

---

# Marktmonitor nul-op-de-meter

April 2019



stroom  
versnelling





# Marktmonitor nul-op-de-meter

*Vereniging Stroomversnelling doet jaarlijks onderzoek naar de marktontwikkeling van nul-op-de-meter (NOM) in Nederland. De algemene conclusie is dat het aantal nul-op-de-meterwoningen, zowel renovatie als nieuwbouw, stijgt. De nieuwbouw groeit zelfs exponentieel. De mijlpaal, 10.000 sociale huurwoningen naar nul-op-de-meter, wordt binnenkort bereikt. Ruim twee jaar later dan dat de 10 initiatiefnemers van de Deal Stroomversnelling in 2013 als ambitie hadden. Wat hebben we hiervan geleerd? En hoe nu verder?*

*Met dit rapport delen we de huidige stand van zaken met betrekking tot het aantal nul-op-de-meterwoningen in Nederland. Daarnaast delen we de geleerde lessen en doen we aanbevelingen hoe de komende jaren de aantallen gerealiseerd kunnen worden om in 2050 tot een energieneutrale gebouwde omgeving te komen.*

*Auteurs: Harmke Bekkema, Ivo Opstelten*

## Inhoud

1. Marktmonitor
2. Vertragende factoren
3. Aanbevelingen voor versnelling

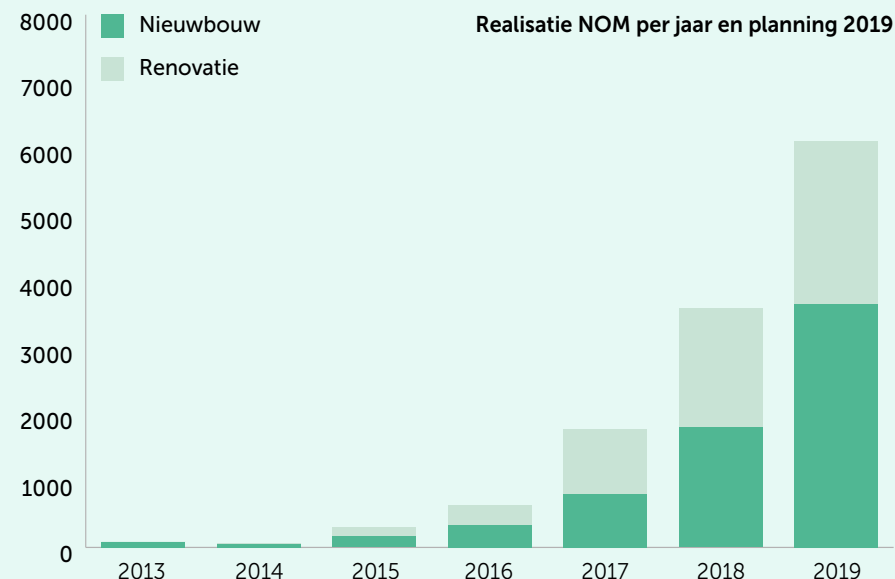
# 1. Marktmonitor

## 1.1 Methode

Het onderzoek is op basis van een uitvraag van projectinformatie van gerealiseerde en geplande projecten. De uitvraag is gedaan bij alle partijen in de sector die aan NOM-projecten werken. Er zijn twee voorbehouden op de informatie. Ten eerste, de database die ten grondslag ligt aan de cijfers is niet compleet omdat niet iedereen gereageerd heeft. Op basis van de brede uitvraag onder marktpartijen, gecombineerd met internetresearch schatten we dat  $\pm 90\%$  van de projecten in onze database aanwezig is. De getallen vertegenwoordigen dus een ondergrens. Ten tweede, NOM is inmiddels een breed begrip van EPV-norm tot en met NOM keur. Er is gekozen om alle projecten op te nemen waarvan de gevraagde partij zelf aangeeft dat het NOM is.

