



# Brabantse Deal Nul-op-de-Meter

Versie 8 juli 2015

## **Ondergetekenden:**

Aanbieders,  
woningcorporaties,  
gemeenten,  
Provincie Noord-Brabant  
energiecoöperaties  
financiers,  
ondersteuners,  
en anderen,

die onderaan deze overeenkomst staan vermeld, gezamenlijk te noemen “Partijen” of ieder afzonderlijk “Partij”

## **overwegen het volgende:**

### [Aanleiding en achtergrond](#)

In Noord-Brabant lopen vele initiatieven, gericht op een energie-neutrale gebouwde omgeving. Nul-op-de-Meter<sup>1</sup> is de focus van veel programma's en projecten en ontwikkelt zich als de nieuwe standaard voor renovatie van bestaande woningen.

Er is behoefte aan synergie in aanpakken en het bundelen van kennis die nu gefragmenteerd is over verschillende initiatiefnemers, doelgroepen en subthema's. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van reeds op landelijk niveau ontwikkelde kennis en wordt aangesloten bij lokale activiteiten. Het geven van richting en structuur in de Brabantse Nul-op-de-Meter initiatieven maakt dat dit tot een robuuste, doorgaande beweging uitgroeit.

### [Ambitie en doel Brabantse Deal Nul-op-de-Meter](#)

Met deze Brabantse Deal Nul-op-de-Meter dragen wij bij aan de landelijke ambitie van een volledig energie-neutrale woningvoorraad (huur en koop) in 2050. Daarvoor moeten 800.000 bestaande woningen in de provincie Noord-Brabant worden aangepakt.

In de mix van maatregelen en strategieën biedt Nul-op-de-Meter perspectief om bestaande woningen op grote schaal energie-neutraal te maken. Centraal in de Nul-op-de-Meter aanpak staat het maximaal reduceren van de warmtevraag in combinatie met opwekking, terugwinning en op termijn opslag van eigen energie. Door het combineren van kwaliteitsverbetering, stabilisatie van of zelfs besparing op woonlasten en verregaande energetische verbetering wordt een aantrekkelijk aanbod gecreëerd. Het financieren van de investering in de woning door middel van bespaarde energielasten is daarbij een cruciale succesfactor.

Alleen met een fundamenteel andere aanpak, worden de geformuleerde ambities haalbaar. Aanbieders van renovatieproducten zijn aan zet om tot een onweerstaanbaar aanbod te komen voor de klant: financieel aantrekkelijk en met hoge klantwaarde. Hiervoor is innovatie nodig en niet

---

<sup>1</sup> Bij een Nul-op-de-Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, ventilatie, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo (nagenoeg) nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlands normen. Een Nul-op-de-Meter renovatie garandeert niet alleen grote stappen op het gebied van energiebesparing, maar ook een gezond en comfortabel binnenmilieu.

uitsluitend op technisch gebied. Het (ver)bouwproces zal radicaal veranderen. Partijen zullen hun positie in het renovatieproces op een andere wijze gaan invullen. Zo zal bijvoorbeeld verregaande industrialisatie van fabricage van bouwelementen plaatsvinden en zullen nieuwe financieringsconstructies en business modellen ontstaan. Ook van de lokale bouwbedrijven vraagt dit om een nieuwe werkwijze. Veel meer dan nu zal in marketing en branding van woningrenovaties gezocht worden naar nieuwe manieren om deze woningen te presenteren, te laten ervaren en een status van 'talk of the town' te laten worden.

Om in deze stappen te kunnen investeren moeten de aanbieders perspectief hebben op voldoende vraag. Tegelijkertijd zal de vraag pas echt op gang komen als er 'gewild' aanbod is. Met deze Deal brengen we vraag en aanbod tegelijk in beweging. Daarnaast maken we afspraken om een aantal belemmeringen weg te nemen en condities te creëren op het gebied van onder andere financiering en procedures.

Het slagen van deze Deal heeft enorme impact op klimaatdoelstellingen, wonen, economie, werkgelegenheid en maatschappelijk welbevinden (energiearmoede, woonlasten).

### Innovatieroute 2015-2025

De ontwikkeling van aanbod zal gefaseerd verlopen. Bij realisatie van de eerste woningrenovaties moeten nog diverse hindernissen overwonnen worden, standaarden uitgekristalliseerd, innovaties gedaan, fabricageprocessen geïndustrialiseerd en eigenaren gemobiliseerd. Voor de aanloopkosten zullen ondernemers investeringen moeten doen. Daarnaast zoeken we naar cofinanciering (bijvoorbeeld via EU-fondsen). De ambitie is dat woning nummer 1.001 marktconform wordt neergezet.

Een haalbare én ambitieuze innovatieroute is:

- Fase 1: 1.000 woningen gerealiseerd in de periode oktober 2015 tot en met december 2017 (uit ontwikkelen concepten);
- Fase 2: 40.000 woningen gerealiseerd in de periode januari 2018 tot en met december 2021, tempo minimaal 50/dag of 10.000/jaar;
- Fase 3: Verhogen van het tempo tot minimaal 100/dag of 20.000/jaar gedurende de periode van januari 2022 tot december 2025, en later nog hoger.

### Aanpak: Deal en ondersteuningsinfrastructuur

Om 41.000 woningen binnen zes jaar aan te pakken moeten de Brabantse partijen in beweging komen. We initiëren dit door deze Brabantse Deal tussen vraagvertegenwoordigers (woningcorporaties, gemeenten en energiecoöperaties), aanbieders (bouwers, industrie en verkoopkanalen), en andere participanten (zoals onderwijsinstellingen, provincie en financiers). Met het ondertekenen van deze Deal geeft elke deelnemer commitment op zijn of haar aandeel in het tot stand brengen van het doel.

In de Deal wordt specifiek geformuleerd wat de rol en verantwoordelijkheid van iedere partij is. Daarnaast wordt afgesproken dat een deel gezamenlijk tot stand gebracht dient te worden, onder andere innovatieroutes, kennisdeling, ondersteuning en coördinatie. Voor zover er aanvullende financiële middelen nodig zijn die niet door de Dealpartners kunnen worden opgebracht, zoeken we naar financiering via Europese programma's als OP-Zuid, Interreg en POP. Met deze Brabantse Deal bouwen we voort op wat de landelijke Deals Stroomversnelling Huur en Stroomversnelling Koop tot stand hebben gebracht. Van de eerste bewijswoningen (landelijk) naar de verdere opschaling, en van een horizon 2015 naar 2021 en verder. Daarnaast integreren we de nu gescheiden aanpakken voor huur en koop. Een gecombineerde strategie voor corporaties en de particuliere voorraad zal zorgen voor een vliegwieleffect in het verduurzamen van de totale woningvoorraad.

### Resultaat: Nul-op-de-Meter als onweerstaanbaar renovatieproduct

Wat is daarvoor nodig? Onweerstaanbaar aanbod! We werken aan beschikbaar aanbod van woningrenovaties die gewild zijn door diverse doelgroepen bewoners in verschillende woningtypen en die afgenomen worden door diverse groepen eigenaren (woningcorporaties en particulieren in Verenigingen van Eigenaren en individueel).

