
Hoe contracteer je de energieprestatie?

Energieprestaties van woningen contracteren en garanderen met de Afnameovereenkomst

November 2019



stroom
versnelling



Samenvatting

De verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving, waarmee woningcorporaties, investeerders en bouwers de komende decennia aan de slag gaan, is inmiddels in grote lijnen in kaart gebracht. Het is nu aan alle betrokken partijen om de 'stippen op de horizon' te gaan vertalen naar concrete oplossingen. Waar begin je dan? Eén ding is zeker: er zal voortaan door alle partijen scherper gestuurd worden op de energieprestatie van woningen en op de geleverde kwaliteit.

nieuwe geldstroom waarborgen

De **Afnameovereenkomst** van Aedes, Bouwend Nederland en Stroomversnelling is een instrument dat het makkelijk maakt om langdurige garanties op de energieprestatie van woningen goed te formuleren en te borgen, en om heldere afspraken te maken over hoe je de bijbehorende risico's onderling verdeelt. Garantie op de energieprestatie van woningen is cruciaal voor corporaties, want dat creëert een belangrijke nieuwe geldstroom: de zogenaamde **Energieprestatievergoeding (EPV)**.

nieuwe contractvorm

De **Afnameovereenkomst** wijkt behoorlijk af van standaard bouwcontracten. Deze nieuwe contractvorm bevat namelijk elementen van een aannemingsovereenkomst, een design & build overeenkomst, een turnkey- of koopovereenkomst en een beheer- en onderhoudsovereenkomst. Omdat bestaande bouwcontracten echter niet voldoen als het erom gaat de energieprestaties van woningen te garanderen, moest er een nieuwe contractvorm komen.

nieuwe manier van uitvragen

Bij nul-op-de-meter projecten wil de opdrachtgever (vaak een woningcorporatie) de extra geldstroom die beschikbaar is in de vorm van de **Energieprestatievergoeding** gewaarborgd zien. In de praktijk blijkt dit vaak alleen haalbaar als de opdrachtgever bereid is om over te gaan naar een manier van uitvragen die het karakter heeft van het **afnemen** van energieprestaties. De **Aanbieder** (bouwer) krijgt dan meer vrijheid om een concept te ontwikkelen dat langdurig energetisch goed presteert.

ontwikkeld in de praktijk

De **Afnameovereenkomst** van Aedes, Bouwend Nederland en Stroomversnelling is een diep in de praktijk geworteld en breed gedragen modelcontract, dat deze nieuwe manier van uitvragen faciliteert. Toonaangevende marktpartijen hebben er ruimschoots ervaring mee opgedaan. We zien inmiddels in de markt dat de koplopers onder de bouwers steeds meer conceptueel te werk gaan en daarbij langdurig het onderhoud en beheer van zeer energiezuinige woningen voor hun rekening nemen. Vanuit dat perspectief gezien is de **Afnameovereenkomst** beslist óók een tool om de energietransitie in de gebouwde omgeving mee aan te jagen en te versnellen.

"Mensen veranderen is heel lastig. Maar als je de omstandigheden verandert, dan veranderen de mensen mee."

Joep Rats (Bouwend Nederland)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Een nieuwe contractvorm voor een nieuwe realiteit	7
3. Energieprestatiegarantie: wat is het en waarom is het zo belangrijk?	13
4. Wanneer pas je de Afnameovereenkomst toe?	15
5. Verder kijken dan alleen energiezuinig	18
6. Wat verandert er nog meer?	19
7. FAQ's	22

1. Inleiding

"Wij willen niet zomaar iedereen financieren, maar zij die onderdeel willen zijn van de toekomst. Bedrijven die daarvoor kiezen willen we graag helpen."

Bouke de Vries (Rabobank klimaatprogramma)

nieuwe regels voor de bouwsector

Jurist, bouwer, installateur, bestuurder, beleidsmaker, ontwikkelaar of investeerder. Welke rol u ook heeft, u leest deze Stroomversnelling-whitepaper omdat u op de een of andere manier betrokken bent bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Nederland. U kent ongetwijfeld de internationale klimaatdoelstellingen van 'Parijs' en u ziet om u heen hoe op nationaal niveau de (juridische) context waarbinnen u werkzaam bent snel verandert. Nieuwbouwwoningen worden niet langer op aardgas aangesloten. De eerste bestaande wijken gaan binnenkort collectief 'van het gas af'. De nieuwe BENG-eisen voor nieuwbouw, de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen en de transitie naar een circulaire economie transformeren de sector. Maar er is meer aan de hand.

