiële consequenties.

De opgave beperkt zich niet meer tot het verbeteren van energielabels, maar raakt aan:

- onderhoudsplanning;
- investeringsbeslissingen;
- kasstromen;
- waardering van vastgoed.

Daarmee komt de koppeling met beleidswaarde 2.0 nadrukkelijk in beeld.

Voor woningcorporaties betekent dit dat verduurzaming niet alleen een technische en beleidsmatige opgave is, maar ook een financiële transitie. Juist in deze fase wordt zichtbaar dat technische keuzes, onderhoudsstrategieën en financiële sturing niet langer los van elkaar kunnen worden gezien.

8.2. Natuurlijke momenten als sleutelprincipe

Een van de belangrijkste uitgangspunten in kosteneffectieve verduurzaming is het benutten van natuurlijke momenten. Dit zijn momenten waarop ingrepen toch al gepland staan, zoals:

- planmatig onderhoud;
- vervanging van installaties;
- renovaties;
- mutaties.

Door verduurzamingsmaatregelen te combineren met deze momenten:

- worden extra kosten beperkt;
- wordt overlast verminderd;
- ontstaat efficiëntie in de uitvoering.

Het niet benutten van natuurlijke momenten leidt vaak tot:

- dubbele investeringen;
- hogere totale kosten;
- inefficiënte planning.

Voor woningcorporaties betekent dit dat de koppeling tussen onderhoud, bijvoorbeeld in het MJOP, en verduurzaming steeds belangrijker wordt. Natuurlijke momenten zijn daarmee niet alleen een praktisch organisatiemiddel, maar ook een financieel principe: zij bepalen in belangrijke mate of verduurzaming betaalbaar en uitvoerbaar blijft.

8.3. Verschuiving in investeringspatronen

De inhoudelijke verschuiving van isolatie naar installaties en klimaatadaptatie leidt tot een andere verdeling van investeringen.

Waar de afgelopen jaren veel nadruk lag op:

- isolatie;
- glas;
- kierdichting;

verschuift de focus nu naar:

- vervanging van installaties;
- elektrificatie;
- aanvullende maatregelen voor zomercomfort.

Kenmerkend voor deze fase is dat:

- installaties een kortere levensduur hebben dan de gebouwschil;
- vervangingsmomenten frequenter voorkomen;
- investeringen minder eenmalig zijn.

Dit betekent dat de investeringsopgave dynamischer wordt.

Voor woningcorporaties vraagt dit om:

- beter inzicht in vervangingscycli;
- integrale planning;
- afstemming tussen onderhoud en investeringen.

De financiële sturing verschuift daarmee van relatief overzichtelijke schilmaatregelen naar een complexer patroon van investeringen, vervangingen en afwegingen over de tijd.

8.4. Total Cost of Ownership (TCO) als stuurinstrument

In deze fase wordt het steeds belangrijker om niet alleen naar initiële investeringskosten te kijken, maar naar de totale kosten over de levensduur van een maatregel: de Total Cost of Ownership (TCO).

TCO omvat onder andere:

- investeringskosten;
- onderhoudskosten;
- energiekosten;
- vervangingskosten;
- restwaarde.

Een oplossing met lagere initiële kosten kan op lange termijn duurder blijken wanneer:

- deze eerder vervangen moet worden;
- hogere energiekosten veroorzaakt;
- of niet aansluit op toekomstige regelgeving.

Een eenvoudig voorbeeld is een hybride installatie. Die kan op korte termijn goedkoper lijken, maar kan op langere termijn leiden tot:

- extra vervangingskosten;
- een tweede investeringsmoment richting fossielvrij.

Voor woningcorporaties betekent dit dat keuzes steeds vaker moeten worden beoordeeld op:

- levensduur;
- toekomstbestendigheid;
- totale kosten in plaats van alleen de initiële investering.

Hiermee verschuift de aandacht van “wat kost het nu?” naar “wat kost het over de hele levensduur en past het binnen het langetermijnpad van de portefeuille?”

