

‘Nul-op-de-Meter’

Woningen inclusief energielasten
Betaalbaar, comfortabel en rendabel
een nieuwe propositie voor bewoners
en corporaties

12 november, OTB wooncongres

Peter Sluijs – Programma Energiesprong

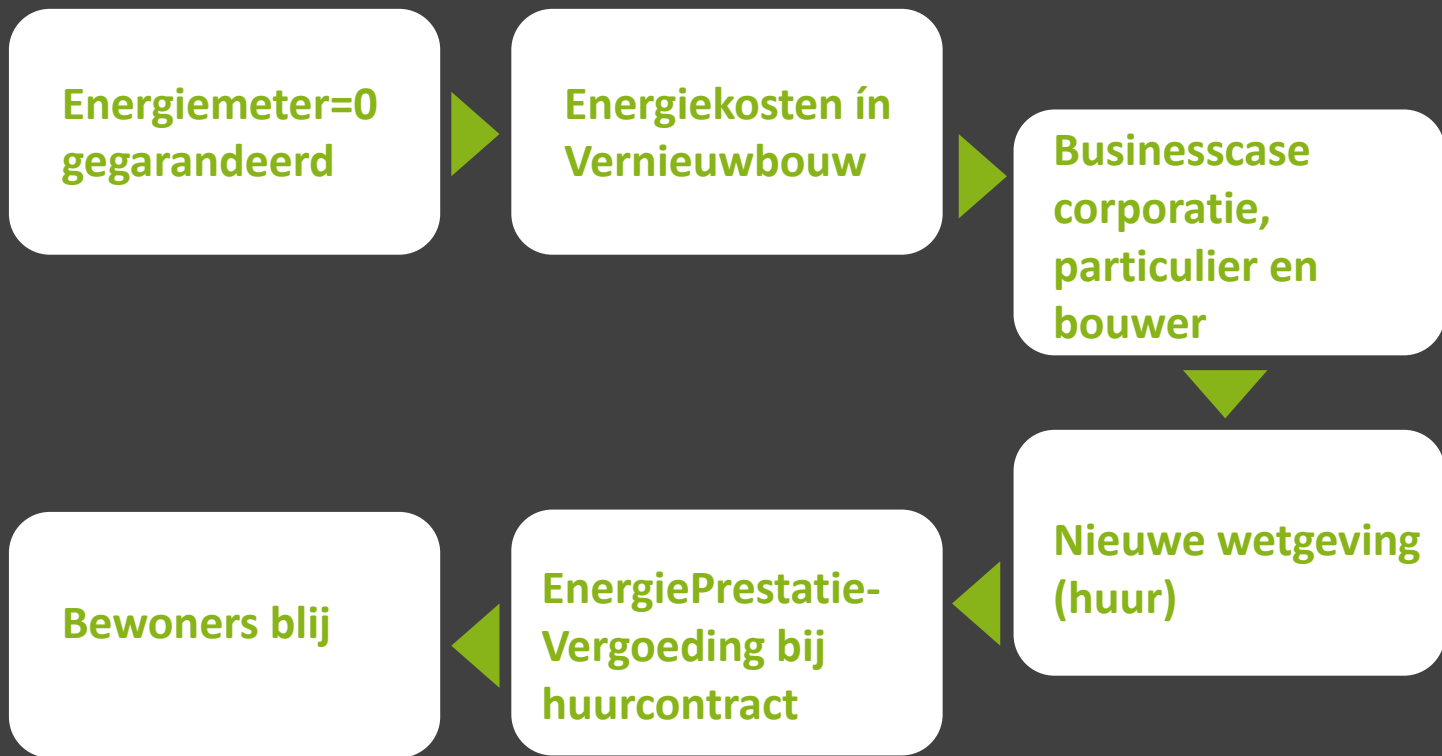


€ 13 miljard



Bij 2000 m³ gasverbruik en
3500 kWh elektraverbruik
is de financiële verplichting
energie voor de komende
15 jaar ca. **€ 42.000,--**
gebaseerd op een jaarlijkse
stijging van 4,5%

Basis



Vraagt een totale omslag



Corporatie
koopt in



Bouwpartij
biedt product
aan



Bewoner
wordt klant



Gemeente
agendeert
en faciliteert

Energiesprong

Energiesprong is aanjager van energie-innovatie in markt van gebouwde omgeving (woningen (huur en koop), kantoren, zorggebouwen) met veelheid aan initiatieven

- Omvangrijke vraag mobiliseren (Stroomversnelling)
- Passend aanbod versterken
- Financieel mogelijk maken
- Regelgeving faciliterend maken
- Transitie-proces coachen en faciliteren





Transitie

20^e eeuw

21^e eeuw

Kennis is macht

Wie het doet, heeft wat 'ie wil

Gelijk hebben

Bijdragen

Je bent je functie

Jij als persoon hebt een functie

Grote zelfstandige instituten

Actieve verbindingen tussen organisaties

Hebben is houden

Delen is het nieuwe hebben

Controleren

Meebewegen

Eigen belang

Bijdragen aan grote geheel

Project met kwantitatieve resultaten

Focus tijdens een proces

Alleen techniek

Techniek voor mensen

Kleine aanpassingen

Eindeloos nieuwe mogelijkheden

Begin van verandering

*“A mind, once stretched
by a new idea
never returns to its
original dimensions”*

Oliver Wendell Holmes



Vragen die spelen:

- Wat willen bewoners?
- Welk aanbod is er?
- Hoe regel je dat?
- Hoe financier je dat?
- Welke consequenties heeft dat?

bewoners

aanbod

regelen

financieren

veranderen

Definities...

Nearly Zero Energy Building NZEB (EPC = 0)

Energieneutraal

Nul-op-de-meter

Bij een “Nul Op de Meter” woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik, ventileren, het gebruik van huishoudelijke apparatuur inclusief verlichting en eigen opwekking van energie op jaarbasis 0.

