

PRESTATIEGARANTIE

De aanbieder garandeert prestaties

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

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](#)’.

WAT BETEKENT PRESTATIEGARANTIE?

Met prestatiegarantie wordt bedoeld op het garanderen van functionele prestaties van een woning. De term ‘functioneel’ is van belang. Het gaat niet om de technische prestaties van een apparaat, component, of een onderdeel, maar om de resulterende functionele prestaties van de woning als geheel, als systeem.

Er worden door de aanbieder functionele prestaties gegarandeerd voor:

1. Energie
2. Binnenmilieu
3. Comfort & gezondheid
4. Instandhoudingskwaliteit

WAAROM IS HET VAN BELANG DAT DE AANBIEDER PRESTATIES GARANDEERT?

De noodzaak voor prestatiegaranties komt voort uit het businessmodel voor nul-op-de-meter woningen. De bewoner van een nul-op-de-meter woning betaalt in plaats van de maandelijkse energierekening een soortgelijk bedrag aan de corporatie, de zogenoemde Energieprestatievergoeding. De bewoner krijgt een betere en comfortabelere (nul-op-de-meter) woning voor hetzelfde geld. Voorwaarde hierbij is dat er bij gemiddeld gebruik geen extra energie nodig is. Daarom moeten de energieprestaties van de woning gegarandeerd zijn.

Zowel de financiers van de corporaties als de bijbehorende wetgeving vereisen dat de bewoners niet achteraf geconfronteerd worden met een extra of onredelijk hoge energierekening. Om dit te voorkomen maken aanbieders en corporaties afspraken over de garanties op de prestaties van nul-op-de-meter woningen.

Deze prestatiegaranties worden gegeven over de gebruiksfase van de woning, dus niet alleen voor het moment van afnemen en/of opleveren. Het werken met prestatiegaranties heeft daarom als consequentie dat gedurende de gebruiksfase monitoring moet plaatsvinden van de prestaties en het onderhoud van de woning.

De bouwbranche is nog niet ingesteld op het geven van dergelijke prestatiegaranties. Deze kennispaper loopt vast vooruit en laat zien waar de garanties uit bestaan, hoe ze gerealiseerd kunnen worden en wat dat betekent voor de verschillende betrokken partijen.

HOE WERKT PRESTATIEGARANTIE?

Op dit moment (2014) is er nog geen normering vastgesteld voor de prestaties die door de aanbieder moeten worden gegeven aan een concept/systeem anders dan de minimumeisen die staan beschreven in het Bouwbesluit. De normering is in ontwikkeling en is nu onderhanden bij een samenwerkingsinitiatief van circa twintig corporaties, aanbieders, brancheorganisaties en experts. Op dit moment (juli 2014) wordt de methode en normering in de praktijk toegepast en getoetst, onder andere binnen [de deal de Stroomversnelling](#).

We beschrijven hieronder de verschillende aspecten waarbinnen prestaties worden gegarandeerd en hoe dit in contracten kan worden vastgelegd.

Aspecten waarbinnen prestaties worden gegarandeerd

Er zijn verschillende aspecten waarop functionele prestaties worden gegarandeerd:

1. Energie
2. Binnenmilieu
3. Comfort & gezondheid
4. Instandhoudingskwaliteit

1. Energie

Gegeven een bepaald representatief klimaatjaar, gemiddelde gezinsbezetting en ‘standaard’ bewonersgedrag, garandeert de aanbieder dat de woning per jaar een maximale hoeveelheid energie (in kWh) nodig heeft voor ruimteverwarming en –koeling, ventilatie en warm tapwater.

Daarnaast garandeert de aanbieder dat de bewoner, gegeven een bepaald representatief klimaatjaar en gemiddelde omgevingsvariabelen, over een overeengekomen hoeveelheid kWh aan energie beschikt. Hierbij is het uitgangspunt dat de woning deze energie opwekt.

De minimale hoeveelheid kWh die de woning opwekt moet – na aftrek van de energie voor ruimteverwarming, -koeling en ventilatie en warm tapwater – voldoende zijn om in het gemiddelde gebruik van bewoners te voorzien. Dit gemiddelde gebruik is inclusief, koken, verlichting en alle huishoudelijke apparatuur.