<b>Uitgangspunten voor onweerstaanbaar aanbod</b>
Proposities gebaseerd op de (latente) behoefte van bewoners en eigenaren. Het aanbieden van verbouwingen gebaseerd op deze proposities. Streven naar tevreden en enthousiaste bewoners en eigenaren. Bewoners en eigenaren zijn trots op hun woningen, willen die graag laten zien en zijn in feite actief als ambassadeurs.
Grootschalige renovaties kunnen zichzelf vanuit bespaarde energiekosten bedruipen. <ul style="list-style-type: none"><li>- Zijn op zijn minst woonlastenneutraal voor bewoner (huurder en particuliere eigenaar)</li><li>- Sluitende business case voor de woningcorporatie<sup>2 3</sup></li><li>- Perspectief op een gezond bedrijfsresultaat voor de aanbieder</li></ul>
Net als bij ieder ander product wil de consument garanties op de prestaties van een product. Niet alleen op energieprestatie maar ook op comfort, gezondheid en kwaliteit. Dit is niet alleen belangrijk voor de consument of afnemer maar ook voor financiering en verzekeringen. <ul style="list-style-type: none"><li>- Prestatiegaranties: gegarandeerd Nul-op-de-Meter<sup>4</sup></li><li>- Prestaties op gebied van comfort, gezondheid en kwaliteit</li><li>- Prestaties op het gebied van bewonerstevredenheid en service</li></ul>
In ál je energiebehoefte voorzien zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. <ul style="list-style-type: none"><li>- Gegarandeerd Nul-op-de-Meter</li><li>- Werken aan decentrale opslag</li></ul>
Bewoners en woningeigenaren zo min mogelijk drempels en overlast bezorgen zodat een intensieve renovatie niet meer tijd en moeite kosten en risico's met zich meebrengt dan nodig is. Dus: het proces moet snel zijn. Van de eerste vraag t/m de laatste figuurlijke steen. Hierbij hoort een goede communicatie en het managen van verwachtingen. <ul style="list-style-type: none"><li>- Soepel proces aan kant van de aanbieder, afgestemd op klantreis</li><li>- Soepel proces aan de kant van de gemeente</li><li>- Soepel proces aan de kant van de woningcorporatie</li></ul>

Deze Deal gaat over hoe dit onweerstaanbare Nul-op-de-Meter aanbod te organiseren en de condities die daarvoor nodig zijn te creëren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de uitgangspunten en reeds landelijk ontwikkelde instrumenten en condities uit de Stroomversnelling. In bijlage 1 worden deze uitgangspunten toegelicht.

<sup>2</sup> Voor het realiseren van een sluitende business case voor de woningcorporaties is het belangrijk dat een Energieprestatievergoeding in rekening gebracht kan worden bij de huurder. De renovaties dienen te voldoen aan de criteria die worden vastgelegd in de wetgeving (tabel EPV).

<sup>3</sup> Voor woningcorporaties is de business case haalbaar bij een gemiddeld rendement van 5,25% (berekening conform rekenmethodiek Stroomversnelling).

<sup>4</sup> Voor de uitgangspunten voor de prestatiegaranties voor huurwoningen wordt verwezen naar de Modelafnameovereenkomst die is opgesteld in de Stroomversnelling. Voor de prestatiegaranties voor koopwoningen wordt de prestatietabel Nul-op-de-Meter Koopwoningen uit Stroomversnelling als uitgangspunt gehanteerd.

### Landelijke condities en eerdere Deals Nul-op-de-Meter

Vanuit de Stroomversnelling wordt met landelijke partijen gewerkt aan randvoorwaarden op het gebied van wetgeving in relatie tot Energieprestatievergoeding woningcorporaties, verruiming van de hypotheekregels via ministeriële Regeling ‘Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet’, het ontwikkelen van bancaire producten voor Nul-op-de-Meter, het ontwikkelen van een woningwaarderingsmethode voor het bepalen van de marktwaarde van Nul-op-de-Meter woningen en het ontwikkelen van borgingsmethodieken voor prestatiegarantstellingen.

### Eigenaarschap en coalitie

Kenmerkend voor deze uitdaging zijn de vele initiatiefnemers en projecteigenaren, belangen bij ondernemers en overheid, betrokkenheid van onderwijs, onderzoek en ‘van onderop’. Om in dit drukke landschap een coalitie (de Brabantse Deal) tot stand te brengen hebben de B5-gemeenten, de Provincie Noord-Brabant en Energiesprong het initiatief genomen tot deze Deal. Met het ondertekenen van de Brabantse Deal zijn alle partijen gezamenlijk ‘eigenaar’. Het gezamenlijk eigenaarschap van de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter is voorwaarde voor het slagen van dit proces.

### Partijen spreken met elkaar het volgende af:

#### Artikel 1: Alle partijen

Alle partijen die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter:

- a. onderschrijven de ambitie van de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter en het beoogd resultaat.
- b. zetten zich in voor de verdere ontwikkeling van de afspraken in deze Deal.

#### Artikel 2: Aanbieders

Lid 1: Aanbieders die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter hebben de ambitie om te komen tot gewild aanbod van Nul-op-de-Meter renovatieproducten voor particulieren en woningcorporaties en hun huurders. Aanbieders die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter:

- a. bieden Nul-op-de-Meter renovatieproducten aan met de volgende uitgangspunten:
  - 1) zijn conform de afspraken gemaakt in de Stroomversnelling (zie bijlage 1 voor een toelichting op de belangrijkste begrippen en afspraken);
  - 2) zijn direct leverbaar of indien aanbieders nog in een ontwikkeltraject zitten uiterlijk voor 1 januari 2017;
  - 3) voldoen aan alle eisen en doelen van onder meer de Omgevingswet en de Flora- en Faunawet zodat een snelle en soepele vergunningsprocedure mogelijk is.<sup>5</sup>
- b. bieden per 1 januari 2018 een geïndustrialiseerde bouwstroom van gewilde en aantrekkelijke woningrenovaties, die een verdere uitrol naar in eerste instantie 40.000 woningen met een snelheid van 50 woningen per dag haalbaar maken.
- c. investeren in:
  - 1) de ontwikkeling van de productiecapaciteit en het klantproces;

---

<sup>5</sup> Als leidraad voor het omgaan van NOM in relatie tot vergunningen kan de brochure van de Taskforce Vergunningen gebruikt worden ([www.stroomversnelling.net/gemeenten](http://www.stroomversnelling.net/gemeenten))

- 2) bezinning op de structuur van de waardeketen, en waar mogelijk en nodig de aanpassing daarvan;
- 3) de ontwikkeling van zodanig innovatieve producten, systemen en oplossingen waardoor renovatie van 41.000 woningen met beschreven prestaties gerealiseerd kan worden.

Lid 2: Een deel van de aanbiedende ondertekenaars neemt deel aan twee taskforces gericht op open innovatie en het versneld ontwikkelen van renovatieproducten die op grote schaal toegepast kunnen worden. Deelnemende aanbieders spreken daarover het volgende af.

- a. De taskforces houden zich bezig met system engineering (coördinatie) en conceptontwikkeling (inhoudelijke ontwikkeling)<sup>6</sup>:
  - 1) taskforce 1 richt zich op leveren van het integraal, industrieel en gestandaardiseerd product (toepasbaar op woningen in series van één);
  - 2) taskforce 2 richt zich op een verleidelijk verkoopproces voor de gebruikers van huurwoningen en de particuliere huiseigenaar.
- b. De deelnemers aan de taskforces werken uit op welke manier zij voor specifieke doelgroepen een gegarandeerd Nul-op-de-Meter product kunnen leveren.
- c. De deelnemers aan de taskforces werken een innovatieroadmap uit met daarin de volgende onderdelen:
  - 1) hoe innovatie gepaard gaat met prijsdalingen in relatie tot voortgang en aantallen voor de fasen 2016-2017 en 2018-2021;
  - 2) op welke wijze de woningen uit fase 1 (verdeeld over verschillende typologieën, huur en particulier) deel uit maken van het ontwikkeltraject;
  - 3) op welke manier binnen de mogelijkheden van woningcorporaties en particulieren tot realisatie kan worden overgegaan.
- d. De taskforces hebben eigenaarschap en cofinanciering vanuit de deelnemende aanbieders<sup>7</sup> (bouwers, toeleveranciers en industrie) en zijn het aanspreekpunt voor de noodzakelijke Brabantse innovatieopgave. De taskforces bepalen op welke wijze andere aanbiedende marktpartijen na 1 oktober 2015 kunnen aanhaken en aan welke minimale voorwaarden zij moeten voldoen met betrekking tot kennis, kwaliteit en inspanning. Deelnemende partijen leggen uiterlijk 1 oktober 2015 nadere afspraken vast.
- e. Deelnemers aan de taskforces streven naar het opleveren van de eerste resultaten zichtbaar in Brabant voor eind december 2015. Dat betekent dat voor eind december taskforce 1 een eerste product kan toepassen en toetsen en dat taskforce 2 een aanpak kan gaan toepassen en monitoren.
- f. Deelnemers aan deze taskforces kunnen gebruik maken van ontwikkelingen vanuit de taskforces. Wat moet leiden tot propositieverbetering op kwaliteit, betaalbaarheid en conversie naar de overige dealpartners en markt.
- g. De taskforces leveren en organiseren input en cofinanciering voor projectplannen die als basis dienen voor externe financiering en fundingprogramma's (b.v. OP-Zuid).