woningcorporatie stuurt op prestatie en kwaliteit

De '**Routekaart CO²-neutraal 2050**' van koepelorganisatie Aedes heeft in grote lijnen de verduurzamingsopgave in beeld gebracht waarmee de Nederlandse woningcorporaties de komende decennia aan de slag gaan. Nu is het aan bestuurders, vastgoedmanagers en assetmanagers om deze 'stip op de horizon' te vertalen naar concrete oplossingen. Er moeten binnenkort plannen worden gemaakt op complex-niveau, voor de komende



30 jaar. Waar begin je dan als woningcorporatie? Eén ding is zeker: er zal voortaan scherper gestuurd worden op energieprestatie en op kwaliteit. De **Afnameovereenkomst** van Aedes, Bouwend Nederland en Stroomversnelling is een nieuw juridisch instrument dat hiervoor een helder prestatiekader schept, waar je elkaar op kunt afrekenen.

bouwer gaat langdurige relatie aan met afnemer

In de bouw is het korte termijn-denken inmiddels aan kanteling onderhevig. Voor bouwers is het tegenwoordig zaak om langdurig verantwoordelijkheid te nemen. Na de realisatie alle verantwoordelijkheden overdragen is er niet meer bij. Maar als afnemer wil je daar graag een zekerheid onder leggen, mede gezien de samenhang met de financierbaarheid van je concept (denk aan de **Energieprestatievergoeding**) en de algehele behoefte aan meetbaarheid van de CO²-doelstellingen.

onderscheidend in de markt

Als je jezelf in de toekomst als woningbouwer wilt onderscheiden in de markt zul je steeds vaker langdurige garanties afgeven op de woningen die je bouwt of renoveert. Met name de garantie op de energieprestatie is cruciaal. Die creëert immers een belangrijke nieuwe geldstroom: de **Energieprestatievergoeding** (zie ook hoofdstuk 3); een regeling die de financierbaarheid van projecten vergemakkelijkt voor corporaties. Onderscheidende bouwers gaan steeds meer conceptueel te werk, en nemen ook langdurig het onderhoud en beheer van woningen voor hun rekening. De **Afnameovereenkomst** is een modelcontract dat het makkelijk maakt om de bijbehorende garanties en risico's goed te formuleren, en om heldere afspraken te maken over hoe je ze precies verdeelt. Diverse marktpartijen hebben inmiddels ruime ervaring met dit instrument.

investeerder wil groene garanties

Het Europese parlement heeft in 2019 diverse verordeningen aangenomen (Sustainable investment directives) over duurzaam beleggen. Er is bijvoorbeeld een eenduidige definitie ontwikkeld voor 'duurzame economische activiteiten' en er komt een verplichting tot informatievergaring aan eindbeleggers over zaken als duurzaamheidsrisico's. Investeerders kunnen aan de hand van de EU-directives ook de CO²-voetafdruk van beleggingen bepalen en vergelijken. De trend moge duidelijk zijn: hoe meer CO²-uitstoot, hoe minder interesse de gemiddelde investeerder binnenkort nog heeft.

2. Een nieuwe contractvorm voor een nieuwe realiteit

sturen op meetbare energieprestaties van woningen

Als alles volgens plan verloopt stoten we in Nederland in 2050 zo'n 95% minder CO₂ uit dan in 1990. Voor de woningbouw betekent dit nu al, heel praktisch, dat we afscheid nemen van aardgas als warmtebron. Innovatieve bouwers die in de afgelopen jaren voorsorteerden op deze nieuwe realiteit hebben inmiddels een scala aan aardgasvrije nieuwbouw- en renovatieconcepten ontwikkeld. De koplopers in de markt zijn het erover eens dat de techniek in feite geen bottleneck is. Veel belangrijker is de omslag in het denken die de sector als geheel moet gaan maken: we gaan voortaan sturen op meetbare energieprestaties van woningen. Want alleen door de daadwerkelijke energieprestaties van woningen te meten, weten we of we op koers liggen wat betreft CO₂-uitstoot.

modelcontract voor energiezuinige nieuwbouw en renovatie

Op basis van de ervaringen die in de afgelopen jaren zijn opgedaan met nul-op-de-meter renovatie en nieuwbouw is er gaandeweg in de praktijk een nieuwe contractvorm ontwikkeld, die de overgang naar meetbare en afrekenbare energieprestaties van woningen faciliteert. Dit is de zogenaamde **Afnameovereenkomst**. Koepelorganisaties Aedes en Bouwend Nederland en de partijen verenigd in de Stroomversnelling hebben vervolgens de handen ineen geslagen: in 2018 hebben ze gezamenlijk deze contractvorm naar een hoger niveau getild, waardoor er per juni

2019 een nieuw, breed gedragen modelcontract voor NOM-renovatie en nieuwbouw beschikbaar is.