Zie voor meer informatie de kennispapers ‘[Energiebundel voor de Bewoner](#)’ en ‘[Wetgeving Energieprestatievergoeding](#)’.

2. Binnenmilieu

De eisen aan het binnenmilieu staan grotendeels beschreven in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over hoe garanties op dit vlak gedurende de gebruiksfase van de woning kunnen worden nageleefd. Bij binnenmilieu gaat het om: temperatuur, ventilatie, geluid, vocht, tocht en daglicht en verlichting.

3. Comfort & gezondheid

Het geven van harde garanties op comfort lijkt op woningniveau niet haalbaar, omdat comfort een zaak is van individuele beleving. Er wordt wel een garantie gegeven op de gemiddelde tevredenheid van bewoners van een bepaald nul-op-de-meter concept op de aspecten die hierboven bij binnenmilieu staan benoemd.

N.B. Een corporatie kan besluiten een bepaalde ‘bewonerstevredenheid’ te garanderen. De prestatiegaranties van de aanbieders zullen hier zeker een belangrijke rol in spelen, maar het is niet hetzelfde en gaat verder dan de prestaties die de aanbieders kunnen garanderen.

4. Instandhoudingskwaliteit

De aandacht wordt voor een groot deel verplaatst van het oplevermoment naar de gebruiksfase van een woning. De garanties op de opleverkwaliteit zijn daarom minder van belang. Voor een corporatie is het van veel groter belang te weten wat de ‘Instandhoudingskwaliteit’ van een woning is. Dat wil zeggen de kwaliteitsklasse in elk jaar ná oplevering, met de nadruk op de kwaliteit rondom het einde van de beoogde levensduur van de woning. Dit hangt vanzelfsprekend sterk samen met het onderhoud aan de woning.

N.B. Overigens kan het voor de aanbieder verstandig zijn om een opleverkeuring (zoals bijvoorbeeld Bouwtransparant) uit te voeren, als onderdeel van de interne kwaliteitsbewaking.

Contracten en contractering

Het werken met prestatiegaranties betekent ook dat deze moeten worden vastgelegd in een contract of overeenkomst. Deze contracten worden tussen verschillende partijen afgesloten; tussen aanbieder en corporatie, aanbieder en toeleveranciers en tussen corporatie en huurder.

Tussen de aanbieder en de corporatie wordt de zogenaamde afnameovereenkomst afgesloten. Dit is het basisdocument waarin de kernafspraken rondom de prijs, planning, garantie en algemene leveringsvoorwaarden zijn opgenomen. In verschillende bijlagen wordt een aantal zaken verder uitgewerkt. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze bijlagen:

- *Aanhangsel bij verhuurovereenkomst met de bewoner*
Deze wordt geleverd door de corporatie en beschrijft de Energiebundel die de corporatie de bewoner aanbiedt.
- *Productspecificatie*
Dit is de beschrijving van het door de aanbieder ontwikkelde concept, evenals de opties waar de corporatie in dit geval voor heeft gekozen. De productspecificatie vervangt de klassieke ‘demarcatielijst’.
- *Prestatieformulering*
Hierin worden de vier eerder genoemde functionele prestaties in detail beschreven.

- *Monitoring*
Er worden afspraken vastgelegd over monitoring. Deze kunnen worden verdeeld in:
a) een kwaliteitstoets bij afname en b) het volgen van alle prestaties die zijn gegarandeerd gedurende de gebruiksfase.
Monitoring gedurende de gebruiksfase heeft tot doel:
 - te leren om zo toekomstige concepten te kunnen verbeteren;
 - de bewoner te voorzien van de juiste informatie van zijn verbruik (coaching);
 - én, indien aan de orde, de oorzaak aan te tonen van eventuele afwijkingen en het eventueel oplossen van die afwijking.
 - Te allen tijde dient de privacy van de bewoner te worden gegarandeerd.