---

<sup>6</sup> De taskforces betreffen enkel de innovatieroutes en zijn niet als zodanig verantwoordelijk voor de coördinatie van de uitvoering van de gehele Deal.

<sup>7</sup> Dit zijn niet noodzakelijk alle aanbiedende partijen die de Deal ondertekenen. Indien gewenst kunnen andere partijen worden uitgenodigd deel te nemen aan de taskforces.

### **Artikel 3: Woningcorporaties**

Woningcorporaties die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter hebben de ambitie om een aanzienlijk deel van hun woningvoorraad te renoveren naar Nul-op-de-Meter, mits voldaan wordt aan randvoorwaarden op het gebied van klantwaarde, vastgoedwaarde, bedrijfswaarde en duurzaamheidswaarde. Woningcorporaties die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter:

- a. brengen elk ten minste één project<sup>8</sup> in voor de periode 2016-2017. Woningcorporaties die reeds zijn aangesloten bij de Stroomversnelling en zich op basis daarvan verplicht hebben aan afspraken verplichten zich niet tot het inbrengen van een extra project in deze Deal. Zij zetten zich wel in om binnen deze Brabantse Deal ervaringen te delen en andere partijen mee te nemen in deze ontwikkeling.
- b. spannen zich in om andere (regionale) corporaties ook bij de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter te laten aansluiten.
- c. spannen zich gezamenlijk in om voor de periode 2016-2017 gezamenlijk ten minste 800 woningen naar Nul-op-de-Meter te renoveren.
- d. doen met de projecten in deze periode ervaring op met Nul-op-de-Meter renovaties.
- e. stellen gezamenlijk voor 1 oktober 2015 criteria op vanuit de klantwaarde, vastgoedwaarde, bedrijfswaarde en duurzaamheidswaarde op basis waarvan de eerste projecten zullen worden geëvalueerd, waarbij zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van instrumenten die zijn ontwikkeld binnen de Stroomversnelling.<sup>9</sup>
- f. hebben de intentie om, na een positieve evaluatie op basis van de opgestelde criteria, na 2017 door te gaan met het renoveren van woningen naar Nul-op-de-Meter.
- g. onderzoeken in de periode tot 1 oktober 2015 hun woningbezit op geschiktheid voor Nul-op-de-Meter<sup>10</sup>. De geschikte woningen die hieruit volgen zullen worden gedeeld met de andere partners.<sup>11</sup>

### **Artikel 4: Gemeenten**

Gemeenten die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter zetten zich in om te komen tot een energie-neutrale gebouwde omgeving in 2050. Ze hebben de ambitie vergunningverlening voor Nul-op-de-Meter woningen in een versneld tempo te kunnen afhandelen, mits deze renovatieconcepten bij voorbaat al aan eisen en doelen van wet- en regelgeving voldoen. Gemeenten die deelnemen aan de Brabantse Deal spannen zich in om op 1 januari 2017 'Nul-op-de-Meter Proof' te zijn. Dit wil zeggen dat zij uiterlijk op 1 januari 2017 voldoen aan de volgende voorwaarden.

---

<sup>8</sup> Doel is projecten te selecteren met een gemiddelde omvang van rond de 75 woningen (e.e.a. in relatie tot de omvang van de corporatie). Een logische route bij de selectie van geschikte projecten is dat corporaties die van plan zijn woningen regulier te renoveren en daarvoor denken meer dan €30.000 per woning te besteden onderzoeken of deze woningen ook geschikt zijn om te renoveren naar Nul-op-de-Meter.

<sup>9</sup> Bij het evalueren van fase 1 zal ook gekeken worden in hoeverre de volgende randvoorwaarden gelden: aan het einde van de eerste fase is de Wetgeving Energieprestatievergoeding (EPV) van kracht en is er duidelijkheid over de inhoud van de AMvB en er is aan het eind van de eerste fase een acceptabele oplossing voor het financiële nadeel dat mogelijk ontstaat bij afschaffing of versobering van de huidige salderingsregeling na 2020 (middels wetgeving of technologische innovaties).

<sup>10</sup> Hierbij worden de deelnemende woningcorporaties indien nodig ondersteund door het dealteam dat is ingericht voor de fase tot 1 oktober 2015. De Stroomversnelling stelt daarvoor de benodigde tools ter beschikking.

<sup>11</sup> De scans van de woningcorporaties en de daaruit volgende data zullen de basis vormen voor een nauwkeurigere voorspelling van de te verwachten renovatie opgave. Partijen zullen op basis hiervan beter in staat zijn te anticiperen en afspraken te maken.

- a. Nul-op-de-Meter is verankerd in gemeentelijke ambities en organisatie (denk aan economie, wonen, milieu communicatie, grondzaken, stedenbouw, wonen en milieu).
- b. Gemeentelijk beleid en regelgeving geven ruimte aan Nul-op-de-Meter.<sup>12</sup>
- c. Nul-op-de-Meter maakt onderdeel uit van de (prestatie)afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.
- d. Kansrijke gebieden voor de Nul-op-de-Meter aanpak zijn in beeld gebracht. Deze wordt beschikbaar gesteld aan andere partijen binnen de Deal.
- e. Gemeenten faciliteren in het proces tussen aanbieders en bewoners en treden op als verbinder tussen andere betrokken partijen, zoals energiecoöperaties, makelaars, taxateurs, e.d.<sup>13 14</sup>
- f. Gemeenten delen kennis en ervaring onderling en met partners verbonden binnen deze Deal als ook met andere partijen zoals energiecoöperaties, netwerkbedrijven en andere maatschappelijke partijen voor zover relevant voor de realisatie van de gezamenlijke ambitie.
- g. Elke gemeente brengt na ondertekening ten minste één concreet project of activiteit (pilot, wijkaanpak, of iets dergelijks) in voor de periode tot 1 januari 2018. Het project of de activiteit levert een concrete bijdrage aan de ontwikkelfase van de eerste 1.000 woningen.
- h. Het dynamische karakter van de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter maakt het mogelijk dat concrete projecten of activiteiten na ondertekening toegevoegd worden aan de Deal.

#### **Artikel 5: Energiecoöperaties**

Energiecoöperaties die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter:

- a. organiseren overleg met de eigen gemeenschap om te identificeren waar men behoefte aan heeft in relatie tot comfortverbetering, woonlasten, energiebesparing en maken op basis daarvan een inschatting of men toe is aan een renovatieaanpak en welk type aanpak bij deze mensen past.
- b. maken verbinding tussen geïnteresseerde particulieren en Nul-op-de-Meter aanbod, begeleiden daarbij de particulier op vrijwilligersbasis en verwijzen door naar professionele begeleiding waar dit voor de verbinding tussen particulier en aanbod noodzakelijk is.
- c. zetten zich in om in de wijk waar een Nul-op-de-Meter renovatie wordt gerealiseerd dit publiciteit te geven en de wijk zelf goed te informeren over herhalingsmogelijkheden.
- d. zetten zich in om samen met andere partijen aanvullende activiteiten te ontwikkelen om particulieren te activeren en begeleiden, condities te creëren en verbindingen te maken. Dit kan onder andere bestaan uit:
  - 1) ontwikkelen van de strategie voor marketing en branding in samenspraak met aanbieders, provincie en gemeenten;
  - 2) mobiliseren van de hun bekende aanbieders op lokaal niveau en het leggen verbinding met overige aanbieders;
  - 3) ontwikkelen, in samenspraak met provincie en financiële instellingen, van een financieringsconcept voor particuliere woningeigenaren;
  - 4) de realisatie van een aantal voorbeeldwoningen.

---

<sup>12</sup> Indien de gemeente geen bevoegd gezag is, fungeert de gemeente als loket naar de betreffende instantie (denk aan Flora en Fauna). Als leidraad voor het omgaan van Nul-op-de-Meter in relatie tot vergunningen kan de brochure van de Taskforce Vergunningen gebruikt worden ([www.stroomversnelling.net/gemeenten](http://www.stroomversnelling.net/gemeenten)).

<sup>13</sup> Onderdeel van de faciliterende rol is een loketfunctie voor inwoners. Gemeenten kunnen dit eventueel in regionaal verband organiseren.

