

# VASTGOEDSTURING EN NUL OP DE METER

Auteurs: Maurice Coen, Eefje Stutvoet

## INLEIDING

Deze kennispaper is onderdeel van de set Energiesprongkennispapers Woningbouw Huur. De totale set geeft een compact en compleet beeld van de opgedane kennis binnen het programmaonderdeel Woningbouw Huur.

Aanbevolen voorkennis: de algemene kennispaper ‘[Comfortabel en betaalbaar wonen door Nul op de Meter](#)’ en de kennispaper ‘[Van aanbesteden naar afnemen](#)’.

## WAT BETEKENT NUL OP DE METER VOOR VASTGOEDSTURING?

Nul op de Meter renoveren brengt, net als Nul op de Meter nieuwbouw een geldstroom op gang die er niet is als andere - lagere - ambities worden nagestreefd. Deze nieuwe geldstroom, de [Energieprestatievergoeding \(EPV\)](#), is te zien als een variabele voor vastgoedsturing die er voorheen niet was. Dit biedt nieuwe mogelijkheden.

## WAAROM VERANDERT VASTGOEDSTURING DOOR NUL OP DE METER?

Niet elke corporatie werkt op dezelfde manier en in dezelfde mate aan vastgoedsturing. Ook worden er verschillende methoden, begrippen en definities gebruikt. Hoe de situatie ook is, het is van belang om vast te stellen dat de Energieprestatievergoeding invloed kan hebben en/of kan krijgen op meerdere niveaus van vastgoedsturing:

- Op strategisch niveau beoogt portefeuillemanagement onder andere antwoord te geven op de vraag: ‘Welke transformatie van de portefeuille is nodig om de ondernemings- doelstellingen te halen?’ De EPV kan invloed hebben op het portefeuilleplan.
- Op tactisch niveau houdt asset management zich bezig met de vraag hoe de beoogde transformatie bewerkstelligd kan worden. De EPV kan invloed hebben op complexplannen.
- Op operationeel niveau werkt Property management aan de concretisering hiervan. Welke acties moeten worden uitgevoerd? De EPV kan invloed hebben op onderhouds-, verhuur-, verkoop, en (ver)bouwplannen.

Een corporatie kan er ook voor kiezen om de kansen die de EPV biedt, te gebruiken als ‘input’, als ‘driver’, voor (een deel van) het ondernemingsplan. In dat geval heeft de EPV ook invloed op de ondernemingsstrategie.

# HOE WERKT VASTGOEDSTURING BIJ NUL OP DE METER? EEN PRAKTISCHE CHECKLIST!

Het voert te ver om in deze paper alle consequenties op alle niveaus te bespreken. We gaan ervan uit dat corporaties die onderzoeken of er geschikt bezit is, Nul op de Meter in ieder geval als serieuze optie overwegen.

Daarom hebben we een praktische checklist ontwikkeld, waarbij u zelf uw overwegingen kunt maken met betrekking tot uw specifieke situatie en de samenhang tussen strategie, beleid en operatie. De checklist beoogt niet compleet te zijn, een precieze beoordeling is namelijk afhankelijk van vele variabelen, waaronder de specifieke situatie van een complex in de omgeving, de manier van voorraadsturing van de betreffende corporatie en de visie van de corporatie op duurzaamheid. De checklist is echter wel goed te gebruiken als richtinggevend en gedachtenvormend instrument en bestaat uit drie onderdelen. Hieronder vindt u per onderdeel een checklist.

## *1. Technisch en energetisch geschikt?*

Om te beoordelen of een complex technisch en energetisch geschikt is voor vernieuwbouw naar Nul op de Meter kan gekeken worden naar de volgende aspecten:

Bouwjaar	Momenteel is het uitgangspunt dat (seriematig gebouwde) woningen uit de jaren '45 tot '80 het meest geschikt zijn. Dit verandert echter snel. Het is aan te bevelen de actualiteit in de gaten te houden.
Type woning	Er zijn met name voor grondgebonden eengezinswoningen Nul op de Meter concepten ontwikkeld. Maar er zijn ook projecten voor gestapelde bouw, zoals galerij- en portiekflats in voorbereiding. Het hebben van een eenvoudige gevel is een pré in verband met het plaatsen van een voorzetgevel.
Energielabel	Over het algemeen wordt aangehouden dat de woning een energielabel van C of lager moet hebben. Maar een rendabele businesscase is ook mogelijk als bij een goed geïsoleerde woning die reeds over een warmtepomp beschikt, de stap naar Nul op de Meter gemaakt wordt door het plaatsen van PV-panelen.
Oppervlakte GBO	De Energieprestatievergoeding wordt onder andere berekend op basis van het aantal m <sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Grotere woningen brengen dus een grotere investeringscapaciteit met zich mee.
Oppervlakte en oriëntatie van dak en gevel	Er is dak/gevelruimte nodig om de minimaal vereiste opwekcapaciteit te kunnen realiseren. De oriëntatie is ook belangrijk (noord-zuid is beter dan oost-west).
Kwaliteit casco	De technische haalbaarheid en de technische levensduur wordt onder andere bepaald door de kwaliteit van het casco.