## 1.2 Aantallen nieuwbouw en renovatie

In de tabel hiernaast is duidelijk zichtbaar hoe de markt zich ontwikkelt. De cijfers zijn niet cumulatief. Nieuwbouw groeit exponentieel, er is elk jaar een verdubbeling van het volume. De renovatiemarkt groeit over de afgelopen jaren ook exponentieel. De voorspelde groei voor 2019 is circa 35%. Daar lijkt de groei wat af te vlakken.



|  | Nieuwbouw   | Renovatie   |
|--|-------------|-------------|
| <b>2013</b>                                      | 90          | 0           |
| <b>2014</b>                                      | 48          | 17          |
| <b>2015</b>                                      | 164         | 150         |
| <b>2016</b>                                      | 341         | 296         |
| <b>2017</b>                                      | 800         | 976         |
| <b>2018</b>                                      | 1802        | 1798        |
| <b>2019</b>                                      | 3656        | 2447        |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>6901</b> | <b>5684</b> |
| <b>Totaal van nieuwbouw en renovatie: 12.585</b> |             |             |

Figuur 1: Realisatie NOM-woningen per jaar en planning 2019

### 1.3 Omvang van de markt

Het aantal partijen dat NOM-projecten ontwikkelt en realiseert groeit jaarlijks. In 2018 zijn er zowel in de corporatiesector als de bouwsector nieuwe toetreders.

|           | Aantal corporaties | Aantal bouwers |
|-----------|--------------------|----------------|
| Renovatie | 70                 | 45             |
| Nieuwbouw | 90                 | 75             |

Figuur 2: Aantal partijen die werken aan NOM in 2018

### 1.4 Bouwkwiteit

Het bouwen met prestatiegarantie is onderdeel van het nul-op-de-meter gedachtegoed. Dit is expliciet onderdeel van het NOM keur en de EPV. Bij EPV moet wettelijk aangetoond worden dat er aan de eisen wordt voldaan middels monitoring.

|           | EPV* | NOM Keur |
|-----------|------|----------|
| Nieuwbouw | 1070 | 100      |
| Renovatie | 1105 | 390      |
| Totaal    | 2175 | 490      |

Figuur 3: Aantal woningen met EPV en NOM keur

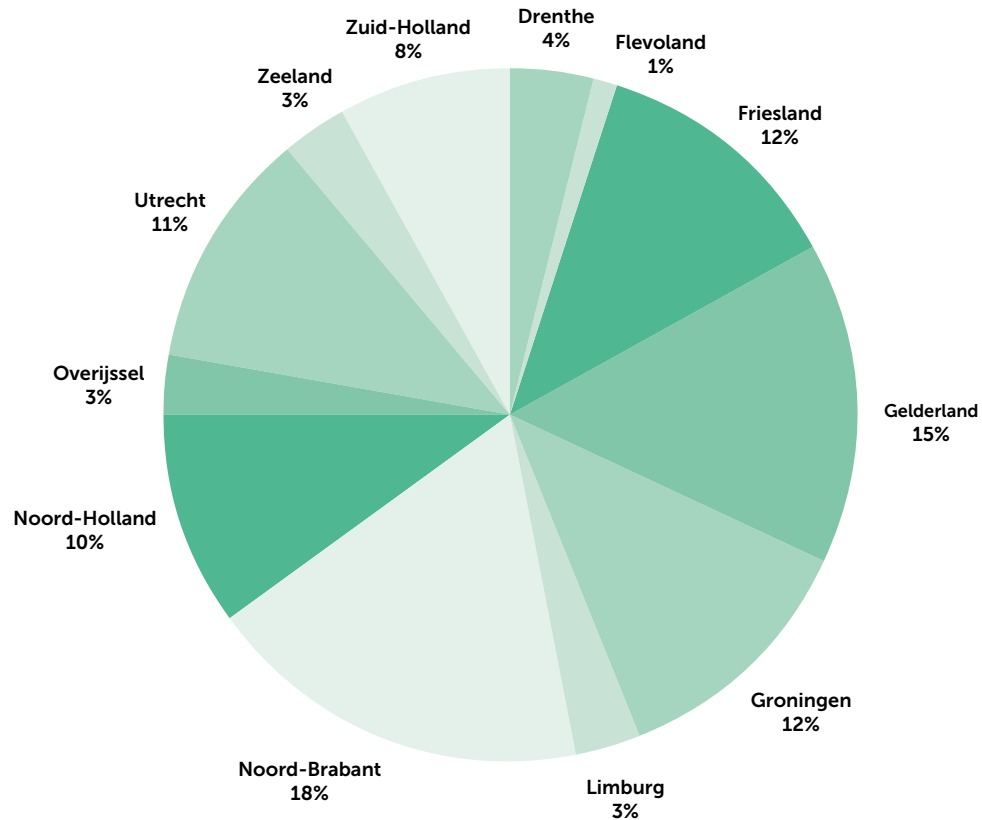
*\*Energieprestatievergoeding toegepast door woningcorporaties. Deze cijfers zijn gebaseerd op gegevens uit het Stroomversnelling onderzoek en afgemelde EPV woningen bij RVO.*





## 1.5 De geografische spreiding van NOM

In onderstaande figuur is de verdeling van de projecten over de provincies zichtbaar.