Energie-nota-loos

Autarkisch

Vertrekpunt: waar wordt huurder blij van?



2G: gedoe en geld
Veel lullen en niet poetsen



Woning zo-goed-als-nieuw
Snel bouwproces (thuis blijven)
Voor dezelfde woonlasten
Keuzemogelijkheden

Aandacht voor:

- Integreer de ervaringswijsheid van bewoners
- Hou regie op communicatie
- Wees transparant, ook als iets misgaat
- Respecteer iemands thuis
- Bied laagdrempelig aanspreekpunt

Renovatie/vernieuwbouw

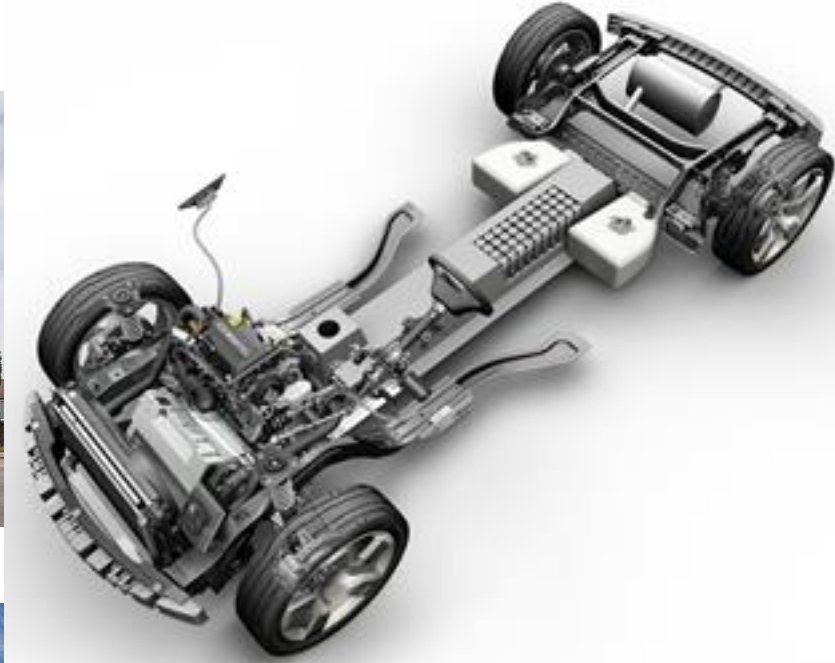
Vermoedelijke keuze uit **8 woningconcepten** die betaalbaar nul op de energiemeter kunnen realiseren.

Koplopers zijn onder meer:

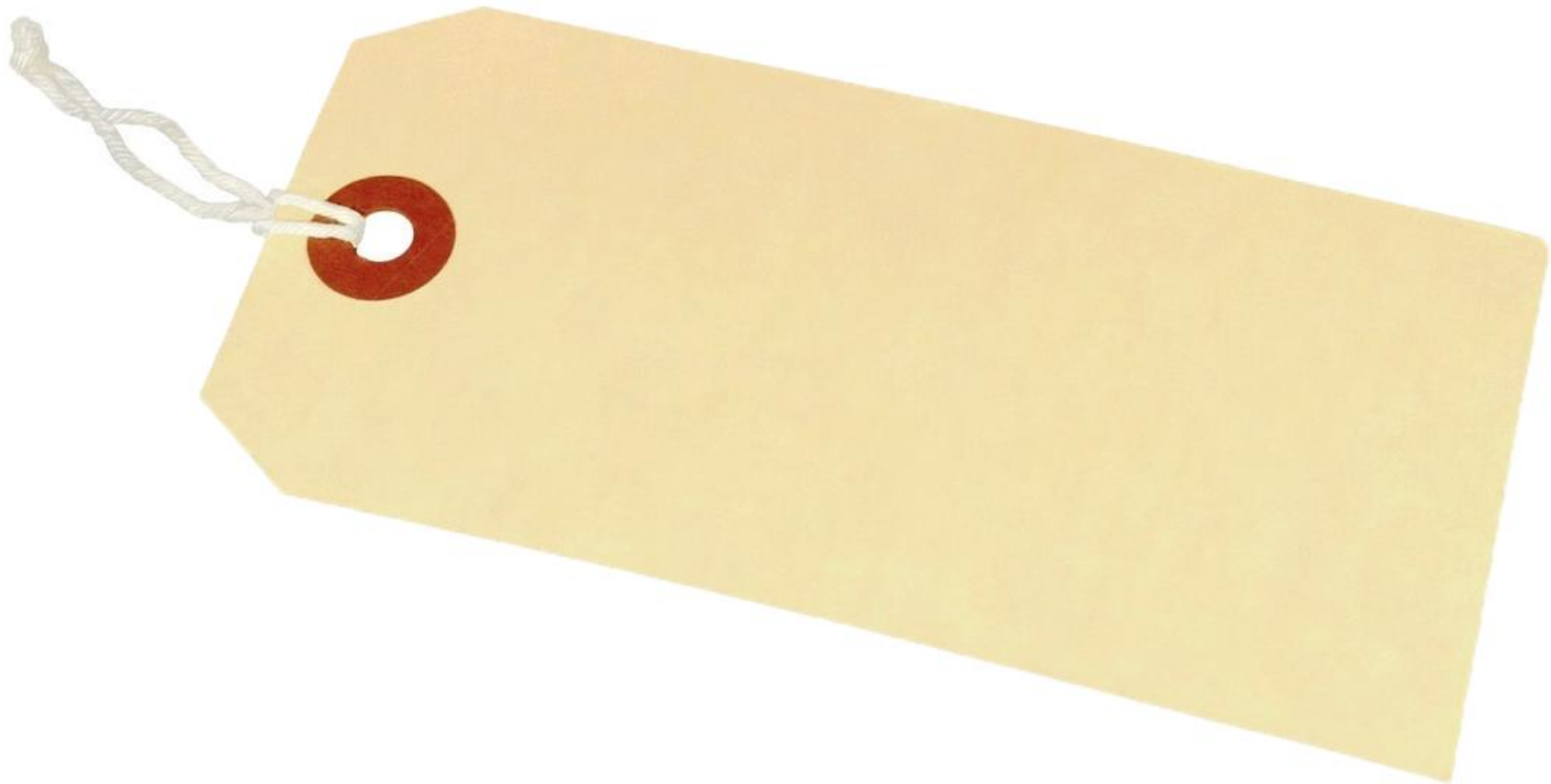
BAM, Trebbe, Plegt-Vos, DuraVermeer, Reimarkt, Volker Wessels, Heijmans, VDM