Per augustus 2019 zijn al meer dan tienduizend woningen gerenoveerd op basis van een eerste versie van dit contractmodel. In de definitieve versie van het modelcontract zijn met name verbeteringen aangebracht in het onderdeel 'Onderhoud en beheer'. Verder zijn een aantal formuleringen aangescherpt en sommige teksten sluiten nu beter aan bij de belevingswereld van de betrokken partijen. In dat kader is ook besloten om in het contract de termen voor leverancier/aannemer en koper/huurder te veranderen in **Aanbieder** en **Afnemer**.

Onderstaande partijen hebben inmiddels ruime ervaring met NOM-projecten en maken gebruik van de **Afnameovereenkomst**:

bouwers

BAM, Dura Vermeer, Bouwgroep Dijkstra Draisma, Van Dillen Bouwgroep, Geveke, Heijmans Vastgoed, Janssen de Jong, Van der Leij, Renolution, VIOS Bouwgroep, VolkerWessels, Van Wijnen.

woningcorporaties

Eigen Haard, Elan Wonen, FidesWonen, De Goede Woning, Lefier, Portaal, Stadlander, Tiwos, WonenLimburg, Woonplus, Woonveste, Woonwaard.

Van aanbesteden naar inkopen

De **Afnameovereenkomst** wijkt behoorlijk af van standaard bouwcontracten. Deze nieuwe contractvorm bevat namelijk elementen van een aannemingsovereenkomst, een design & build overeenkomst, een turnkey- of koopovereenkomst en een beheer- en onderhoudsovereenkomst.

Omdat bestaande bouwcontracten echter niet voldoen als het erom gaat de energieprestaties van woningen te garanderen, moest er een nieuwe contractvorm komen. In de **Afnameovereenkomst** is een duidelijke toewijzing van de

verantwoordelijkheden en zeggenschap over de energieprestatie integraal meegenomen.

Binnen de **Afnameovereenkomst** zijn er nieuwe rollen voor de betrokken partijen; namelijk die van **Afnemer** en **Aanbieder**. Anders dan bij standaard nieuwbouw- of renovatieprojecten neemt de **Aanbieder** (het bouwbedrijf) geen afscheid van het project zodra het is opgeleverd. De **Afnameovereenkomst** gaat ervan uit dat de **Aanbieder** gedurende tenminste 10 jaar het beheer van de installaties en het onderhoud van de woning op zich neemt. Gedurende die beheer- en onderhoudsperiode garandeert de **Aanbieder** dat de woning de energieprestatie levert die onderling is afgesproken.

geen procescontract

De **Afnameovereenkomst** beschrijft het inkopen van een product, en geeft daarbij helder aan hoe verantwoordelijkheden en zeggenschap zijn gealloceerd. Alle andere bouwcontracten zijn procescontracten, waarbij de opdrachtgever veel zeggenschap heeft en daardoor ook meer verantwoordelijkheid moet nemen voor het eindresultaat en daarmee voor de energieprestatie. Bij nul-op-de-meter projecten wil de opdrachtgever (vaak de woningcorporatie) echter ook de extra geldstroom in de vorm van de **Energieprestatievergoeding (EPV)** gewaarborgd zien. Dit blijkt in de praktijk alleen haalbaar te zijn als de opdrachtgever overstapt naar een nieuwe manier van uitvragen, die het karakter heeft van het **afnemen** van energieprestaties. Daar hoort ook bij dat de Aanbieder de vrijheid heeft om een eigen concept te ontwikkelen, dat langdurig goed presteert.

De **Afnameovereenkomst** is onder andere geschikt voor:

- Woningcorporaties die gebruik willen maken van de **Energieprestatievergoeding** bij de verduurzaming van hun portfolio
- Woningcorporaties die langdurige partnerships willen aangaan

- 
- met aanbiedende partijen;
 - Bouwers die zich willen onderscheiden in de markt door prestatiegericht te denken;
 - Bouwers die zich sterker willen positioneren op aspecten als monitoring, onderhoud en beheer.