Specifieke omstandigheden	Denk hierbij bijvoorbeeld aan: koud op zand liggende vloeren die (nog) niet te isoleren zijn of ‘minimaal ontworpen’ appartementen, waarbij gewerkt is met goedkope materialen, resulterend in zeer dunne vloeren, etc.
Eerdere ingrepen	Eerdere (grondige) investeringen in energetische of technische ingrepen kunnen vernieuwbouw naar Nul op de Meter minder rendabel maken.
Energielabel	Over het algemeen wordt aangehouden dat de woning een energielabel van C of lager moet hebben. Maar een rendabele businesscase is ook mogelijk als bij een goed geïsoleerde woning die reeds over een warmtepomp beschikt, de stap naar Nul op de Meter gemaakt wordt door het plaatsen van PV-panelen.
Onderhoudsstatus	Bij woningen met veel achterstallig onderhoud is er minder kapitaalverlies bij vernieuwbouw.
Bijzonderheden	Zaken als asbest, lichtinval en zelf aangebrachte voorzieningen hebben net als bij reguliere vernieuwbouw, invloed op de businesscase.
Warmtenet	Voor woningen aangesloten op een warmtenet gelden specifieke voorwaarden, dit kan nadelig uitpakken. Als het complex door specifieke omstandigheden geschikt is voor gezamenlijke opwek, kan een warmtenet juist uitkomst bieden bij bijvoorbeeld onvoldoende gevel- en dakoppervlak.

## 2. *Maatschappelijk, sociaal en beleidsmatig gewenst?*

Bezit dat relatief ongecompliceerd is, maakt renoveren makkelijker. Dit kan met name bij de eerste projecten een overweging zijn. De volgende onderwerpen spelen een rol:

<i>Maatschappelijk</i>	
Haalbaarheid voor bewoners	Zijn de beoogde woonlasten haalbaar voor de huidige bewoners? Als er bijvoorbeeld veel ouderen wonen met lage huidige energierekeningen en lage inkomsten is het doorberekenen van een volledige EPV mogelijk niet haalbaar.
Wijkopgaven	In welke wijken spelen urgente opgaven voor woningverbetering?
Aansluiten op andere proposities	Welke andere proposities sluiten aan bij de vernieuwbouwopgave? (VvE's, minima, zorgwoningen).
<i>Complexiteit</i>	
Gespikkeld bezit of aaneengesloten	Het kan wenselijk zijn om te starten met aaneengesloten bezit, zodat er geen rekening gehouden hoeft te worden met particuliere huiseigenaren.
Zelfstandig of onzelfstandig	Bij onzelfstandige woningen heeft de woningcorporatie te maken met de wensen van meerdere bewoners voor de gedeelde voorzieningen. Dit kan een obstakel vormen.
VvE of geen VvE	Woningen die behoren tot een inactieve VvE of nog op te starten VvE zijn minder geschikt

<i>Beleidsmatig</i>	
Verkoopvijver	Woningen die in de verkoopvijver zitten, kunnen na een Nul op de Meter-vernieuwbouw beter in de markt liggen.
(GPR-)beoordeling woningen	Woningen die na vernieuwbouw een lage beoordeling op toekomstwaarde hebben volgens de GPR of een andere richtlijn, zijn minder geschikt voor een grote investering.
Portfolioplanning	Bezit dat al in de planning staat om gerenoveerd te worden heeft voorkeur boven bezit dat niet in de planning staat.
Aantallen op de woningmarkt	Een grote hoeveelheid woningen van een bepaald type maakt het voor aanbieders interessanter om vernieuwbouwconcepten voor te ontwikkelen. Klik <a href="#">hier</a> voor documentatie over systeemwoningen.
Opschaalbaar naar rest van bezit	Woningen die model staan voor het overige bezit maken opschaling in de toekomst eenvoudiger.

### 3. Financieel haalbaar?

Om te bepalen of het vanuit financieel oogpunt een goede keuze is om bezit naar Nul op de Meter te renoveren, kan gebruik gemaakt worden van het ontwikkelde rekenmodel op basis van bedrijfswaarde-methodiek.