Toegang tot www.woningconcepten.nl
via



Prijstransparantie: waar voor je budget



Prestatiegarantie



Garantie op prestatie

Vanuit het principe ‘in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis zijn nul’, prestaties op:

1. Binnenmilieu
2. Comfort en Gezondheid
3. Energie
4. Kwaliteit instandhouding

Wat leg je vast

- Garantietermijn
- Onderhoud/exploitatie
- Bewijslast bij bouwer
- Monitoring
- Bedrag
- Productspecificaties
- Prestaties specifiek
- Leveringsvoorwaarden / Algemene Voorwaarden

Voorbeeldcontracten en Handleiding Prestatiecontracten op:

Wetgeving



- Aanpassing wetgeving om mogelijk te maken dat **corporaties een extra titel hebben om een energiestatatievergoeding te innen**
- Verwachting: wetsvoorstel rond zomer naar Tweede Kamer
 - (Novelle juli 2015)
 - Nu ‘ingediend’

(onder voorbehoud en alleen van toepassing bij realisatie NOM):

- Extra kasstroom: energiedienst (EPV, € 1 -€ 1,40 per m²), component in servicekosten
- Punten voor (energie)opwekking in labelpunten (=34 i.p.v. 45), ‘de rest’ via EPV
- In plaats daarvan punten voor NOM-kwalificatie –prestatie van woning wordt beschreven (EPC, warmtevraag woning, opwekcapaciteit)

Voorstel minister Blok, zodra het beschikbaar is op:

Uitgangspunten EnergiePrestatieVergoeding

- Zittende bewoners: equivalent energiekosten afgelopen drie jaar
- Nieuwe bewoners: equivalent label B-woning
- Belofte: levering min. lokaal duurzaam opgewekte energie én max. benodigde energie voor verwarming
- Bewoners krijgen woninghandleiding
- Bewoners behouden aansluiting bij energiebedrijf om zo nodig energie bij te kunnen kopen of terug te kunnen geven
- Monitoringtools in huis

