

COMFORTABEL EN BETAALBAAR WONEN DOOR NUL OP DE METER

Overzicht Nul op de Meter (ver)nieuwbouw.

Auteurs: Maurice Coen, Eefje Stutvoet

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. In deze paper is het totale speelveld beschreven en is te lezen als inleiding, de andere papers gaan stuk voor stuk in op een specifiek onderwerp.

In de papers spreken we met name over vernieuwbouw omdat de renovatiemarkt (lees: vernieuwbouwmarkt) veel groter is dan de nieuwbouwmarkt. De inhoud van deze papers is voor een groot deel echter ook van toepassing op nieuwbouw.

WAT BETEKENT NUL OP DE METER (VER)NIEUWBOUW?

Bij een Nul op de Meter woning levert de woning evenveel energie als nodig is voor het huis en het huishouden. De energiemeter staat aan het eind van het jaar bij gemiddeld gebruik op nul. Uiteraard is niet ieder huishouden en niet elk jaar hetzelfde. Een en ander kan zowel positief als negatief afwijken, dit is onder andere afhankelijk van de weersomstandigheden en het gebruikersgedrag.

We gebruiken de term vernieuwbouw omdat dit de feitelijke ingreep beter beschrijft dan renovatie. De vernieuwbouwde woning krijgt namelijk de kwaliteit, levensduur, eigentijdsheid en het comfort van een nieuwbouwwoning (qua energieprestatie overstijgt een Nul op de Meter woning zelfs een nieuwbouwwoning). Een ingreep naar Nul op de Meter is ook alleen financieel interessant als de levensduur van de woning zodanig verlengd wordt dat deze gelijk is aan de levensduur van een nieuwbouwwoning. Het aanbod aan de huurder is niet 'slechts' een Nul op de Meter woning, maar een comfortabele en betaalbare woning - zo goed als nieuw - tegen dezelfde woonlasten.

Belangrijk te vermelden is dat het veld van Nul op de Meter vernieuwbouw nog volop in ontwikkeling is. Ook al is er al heel veel bekend, we zitten in een overgangsfase. Deze kennispapers geven de meest recente stand van zaken weer, maar zullen regelmatig bijgewerkt worden om actueel te blijven. We moeten genoeg durven nemen met het feit dat niet alles 100% bekend is.

WAAROM IS NUL OP DE METER (VER)NIEUWBOUW VAN BELANG?

Nul op de Meter (ver)nieuwbouw is van groot belang om comfortabel en betaalbaar wonen met ambitieuze energie-ambities mogelijk te maken en mogelijk te houden. Zowel voor de huurder als de corporatie. Op dit moment is werken met Nul op de Meter concepten, waarbij de energierekening van huurders gebruikt wordt als investeringsruimte voor de corporatie, namelijk de enige manier om dit met een sluitende businesscase te realiseren.

Energiesprong

De wil en noodzaak voor Nul op de Meter woningen komt voort uit de wetenschap dat huishoudens in Nederland per jaar 13 miljard euro uitgeven aan onze gezamenlijke energierekeningen, voor energie die voor circa 95% wordt opgewekt door het gebruik van fossiele brandstoffen. Een last die bij blijvende afhankelijkheid van fossiele brandstoffen alleen maar groter wordt en steeds meer huishoudens financieel in de problemen kan brengen. Bovendien geldt dat ongeveer 40% van alle – voor het klimaat en de luchtkwaliteit zeer schadelijke – uitstoot van CO₂ in Nederland vrij komt door de energie die we in de gebouwde omgeving gebruiken.

Om de markt in beweging te krijgen richting een energieneutrale gebouwde omgeving is het innovatie- en transitieprogramma Energiesprong opgezet in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het doel van Energiesprong is: het aanjagen van de markt en het optimaliseren van de marktcondities. Dit wordt onder andere gedaan door de markt uit te dagen om te experimenteren op tal van gebieden zoals: het proces, samenwerking, financiering en techniek.

Energiesprong coacht en faciliteert het transitieproces naar Nul op de Meter waarbij alle opgedane kennis direct gedeeld wordt met de marktpartijen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het creëren van gunstige marktcondities. Onder andere door:

- de vraag te mobiliseren door nieuw opdrachtgeverschap;
- het aanbod te versterken om te komen tot marktrijpe proposities;
- belemmeringen door regelgeving weg te halen en deze juist faciliterend te maken;
- kansen te creëren door het financieel mogelijk te maken.

Dat Energiesprong zich alleen nog op Nul op de Meter (ver)nieuwbouw richt, is tijdens het programma ontstaan. De gestelde doelstellingen – energieneutrale nieuwbouw in 2020 en halvering energiegebruik voor de gehele gebouwde omgeving in 2030 – zijn alleen haalbaar als er grote stappen worden genomen. Tijdens het programma bleek dat inzetten op het niveau Nul op de Meter een positief effect heeft op het sluitend krijgen van de businesscase én op de noodzakelijke investeringen in innovatie en industrialisatie bij de aanbieders.

