

COMFORTABEL EN BETAALBAAR WONEN DOOR NUL-OP-DE-METER

Overzicht nul-op-de-meter (ver)nieuwbouw.

Auteurs: Maurice Coen, Eefje van der Werf, Jeffrey Mennen

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 deze paper spreken we met name over vernieuwbouw omdat de renovatiemarkt (lees: vernieuwbouwmarkt) veel groter is dan de nieuwbouwmarkt. De inhoud van deze paper 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 precies zoveel 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 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 de kwaliteit, levensduur, eigentijdsheid en het comfort van een nieuwbouwwoning. Een ingreep naar nul-op-de-meter is namelijk alleen financieel interessant als de levensduur van de woning zodanig verlengd wordt dat deze gelijk is aan de levensduur van een nieuwbouwwoning. In dat geval is er geen sprake meer van een onrendabele top, maar van een sluitende business case. Het aanbod aan de huurder is niet 'slechts' een nul-op-de-meter woning, maar een woning zo goed als nieuw tegen dezelfde woonlasten.

Belangrijk te vermelden is dat het veld van nul-op-de-meter (ver)nieuwbouw 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 we in Nederland per jaar 13 miljard euro uitgeven aan onze gezamenlijke energierekeningen, die vervolgens voor circa 95% worden gevoed door het verbranden van fossiele brandstoffen. Ongeveer 40% van alle – voor het klimaat en de luchtkwaliteit zeer schadelijke – uitstoot van CO₂ in Nederland komt vrij 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 doen wij onder andere 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. Dit allemaal met als doel:

- 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 waarbij oplossingen worden gestapeld, 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.**

HOE WERKT NUL-OP-DE-METER (VER)NIEUWBOUW?

Nul-op-de-meter bouwen en renoveren vereist een integrale aanpak waarbij veel verschillende aspecten van belang zijn. Hieronder staan de belangrijkste aspecten, over ieder aspect zijn afzonderlijke kennispapers 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 laten vernieuwbouwen naar comfortabele, nul-op-de-meter woningen.

ENERGIEKOSTEN IN VERNIEUWBOUW



02. Nieuw businessmodel voor corporaties door nul-op-de-meter

- De huurder van een nul-op-de-meter woning betaalt in de plaats van de maandelijkse energierekening een bedrag aan de corporatie, de zogenoemde Energieprestatievergoeding (EPV). Deze geldstroom is er niet bij renovaties met labelstappen.
- De corporatie gebruikt deze inkomsten om de vernieuwbouw van de woningen mogelijk te maken.

NIEUWE WETGEVING



03. Wetgeving Energieprestatievergoeding

- Om de Energieprestatievergoeding te mogen innen, wordt de regelgeving aangepast.
- De energieprestatie van de woning moet gegarandeerd zijn om een Energieprestatievergoeding te kunnen innen bij de bewoner.
- De aanbieder moet zijn vernieuwbouwoplossing dus zo inrichten dat de beoogde prestaties gegarandeerd kunnen worden.

VAN AANBESTEDEN NAAR AFNEMEN



04. Van aanbesteden naar afnemen

- De traditionele manier van aanbesteden op basis van een gedetailleerd bestek en tekeningen voldoet niet meer en wordt vervangen door het kopen van reeds ontwikkelde woningconcepten die de gevraagde prestaties garanderen.
- De corporatie zal óf een bestaand concept selecteren en inkopen, óf, als hierin nog onvoldoende keus is, met een kleine selectie marktpartijen een dynamische innovatiegerichte vraag/aanbod dialoog aangaan om te komen tot concepten en aansluitend alsnog een keuze maken.

VAN AANNEMER NAAR AANBIEDER

- ✓
- ✓
- ✓

05. Van aannemen naar aanbieden

- In plaats van het *aannemen* van een opdracht beweegt de markt naar het *aanbieden* van concepten. Door te werken met concepten, schaalvergroting en industrialisatie kan de aanbieder de kosten per woning verlagen.
- Binnen het programma Energiesprong is gestart met het ontwikkelen en optimaliseren van concepten voor de 18 meest voorkomende woningtypen in Nederland. Deze concepten zijn zodanig ontwikkeld dat op grote schaal woningen gerealiseerd kunnen worden en er ook ruimte is voor aanpassingen naar wens per individuele woning.

PRESTATIE- GARANTIE

- ✓
- ✓
- ✓

06. Prestatiegarantie

- De corporatie sluit een afnamecontract met de aanbieder. De aanbieder garandeert dat de woning evenveel energie opwekt als er bij een gemiddeld gezin wordt gebruikt. De woning is namelijk zo goed geïsoleerd, dat er minimale verwarming nodig is en de lokale duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen, leveren een gegarandeerde hoeveelheid energie.
- De corporatie sluit ook een prestatiecontract af met de huurder. In het contract staan afspraken tussen de corporatie en de huurder met betrekking tot de gegarandeerde beschikking over energie om aan de (overeengekomen) gebouw- en gebruikersgebonden energiebehoefte te voldoen.

ENERGIEBUNDEL VOOR BEWONER

- ✓
- ✓
- ✓

07. Energiebundel voor de bewoner

- De bewoner krijgt een comfortabelere en betere woning.
- Voor de huurder geldt het principe niet-meer-dan-nu: zijn woonlasten (huur + energie) blijven gelijk.
- De Energieprestatievergoeding is gebaseerd op een gemiddeld gebruik. Huishoudens die veel energie gebruiken, ontvangen een deel van de energie van het energiebedrijf en moeten bijbetalen. Zuinige huishoudens leveren terug aan het net.

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 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.
- 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.

INTERESSANTE LINKS

[De website van Energiesprong](#)

[Definities nul-op-de-meter](#)

[Flyer over Energiesprong](#)

[Learninghistory totstandkoming innovatieagenda](#)

[Woningconcepten.nl](#)

EXPERTS

[Jan-Willem van de Groep](#)

[Ivo Opstelten](#)

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.

*Energieprestatie-
vergoeding*

Dit is een maandelijkse vergoeding die door de verhuurder aan de huurder in rekening wordt gebracht voor energielevering en voor aangebrachte energiebesparende voorzieningen bij een nul-op-de-meter-woning.

*Gebruikergebonden
energie*

Dit is de energie die de gebruiker verbruikt voor verlichting van de woning, koken en huishoudelijke elektrische apparatuur.

*Gebouwgebonden
energie*

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

*Nul-op-de-meter
woning*

Bij een nul-op-de-meter-woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) 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.

Onrendabele top 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.

Vernieuwbouw De woning krijgt door renovatie 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.