<sup>14</sup> Gemeenten maken daarbij geen onderscheid tussen bedrijven. De corporaties of de eigenaar / bewoners bepalen zelf aan welke partij opdracht verstrekt zal worden en op welke manier zij die partij selecteren.



## Artikel 6: De Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant (hierna: de provincie) zet zich in lijn met haar Bestuursakkoord Beweging in Brabant in voor een energie-neutrale gebouwde omgeving in Brabant in 2050.

- a. De provincie zet zich in om partijen te verbinden met elkaar en met Nul-op-de-Meter:
  - 1) door het organiseren van activiteiten zoals eerder tijdens de kwartiermakersfase, met als doel het ontstaan van een compleet 'ecosysteem' van partijen dat nodig is voor het realiseren van deze opgave;
  - 2) door stevig in te zetten op het ontstaan van een overkoepelende organisatie ('governance structuur') die doel en focus van Nul-op-de-Meter vasthoudt;
  - 3) door partijen in verbinding te brengen met innovatieve centra als SPARK, TU/e, Solliance, SEAC, AutomotiveNL en KIC InnoEnergy;
  - 4) door het mogelijk te maken dat SPARK Campus kan optreden als kristallisatiekern waar omheen innovatie en industrialisatie bij Nul-op-de-Meter kunnen uitgroeien;
  - 5) door bij het Rijk zaken aan te kaarten die de voortgang van Nul-op-de-Meter belemmeren, in samenwerking met de Stroomversnelling;
  - 6) door het creëren van een gemeentelijk steunpunt ('loket') bij de overkoepelende organisatie, waardoor gemeenten kunnen aanhaken en worden gefaciliteerd;
  - 7) door te stimuleren dat onze kennis- en onderwijspartners deze beweging ondersteunen met onderzoek en onderwijs.
- b. De provincie zet zich in voor integrale oplossingen, het verbinden van opgaven uit meerdere beleidsvelden en 'werk met werk maken':
  - 1) door ons in te spannen om Nul-op-de-Meter renovaties met voorrang toe te passen bij woningen met een hoge geluidsbelasting door wegen, spoor en vliegtuigen;
  - 2) door sturing op het ontwikkelen van goede technieken voor de opslag van koude en warmte, met een goede balans tussen benutting en bescherming van de bodem;
  - 3) door ondersteuning bij het ontwikkelen van hernieuwbare bouwmaterialen ('circulaire economie');
  - 4) door te onderzoeken hoe wij woningen die wij in ons bezit hebben, kunnen inbrengen in Nul-op-de-Meter-projecten, als experimenteerruimte voor innovaties, om voorbeeldwoningen te creëren, het merk Nul-op-de-Meter beter zichtbaar te maken en op te treden als 'launching customer' voor de particuliere woningmarkt.
- c. De provincie spant zich in voor het oplossen van vraagstukken rond de financiering van Nul-op-de-Meter door:
  - 1) inzet van expertise en capaciteit bij de voorselectie van projecten en ter ondersteuning van kansrijke aanvragen bij Europese subsidieprogramma's zoals OP-Zuid en Interreg, en bij het ontsluiten van andere financieringsbronnen;
  - 2) een substantiële cofinanciering voor projecten die in aanmerking komen voor EU-subsidies;
  - 3) inzet van de fondsen die wij hebben ondergebracht bij de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM), voor zover participaties in bedrijven passen bij het doel en de criteria van die fondsen.
- d. De provincie heeft de intentie samen met andere partijen te investeren volgens het principe 'samen uit, samen thuis', met name bij:
  - 1) de financiering van het Nul-op-de-Meter-kenniscluster rondom SPARK Campus;
  - 2) het opzetten van een structuur voor coördinatie en ondersteuning bij de uitvoering van deze deal;
  - 3) strategische projecten die cruciaal zijn voor het transitieproces, met name gericht op particuliere woningeigenaren en verenigingen van eigenaren;
  - 4) projectontwikkeling c.q. het ontwikkelen van business cases.

- e. De provincie benut haar communicatiekanalen om onder vlag van de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter landelijke campagnes rond Nul-op-de-Meter te versterken.

### **Artikel 7: Financieringsinstellingen**

Financieringsinstellingen (banken, hypotheekverstrekkers) die deelnemen aan de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter:

- a. zijn bereid de uitkomsten van de Taskforce Financiering van de Stroomversnelling ruimhartig toe te passen en die te beproeven.<sup>15</sup>

### **Artikel 8: Coördinatie en support**

- a. Partijen hebben de intentie gezamenlijk te zorgen voor het coördineren en ondersteunen van de in deze Deal genoemde activiteiten.
- b. Partijen maken uiterlijk 1 oktober 2015 gezamenlijk een nadere invulling van de rol en opdracht van de entiteit die deze coördinatie c.q. ondersteuning gaat bieden.
- c. De opdracht aan deze entiteit is in ieder geval:
  - 1) het vasthouden van de focus op de innovatieroadmap naar een geïndustrialiseerd bouwproces met renovatiestromen van meer dan 50 woningen per dag in 2021 en 100 per dag in 2025, met als einddoel 800.000 energie-neutrale woningen in 2050;
  - 2) coördinatie en indien nodig organiseren van support om het innovatieproces te (bege)leiden, deze support kan bestaan uit het volgende:
    - a. partijen te verbinden aan elkaar, onder andere door actieve matchmaking tussen vraag en kansrijk aanbod, door actief op zoek gaan naar het vergroten van de vraag bij deelnemers en door het faciliteren van cross-over samenwerkingsverbanden die leiden tot innovaties en industrialisatie;
    - b. financiering te (helpen) verwerven;
    - c. kennis en expertise te leveren op het gebied van Nul-op-de-Meter onder andere over wetgeving, financiën, proces, vraagarticulatie en bewonerscommunicatie;
    - d. het organiseren van uitwisseling van informatie, kennis en ervaring tussen deelnemers.
  - 3) waar nodig impulsen te geven.
- d. Partijen hebben de intentie er gezamenlijk zorg voor te dragen dat de entiteit over voldoende middelen beschikt, door beschikbaar stellen van menskracht of financiële middelen, en leggen daarover uiterlijk 1 oktober 2015 nadere afspraken vast.
- e. De Brabantse Deal Nul-op-de-Meter sluit als collectief aan bij de landelijke Stroomversnelling. Coördinatie, support, lidmaatschap en financiering worden afgestemd zodat partijen geen dubbele investeringen doen in menskracht en middelen. Partijen en de Stroomversnelling leggen hier uiterlijk 1 oktober 2015 nadere afspraken over vast.

### **Artikel 9: Looptijd, opzegging, wijziging en geschillen**

- a. Deze Deal treedt in werking met ingang van de ondertekening.
- b. De uitvoering van de samenwerking zal plaatsvinden in drie fasen, te weten:

---

<sup>15</sup> De landelijke Taskforce Financiering ontwikkelt en beproeft nieuwe financieringsmogelijkheden en bancaire producten voor gegarandeerde Nul-op-de-Meter renovaties, passend binnen de door de overheid gestelde grenzen.

- 1) Fase 0: juli 2015 tot en met september 2015 verdere uitwerking van afspraken over o.a. coördinatie en support, innovatieroutes en uitvoeringsplannen;
  - 2) Fase 1: oktober 2015 tot en met december 2017, uitvoering eerste projecten, pilots en opmaat naar industrialisatie (1.000 woningen);
  - 3) Fase 2: januari 2018 tot en met december 2021, uitvoering van Nul-op-de-Meter renovaties op grote schaal, mits voldaan aan benoemde randvoorwaarden (40.000 woningen, 50 woningen/dag).
- c. Deze Deal vervalt na de afronding van fase 2, tenzij partijen daarover nadere afspraken maken.
  - d. Partijen zullen uiterlijk in juli 2021 evalueren of deze overeenkomst per ultimo 2021 kan worden beëindigd. Per fase vindt een evaluatie plaats. Partijen leggen uiterlijk 1 oktober 2015 nadere afspraken vast over de manier waarop deze evaluatie zal worden verricht.
  - e. Wijziging en tussentijdse beëindiging van deze Deal kan uitsluitend geschieden indien partijen daartoe unaniem besluiten. Wijzigingen in deze Deal kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
  - f. Tussentijdse eenzijdige opzegging door een der partijen kan slechts schriftelijk geschieden door mededeling aan de overige partijen.
  - g. De opzegging kan pas worden geëffectueerd indien partijen in een bijzonder gezamenlijk overleg de problemen hebben besproken en zich hebben ingespannen deze op te lossen.
  - h. Partijen zullen zich inspannen om te voorkomen dat er geschillen ontstaan ter zake de totstandkoming, uitleg of uitvoering van deze Deal.
  - i. Geschillen tussen partijen zullen binnen een maand besproken worden tijdens een bijzonder gezamenlijk overleg na schriftelijk kenbaar te zijn gemaakt naar de andere partijen.