#### *Marktwaaarde*

Voor geborgde financiering is het bedrijfswaardemodel (nog) noodzakelijk. Veel corporaties werken tegenwoordig echter met een marktwwaardemodel om te bepalen of de investering al dan niet verantwoord is. Voor de Stroomversnelling heeft Finance Ideas een beknopt financieringsmodel gemaakt om de verschillende investeringsvolumes de financieringsbehoefte en mogelijke vermogenssamenstelling in beeld te brengen. Via [EnergilinQ is dit beknopte financieringsmodel beschikbaar](#). Het model heeft een vereenvoudigd en meer indicatief karakter. De corporatie heeft hiermee de mogelijkheid om op hoofdlijnen te analyseren wat de effecten zijn van een renovatie op de marktwaaarde van de woningen, en wat dit betekent voor de financieringsbehoefte en - samenstelling.

Om te vast te stellen of Nul op de Meter vernieuwbouw financieel haalbaar is, zijn onder andere de volgende gegevens nodig:

<i>Kale huurprijs</i>	<i>Huur zonder servicekosten</i>
Maximaal redelijke huur	De maximaal redelijke huur voor dit bezit
Streefhuur	Streefhuur voor en na de ingreep als percentage van de maximaal redelijke huur.
Energierkening	De energierekening van nu (op basis van gemiddelde complexniveau). Als bijvoorbeeld woonlastenneutraliteit een uitgangspunt is.
Budget voor geplande ingreep	Gereserveerd budget voor onderhoud en/of vernieuwbouw van het bezit kan een positieve invloed hebben op het bedrijfswaardemodel.

### *Kale huurprijs*

### *Huur zonder servicekosten*

### *De levensduur van de woningen vanuit woonbehoefte*

Door vernieuwbouw naar Nul op de Meter wordt de woning zo goed als nieuw. Energiesprong gaat daarom uit van een exploitatieduur van 50 jaar maar het is ook van belang te kijken naar de levensduur vanuit woonbehoefte.

### *Onderhoudskosten*

Het gaat hier om jaarlijkse kosten die de corporatie draagt, zoals de beheerslasten, klachten- en mutatieonderhoud, belastingen, verzekeringen en heffingen.

### *Gebruiksoppervlakte*

De EPV is een vergoeding per m2 gebruiksoppervlakte.

Meer informatie over de businesscase vindt u in de kennispaper [‘Een nieuw businessmodel voor de corporatie’](#).

## WAT BETEKENT DIT VOOR ...?

### *Wat betekent vastgoedsturing in combinatie met Nul op de Meter voor de corporatie?*

Vastgoedsturing wordt (nog) belangrijker. De Energieprestatievergoeding kan een goede aanleiding zijn om de huidige manier van vastgoedsturing aan te passen.

De corporatie heeft aanvullende mogelijkheden / middelen om het vastgoed te transformeren.

### *Wat betekent dit voor de aanbieder?*

De aanbieder kan inspelen op kansen door zich te verdiepen in de mogelijkheden die de EPV heeft op de vastgoedsturing binnen de corporatie.

### *Wat betekent dit voor de gemeente?*

De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties. In het geval van de EPV kan de gemeente gebruik maken van de invloed die dit kan hebben op de vastgoedportefeuille binnen de gemeente. De EPV kan dus meegenomen worden bij het maken van prestatieafspraken met de verschillende corporaties.

## INTERESSANTE LINKS

[Kennispaper businessmodel corporaties](#)

[Het energiestuur](#)

[Handreiking prestatieafspraken Aedes](#)

[Voorraadscan](#)

[Beginmarkt Stroomversnelling](#)

## EXPERTS

[Sean Vos](#)

[Doris de Bruijn](#)

[Maurice Coen](#)

[Jeffrey Mennen](#)

## DEFINITIES

- Nul op de Meter woning* Bij een Nul op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.
- Vernieuwbouw* De woning krijgt door vernieuwbouw de kwaliteit, het comfort, de levensduur en de eigentijdsheid van een nieuwbouwwoning.

[\*Download het document met alle definities\*](#)

*Energiesprong/Energielinq neemt de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht bij het maken van de kennispapers. Energiesprong/Energielinq wijst iedere vorm van aansprakelijkheid voor onvolkomenheden en/of onjuistheden af. Energiesprong/Energielinq behoudt zich het recht voor om de eigen informatie te allen tijde te wijzigen. Energiesprong/Energielinq is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventueel in deze kennispaper gepubliceerde onjuistheden en onvolkomenheden.*