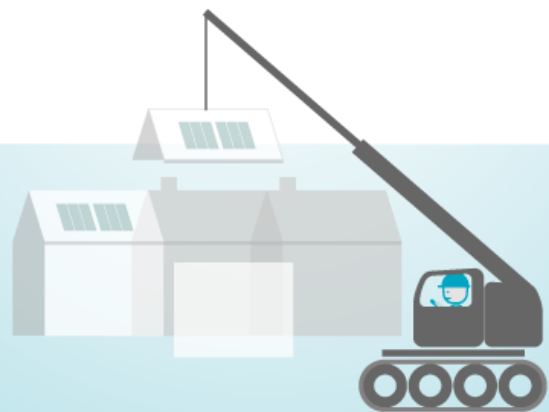
Meten en monitoring



Goede woningconcepten



Woninghandleiding en prestatiebesturing



Prestatiegarantie

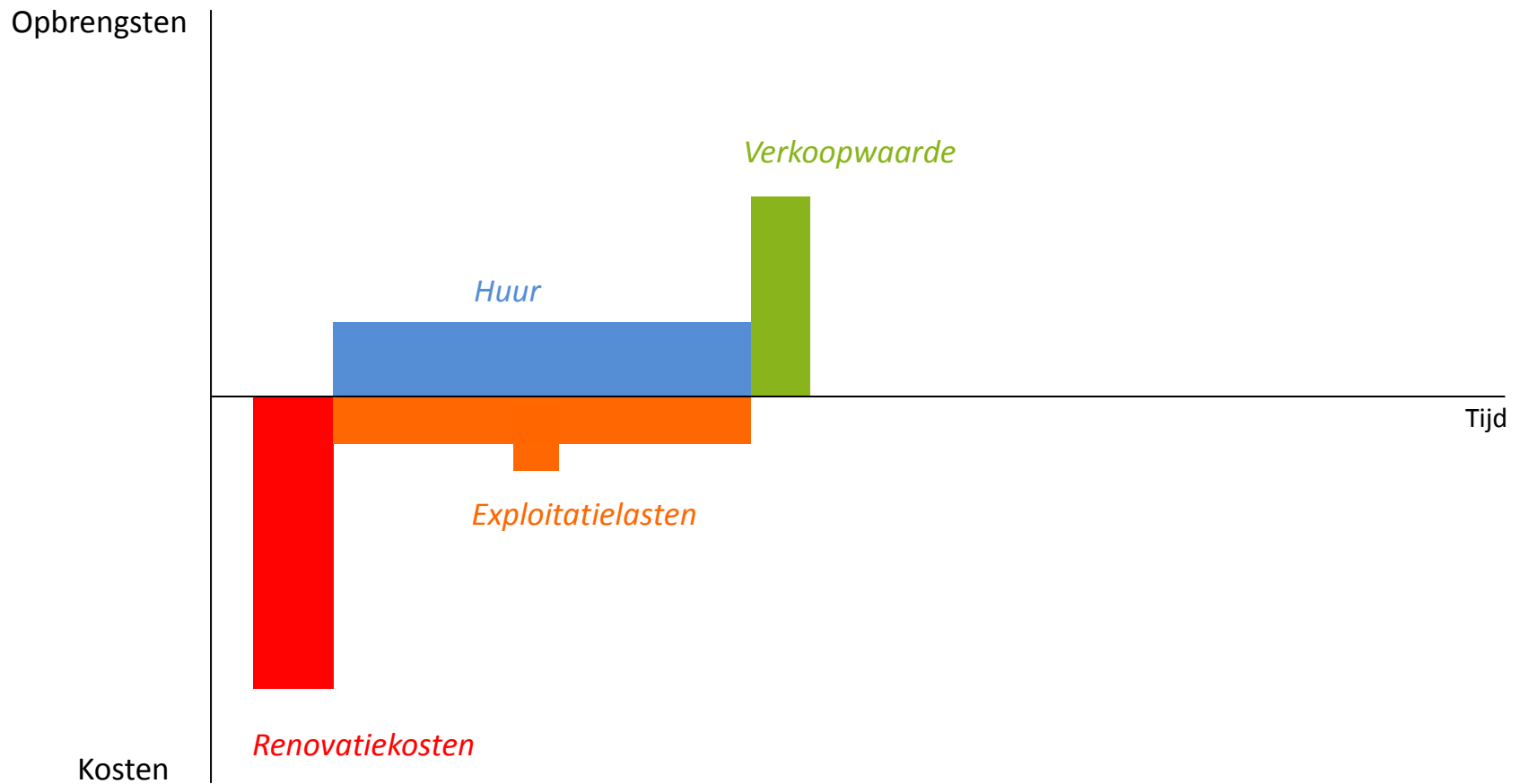
Belangrijkste financiële vraagstukken

- Hoeveel kan er maximaal geïnvesteerd worden voor vernieuwbouw naar nul-op-de-meter met een rendabele businesscase?
- Hoe financieren?

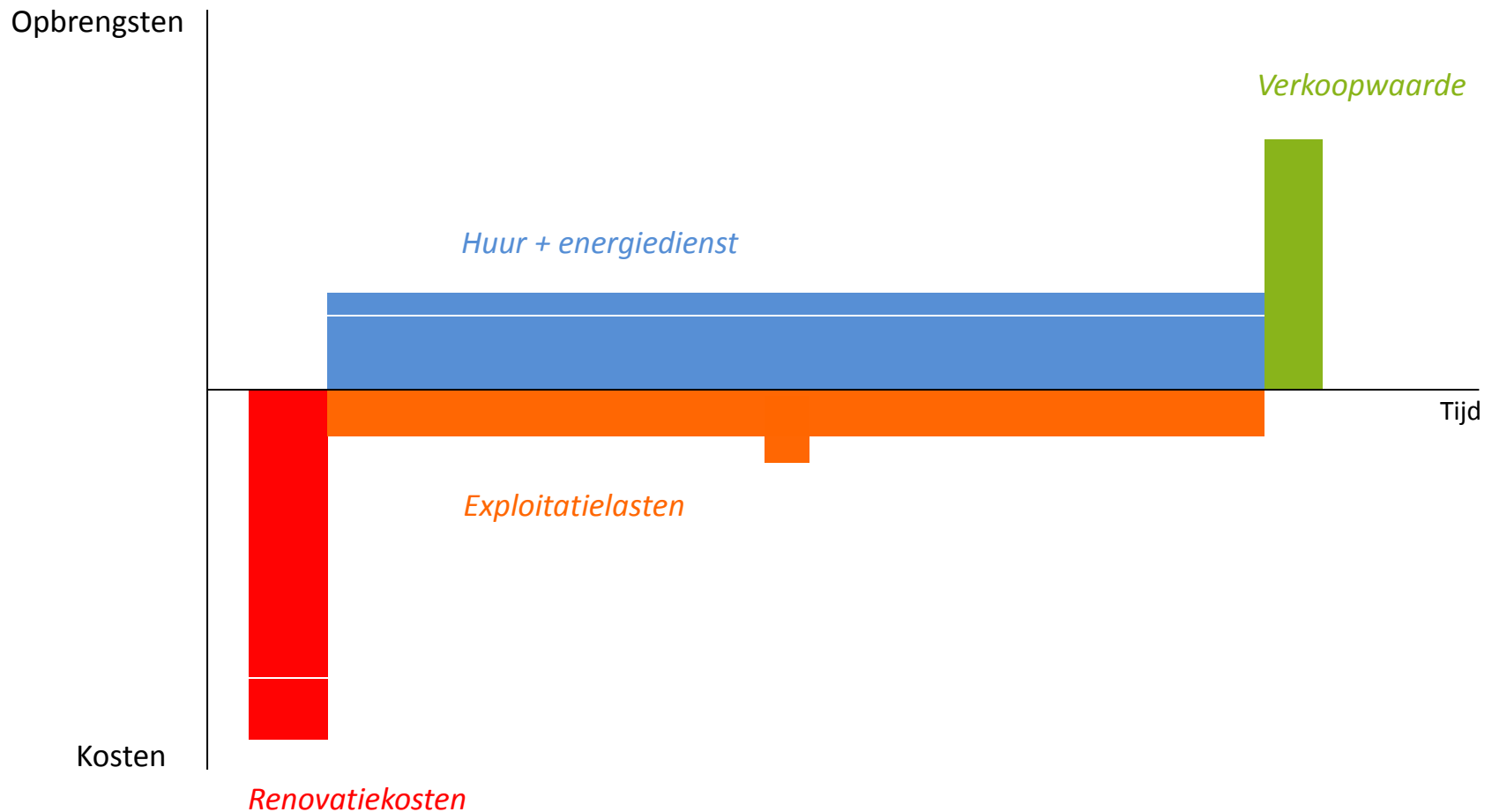
Investeringscapaciteit

- **Maximaal te besteden bedrag per woning:**
investeringscapaciteit
- **Investeringscapaciteit:**
verschil tussen waarde B-label en NOM
- **Bedrijfswaarde:** jaarlijkse kasstromen contant maken tegen een bepaalde disconteringsvoet (rendementseis)
- **Bedrijfswaarde NOM hoger door:**
 - Langere exploitatieduur
 - Energiedienst als extra kasstroom

