



Invulformulier WP-aanpak voor online overzicht van effectieve WP-aanpakken

Userstory voor online overzicht van effectieve WP-aanpakken

Als corporatie-medewerker die aan de slag moet/wil met verduurzaming van sociale huurwoningen wil ik een online en actueel overzicht van bewezen warmtepomp-verduurzamingsaanpakken zodat ik makkelijk:

1. Kan inventariseren welke aanpakken er al bestaan
2. Een eerste beeld kan vormen van de mate waarin aanpakken passen bij mijn uitgangspunten voor de verduurzaming
3. In contact kan komen met betrokken collega's om meer te leren over de aanpak

1. Naam van de aanpak

BIDO - Breijer Integraal Duurzaam Onderhoud

2. Samenvatting

Breijer biedt woningcorporaties een integrale aanpak voor verduurzaming én onderhoud. Wij kijken niet alleen naar de vervanging van de cv-ketel door een warmtepomp, maar pakken de totale technische opgave rond uw woningvoorraad aan. Samen met u ontwikkelen wij een plan dat de verduurzaming maximaal laat aansluiten op uw meerjarenonderhoudsplanung (MJOP).

3. Algemene beschrijving

Samen naar toekomstbestendige, comfortabele én betaalbare woningen

Breijer ondersteunt woningcorporaties met realistische en schaalbare verduurzamingsoplossingen.

De energietransitie is voor woningcorporaties een complexe opgave. Onzekerheid over wetgeving, netcapaciteit en kosten maakt het lastig om richting te bepalen. Wij begrijpen dat. Als partner met jarenlange ervaring in zowel onderhoud als verduurzaming binnen de woningbouwsector biedt Breijer praktische oplossingen die nú uitvoerbaar zijn, aansluiten bij uw duurzaamheidsambities én in lijn zijn met de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035.

Wij beheren en onderhouden zo'n 40.000 woningen van woningcorporaties in Nederland. Dat doen we op basis van langdurige relaties, waarbij we onder andere ketelvervangingen, schilderwerk, mutatieonderhoud en isolatiemaatregelen uitvoeren. Tegelijkertijd helpen we onze klanten in de utilitaire sector — van ziekenhuizen tot onderwijsinstellingen — al jaren met succesvolle warmtepompimplementaties. Die kennis en ervaring brengen we nu samen in een aanpak speciaal voor woningcorporaties.

Slim verduurzamen vanuit onderhoud en beheer

Breijer biedt woningcorporaties een integrale aanpak voor verduurzaming én onderhoud. Wij kijken niet alleen naar de vervanging van de cv-ketel door een warmtepomp, maar pakken de totale technische opgave rond uw woningvoorraad aan. Samen met u ontwikkelen wij een plan dat de verduurzaming maximaal laat aansluiten op uw meerjarenonderhoudsplanung (MJOP). Zo koppelen we duurzaamheidsdoelen aan assetbeheer, met oog voor levensduur, investeringen en bewonerstevredenheid.

Deze aanpak is gebaseerd op onze standaardmethodiek, die zich al heeft bewezen in zowel de woning- als utilitaire sector. Vanuit één aanspreekpunt verzorgen wij het hele traject — van advies en techniek tot uitvoering, onderhoud en Klant Contact Center. Dat betekent maximale ontzorging, minimale afstemming én meer grip op kosten, planning en prestaties.

Voordelen van onze aanpak

- **Eén aanspreekpunt voor onderhoud én verduurzaming**
Combineer bestaande onderhoudscontracten met verduurzamingsmaatregelen. Wij zorgen voor een geïntegreerde aanpak met minimale overlast voor bewoners.
- **TCO-inzicht, scenario's en garanties**
Wij rekenen businesscases met u door op basis van Total Cost of Ownership. Waar mogelijk bieden wij garanties op onderhoud, prestaties en woonlasteneffecten, zodat u keuzes kunt maken met zekerheid.
- **Van hybride tot full electric, altijd passend bij uw voorraad**
Op basis van uw type woningen en beleid adviseren wij de best passende techniek. Waar mogelijk passen we all-electric systemen toe, en kiezen we voor hybride als tussenstap als dat beter past bij uw situatie.
- **Bewonerscommunicatie en Klant Contact Center**
We begrijpen dat bewoners vragen hebben. Ons KCC staat 24/7 klaar om vragen te beantwoorden, zodat u wordt ontzorgd.
- **Samen leren, samen groeien**

Wij geloven in samenwerken vanuit vertrouwen. Met een beproefde aanpak en een leergerichte samenwerking zorgen we ervoor dat we samen meters maken.

Wat bieden wij woningcorporaties?