#### **Artikel 10: Toetreding derde-partijen**

- a. Gestreefd wordt om te werken aan een open, dynamische Deal. Dat wil zeggen dat andere partijen de gelegenheid krijgen om zich aan te sluiten.
- b. In de periode tussen 9 juli 2015 en 1 oktober 2015 zullen in principe geen nieuwe partijen toetreden. Partijen bepalen gezamenlijk op welke manier en onder welke voorwaarden nieuwe partijen daarna kunnen aansluiten. Partijen leggen uiterlijk 1 oktober 2015 nadere afspraken vast.

#### **Artikel 11: Afdwingbaarheid**

- a. Met deze Deal wordt niet beoogd in rechte afdwingbare rechten en verplichtingen in het leven te roepen. Partijen spreken in deze Deal hun intenties naar elkaar uit, en gaan die in de periode tot 1 oktober 2015 uitwerken tot concrete afspraken met (al dan niet in rechte afdwingbare) contractuele rechten en verplichtingen.
- b. Partijen zijn zich bewust van hun rol en verantwoordelijkheid en hun invloed op het succes van deze Deal.

#### **Artikel 12: Wettelijke kaders**

- a. Investerings van woningcorporaties passen binnen de wettelijke kaders en kaders opgelegd door toezichthouders.
- b. De initiatieven die voortkomen uit deze Deal voldoen aan de relevante wettelijke kaders (onder andere in relatie tot mededinging en staatssteun).

### **Artikel 13: Ondersteuners**

De hierna benoemde ondersteunende partijen maken geen deel uit van het samenwerkingsverband rond deze Deal. Zij ondersteunen echter de inzet en ambitie van de overige partijen en dragen met hun hieronder beschreven inzet bij aan de succesvolle realisatie daarvan.

- a. In de uitvoering van het totale programma heeft SPARK de rol om de juiste basis te leggen voor de noodzakelijke innovatieroutes. SPARK brengt de aanbiedende industrie bij elkaar en faciliteert de stappen die nodig zijn om de doelstellingen in de innovatieroadmap te realiseren. De hoofdthema's 'industrialisatie' en 'verleiding' staan hierin centraal. Het opzetten van de juiste structuur waarin vraag en aanbod bij elkaar komt is van groot belang om de juiste input en output te realiseren voor de innovatie routes. SPARK heeft hierin de aanjagende, verbindende en sturende rol.
- b. Brabantse Milieufederatie is één van de aanjagers van het Brabants Energieakkoord en maakt zich sterk voor het aanjagen en monitoren van de doelstellingen van het akkoord, de verankering van de verschillende deelgebieden en de verbinding tussen de verschillende agenda's en uitvoeringsprogramma's. Daarnaast kan de Brabantse Milieufederatie een rol spelen bij de kennisvergarings- en overdracht vanuit de stimulering van de particuliere vraag naar Nul-op-de-Meter woningen en het bouwen van coalities op lokaal, regionaal of provinciaal niveau die het gedachtengoed, de instrumenten en de ervaringen inzetten om meer eigenaars/bewoners te bedienen met energieverbouwingsconcepten.
- c. Stroomversnelling is het landelijke netwerk waarin partijen die werken aan het leveren van geïntegreerde Nul-op-de-Meter concepten verenigd zijn. Van aanbieders en hun toeleveranciers tot woningcorporaties en 'mogelijkmakers' zoals gemeenten en netbeheerders. Stroomversnelling voorziet in een hulpstructuur aan haar leden. Leden kunnen gebruik maken van experts en coaches die hen helpen bij hun individuele business en propositieontwikkeling. Daarnaast biedt Stroomversnelling support aan groepen leden die gezamenlijk werken aan een propositie of een onderdeel daarvan. Denk aan bijvoorbeeld een gevelcomponent, een financieringsoplossing of bewonerscommunicatie. Daarnaast zet de Stroomversnelling zich namens de leden in voor het creëren van randvoorwaarden op landelijke en zelfs Europese schaal zoals in landelijke wet- en regelgeving, normering, de ontwikkeling van financiële producten, verzekeringen en het verbinden met bovenregionale partijen die belangrijk zijn in het innovatie- en industrialisatieproces. De landelijke Stroomversnelling ondersteunt de totstandkoming van regionale en provinciale Deals. In het geval van Brabant door samen met de Brabantse dealpartners een lichte organisatievorm te ontwikkelen met maximale ruimte voor dealpartners om individueel of in coalities aan hun opgaven te werken.
- d. WoonConnect wordt in verschillende Brabantse steden (o.a. Eindhoven) geïmplementeerd en getest als tool voor energierenovaties en wijkverbetering. WoonConnect geldt als een van de instrumenten om het inzicht in wensen van gebruikers (huurders en particulieren) te vergroten en biedt daarmee een platform dat ingezet kan worden om Nul-op-de-Meter aanbod beschikbaar te maken en te verbeteren.
- e. Bouwend Nederland zal zich inzetten om de achterban mee te nemen in de Nul-op-de-Meter ontwikkelingen en draagt zorg voor voorlichting en informatievoorziening.
- f. Onderwijsinstellingen zien voor de toekomst in de bouw verschillende ontwikkelingen waaronder Nul-op-de-Meter. De noodzaak om het opleidingsmodel te veranderen is nu voor iedereen duidelijk en essentieel voor het behoud van de arbeidsmarkt en het op langere termijn laten aansluiten van kennis en kunde van medewerkers op hetgeen in de bouwsector gevraagd wordt. Kruisbestuiving tussen vakopleidingen moet samenwerking binnen de bouw opleidingskolom versterken en biedt kansen op een verbeterde doorstroming binnen de bouwkolom. Nieuwe

beroepsprofielen worden ontwikkeld waardoor deze beter aansluiten op kennis en vaardigheden die van belang zijn voor het ambacht van de toekomst. Om dit te bewerkstelligen investeert deze coalitie in het uitwerken en vertalen van de vragen naar het onderwijs.

- g. Buurkracht is op dit moment actief in meer dan 35 buurten in Brabant en maandelijks komen hier buurten bij. Elke buurt heeft een buurtteam waar vrijwilligers uit de buurt samen met hun burens energie besparende maatregelen willen nemen. Buurkracht, een initiatief van Enexis Holding N.V, ondersteunt hen met persoonlijke begeleiding en (communicatie)middelen. Buurkracht kan de Brabantse buurten informeren over Nul-op-de-Meter-ontwikkelingen. Indien een Nul-op-de-Meter werkgroep in een buurt start kan Buurkracht ondersteunen
- h. VACPunt Wonen brengt haar kennis over gebruikskwaliteit en bewonersinvloed- en wensen in. VACPunt Wonen draagt bij door scholing, onderzoek en advisering van lokale consumentengroepen zoals bewonerspanels. Daarnaast zal zij de inzet van de eigen achterban van lokale Adviescommissies Wonen (VAC's) stimuleren. Ten behoeve van de landelijke Stroomversnelling wordt een benchmarksysteem en een consumententoets ontwikkeld, deze kunnen ook lokaal worden ingezet.

Aldus opgemaakt te 's-Hertogenbosch op 9 juli 2015.