De kern van het contract

De **Afnameovereenkomst** is een overeenkomst tussen een **Aanbieder** (bouwer) en een **Afnemer** (verhuurder) voor het bouwen of renoveren van woningen, met als bijzonderheid dat deze woningen na oplevering of renovatie gedurende tenminste 10 jaar een gegarandeerde energieprestatie leveren. Overigens is het model met enkele aanpassingen ook te gebruiken door een koper van een woning.

Download de **Afnameovereenkomst voor nieuwbouw***

Download de **Afnameovereenkomst voor renovatie***

De **Afnameovereenkomst** wordt gebruikt door de partijen om een vergaande prestatiegarantie af te spreken en de verantwoordelijkheid voor het ontwerp van het product bij de **Aanbieder** onder te brengen. De **Aanbieder** heeft de verantwoordelijkheid om de door de **Afnemer** geformuleerde prestaties zo uit te werken, en de nieuwbouw of renovatie zodanig uit te voeren, dat de woning aan die prestaties voldoet. Voor de formulering van de prestaties is de **Afnemer** verantwoordelijk. Het betreft dus een modelovereenkomst, die beslist in- en aanvulling behoeft. Sommige keuzes moeten worden uitgewerkt om van het model maatwerk te maken.

* De **Afnameovereenkomsten** zijn te vinden op [Energielinq.nl](https://energielinq.nl)

“Je zult als corporatie de kunst van het loslaten moeten leren. De bouwer moet ruimte krijgen voor zijn eigen aanpak.”
Jurriën Decker (Aedes, Accolade)

structuur van de afnameovereenkomst

Afnameovereenkomst		Afnameovereenkomst	
Artikel 1	Onderwerp overeenkomst	Bijlage 1	Prestatieformulering en -garantie
Artikel 2	Bodem (nieuwbouw) of geschiktheid woningen (renovatie)	Bijlage 2	Productspecificatielijst
Artikel 3	Kernafspraken	Bijlage 3	Garantie aan de huurder
Artikel 4	Prijs en betalingsregeling	Bijlage 4	Prestatie EPV per adres
Artikel 5	Algemene leveringsvoorwaarden	Garantievoorwaarden & kwaliteitscontrole	
Artikel 6	Uitvoering Nieuwbouw en einde Beheer- en Onderhoudsperiode	Bijlage 5	Afmelding EPV externe kwaliteitsborging
Artikel 7	Prestatiegarantie	Bijlage 6	Service en garantievoorwaarden (inclusief MJPO)
Artikel 8	Aansprakelijkheid Aanbieder gedurende looptijd Afnameovereenkomst	Bijlage 7	Procesafspraken technisch beheer en onderhoud
Artikel 9	Looptijd van deze overeenkomst, opschortende voorwaarden, ontbinding	Bijlage 8	Monitoringsprotocol
Artikel 10	Onvoorziene omstandigheden	Bijlage 9	Verwerkersovereenkomst
Artikel 11	Geschillenbeslechting	Algemeen	
Artikel 12	Bijlagen	Bijlage 10	Algemene Leveringsvoorwaarden
		Bijlage 11	Definitielijst
		Bijlage 7	Gedragscodes omgaan met huurders
		Specifiek	
		Bijlage 13	Termijn- en betalingsregeling
		Bijlage 14	Planning realisatiefase
		Bijlage 15	Tekeningen
		Bijlage 16	Woonhandleiding
		Bijlage 17	(facultatief) Specificatie werkzaamheden bodem/ geschiktheid woningen

De drie belangrijkste onderdelen van de overeenkomst zijn:

- De **Afnameovereenkomst**: het juridisch raamwerk waarin alle onderdelen samen komen die gezamenlijk de product-met-prestatiegarantie beschrijven die ingekocht wordt.
- De garantievoorwaarden, waarbinnen de prestatie gegarandeerd kan worden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de instandhouding van het product.
- Afspraken over monitoring en de wijze waarop de energieprestaties jaarlijks aangetoond worden.



beheer en onderhoud

De prestaties van de woning moeten niet alleen bij oplevering, maar ook tijdens de beheer- en onderhoudsperiode voldoen aan hetgeen door de **Aanbieder** gegarandeerd is. Bij de oplevering van de NOM-woning is een opleverprotocol van toepassing, waarmee de woningen door een externe kwaliteitsborger worden getoetst volgens de '**EPV** afmeldprocedure'. Daarnaast is op grond van de **EPV**-regelgeving een vorm van monitoring verplicht. Monitoring van de energieprestatie is daarnaast ook van belang om een eventueel gebrek aan de installaties snel te kunnen constateren.