Figuur 4: Verdeling van gerealiseerde en in aanbouw zijnde NOM-woningen per provincie

## 1.6 Verhouding sociale woningbouw versus particuliere sector

De verhouding particulier en sociale huur is in onderstaande tabel opgenomen. Het is lastiger om de particuliere projecten in beeld te brengen, aan de andere kant weten we ook dat het er een stuk minder zijn. Niet voor niks wordt nu de sociale huursector als de startmotor van de energietransitie benoemd.

|           | Sociale Huur | Particulier | VVE   |
|-----------|--------------|-------------|-------|
| Renovatie | 3966         | 35          | 305   |
| Nieuwbouw | 3673         | 1278        | Nvt** |

Figuur 5: Aantal woningen gerealiseerd of in aanbouw naar sector

\*\* Vve's ontstaan pas na oplevering. Deze projecten staan bij nieuwbouw particulier. Daarvan is alles door projectontwikkeling in realisatie of reeds opgeleverd.

## 2. Verdragende factoren

*Het doel van de Deal Stroomversnelling was om na de eerste 10.000 NOM-woningen in korte tijd op te schalen naar 100.000 woningen en meer. Daarbij zouden steeds meer woningcorporaties en bouwers worden aangestoken om mee te doen. Dat laatste doel is gehaald. Bij de nieuwbouw en renovatie van NOM-woningen raken steeds meer bouwers en corporaties betrokken. Maar hoe kan het dat de versnelling pas zo laat op gang kwam? Waren de ambities te hoog gegrepen? Er speelden verschillende factoren mee:*

### 2.1 Vertraging in wetgeving rond de Energieprestatievergoeding (EPV)

Het dilemma van de huursector is dat degene die investeert in verduurzaming, niet degene is die van de investering profiteert; het bekende split incentive-dilemma. Om tot een sluitende business case voor NOM-renovaties te komen, moest er wetgeving komen die woningcorporaties in staat stelt huurders een energieprestatievergoeding (EPV) te laten betalen.

De EPV komt in de plaats van de maandelijkse energierekening; de woonlasten voor bewoners blijven dus gelijk. De wet waarin de EPV is geregeld, werd echter niet in 2014, maar pas eind 2016 van kracht. Deze vertraging leidde tot grote terughoudendheid bij zowel bouwers als woningcorporaties en daarmee tot een trage start van projecten.





## 2.2 Complicaties rond EPV

Toen de EPV-wetgeving er eenmaal was, bleken woningcorporaties er niet direct massaal gebruik van te maken. Eind 2018 was de EPV-regeling slechts bij 2175 nieuwbouw – en renovatiewoningen toegepast. Dit is slechts een kwart van het totale aantal nul-op-de-meter woningen dat toen gerealiseerd was.

Uit onderzoek van onderzoeks- en adviesbureau CE Delft (2018) blijkt dat de EPV-regeling door stakeholders als ingewikkeld en lastig wordt ervaren, mede vanwege de aanzienlijke organisatorische en administratieve druk die ermee gepaard gaat.

Zo moeten de energieprestaties van de woningen nauwgezet worden gemonitord. De relatief hoge monitoring kosten worden vaak genoemd als belemmering om de EPV in te zetten. Dit zet automatisch ook een rem op de toename van NOM-renovaties. Zonder EPV is het immers onmogelijk om tot een positieve business case te komen.

## 2.3 Stijging van bouwkosten

Het herstel van de economie leidde de afgelopen jaren in de hele bouwsector tot stijgende prijzen van materiaal en ook van arbeid. Beide worden of zijn al schaars. Dit vertraagt nieuwe ontwikkelingen in de bouwsector, waaronder investeringen in verduurzaming, omdat het moeilijker is om tot een positieve business case te komen.