- Een concreet stappenplan afgestemd op uw vastgoedstrategie
- Scenario's op basis van woningtypes, netbelasting en investeringsruimte
- Transparantie in prijs én prestatie: we leveren open begrotingen en maken onze aannames inzichtelijk
- TCO berekening op basis van investering, levensduur en onderhoud
- Inpassing van oplossingen die voldoen aan de checklist 'Basis op Orde' van Aedes/Techniek NL
- Keuzevrijheid in techniek, zonder keuzestress: u krijgt helder advies op maat
- Volledige ontzorging in uitvoering en nazorg, inclusief monitoring en service

Start vandaag nog

Laat ons met u meedenken over de volgende stap in uw verduurzamingsopgave. Of u nu werkt aan een wijkgerichte aanpak of woningen individueel verduurzaamt: wij helpen u met een plan dat werkt — voor uw organisatie én uw bewoners.

4. Foto's



5. Voor welk(e) woningtype(n) is de WP-aanpak geschikt?	
Vink aan:	Vink aan:
☒ Eensgezinswoning ☒ Meergezinswoning	☒ Naoorlogs, > 1945 ☒ Vooroorlogs, < 1945
Woningen met maximale huidige netto-warmte vraag (NTA8800): 75 - 90 kWh/m² per jaar. Vanaf 75 kWh/m² tot met 90 kWh/m² is de meest optimale max netto warmtevraag waar R290 warmtepompen voor gebruikt kunnen worden. Hogere kWh/m² vraag is ook haalbaar maar dan gaat het rendement omlaag en dat is weer tegenstrijdig met de BENG systematiek die heden vaak wordt uitgevraagd tijdens renovatie trajecten.	
6. Op welke wijze worden warmtepompen in de WP-aanpak toegepast?	
☒ huurderwissel ☒ projectmatig ☒ anders, namelijk: In beginsel projectmatig. Ook bij huurderwissel is het mogelijk, mits alle woningen in een wijk/complex hetzelfde zijn en er gewerkt kan worden met prefab sets.	
7. Is actieve koeling van de woning inbegrepen in de WP-aanpak?	
Vink aan: ☒ Ja ☐ Nee Indien ja, omschrijf het koelingsysteem: Een all-electric warmtepomp kan zowel koelen als verwarmen. In de meeste woningen zijn standaard radiatoren aanwezig. Als we deze vervangen door convectoren zijn we in staat om de woning actief te koelen. Wordt er daarentegen voor vloerverwarming gekozen als afgiftesysteem, dan kan de warmtepomp ook worden ingezet voor passieve koeling. Dit doen we door water van maximaal 18 graden Celsius door de vloerverwarming te laten circuleren. Op deze manier wordt een aanzienlijke hoeveelheid warmte uit de woning onttrokken.	
8. Wat is het gemiddelde maximale piekverbruik elektriciteit na toepassing van de WP-aanpak?	
3 kW . Afhankelijk van het type warmtepomp en het benodigd vermogen. Voor woningen wordt meestal type warmtepomp PW 30 of PW 40 gebruikt. Piekvermogen van een PW 30 is bij een buitentemperatuur van -20 °C is P = 2,8 kW. Bij een PW 40 is het piekvermogen bij een buitentemperatuur van -25 °C is P = 3.3 kW. Tijdens koelbedrijf komt het piekvermogen bij beide type warmtepompen niet boven P = 3 kW.	
9. Welke installatie-maatregelen zitten in de aanpak?	
9.1. Welk type warmtepomp zit in de aanpak?	
Vink aan Hoofdtype: ☐ Hybride ☐ Met nieuwe cv-ketel ☐ Zonder nieuwe cv-ketel ☒ All-electric warmtepomp? Vink aan Type bron: ☒ Lucht-water warmtepomp ☐ Ventilatielucht-water-warmtepomp ☐ Lucht-lucht warmtepomp ☐ Bodem-water-warmtepomp / warme-koude-opslag ☐ Water-water warmtepomp uit oppervlakte-water ☐ PVT-warmtepomp	

Vink aan Afgifte temperatuur:

- ☐ Laag (35 – 55 graden Celsius)
- ☒ Midden (56 – 74 graden Celsius)
- ☐ Hoog (75 – 85 graden Celsius)

Vink aan Type afgifte-systeem:

- ☒ Standaard radiatoren
- ☒ Ventilconvectoren (alleen als ook koeling gewenst is)
- ☐ Lage temperatuur vloer of wand verwarming
- ☐ Lage temperatuur radiatoren

Capaciteit afgiftesysteem: [Capaciteit afgifte systeem blijft hetzelfde, mits er niets aan de bouwfysische eigenschappen van de woningen of gebouw wordt gedaan.](#)