**Aanbieders:**

(Bedrijf, naam, functie)

(Bedrijf, naam, functie)

(Bedrijf, naam, functie)

**Woningcorporaties:**

(Woningcorporatie, naam, functie)

(Woningcorporatie, naam, functie)

(Woningcorporatie, naam, functie)

**Gemeenten:**

(Gemeente, naam, functie)

(Gemeente, naam, functie)

(Gemeente, naam, functie)

**Provincie Noord-Brabant:**

M.J.G. Spierings, gedeputeerde voor Agrarische ontwikkeling, Energie en Bestuur

**Energiecoöperaties:**

(Energiecoöperatie, naam, functie)

(Energiecoöperatie, naam, functie)

**Financiers:**

(Organisatie, naam, functie)

(Organisatie, naam, functie)

**Ondersteuners:**

(Organisatie, naam, functie)

(Organisatie, naam, functie)



**INVULBLAD T.B.V. ONDERTEKENING BRABANTSE DEAL NUL OP DE METER**

Organisatie: \_\_\_\_\_

Naam, voorletter(s): \_\_\_\_\_

Titel: \_\_\_\_\_

Functie: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Opgemaakt te: \_\_\_\_\_

Datum: .....-.....-2015

Handtekening: \_\_\_\_\_

## Bijlage 1 Factsheet Stroomversnelling – Feiten over Nul-op-de-Meter



## Stroomversnelling Factsheet

### Feiten over Nul-op-de-Meter

*Dit is een document in ontwikkeling. Relevante feiten worden in volgende versies toegevoegd. De volgende versie wordt verwacht in september 2015.*

*Versie 4 juli 2015*

#### Wat is Nul-op-de-Meter?

De formele definitie van een Nul-op-de-Meter woning is volgens de Stroomversnelling:

*“Bij een Nul-op-de-Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, ventilatie, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo nagenoeg nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlands normen.”*

Dit betekent dat er aan de ene kant een grote reductie moet plaats vinden in de energievraag van de woning en diens gebruikers, en aan de andere kant dat de woning zelf ook een grote hoeveelheid energie moet opwekken. Deze formele definitie beschrijft geen eis wat betreft het soort opgewekte energie. Gedurende het jaar mag er energie worden uitgewisseld met het net, als de meterstand aan het einde van het jaar maar per saldo nagenoeg nul bedraagt.

Het begrip Nul-op-de-Meter is inmiddels gekoppeld aan financieringsmogelijkheden voor huur- (Energieprestatievergoeding). Voor koopwoningen is een tijdelijke regeling (aanvullend hypothecair krediet) en worden andere mogelijkheden verkend. Daarvoor gelden de volgende definities.

<i>Wetsvoorstel Energieprestatievergoeding</i>	<i>Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet</i>
<i>“Bij Nul-op-de-Meter woningen gaat het om woningen waarbij de verhuurder door middel van de woning energie levert aan de huurder. Daarbij worden energiebesparende voorzieningen zodanig gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen dat het netto energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd. Het gaat daarbij om gebouwconcepten waarbij energiebesparende maatregelen en opwekking voor gebouw- en gebruikersgebonden energie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.”</i>	<i>“Bij een Nul-op-de-Meter woning zijn de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk aan of lager dan nul en is er een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><i>&gt; 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;</i></li><li><i>&gt; 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of</i></li><li><i>&gt; 1.780 kWh indien het een appartement betreft.”</i></li></ul>

De definitie van Nul-op-de-Meter beschrijft voornamelijk een idee. Het vraagt om nadere uitwerking in een norm of keurmerk, met heldere criteria waardoor objectief is vast te stellen of een propositie

wel of niet voldoet. De Stroomversnelling is gestart met de ontwikkeling van dit keurmerk, waarin onder andere de onderwerpen hieronder terug zullen komen.

### Wat is de energiebundel?

In de praktijk is het onwaarschijnlijk dat de jaarlijkse som van opgewerkte energie *exact* gelijk is aan de som van alle gebruikte energie. Bewoners hebben daarnaast verschillende aantallen gezinsleden en verschillend gedrag. Bovendien verhuizen mensen. Een woning kan dus niet exact worden aangepast aan elke individuele bewoner. Om deze redenen is het begrip 'energiebundel' ontwikkeld. De 'energiebundel' beschrijft de garantie van de verhuurder/verkoper aan de huurder/koper omtrent:

1. het energiegebruik van de woning bij standaard gebruik en bewoning van de woning onder standaard klimaatcondities voor:
  - a. ruimteverwarming;
  - b. warm tapwater;
  - c. hulpenergie voor ventilatie, monitoring en eventuele koeling.
2. de hoeveelheid door de woning opgewekte energie voor:
  - a. ruimteverwarming (= hetzelfde als het gebruik);
  - b. warm tapwater (= hetzelfde als het gebruik);
  - c. hulpenergie voor ventilatie, monitoring en eventuele koeling (= hetzelfde als het gebruik);
  - d. huishoudelijk gebruik (inclusief verlichting en koken).

Bewoners hebben daarmee inzicht in hoe ze hun woning Nul-op-de-Meter kunnen laten presteren, maar kunnen er ook voor kiezen bewust meer of minder te gebruiken en daardoor aan het eind van het jaar geld terug te krijgen of bij te moeten betalen aan het energiebedrijf.

### Hoe kan een verhuurder de energieprestatievergoeding innen?

Een verhuurder die investeert om een woning Nul-op-de-Meter te maken, levert de bewoner feitelijk een energiedienst, namelijk de garantie dat diens energiegebruik, onder bepaalde voorwaarden, nul zal zijn. Hiervoor kan zij de bewoner een 'energieprestatievergoeding' (EPV) in rekening brengen. Hiertoe is een wetsvoorstel ingediend dat op brede steun kan rekenen bij de volksvertegenwoordigers.

De invulling van dit wetsvoorstel is, ten tijde van schrijven:

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming $Q_{\text{verw}}$ [kWh <sub>th</sub> /m <sup>2</sup> ]	Minimale hernieuwbare warmteopwek $Q_{\text{tot}}$ voor verwarming en warm tapwater [kWh <sub>th</sub> /m <sup>2</sup> ]*	Minimale productie saldeerbare, hernieuwbare opgewekte finale energie $E_{\text{fin}}$ voor hulpenergie en huishoudelijk verbruik [kWh/m <sup>2</sup> ]**	Maximale EPV [€/m <sup>2</sup> /maand]
$0 < Q_{\text{verw}} \leq 30$	$Q_{\text{verw}} + 15$	$E_{\text{hulp}} + 25$	€ 1,40
$30 < Q_{\text{verw}} \leq 40$	$Q_{\text{verw}} + 15$	$E_{\text{hulp}} + 25$	€ 1,20
$40 < Q_{\text{verw}} \leq 50$	$Q_{\text{verw}} + 15$	$E_{\text{hulp}} + 25$	€ 1,00

\* Geproduceerd in, aan, of op de woning.  
 \*\* Geproduceerd in, aan, of op de woning. De minimale productie voor huishoudelijk verbruik (incl. verlichting en koken) hoeft niet groter te zijn dan 2.500 kWh<sub>e</sub> per woning en mag niet kleiner zijn dan 1.500 kWh<sub>e</sub> per woning. De hier bedoelde productie van finale energie is additioneel aan de minimale hernieuwbare warmteopwek uit de vorige kolom.

Voor een voorbeeldwoning met een gebruiksoppervlak (GBO) van 100 m<sup>2</sup> betekent dit dat dat, om een energierekening van € 140 euro bij de huurder in rekening te mogen brengen, de woning maximaal 3.000 thermische kilowattuur (kWh) mag gebruiken voor ruimteverwarming, er daar bovenop minimaal 1.500 thermische kWh beschikbaar moet zijn voor warm tapwater, en tenslotte dat zowel alle elektrische kWh voor hulpenergie als een minimum van 2.500 elektrische kWh voor huishoudelijk gebruik moet worden opgewekt op de woning. Afhankelijk van hoe efficiënt elektrische kWh kan worden omgezet in thermische kWh (een waarde van 1:3 is courant), dient er in dit geval minimaal 4.000 kWh plus het aantal kWh benodigd voor hulpenergie  $Q_{\text{hulp}}$  op de woning te worden opgewekt. In de praktijk wordt nu vaak 5.000 tot 6.000 kWh opwekcapaciteit geïnstalleerd.

*Let op! In dit wetsvoorstel wordt een aanvullende eis gesteld: de opgewekte energie moet 'hernieuwbare' zijn.*

Het volledige wetsvoorstel is te vinden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/34228>. Bovenstaande tabel is afkomstig uit een voorstel voor de Algemene Maatregel van Bestuur die verdere invulling geeft aan het wetsvoorstel.