- *Algemene leveringsvoorwaarden*
Aanvullende onderdelen van de leveringsvoorwaarden zijn: de garantievoorwaarden, een onderhoudsboekje en een gebruikershandleiding voor de woning. Dit komt in plaats van de klassieke Algemene Voorwaarden.

Wat te doen bij afwijkingen?

Het werken met prestatiegaranties betekent ook omgaan met afwijkingen. Bij een afwijking tussen de geleverde en gegarandeerde energieprestatie moet de aanbieder aantonen (bewijsplicht) waar de afwijking in zit en wat de oorzaak is. De aanbieder kan gedwongen worden tot nabetalingen aan de bewoner. Bij afwijkingen in verbruik door de bewoner, wordt het meer- of minderverbruik verrekend met de bewoner.

Voor afwijkingen die lastiger meetbaar zijn, zoals afwijkingen in de comfort & gezondheid kunnen enquêtes worden ingezet. Een methode die hiervoor gebruikt wordt is het meten van de 'Predicted Mean Vote' (PMV). Dit maakt het mogelijk in één getal aan te geven wat de gemiddelde uitspraak van een grote groep mensen zal zijn over het thermische binnenklimaat. Dit getal is de PMV-waarde en is een functie van de klimaat- en persoonsafhankelijke parameters.

WAT BETEKENT DIT VOOR ...?

Wat betekent de prestatiegarantie voor de corporatie?

- Prestaties en de garanties daarop worden vooraf geregeld met de aanbieder. Een aantal zaken maakt onderdeel uit van de vraag en het concept.
- Er wordt een aanhangsel toegevoegd aan de huurovereenkomst met de bewoner.

Wat betekent dit voor de aanbieder?

- Aanbieders moeten hun concepten zodanig ontwikkelen dat de beloofde/gevraagde prestaties gegarandeerd worden gedurende de overeengekomen exploitatieperiode.
- Het zorgdragen voor de bewijslast dat garanties gehaald worden, onder andere door een kwaliteitstoets bij aflevering en monitoring tijdens de gebruiksfase.

Wat betekent dit voor de bewoner?

- Een gegarandeerd betaalbare, goede en comfortabele woning.
- Grote tot gehele onafhankelijkheid van ontwikkelingen in energieprijzen.
- De bewoner blijft zelf invloed hebben op zijn woonlasten door het individuele energiegebruik.
- Om aanspraak te kunnen maken op garanties wordt zijn verbruik gemonitord.

Wat betekent dit voor de toeleverancier?

- Ontwikkelen en leveren van producten met garantie die passen in de integrale prestatiegarantie van het concept.

INTERESSANTE LINKS

[Eisen prestatiegarantie, een eerste opzet](#)
[Methodiekomschrijving Bouwtransparant 2.0](#)
[Nul op de Meter Prestatiecontracten RijswijkBuiten](#)
[Energiebundel voor bewoners](#)

EXPERTS

[Jan-Willem van de Groep](#)

DEFINITIES

<i>Energiebundel</i>	In de Energiebundel staan de uitgangspunten van en de beschikbare capaciteit aan kWh voor de drie onderdelen: gebruikergebonden- en gebouwgebonden energiegebruik en energieopwekking.
<i>Energieprestatievergoeding (EPV)</i>	De energieprestatievergoeding (EPV) is een vergoeding die een corporatie of een zogenaamde Energy Service Company (ESCo) een huurder in rekening kan brengen in ruil voor een ‘voorziening’ waardoor de huurder beschikt over energie.
<i>Gebruikergebonden energie</i>	Dit is de energie die de gebruiker verbruikt voor verlichting van de woning, koken en huishoudelijke elektrische apparatuur.
<i>Gebouwgebonden energie</i>	Dit is de energie die nodig is voor ruimteverwarming en -koeling, tapwaterverwarming, ventilatie en hulpenergie van de woning.
<i>Nul-Op-de-Meter of Energiemeter=0</i>	Bij een Nul-Op-de-Meter- of Energiemeter=0-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 ontwerpuitsgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.
<i>Prestatiegarantie</i>	Met prestatiegarantie wordt bedoeld op het garanderen van functionele prestaties van een woning(systeem)
<i>Vernieuwbouw</i>	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.*