Businessmodel regulier



Businessmodel vernieuwbouw naar NOM



Geschikt voor E=0 vernieuwbouw

- Oud bezit in relatief slechte staat -> **korte resterende levensduur**
- Lage energielabel -> **hoge energierekeningen**
- Grote woningen -> **hoge energierekeningen**
- Eengezinswoningen & portieketageflats (< 4 woonlagen) -> **Voldoende ruimte voor opwekcapaciteit**



Voorbeeldcase

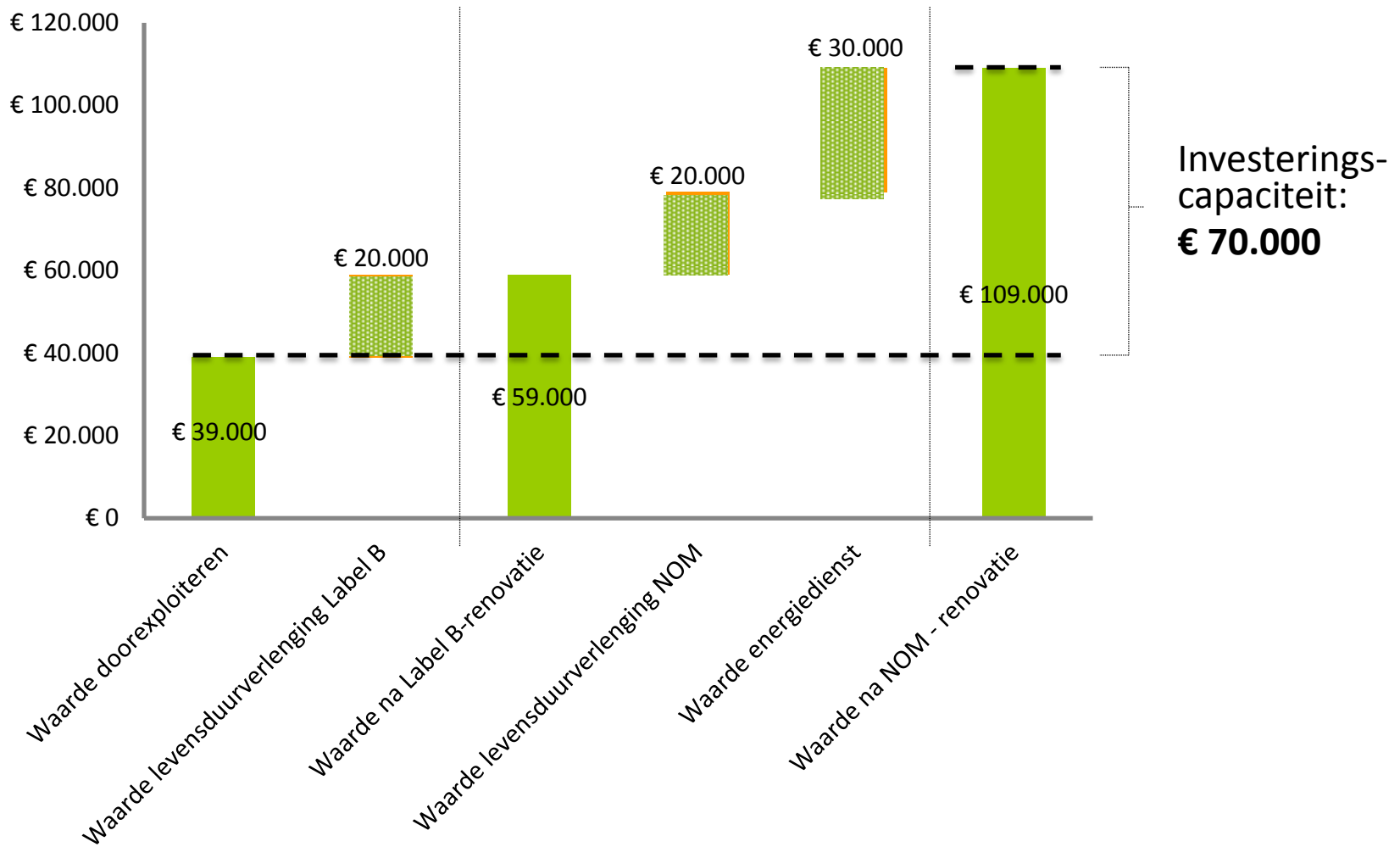
- Huur: € 550 per maand
- Energierekening: € 120 per maand
- Onderhoudslasten: € 1.300 per jaar
- Beheerlasten: € 1.300 per jaar
- Heffingen: € 500 per jaar
- Restwaarde: € 5000
- Rendementseis: 5,25%