Een aantal woningcorporaties overweegt zelfs een tijdelijke bouw-/en of renovatiestop. Veel corporaties stellen hun ambities bij om de uitgaven te beperken. Een lichtpunt is wel dat NOM-renovaties het relatief goed doen ten opzichte van standaard renovaties, gelet op de kosteneffectiviteit.

De kosten van een NOM-renovatie zijn met 'slechts' 8 procent gestegen, terwijl de kosten van een gemiddelde label B-renovatie in dezelfde periode met ruwweg 20 procent zijn gestegen. Daarnaast dwingen de stijgende energieprijzen woningcorporaties om met andere ogen naar hun vastgoed te kijken. Vanuit dat oogpunt wordt het urgenter om te investeren in energiezuinige woningen, zoals NOM-woningen.

## 2.4 Lange doorlooptijd eerste projecten

Er zijn inmiddels heel wat partijen bezig om NOM-projecten te ontwikkelen en te realiseren. De totaal nieuwe aanpak blijkt echter bij elke partij voorzichtig te beginnen. Alle partijen starten met een klein project, waarvan de doorlooptijd ook nog eens lang is, omdat er eerst kennis en ervaring moet worden opgedaan wat de aanloop langer maakt dan gedacht.







## 3. Aanbevelingen voor versnelling

*Het Klimaatakkoord focust sterk op de doelen voor 2030: een halvering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990. Het einddoel voor 2050 gaat een stuk verder: een energieneutrale gebouwde omgeving.*

*Het is de kunst om te voorkomen dat er in deze fase halve maatregelen genomen worden om de doelen van 2030 te halen, waarna er alsnog een slag moet worden geslagen om woningen energieneutraal te maken. Hieronder een aantal opties om tot een versnelling te komen, zonder het einddoel uit het oog te verliezen.*

### 3.1 Maak de EPV beter en breder toepasbaar

Elke vernieuwing kost energie, tijd en geld. Dat geldt ook voor de invoering van de EPV en de daarbij vereiste monitoring. Om de drempel voor toepassing van de EPV-regeling te verlagen, is het noodzakelijk om de regeling zowel te verbreden als eenvoudiger te maken. De eis dat alle benodigde energie op eigen perceel moet worden opgewekt maakt dat de EPV op dit moment feitelijk alleen toepasbaar is voor grondgebonden woningen en lage gestapelde bouw (circa 4 woonlagen).



### 3.2 Bevorder industrialisatie en innovatie in de bouwsector

Een belangrijke oplossing om de kosten van NOM-realisaties te verlagen, is industrialisatie en innovatie. De bouwers die daarin voorop lopen, laten zien dat industrialisatie tot een belangrijke efficiency- en daarmee kostenverbetering leidt. Eén van de voorstellen in het Klimaatakkoord is een industrialisatie versneller: een regeling die de aanbieders van renovatieproducten prikkelt.

De tenderregeling voor Stimulering Duurzame Energie (SDE) voor wind op zee heeft de afgelopen jaren bewezen hoe effectief het is om een financiële prikkel aan de aanbieders kant te geven. Als bouwers gaan innoveren en industrialiseren, gaat de prijs van renovaties omlaag en wordt daarmee de vraag gestimuleerd. Industrialisatie is bovendien ook een oplossing voor een ander groot probleem: het groeiend tekort aan menskracht in de bouw. De stimuleringsmiddelen moeten dan overigens wel direct worden ingezet voor investeringen in industrialisatie, en niet ter compensatie van een onrendabele top. De kosten moeten daadwerkelijk omlaag.







### 3.3 Stimuleer prestatiegericht bouwen met kwaliteitskaders zoals het NOM keur

Voorwaarde voor toepassing van de EPV-regeling is dat de energieprestatie van de woning wordt gegarandeerd en jaarlijks gemonitord. Het NOM keur, dat eind 2018 bij 490 woningen is toegepast, stelt naast eisen aan de energieprestatie van de woning, ook eisen aan comfort, gezondheid en natuur-inclusief bouwen/renoveren. Die aspecten zijn voor bewoners en gemeenten van groot belang.