9.2. Welke overige installatiemaatregelen zitten in de aanpak?

Vink aan:

- ☒ Zonnepanelen
- ☒ Ventilatie met warmteterugwinning (WTW)
- ☐ Ventilatie met een CO₂-gestuurde MV-box
- ☒ Warm-water-opslag
- ☒ Energie-opslag (elektrisch of thermisch)
- ☐ Elektrisch koken
- ☒ Aanpassen elektravoorzieningen
- ☐ Arbo-voorzieningen
- ☒ Monitoring via een Home Energie Management Systeem (HEMS)

10. Welke isolatiemaatregelen zitten in de aanpak?

Vink aan:

- ☒ Dak-isolatie
- ☒ Spouwmuur-isolatie
- ☒ Vloer-isolatie
- ☒ Ramen HR++ (met of zonder kozijnvervanging)
- ☒ Ramen HR+++ (met of zonder kozijnvervanging)
- ☒ Kierdichting
- ☐ Geen

11. Waarom zijn welke installatie-keuzes in samenhang met isolatie-keuzes in de aanpak gemaakt?

[Bij Breijer geloven we dat duurzame en comfortabele woningen alleen bereikt worden als installatietechniek en isolatie in balans zijn. Daarom maken we in onze aanpak altijd een samenhangende afweging tussen beiden — maar we nemen isolatiemaatregelen alleen mee wanneer daar een duidelijke aanleiding voor is, zoals bij slecht geïsoleerde woningen of als er sprake is van natuurlijke vervangingsmomenten.](#)

[Deze afweging zorgt ervoor dat:](#)

- [de warmtepomp efficiënter werkt, waardoor het energiegebruik én de woonlasten dalen;](#)

- de investering toekomstbestendiger is, omdat systemen op de juiste capaciteit worden afgestemd;
- het binnenklimaat comfortabel blijft, ook bij lage aanvoertemperaturen;
- de maatregelen perfect aansluiten op de MJOP, waardoor faalkosten en herhaalwerk worden voorkomen.

We kijken dus altijd naar de bestaande kwaliteit van de woning en de onderhoudsplanung, en nemen alleen isolatie mee als het echt nodig of logisch is binnen de context van de verduurzaming. Zo voorkomen we onnodige kosten en overlast, en zorgen we dat elke maatregel écht waarde toevoegt.

12. Bewoner betrokkenheid

12.1. Hoe verloopt de communicatie met bewoners in de fases van de aanpak?

Fase 1 – Voorbereiding & aankondiging

- Bewoners ontvangen ruim vooraf een brief waarin zij geïnformeerd worden over het vervangen van de CV-ketel, inclusief planning en praktische details.
- Hierin worden ook contactgegevens verstrekt voor vragen via het Klant Contact Center (KCC).
- Bij grootschalige projecten organiseren we een bewonersbijeenkomst waarin we uitleg geven over de werkzaamheden, voordelen, en praktische tips bieden.

Fase 2 – Uitvoering

- Bewoners worden individueel geïnformeerd over de precieze datum en tijd waarop de werkzaamheden in hun woning plaatsvinden.
- Monteurs communiceren ter plekke duidelijk wat er gaat gebeuren en hoelang het ongeveer duurt.
- Het Klant Contact Center staat 24/7 beschikbaar om eventuele vragen en onverwachte situaties tijdens de werkzaamheden op te vangen en snel op te lossen.

Fase 3 – Nazorg

- Na de vervanging wordt duidelijk uitgelegd hoe bewoners de nieuwe installatie bedienen, met eenvoudige instructies en tips.
- Bewoners ontvangen een handleiding of instructiekaart waarop duidelijk staat wat ze moeten doen bij storingen en onderhoud.
- Voor aanvullende vragen of problemen blijft het Klant Contact Center altijd beschikbaar om snel ondersteuning te bieden.

12.2. Beschrijf de warmtepomp-bedieningsopties + instructies voor de bewoner

De bediening van de warmtepomp is eenvoudig en bewonersvriendelijk. Via een overzichtelijk scherm kunnen bewoners hun gewenste temperatuur instellen, net als bij een traditionele thermostaat. Het systeem schakelt automatisch tussen verwarmen en eventueel koelen. Warm tapwater is altijd beschikbaar via een geïntegreerde boiler. De instellingen zijn grotendeels voorgeprogrammeerd, met minimale behoefte aan aanpassing. Voor specifieke situaties of ondersteuning staat ons Klant Contact Center klaar. Zo bieden we comfort en energie-efficiëntie, zonder extra complexiteit voor bewoners.