8.5. De relatie met MJOP en portefeuillesturing

De verduurzamingsopgave vraagt om een nauwere koppeling tussen:

- onderhoudsplanning (MJOP);
- investeringsprogramma's;
- strategisch portefeuillebeleid.

Waar deze in het verleden vaak gescheiden werden benaderd, ontstaat nu de noodzaak om deze te integreren.

Dit betekent:

- installaties vervangen op logische momenten;
- verduurzaming koppelen aan onderhoud;
- projecten integraal plannen.

Voor woningcorporaties betekent dit dat het MJOP niet alleen een onderhoudsinstrument is, maar ook een strategisch sturingsmiddel wordt. Juist door onderhoud, investeringen en verduurzaming met elkaar te verbinden, ontstaat beter zicht op timing, kosten en samenhang binnen de portefeuille.

8.6. Beleidswaarde 2.0 – betekenis en impact

Beleidswaarde 2.0 vraagt van woningcorporaties dat zij hun vastgoed waarderen op basis van realistische toekomstige kasstromen en beleidskeuzes. Verduurzaming speelt hierin een belangrijke rol.

De invloed van verduurzaming op beleidswaarde zit onder andere in:

- toekomstige investeringen;
- onderhouds- en vervangingskosten;
- energielasten en betaalbaarheid;
- beleidskeuzes rond fossielvrijheid.

Door de ontwikkelingen rondom EPBD IV en de verschuiving naar emissievrij functioneren:

- nemen onzekerheden toe;
- veranderen investeringsprofielen;
- wordt de lange termijn belangrijker.

Voor woningcorporaties betekent dit dat:

- aannames explicieter moeten worden gemaakt;
- scenario's nodig zijn;
- keuzes beter onderbouwd moeten worden.

Beleidswaarde 2.0 maakt daarmee zichtbaar dat verduurzaming direct doorwerkt in financiële sturing en verantwoording. Het gaat daarbij niet alleen om de vraag wat technisch wenselijk is, maar ook om de vraag hoe beleidskeuzes financieel worden verwerkt en verantwoord.

8.7. Risico's en aandachtspunten

De huidige fase brengt een aantal specifieke risico's met zich mee.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- **dubbele investeringen:** wanneer installaties worden geplaatst die later opnieuw vervangen moeten worden;
- **stranded assets:** investeringen in fossiele systemen die niet passen in het 2050-perspectief;
- **onvoldoende afstemming met netcapaciteit:** waardoor geplande elektrificatie niet uitvoerbaar is;
- **onvolledige integratie van comfortmaatregelen:** wat kan leiden tot extra kosten voor koeling en klachten van bewoners.

Voor woningcorporaties betekent dit dat risicobeheersing een belangrijk onderdeel wordt van verduurzamingsbeleid. Niet alleen technisch, maar ook financieel moeten keuzes dus robuust en uitlegbaar zijn.

8.8. Wat vraagt dit van woningcorporaties?

De financiële vertaling van de energietransitie vraagt om een andere manier van sturen.

Voor woningcorporaties betekent dit dat zij:

- integraal sturen op techniek én financiën;
- natuurlijke momenten optimaal benutten;
- investeringen beoordelen op TCO in plaats van alleen op initiële kosten;
- scenario's ontwikkelen voor onzekerheden;
- portefeuille-inzicht versterken.

Daarnaast vraagt dit om:

- nauwe samenwerking tussen technische en financiële afdelingen;
- betere data en analyses;
- transparante besluitvorming.

De opgave wordt daarmee niet alleen groter, maar ook professioneler: verduurzaming vraagt steeds nadrukkelijker om samenhang tussen inhoud, planning, financiën en verantwoording.

8.9. Conclusie

De energietransitie is niet alleen een technische en beleidsmatige opgave, maar ook een financiële transitie.

Wat verandert, is niet alleen wát er moet gebeuren, maar ook:

- wanneer wordt geïnvesteerd;
- hoe investeringen worden beoordeeld;
- hoe risico's worden gewogen.

Voor woningcorporaties betekent dit:

- de opgave wordt groter, maar ook beter stuurbaar;
- keuzes worden complexer, maar beter onderbouwd;
- financiële sturing wordt steeds belangrijker.