Toepassing van het NOM keur betekent dat in het renovatieconcept bij voorbaat rekening is gehouden met de eisen van welstand en de Flora- en Faunawet, waardoor bouwers een ontheffing krijgen van die wet. Het NOM keur stelt dan wel hogere eisen aan een renovatieconcept/-product, maar bespaart later in het proces zowel tijd als geld en leidt tevens tot een hogere kwaliteit waardoor steeds meer corporaties en bouwers kiezen voor het gebruik van een kwaliteitskader als NOM keur.

Voor vragen over dit rapport kunt u contact zoeken via [info@stroomversnelling.nl](mailto:info@stroomversnelling.nl)



**Dirk-Jan van der Zeep bestuursvoorzitter Portaal:**

“Wij zien NOM als een belangrijke oplossing voor het verduurzamen van onze woningen”

**Claudia Bouwens programmaleider Lente-akkoord Zeer  
Energiezuinige Nieuwbouw:**

‘Het aantal nieuwbouw NOM-woningen verdubbelt elk jaar. In 2019 worden ruim 3000 nieuwbouwhuizen NOM gerealiseerd. Dit vind ik natuurlijk een geweldig resultaat, en ik hoop dat deze exponentiële lijn doorzet. Voor nieuwbouw is het eenvoudiger om NOM te realiseren dan bij renovatie: het verschil met EPC nul is zo’n 12 zonnepanelen extra en balansventilatie als dat er nog niet in zat, dan ben je er al.

Ook de investering is met 25.000 Euro extra leenruimte voor NOM geen probleem meer. Ik zie wel één onzekerheid waardoor marktpartijen momenteel huiverig zijn geworden om hun klanten voor 10 jaar NOM-garantie aan te bieden: wat komt er in plaats van de salderingsregeling? En dan heb ik het niet alleen over het alternatief, maar ook over een overgangsregeling voor de eigenaren die de zonnepanelen per 2021 al op het dak hebben liggen.’





### **Menso Oosting directeur Fijn Wonen Van Wijnen:**

“We zien inmiddels een exponentiële stijging van het aantal NOM woningen. Dat is natuurlijk positief, maar eerlijk gezegd ook geen grote verrassing. De markt als geheel trekt immers ook aan. En met name voor nieuwbouw geldt dat NOM geen rocket science is en steeds vaker tot de standaard behoort. Ik zie wél dat veel corporaties koudwatervrees hebben als het gaat om het innen van de energieprestatievergoeding bij de huurders. Ze vinden het systeem vaak te ingewikkeld en vragen zich af of er geen gemakkelijkere oplossingen zijn te bedenken, bijvoorbeeld via de servicekosten.

Ik verwacht dat een vereenvoudiging van de EPV-regeling heel wat twijfelaars over de streep kan trekken. Aan de andere kant mogen corporaties ook wat meer lef en ondernemerschap tonen. Maar ook de aanbieders van NOM concepten kunnen de markt verder stimuleren. Bij Fijn Wonen worden corporaties volledig ontzorgd wat betreft de EPV-administratie. We hebben hier nu drie jaar praktijkervaring mee en tot dusver hebben zich er vrijwel nooit problemen voorgedaan. Dus alles overziend verwacht ik dat de exponentiële groei van het aantal NOM-woningen de komende jaren - hoe dan ook - zal doorzetten.”



### **Ivo Opstelten directeur Stroomversnelling:**

‘Sinds de invoering van de Energieprestatievergoeding (EPV) heeft Stroomversnelling meerdere tools en voorbeeldmateriaal ontwikkeld om gebruik van de EPV te stimuleren en uit te leggen. Een voorbeeld is [www.bewonerscommunicatie.com](http://www.bewonerscommunicatie.com) waar we aan de hand van praktijkcases uitleggen hoe naar bewoners gecommuniceerd kan worden over verduurzaming en EPV.

Een ander voorbeeld is dat we met corporaties en softwareleveranciers samen een norm en API opgezet hebben om een uniforme, veilige en uiteindelijk ook goedkopere uitwisseling van monitoring data mogelijk te maken. Meer hierover is te vinden op [www.monitoringnorm.nl](http://www.monitoringnorm.nl).

Dit alles neemt niet weg dat ook wij, na enkele jaren proefdraaien, zien dat de EPV voor verbetering vatbaar is. We werken aan aanbevelingen en trekken hierin op met het Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes en de Woonbond als de belangrijkste stakeholders.’