*Let op! Zowel het wetsvoorstel als de Algemene Maatregel van Bestuur zijn nog niet wettelijk in werking getreden en kunnen dus veranderen.*

## Hoe kan een koper aanvullende hypotheekfinanciering krijgen voor Nul-op-de-Meter?

De Ministeriële Regeling "Tijdelijke regeling hypothecair krediet" beschrijft de voorwaarden waaronder banken een aanvullende hypotheekruimte van maximaal € 25.000 aan mogen bieden aan kopers van Nul-op-de-Meter woningen. Banken zijn niet verplicht dit te doen en moeten zelf met een bankproduct invulling geven aan deze ruimte.

Als een bank een product voor Nul-op-de-Meter ontwikkelt, zal dat ingezet kunnen worden indien:

- › de woning door de Regeling als Nul-op-de-Meter wordt gezien (zie definitie hierboven);
- › voor de woning door een leverancier (bouwer) een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van tenminste 10 jaar;
- › de waarde van hypothecaire krediet niet meer is dan 106% van de waarde van de woning (voor andere woningen neemt dit geleidelijk af tot 100%, voor Nul-op-de-Meter blijft dit 106%);
- › de bewoner een toetsinkomen van tenminste € 32.000 heeft en diens toegestane financieringslast niet wordt overschreden;
- › de bank cijfermatig onderbouwt waarom het verstandig is om dit aanvullende krediet aan te bieden.

De invulling van hoe de energieprestatiegarantie er uit dient te zien is door banken nog niet gemaakt. Op dit moment wordt er in Stroomversnellingsverband gewerkt aan meerdere borgingsinstrumenten voor koopwoningen, die daarbij een rol kunnen spelen. Daarnaast wordt gewerkt aan aanvullende financiële instrumenten waarmee particuliere woningeigenaren in staat moeten zijn een Nul-op-de-Meter renovatie te bekostigen.

Meer informatie over de Tijdelijke Ministeriële Regeling:

[http://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/geldigheidsdatum\\_02-07-2015](http://wetten.overheid.nl/BWBR0032503/geldigheidsdatum_02-07-2015)

### Duurzaam, all-electric, de hele renovatie in één keer, of mag alles?

Voor Nul-op-de-Meter koopwoningen zijn geen formele eisen gesteld aan de duurzaamheid (hernieuwbaarheid) van de door de woning opgewekte energie. Voor huurwoningen is dat anders, daar moet de opgewekte energie hernieuwbaar zijn om de EPV te kunnen innen. Het ligt voor de hand dat ook bij koopwoningen de hernieuwbaarheid van de door de woning opgewekte energie standaard wordt: er is immers geen goed alternatief voor lokale opwekking op grote schaal.

Nul-op-de-Meter vraagt formeel niet om een all-electric oplossing. Om verschillende redenen hebben de bij de Stroomversnelling Huur aangesloten leveranciers (bouwers) toch allemaal gekozen voor all-electric. Een aantal van de redenen hiervoor zijn:

- › de business case is beter bij all-electric;
- › de EPV vereist hernieuwbare energie;
- › samenwerking met de netbeheerders is belangrijk. De netbeheerders hebben er baat bij om de meerinvesteringen in één netwerk (stroom) te kunnen compenseren met minderinvesteringen in een ander netwerk (gas);
- › het imago van nul-op-de-meter loopt risico als blijkt dat energie niet schoon wordt opgewekt.

Een Nul-op-de-Meter woning kan technisch in één keer worden bereikt, of stapsgewijs. Formeel worden daar geen beperkingen aan gesteld. De bij de Stroomversnelling aangesloten partijen kiezen om de volgende redenen voor een renovatie in één stap:

- › Huurwoningen
  - De energieprestatievergoeding (EPV) kan pas worden geïnd als aan alle voorwaarden wordt voldaan. Deze EPV is een essentieel onderdeel van de business case voor verhuurders.
- › Koopwoningen
  - De aanvullende € 25.000 hypotheekruimte komt pas beschikbaar als de woning Nul-op-de-Meter is.
- › Huur- én Koopwoningen
  - De taxatiewaarde van woningen neemt meer toe bij een aanpak in één keer dan bij een aanpak in stappen.
  - Het garanderen van de energiebundel blijkt lastig te zijn bij een stapsgewijze aanpak. Veel leveranciers (bouwers) doen dit niet.
  - Geüniformeerde vergunningstrajecten worden afgestemd op Nul-op-de-Meter niveau (dus bij renovatie in één stap).
  - Nul-op-de-Meter communiceert beter naar huurders en kopers dan een stapsgewijze aanpak.
  - Ook andere extra's waar aan wordt gewerkt gaan allemaal uit van volledig Nul-op-de-Meter en niet van stappen op weg naar Nul-op-de-Meter.

### Kan een woning met warmtenetaansluiting ook Nul-op-de-Meter worden?

Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre woningen met warmtenetaansluitingen kunnen worden gerenoveerd naar Nul-op-de-Meter. Er zijn verschillende uitdagingen:

- › Het wetsvoorstel rondom de Energieprestatievergoeding (EPV) voorziet momenteel niet in een Nul-op-de-Meter woning met warmtelevering. Indien sprake is van warmtelevering, kan de verhuurder dus waarschijnlijk geen EPV innen.
- › Voor hoogbouwcomplexen wordt gezocht naar een oplossing met lokale warmtelevering, waarbij het aannemelijk is dat de EPV-eis dat de energie hernieuwbaar is wordt doorgetrokken. Er zou dan dus in de directe omgeving van het hoogbouwcomplex een duurzame warmteopwekker moeten worden geïnstalleerd.
- › Voor koopwoningen zijn geen afspraken gemaakt over het al dan niet inzetten van warmtelevering. De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (zie definitie Nul-op-de-Meter hierboven) lijkt hier echter niet veel ruimte voor te bieden.
- › De perceptie van warmtenetten onder bewoners is niet erg positief, wat een imagorisch oplevert.

Samenvattend: het wetsvoorstel rondom de EPV is op dit punt nog in beweging, maar lijkt vooral positief uit te gaan pakken voor all-electric oplossingen. Zodra hier meer over bekend is, zal de Stroomversnelling daarover publiceren.

### Hoeveel betaalt de huurder of koper?

Om zoveel mogelijk tevreden bewoners te kunnen krijgen en om de Nul-op-de-Meter renovatie los te koppelen van discussies over huurbeleid, is er bij Stroomversnelling Huur voor gekozen om zittende huurders een woonlastengarantie te geven, die luidt: “bij gelijkblijvend gedrag, zult u na de Nul-op-de-Meter renovatie geen hogere woonlasten hebben dan ervoor”. De woonlasten zijn in dit geval de huur, servicekosten, energierekening en energiestatatievergoeding.

Dit is ook de inzet voor de particuliere woningeigenaar, namelijk dat de Nul-op-de-Meter renovatie woonlastenneutraal kan worden gerealiseerd. In dat geval kan de renovatie worden gefinancierd voor een gelijk of lager maandbedrag dan de energierekening voor renovatie.

### Hoeveel investeert de woningcorporatie?

Om nul-op-de-meter niet alleen voor bewoners, maar ook voor verhuurders aantrekkelijk te maken, is in Stroomversnellingverband afgesproken dat woningcorporaties over de - door de Nul-op-de-Meter renovatie tot 40 jaar verlengde - levensduur van de woning gemiddeld een exploitatieresultaat van 5,25% moeten kunnen halen. Dit resultaat betreft een kastroomberekening, waarbij bedragen in de toekomst netto contant worden gemaakt.

Deze benadering kan gebruikt worden om in te schatten wat de investeringsruimte van een woningcorporatie is. Het kan daarentegen niet gebruikt worden om een bepaalde prijs van een woningcorporatie te ‘eisen’.