De kern is daarbij: wie technische keuzes en financiële sturing met elkaar verbindt, maakt toekomstbestendige keuzes.

9. Wat betekent dit alles voor woningcorporaties?

Van inzicht naar richting en handelen

9.1. Inleiding – van begrijpen naar besluiten

De voorgaande hoofdstukken laten zien dat de verduurzamingsopgave voor woningcorporaties zich in een nieuwe fase bevindt. De basis is gelegd met isolatie en energiebesparing, maar de opgave verbreedt zich naar:

- fossielvrij functioneren;
- installatiestrategie;
- zomercomfort en klimaatadaptatie;
- financiële sturing en verantwoording.

Daarmee verschuift ook de aard van de besluitvorming.

Waar verduurzaming lange tijd vooral een technische en programmatische opgave was, wordt het nu nadrukkelijk een strategische en financiële afweging. Dit hoofdstuk brengt deze lijnen samen en vertaalt ze naar de kernvraag voor woningcorporaties: hoe sturen wij vandaag op een portefeuille die ook richting 2030 en 2050 logisch en houdbaar is?

9.2. De rode draad – de richting blijft, de scherpste neemt toe

Wanneer alle ontwikkelingen in samenhang worden bekeken, ontstaat een helder beeld.

De richting verandert niet:

- warmtevraag verlagen;
- fossielgebruik afbouwen;
- elektrificeren waar mogelijk;
- comfort en betaalbaarheid borgen.

Wat wél verandert, is de scherpste van het beoordelingskader en de manier waarop keuzes worden gewogen.

- emissies worden expliciet zichtbaar;
- installaties worden bepalender;
- comfort wordt onderdeel van de opgave;
- financiële consequenties worden nadrukkelijker meegewogen.

Voor woningcorporaties betekent dit niet een nieuwe koers, maar een volgende stap in dezelfde ontwikkeling. Dit inzicht is belangrijk, omdat het voorkomt dat nieuwe regelgeving of een nieuwe beoordelingssystematiek wordt ervaren als een beleidsbreuk. In werkelijkheid gaat het om een aanscherping en verbreding van dezelfde richting.

9.3. Van labelsturing naar integrale sturing

Een van de belangrijkste verschuivingen is dat het energielabel niet langer het enige sturingsinstrument is. Waar voorheen de focus lag op labelverbetering en energiegebruik, verschuift dit naar een integrale afweging van:

- warmtevraag (isolatie);
- emissies (installaties);
- comfort (zomer en winter);
- systeemimpact (netbelasting).

Voor woningcorporaties betekent dit dat sturen op één indicator niet meer volstaat.

De opgave vraagt om samenhang. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt in toenemende mate bepaald door de manier waarop technische, beleidsmatige en financiële keuzes op elkaar aansluiten.

9.4. Van investeren naar sturen op levensduur en TCO

De toevoeging van financiële inzichten en beleidswaarde 2.0 maakt duidelijk dat verduurzaming ook een andere manier van investeren vraagt.

Niet alleen de initiële investering is bepalend, maar vooral:

- de levensduur van maatregelen;
- vervangingsmomenten;
- de totale kosten over de tijd (TCO).

Dit leidt tot een belangrijke verschuiving:

van projectmatig investeren naar strategisch plannen over de levensduur van de portefeuille.

Voor woningcorporaties betekent dit dat keuzes moeten worden beoordeeld op:

- toekomstbestendigheid;
- samenhang met andere ingrepen;
- het voorkomen van dubbele investeringen.

Hiermee wordt verduurzaming minder een reeks losse projecten en meer een structurele sturingsopgave.

9.5. Natuurlijke momenten als verbindend principe

Een van de meest bepalende principes in deze fase is het benutten van natuurlijke momenten.

De grootste efficiëntie ontstaat wanneer:

- onderhoud;
- verduurzaming;
- installatievervanging;
- comfortmaatregelen

worden gecombineerd.

Dit voorkomt:

- dubbele kosten;
- extra overlast;
- inefficiënte planning.