12.3. Wordt een bewonersbijdrage gevraagd

Vink aan:

☐ Ja

☐ Nee ☒ Keuze aan corporatie	
13. Wat zijn de resultaten van de WP-aanpak	
13.1.	Een indicatieve bandbreedte van investering per woning
Tussen € 9.000 en € 14.000 per woning (excl. btw, vóór eventuele subsidies)	
Investering per woning voor het plaatsen van een monoblock lucht-water warmtepomp (all-electric, inclusief installatiekosten en benodigde aanpassingen zoals elektrawerkzaamheden en beperkte bouwkundige aanpassingen).	
13.2.	Een indicatieve bandbreedte van jaarlijkse onderhoudskosten per woning
Tussen € 150 en € 250 per woning per jaar	
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten per woning voor een monoblock lucht-water warmtepomp.	
13.3.	Een indicatieve bandbreedte van TCO per woning
Tussen € 1.100 en € 1.650 per woning per jaar	
NB: specificeer hierbij de gehanteerde TCO-uitgangspunten - Beschouwingstermijn: 15 jaar - Inbegrepen investeringen: - Aanschaf en installatie monoblock lucht-water warmtepomp (gemiddeld €9.000–€14.000) - Benodigde bouwkundige aanpassingen - Aanpassen van elektravoorziening - Eventuele aanpassing afgiftesysteem (bijvoorbeeld radiatoren vervangen of LT-convectoren plaatsen) - Inbegrepen jaarlijkse kostenposten: - Periodiek onderhoud (gemiddeld €150–€250 per jaar) - Energiekosten elektriciteit voor gebruik warmtepomp (gemiddeld €600–€900 per jaar) - Reservering voor eventuele reparaties en vervanging van kleinere componenten gedurende levensduur (€100–€150 per jaar) - Inbegrepen bewonersbijdragen: - Geen (uitgangspunt: geen bewonersbijdrage) - Inbegrepen subsidies of fiscale voordelen: - ISDE-subsidie (€2.500–€3.500 per woning eenmalig bij aanschaf reeds meegenomen in netto-investering)	
13.4.	Welke subsidies in deze WP-aanpak kunnen worden toegepast?
ISDE	
13.5.	Beschrijf het onderhoudsregime in deze WP-aanpak
1 x in 2 jaar controle	
13.6.	Welk Energielabel is er na realisatie van de aanpak?
Afhankelijk van concept keuze en huidige energielabel score	
13.7.	Hoeveel CO ₂ reductie per woning per jaar realiseert de aanpak gemiddeld?

800 tot 1.200 kg CO₂ reductie per woning per jaar

Vink aan:

- ☐ CO₂-reductie volgens NTA8800
☒ CO₂-reductie op basis van gemiddeld werkelijk energieverbruik:

- Het is afhankelijk van isolatie en elektriciteitsbron.
- Deze reductie is nog groter bij gebruik van groene stroom of eigen zonnepanelen.
- In een rijtjeswoning met redelijke isolatie kan de besparing oplopen tot ruim 70% minder CO₂-uitstoot op verwarming.

13.8. Hoeveel energiebesparing per woning per jaar realiseert de aanpak gemiddeld?

60% per woning per jaar

Vink aan:

- ☐ Energiebesparing volgens NTA8800
☒ Energiebesparing op basis van gemiddeld werkelijk energieverbruik: 60% minder energie t.o.v. een gasketel installatie. Energiebesparing op basis van werkelijk energiegebruik.

13.9. Hoeveel energiekosten-besparing per jaar realiseert de aanpak gemiddeld?

Ca. € 500 - 700 per woning per jaar

13.10. Wat is het gemiddelde tevredenheidscijfer van huurders over de aanpak?

Nog niet bekend

13.11. Wat is het gemiddelde tevredenheidscijfer van corporaties over de aanpak?

Nog niet bekend

13.12. Hoeveel woningen zijn inmiddels verduurzaamd met deze aanpak?

Wij beheren en onderhouden op dit moment al zo'n 40.000 corporatiewoningen in Nederland, waarin we jarenlang ervaring hebben opgebouwd met onder meer isolatiemaatregelen, ketelvervangingen, schilderwerk en mutatieonderhoud. Daarnaast hebben we ruime ervaring met warmtepompimplementaties in de utilitaire sector, zoals ziekenhuizen en onderwijsinstellingen.

Deze ervaringen brengen we nu samen in een aanpak die woningcorporaties volledig ontzorgt — van advies en techniek tot uitvoering, monitoring en service.

13.13. Hoeveel woningen zijn gepland met deze aanpak voor de komende 5 jaar?

5000 tot en met 2030

14. Aanpak-ambassadeurs vanuit verschillende rollen

- Breijer, www.breijer.nl, Joris van Eijkeren, +31622247764, joris.vaneijkeren@facilicom.nl