*Let op! Het gaat hierbij om een Total Cost of Ownership (TCO) benadering. Dat betekent dat alles wat komt kijken bij de renovatie en exploitatie van de gehele huurwoning onderdeel is van het rekenmodel, inclusief gebruikelijke vormen van onderhoud en beheer. Dit betekent niet dat de leverancier (bouwer) ook daadwerkelijk tijdens de gehele exploitatieperiode betrokken is, het beschrijft slechts een manier om na te denken over de investeringsruimte die een woningcorporatie heeft voor een bepaalde woning. Het is daarmee een tool waarmee leveranciers (bouwers) hun nul-op-de-meter concept ontwikkelen.*

Het volledige model is te vinden op: <http://energieling.nl/resources/822426>

### Wat voor soort contract gebruik je voor een Nul-op-de-Meter woning?

Een Nul-op-de-Meter woning verschilt contractueel in een aantal belangrijke opzichten van een normale woning. Voor zowel huur- als koopwoningen geldt:

- › De renovatie wordt niet gezien als het aannemen van werk, maar als de aankoop van een bestaand en uitontwikkeld product. In plaats van een 'oplevering' is sprake van een 'aflevering', waarbij de woning soepel de beheer- en onderhoudsperiode start.
- › De leverancier (bouwer) geeft een garantie op de prestaties van de woning voor tenminste de eerste 10 jaar van het gebruik van de woning. De nadruk verschuift daardoor van het aflevermoment naar de beheer- en onderhoudsperiode.
- › Het afgeven van deze garantie kan alleen als de leverancier (bouwer) zelf kan bepalen met welk renovatieconcept hij invulling geeft aan de Nul-op-de-Meter standaard. De ontwerpverantwoordelijkheid ligt daardoor bij de leverancier (bouwer). We spreken daarom van leveranciers en afnemers in plaats van opdrachtgever en opdrachtnemer.
- › De leverancier (bouwer) ontwikkelt een product dat voor meerdere projecten aan te passen en gebruiken is. Dit product wordt geïndustrialiseerd om zo goed mogelijke kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten te kunnen bieden. De focus verschuift daardoor van bij elk project het wiel opnieuw uitvinden naar een concept telkens blijven verbeteren en op de lokale context afstemmen. De Nul-op-de-Meter standaard is niet het eindstation.

Voor de huursector is om deze reden - en na uitgebreide bestudering van bestaande contractensoorten zoals UAV-GC en DBM - gekozen om een nieuw contract te ontwikkelen, de zogeheten 'Afnameovereenkomst'. Deze overeenkomst wordt nu in de praktijk getest en verder ontwikkeld door de Stroomversnellingpartijen. Deze afnameovereenkomst wordt naar verwachting op 9 juli 2015 beschikbaar gesteld, nadat het document door de Stroomversnelling is vastgeklikt.

Voor de koopsector is door de Stroomversnelling een standaard contractenset ontwikkeld. Deze is hier te vinden: <http://energieling.nl/resources/prestatiecontractstroomversnellingkoop>

### Wie houdt in de gaten of de woning wel echt Nul-op-de-Meter presteert?

Bij Nul-op-de-Meter gaat het om een langjarige garantie van de energetische prestaties van de woning. De bewijslast dat de woning naar behoren presteert ligt bij de leverancier (bouwer). Om die prestaties te kunnen garanderen en bewijzen, plaatst de aanbiedende partij een aantal meters bij de installaties van de woning, waardoor tenminste één keer per dag het volgende wordt vastgelegd:

- › netto energiegebruik (opwek min gebruik);
- › huishoudelijk energiegebruik;
- › energiegebruik door alle installaties (ruimteverwarming, ventilatie, tapwater en hulpinstallaties);
- › opgewekte energie;
- › gebruik van warm tapwater;
- › temperatuur in de woonkamer.

De bewoner krijgt eveneens (via een website of app) inzicht in deze gegevens, opdat hij in kan zien wat het effect is van zijn gedrag op het energiegebruik van de woning, en daarnaast niet voor verrassingen komt te staan. Om de data-veiligheid van de middels deze meters verzamelde gegevens recht te doen, ondertekenen de leveranciers (bouwers) een Code of Conduct. Daar staat onder meer in beschreven hoe wordt voldaan aan privacy wet- en regelgeving. Deze Code of Conduct is op dit moment in ontwikkeling.

## Waar moet een Nul-op-de-Meter woning nog meer aan voldoen?

Aanvullend aan de hierboven genoemde eisen voor een Nul-op-de-Meter woning, is het volgende afgesproken:

Onderwerp	Huurwoningen	Koopwoningen
Minimale beoordeling van bewoners	Nu: voldoende Na prototyping-fase: goed	Geen afspraak
Minimale temperatuur in de verblijfsruimten	20 graden Celsius	21 graden Celsius
Beschikbare hoeveelheid warm tapwater	180 liter per dag, conform ISSO 30/55	200 liter per dag, van 40 graden Celsius aan de kraan
Maximale luchtsnelheid (tocht)	0,2 meter per seconde, conform NEN 1087	Geen afspraak
Maximaal onderling temperatuurverschil tussen ruimteluchttemperatuur, stralingstemperatuur en temperatuur van de ventilatiestroom	5 graden Celsius, conform NEN 1087	Geen afspraak
Versheid lucht (ventilatie-debiet)	Conform Bouwbesluit Nieuwbouw, plus één slaapkamer waar twee volwassenen kunnen slapen (50 m <sup>3</sup> per uur)	Conform Bouwbesluit Nieuwbouw
Versheid lucht (CO <sub>2</sub> gehalte)	Geen afspraak	Minimaal 95% van de tijd is het CO <sub>2</sub> gehalte lager dan 1200 ppm *
Eventuele mechanische ventilatie	Conform ISSO 62, met bypass	Geen afspraak
Maximaal aantal temperatuuroverschrijdingsuren in de verblijfsruimten en slaapkamers (zomerhitte)	300 uur per jaar boven de 25,5 graden Celsius, conform GIW/ISSO 2008, met als uiteindelijke doel voorkomen van klachten door bewoners	150 uur per jaar boven de 26 graden Celsius, conform ISSO 74
Spuimogelijkheid	In elke ruimte	Geen afspraak
Daglicht	Conform Bouwbesluit Nieuwbouw, of motiveren waarom hier van afgeweken is	Conform Bouwbesluit Nieuwbouw
Gevelkwaliteit	Nieuwbouw	Geen afspraak
Luchtgeluidisolatie	Tenminste klasse 4, conform NEN1070	Tenminste 20 dBA (G <sub>A,K</sub> ) *
Contactgeluidisolatie	Tenminste klasse 4, conform NEN1070	Tenminste 20 dBA (G <sub>A,K</sub> ) *
Maximaal geluidsniveau in verblijfsruimten van nieuw aangebrachte voorzieningen	30 dBA, conform NEN5070, plus geluidsniveau bij open (slaapkamer)ramen wordt ook geminimaliseerd	30 dBA, conform NEN5070 *
Conditieklasse bij oplevering	Nieuwe delen klasse 1, bestaande delen klasse 3, conform NEN2767	Geen afspraak



Conditieklasse tijdens levensduur	Tenminste klasse 3 (binnen een jaar na constatering van bereiken klasse 4), conform NEN2767	Geen afspraak
Politiekeurmerk	Ja	Geen afspraak
Renovatie vindt plaats binnen de volgende tijdsspanne	Zodanig dat geen uithuisplaatsing hoeft te worden betaald.	10 dagen

*\* In geval van toepassing van innovatieve warmtesystemen kan ook een andere, gelijkwaardige (in de beleving van de Eigenaar) prestatie worden afgegeven.*

Deze afspraken zijn, zoals alle hier genoemde uitgangspunten, onderhevig aan voortschrijdend inzicht.

## EIGENAARSCHAP EN ONTWIKKELING

De in deze bijlage geformuleerde definities en richtlijnen beschrijven de stand van zaken zoals gebruikt door de Stroomversnelling de dato 4 juli 2015, en door alle partijen die aangeven deze definities te willen volgen. Aan de verdere ontwikkeling van deze definities wordt gewerkt.

Op het moment dat een definitie wordt bijgewerkt zal dit op de website van de Stroomversnelling worden gepubliceerd. Eventuele ervaringen met en opmerkingen bij deze definities kunnen worden gecommuniceerd middels [www.stroomversnelling.nl](http://www.stroomversnelling.nl). Ervaringen en opmerkingen die niet verwerkt kunnen worden in de volgende versie zullen - met argumentatie - verzameld worden in een FAQ die ook op de website van de Stroomversnelling wordt gepubliceerd.