Voor woningcorporaties betekent dit dat de koppeling tussen MJOP, investeringsplanning en verduurzamingsstrategie essentieel wordt.

Natuurlijke momenten zijn daarmee niet alleen praktisch handig, maar vormen ook een belangrijk organisatorisch en financieel principe in de overgang naar een toekomstbestendige portefeuille.

9.6. De rol van onzekerheid – sturen zonder volledige zekerheid

Niet alle kaders liggen volledig vast.

- de exacte invulling van labelherijking volgt nog;
- de ontwikkeling van energienetten verschilt per regio;
- nieuwe thema's zoals zomercomfort ontwikkelen zich nog.

Toch is de richting duidelijk.

Voor woningcorporaties betekent dit dat wachten op volledige zekerheid geen optie is.

Belangrijker is:

- keuzes maken die passen binnen de lange termijn;
- flexibiliteit inbouwen waar nodig;
- risico's bewust afwegen.

Juist in een omgeving met veranderende regelgeving en technologische ontwikkeling wordt strategisch vermogen belangrijker dan zekerheid op detailniveau.

9.7. Wat vraagt dit concreet van woningcorporaties?

De ontwikkelingen vertalen zich naar een aantal duidelijke strategische aandachtspunten.

Voor woningcorporaties betekent dit dat zij:

- blijven investeren in isolatie als fundament;
- een expliciete installatiestrategie ontwikkelen;
- vervangingsmomenten van installaties inzichtelijk maken;
- sturen op Total Cost of Ownership in plaats van alleen op initiële kosten;
- natuurlijke momenten benutten voor integrale ingrepen;
- zomercomfort en klimaatadaptatie structureel meenemen;
- techniek, financiën en beleid met elkaar verbinden.

Daarnaast vraagt dit om:

- samenwerking tussen technische en financiële disciplines;
- scenariodenken en portefeuillanalyse;
- heldere communicatie richting stakeholders.

De opgave wordt daarmee niet alleen inhoudelijk breder, maar ook bestuurlijk zwaarder. Dat vraagt om richting, afstemming en consistentie in besluitvorming.

9.8. De kernverschuiving

De belangrijkste verschuiving die uit dit boekje naar voren komt, is eenvoudig maar fundamenteel: van voldoen aan normen naar sturen op toekomstbestendigheid.

Niet alleen: "Voldoet deze woning vandaag?" maar vooral: "Past deze woning binnen het systeem van morgen?"

Dat vraagt om:

- langetermijndenken;
- integrale afwegingen;
- bewuste keuzes.

Voor woningcorporaties is dit uiteindelijk de essentie van de huidige transitie: niet alleen reageren op regels, maar vooruitdenken vanuit de logica van de toekomst.

9.9. Conclusie – niet alles verandert, maar er wordt meer gevraagd

De energietransitie in de gebouwde omgeving gaat een volgende fase in.

Voor woningcorporaties betekent dit:

- de basis is gelegd;
- de opgave wordt breder;
- de keuzes worden strategischer.

De belangrijkste boodschap is: niet alles verandert — maar er wordt meer gevraagd.

Meer samenhang

Meer vooruitkijken.

Meer verbinding tussen techniek, comfort en financiën.

Wie deze samenhang weet te organiseren:

- voorkomt dubbele investeringen;
- houdt grip op kosten;
- bouwt aan een portefeuille die ook richting 2050 logisch blijft.



Opgesteld door R.A. (Rob) de Jong
Adviseur Vastgoed & Verduurzaming

Inspectrum is gespecialiseerd in:

- MJOIB (meerjaren onderhouds- en investeringsbegrotingen)
- NEN 2767 Conditie­meting
- NEN 3140 & Scope
- **Energielabels voor woningen (incl. nieuwbouw)**
- **Energielabels voor Utiliteitsbouw**
- **Verduurzamingsadvies en Scenario's**
- **Hittestress**
- Woningwaarderingssysteem (WWS)
- Advies:
 - Strategisch advies
 - Portefeuille analyses
 - Verduurzaming
 - Onderhoud