3 scenario's verschillende levensduur

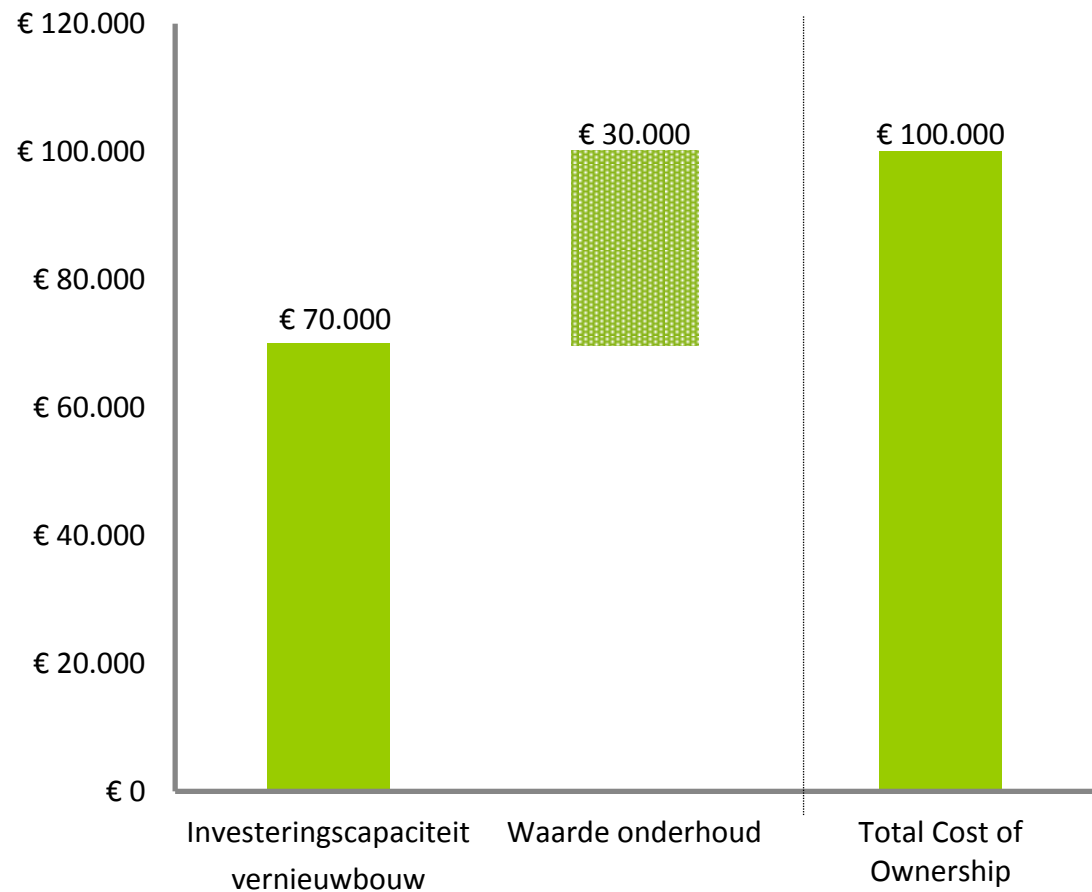
	Doorexploiteren	Label B - renovatie	vernieuwbouw
Energierkening	€ 120/maand	€ 120/maand	€ 0/maand
Energiedienst	€ 0/maand	€ 0/maand	€ 120/maand
Levensduur	15 jaar	25 jaar	40 jaar

Investeringscapaciteit NOM-renovatie



Total Cost of Ownership (TCO)

- Onderhoud wordt na renovatie uitbesteed aan aanbieder
- TCO is de investeringscapaciteit plus de netto contante waarde van het onderhoud



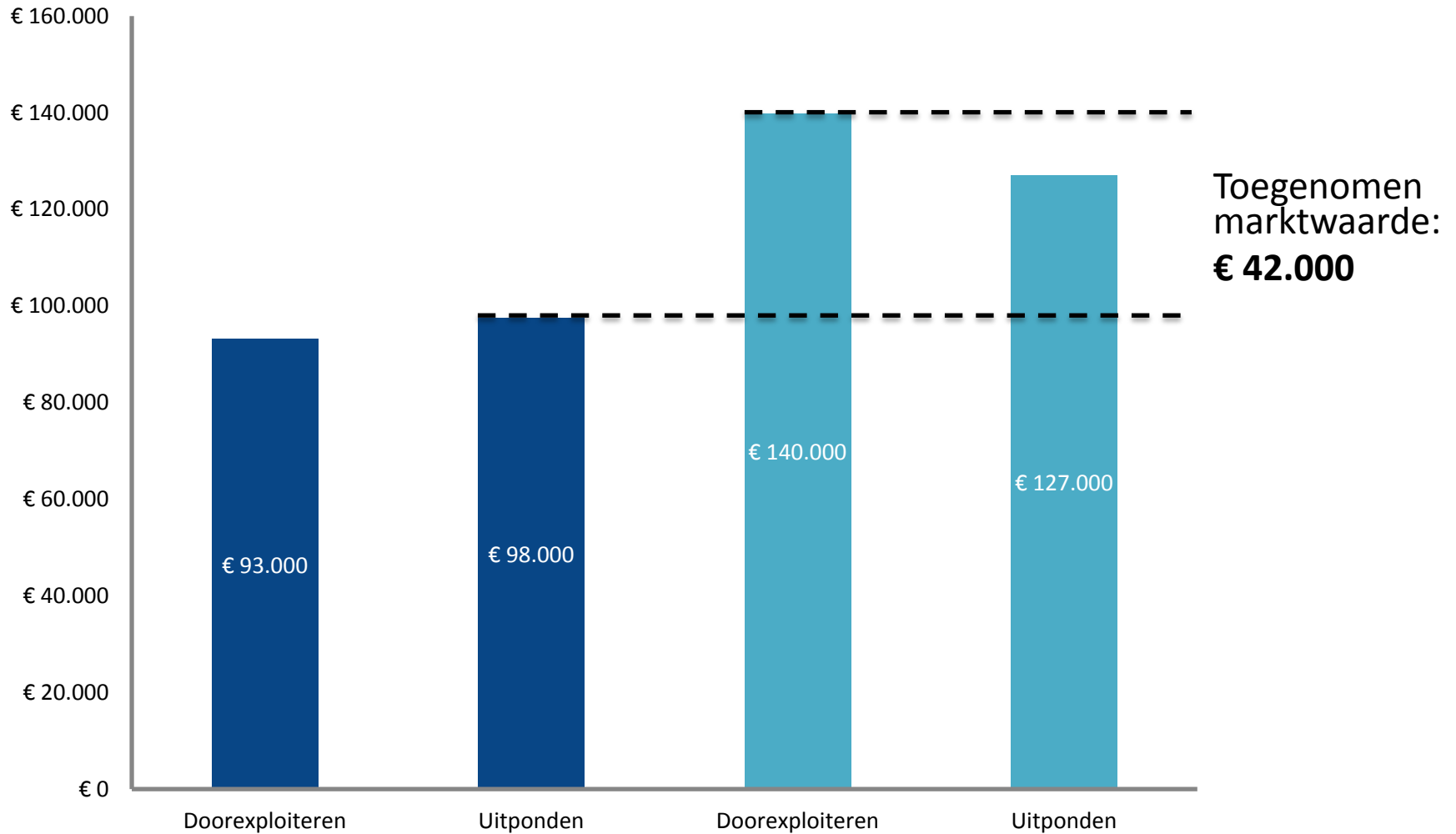
VOORBEELDCASE AAN DE HAND VAN MARKTWAARDE