Het blijkt namelijk dat de gebruikelijke werkwijze van het stapelen van maatregelen om energie te besparen en op te wekken, ontoereikend is om te komen tot betaalbare, goede oplossingen. De prijs moet omlaag en de kwaliteit omhoog. Om dit te realiseren moet er gewerkt worden met integrale concepten voor de verschillende woningtypes zodat ontwikkelkosten over grote series woningen terugverdiend kunnen worden door de aanbieder. Dit brengt structurele veranderingen in de markt met zich mee.

Om die markt mee te krijgen is het niet voldoende alleen te focussen op energieambities. Het gaat ook om betaalbaarheid en kwaliteit van wonen. De doelen van Nul op de Meter (ver) nieuwbouw zijn dan ook:

- Betaalbaar wonen (inclusief energielasten) zekerstellen op korte én lange termijn.
- Verduurzaming van de energievoorziening van de gebouwde omgeving.
- Het realiseren van gezonde en comfortabele woningen.

Stroomversnelling

Het programmaonderdeel van Energiesprong dat met Nul op de Meter vernieuwbouw is gestart, 'de Stroomversnelling', is in 2014 ondergebracht in een vereniging. Alle kennis die is opgedaan door Stroomversnelling en/of Energiesprong is vrij beschikbaar.

Lees meer op www.stroomversnelling.nl

HOE WERKT NUL OP DE METER (VER)NIEUWBOUW?

Nul op de Meter (vernieuw)bouwen vereist een integrale aanpak waarbij veel verschillende aspecten van belang zijn. Hieronder staan de belangrijkste aspecten, voor ieder aspect is een afzonderlijke kennispaper beschikbaar:

COMFORT DOOR NUL OP DE METER

- ✓
- ✓
- ✓

01. Comfortabel en betaalbaar wonen door Nul op de Meter

De corporatie biedt de huurder betaalbaar wonen met meer wooncomfort.

De corporatie kan dit realiseren door de woningen te vernieuwbouwen naar comfortabele, Nul op de Meter woningen.

NIEUWE WETGEVING

- ✓
- ✓
- ✓

02. Wetgeving Energieprestatievergoeding

Om dit betaalbaar te maken, wordt de regelgeving aangepast zodat de huurder van een Nul op de Meter woning in de plaats van de maandelijkse energierekening een bedrag aan de corporatie betaalt, de zogenoemde Energieprestatievergoeding (EPV).

ENERGIEKOSTEN IN VERNIEUWBOUW

- ✓
- ✓
- ✓

03. Nieuw businessmodel voor corporaties door Nul op de Meter

De corporatie gebruikt deze inkomsten om de vernieuwbouw van de woningen mogelijk te maken.

Deze geldstroom is er niet bij renovaties met labelstappen.

VAN AANNEMER NAAR AANBIEDER

- ✓
- ✓
- ✓

04. Van aannemen naar aanbieden

De geldstroom is substantieel, maar er is geen rendabele businesscase mogelijk als op een traditionele manier wordt gewerkt. Door te innoveren, te werken met concepten, schaalvergroting en industrialisatie kan de aanbieder de kosten per woning verlagen. De aanbieder moet zijn vernieuwbouwoplossing zo inrichten dat de beoogde prestaties gegarandeerd kunnen worden. In plaats van het aannemen van een opdracht beweegt de markt naar het aanbieden van concepten.

VAN AANBESTEDEN NAAR AFNEMEN

- ✓
- ✓
- ✓

05. Van aanbesteden naar afnemen

De EPV heeft invloed op vastgoesturing en is te zien als een variabele, een extra parameter en vereist een nieuwe blik op de portefeuille. De traditionele manier van aanbesteden op basis van een gedetailleerd bestek en tekeningen wordt vervangen door het kopen van reeds ontwikkelde woningconcepten die de gevraagde prestaties garanderen. Als hierin nog onvoldoende keus is, zal de corporatie met een selectie marktpartijen een innovatiegerichte vraag/aanbod dialoog aangaan om te komen tot concepten en aansluitend alsnog een keuze maken.

PRESTATIE- GARANTIE

- ✓
- ✓
- ✓

06. Prestatiegarantie

De corporatie sluit een afnamecontract af met de aanbieder. Als onderdeel van dit contract garandeert de aanbieder onder andere dat de woning evenveel energie opwekt als dat er bij een gemiddeld gezin tijdens een gemiddeld klimaatjaar wordt gebruikt. De corporatie sluit ook een prestatiecontract af met de huurder. In het contract staan onder andere afspraken tussen de corporatie en de huurder met betrekking tot de gegarandeerde beschikking over energie.

ENERGIEBUNDEL VOOR BEWONER

- ✓
- ✓
- ✓

07. Energiebundel voor de bewoner

De bewoner krijgt een comfortabelere en betere woning voor - in principe - dezelfde woonlasten. Binnen Stroomversnelling wordt het niet-meer-dan-nu-principe gehanteerd: de woonlasten (huur + energie) blijven gelijk. Een corporatie is hier uiteraard vrij in.