- Toename markthuur € 100
- Toename leegwaarde 15%
- Afname disconteringsvoet 60 bp
- Afname exit-yield 120 bp
- Markt parameters/input Zie bijlage



Toename marktwaarde per woning

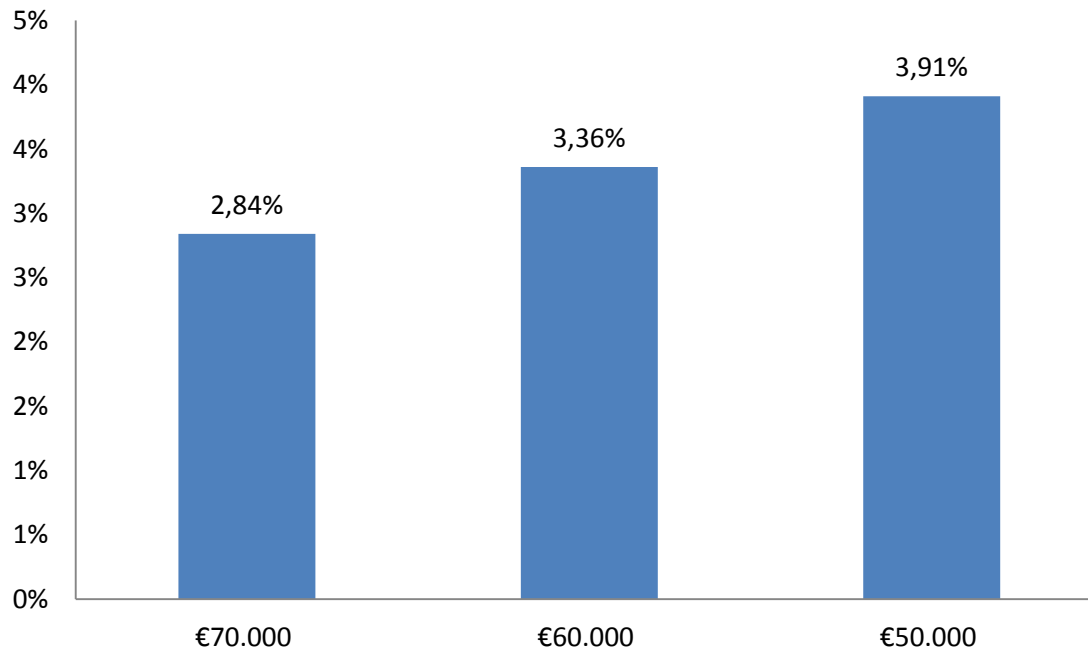
Voor renovatie Na renovatie



Te behalen rendementen op basis van beleidswaarde

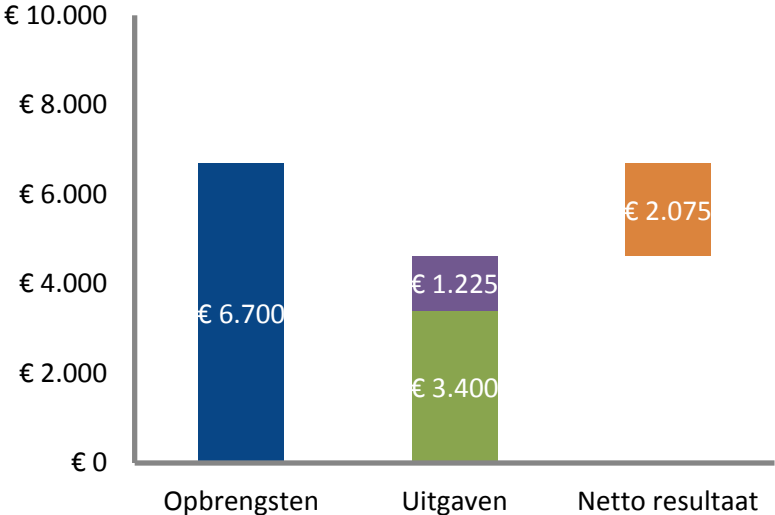
Marktwwaardemethodiek, maar op basis van parameters corporatie (bedrijfswaarde)

IRR bij verschillende investeringsniveau's

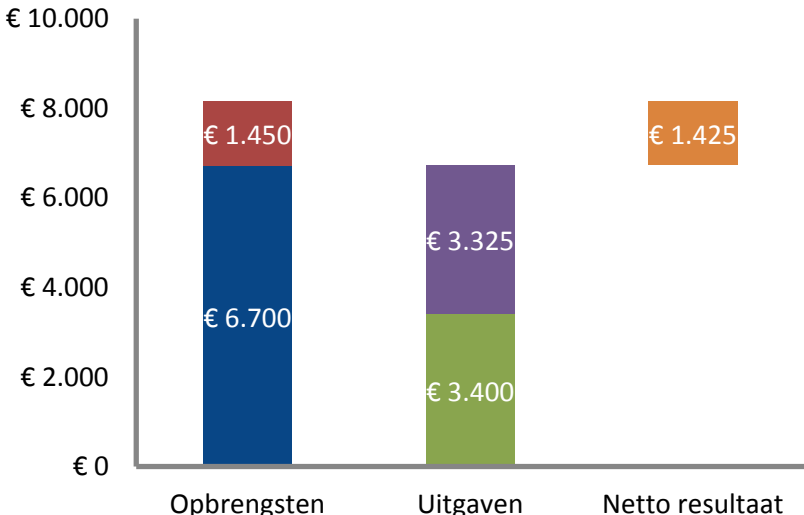


Financiering: kasstromen blijven voldoende

Kasstroom voor renovatie



Kasstroom na renovatie

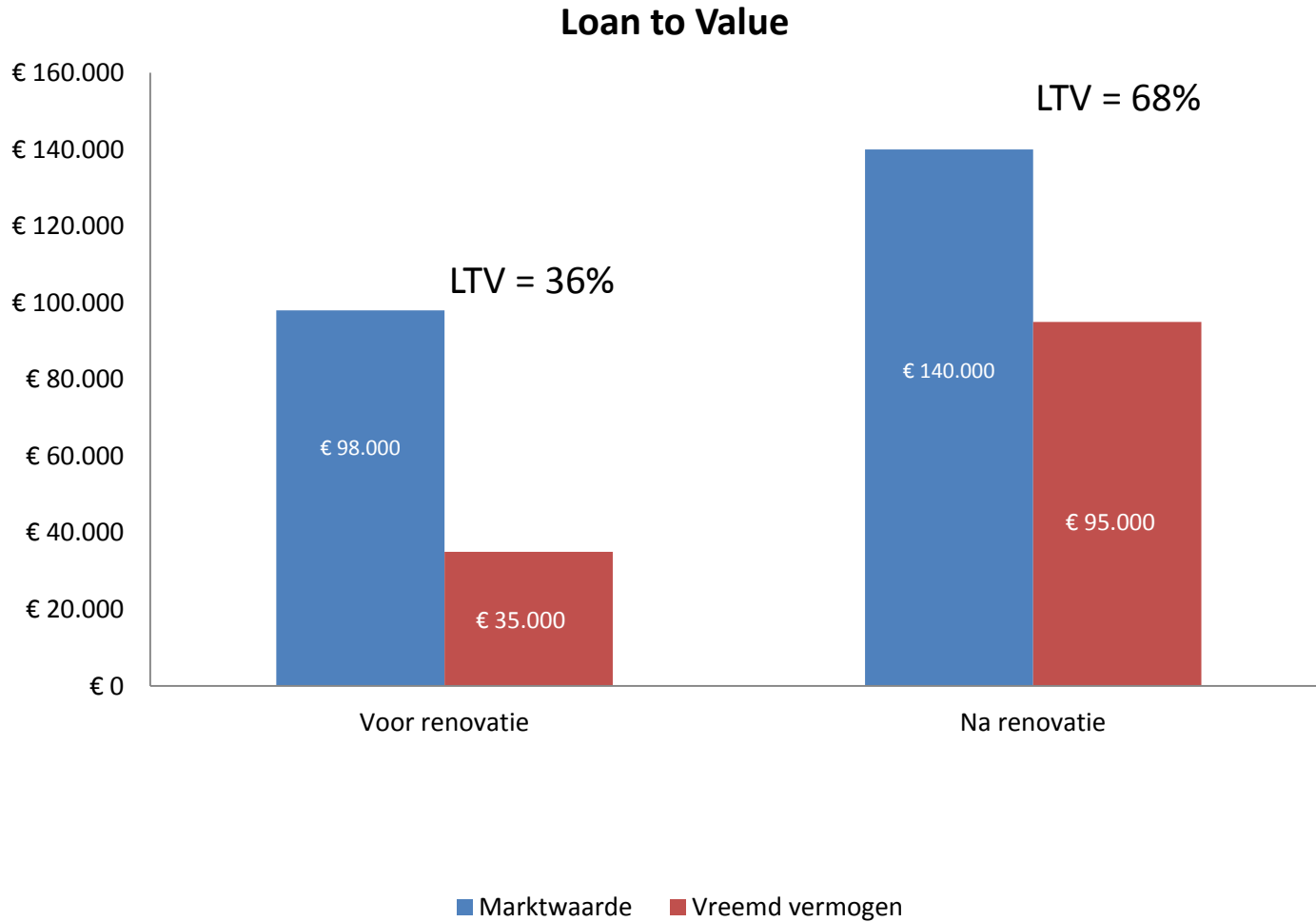


■ Huurinkomsten ■ Energie-prestatievergoeding ■ Operationele lasten ■ Rentelasten ■ Netto resultaat

ICR = 2,69

ICR = 1,43

Financiering: Loan to Value is de beperkende factor



Financiering

- **In gesprek met WSW: zekerheden zijn belangrijk:**
 - Wetgeving als basis voor extra kasstroom
 - Prestatiegarantie in exploitatie
- **Bij voldoende zekerheden geen probleem (communiqué)**
- **Geborgde financiering afhankelijk van:**
 - DAEB/Niet-DAEB
 - Kasstromen (ICR/DSCR)
 - Bedrijfswaarde (Solvabiliteit/LTV)
 - WOZ-waarde
- **Ongeborgde financiering, afhankelijk van:**
 - Marktwaarde
 - Kasstromen
 - Onderpand met WSW?

Uitvraag op specificaties én maximale prijs

- De uitvraag van de klant/corporatie wordt bepaald door de maximaal besteedbare bedrag per woning enerzijds en de gewenste prestaties anderzijds.
- De invulling van die prestaties is verantwoordelijkheid van de bouwpartijen, want zij staan aan de lat voor garanties!

Rekenmethode 1.0 is beschikbaar op:

Kleine (label-) stappen of nul-op-de-meter?

Label B -> kosten versus NOM -> investeren

Label B = 30% energiebesparing -> NOM = 100% energiebesparing

‘NO BRAINER’

Van 70%
bewonersparticipatie...



Naar 100%
bewonersenthousiasme