De bovenstaande uitleg is bondig en roept ongetwijfeld meer vragen op. In de andere kennispapers worden de verschillende onderdelen van de Nul op de Meter aanpak verder toegelicht.

WAT BETEKENT DIT VOOR ...?

Wat betekent een Nul op de Meter aanpak voor de corporatie?

- Meer klantgerichtheid omdat de medewerking en goedkeuring van de bewoner noodzakelijk is. Zonder hun akkoord kan de vernieuwbouw niet starten. Dit zorgt voor meer betrokkenheid van de bewoner wat de afstand tussen bewoner en corporatie kleiner maakt.
- Een gezonde corporatiesector die zijn bijdrage aan de milieuproblematiek rendabel kan uitvoeren omdat er geen sprake is van een onrendabele top maar wel van een gezond rendement. In de gebruikte rekenmodellen wordt uitgegaan van een rendement van 5,25%. Meer hierover in de paper '[Nieuw businessmodel corporatie](#)'.

Wat betekent het voor de aanbieder?

- Meer werkgelegenheid voor de bouwsector door het grote aantal vernieuwbouwingen.
- Een andere manier van werken en mogelijk een andere rol in het speelveld. Werk aannemen op basis van bestek en tekeningen is namelijk onwaarschijnlijk bij Nul op de Meter.
- Aanbieders van Nul op de Meter woningen moeten de afgesproken prestaties ook ná de oplevering garanderen. Dit brengt met zich mee dat zij ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud op zich nemen of dit in ieder geval zodanig zullen regelen dat de prestaties gegarandeerd blijven.

Wat betekent het voor de bewoner?

- Betere woningen omdat een Nul op de Meter renovatie een woning oplevert die te vergelijken is met een comfortabele, moderne nieuwbouwwoning. Op sommige onderdelen zijn de kwaliteitseisen zelfs hoger dan de eisen in het Bouwbesluit.
- Bewoners worden minder afhankelijk van politiek en beleid doordat ze zelf in de energiebehoefte kunnen voorzien.

Wat betekent het voor de gemeente?

- Gemeenten hebben een nieuwe, aanvullende, mogelijkheid om stappen te maken met verduurzamen en kunnen dit meenemen in de prestaties die worden afgesproken met corporaties.
- Gemeenten kunnen corporaties ondersteunen, helpen en adviseren bij Nul op de Meter trajecten. Door voorlichting te geven en door de eigen organisatie in te richten hierop, onder andere door snelle vergunningstrajecten.

INTERESSANTE LINKS

[De website van Energiesprong](#)

[Definities Nul op de Meter](#)

[Website Brede Stroomversnelling](#)

[Brochure Vergunningen Stroomversnelling](#)

EXPERTS

[Jan-Willem van de Groep](#)

[Ivo Opstelten](#)

[Maurice Coen](#)

[Jeffrey Mennen](#)

[Sean Vos](#)

[Doris de Bruijn](#)

DEFINITIES

Businesscase

In een businesscase worden de kosten tegen de baten afgewogen. Binnen deze context wordt bedoeld op het rendement van een investering op lange termijn. Dit rendement bestaat onder andere uit toekomstige inkomsten en de daarbij behorende risico's. Vaak wordt aan de hand van de businesscase besloten om wel of niet te starten en/of verder te gaan met een project.

Energiebundel

In de Energiebundel staan de uitgangspunten van en de beschikbare capaciteit aan kWh voor de drie onderdelen: gebruiker- en gebouwgebonden energiegebruik en energieopwekking.

*Energieprestatie-
vergoeding*

Dit is een maandelijkse vergoeding die door de verhuurder aan de huurder in rekening gebracht mag worden als de woning dusdanig is uitgerust dat met de aanwezige energielevering en de aangebrachte energiebesparende voorzieningen de woning een zogenoemde Nul op de Meter (NOM) woning is. De EPV wordt als (nieuw) onderdeel in rekening gebracht naast de huurprijs en de servicekosten.

*Gebruikergebonden
energie*

Dit is de energie die de gebruiker verbruikt koken en gebruik van huishoudelijke elektrische apparatuur.

*Gebouwgebonden
energie*

Dit is de energie die nodig is voor ruimteverwarming en -koeling, tapwaterverwarming, ventilatie, verlichting en hulpenergie van de woning.

<i>Nul op de Meter woning</i>	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 ontwerpsluitpunten en onderbouwd door Nederlandse normen.
<i>Prestatiegarantie</i>	Met prestatiegarantie wordt bedoeld op het garanderen van functionele prestaties van een woning(systemen).
<i>Onrendabele top</i>	Dat deel van de renovatie en nieuwbouw per woning dat niet wordt gedekt door toekomstige opbrengsten. Dit gaat ten koste van de vermogenspositie van de corporatie.
<i>Vernieuwbouw</i>	De woning krijgt door renovatie de kwaliteit, het comfort, de levensduur en de eigentijdsheid van een nieuwbouwwoning.
<i>Woonlasten</i>	Het totaal aan huurlasten, energielasten en servicekosten.

[*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.