Het is niet langer vanzelfsprekend dat de corporatie zorg draagt voor het onderhoud. De aanbieder kan immers geen garantie bieden zonder controle op het onderhoud te hebben. In de praktijk zien we vaak dat corporatie en aanbieder een partnerschap aangaan voor een onderhoudsperiode van minimaal 10 jaar.

monitoringsystemen

Enkele jaren geleden waren monitoringssystemen nog relatief nieuw. Doordat ze op bescheiden schaal werden toegepast en als gevolg van een gering aantal **aanbieders** in de markt was de keuze beperkt. Inmiddels is deze situatie behoorlijk veranderd en doet de Afnemer er goed aan om zich uitgebreid te oriënteren wat betreft de voor langjarige monitoring gevraagde prijzen. Meer informatie over NOM-monitoring is te vinden op monitoringnorm.nl

privacy

Vanzelfsprekend is bij het vormgeven van het monitoringsprotocol en de verwerkersovereenkomst voldaan aan de eisen op het gebied van privacy van de huurders op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

3. Energieprestatiegarantie: wat is het en waarom is het zo belangrijk?

Bij nul-op-de-meter projecten wil de opdrachtgever de extra geldstroom die beschikbaar is in de vorm van de **Energieprestatievergoeding (EPV)** gewaarborgd zien. Zoals eerder gezegd (zie pagina 7) blijkt dit in de praktijk vaak alleen haalbaar als de opdrachtgever bereid is om over te gaan naar een manier van uitvragen, die het karakter heeft van het **afnemen** van energieprestaties. De **Aanbieder** krijgt dan meer vrijheid om een concept te ontwikkelen, dat langdurig energetisch goed presteert.

De **Energieprestatievergoeding** is een bedrag dat de huurder maandelijks aan de verhuurder betaalt voor een energiezuinige woning. Als de verhuurder de woning zeer energiezuinig heeft gemaakt, en het huis zelf energie opwekt, bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen, mag de verhuurder een vergoeding vragen voor de kosten die hiervoor zijn gemaakt heeft. Dit is heel in het kort de praktijksituatie waarvoor de EPV in het leven is geroepen.

technische voorwaarden om EPV te mogen innen

De belangrijkste voorwaarde om een Energieprestatievergoeding te mogen innen is een zeer goede isolatie van de woning. De warmtevraag moet minder dan 50 kWh/m² per jaar bedragen. De hoogste EPV die mag worden gevraagd van een huurder bedraagt € 1,45/m² per maand¹.

Om dat bedrag te mogen innen moet de warmtevraag zelfs onder de 30 kWh/m² per jaar liggen. De woning moet daarnaast ook voldoende duurzame energie opwekken om volledig in de behoefte aan warmte te kunnen voorzien. Bovendien moet de woning 15 kWh/m² per jaar opwekken voor warm tapwater, voldoende hulpenergie opwekken voor de gebouwgebonden installaties (ventilatiesystemen, koelingssystemen en systemen voor meting en monitoring) én er moet 26 kWh/m² per jaar aan energie worden opgewekt die huurder vrij kan gebruiken voor overige elektrische apparatuur die niet aan het gebouw gebonden is. Deze hoeveelheid energie is in principe voldoende voor een gemiddeld gezin in een jaar met gemiddelde temperaturen, hoewel er in de praktijk grote verschillen zijn in werkelijk verbruikte energie per huishouden. Dit heeft onder andere te maken met de gezinssituatie, thuiswerken en de factor individueel gedrag/levensstijl.

“Voor ons betekent NOM bij nieuwbouw dat projecten financieel eerder haalbaar zijn.”
Jurriën Decker (Aedes, Accolade)

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/maximale-energieprestatievergoeding-epv-huurwoning>

monitoring

In de woning wordt met behulp van sensoren en meetapparatuur bijgehouden hoeveel energie wordt opgewekt en verbruikt. De verhuurder moet aan de huurder elk jaar vóór 1 juli een overzicht geven van de energie die de woning in het afgelopen jaar heeft opgewekt. De huurder ontvangt dit overzicht idealiter tegelijk met het jaaroverzicht van servicekosten en kosten voor elektra en water.

niet meer dan anders

Voor de huurder mogen door toepassing van de EPV de woonlasten niet of nauwelijks stijgen. Als de woning zelf energie opwekt, is de rekening van het energiebedrijf immers lager. Wat er door de huurder meer wordt betaald aan EPV, zou ongeveer hetzelfde moeten zijn als wat er minder betaald wordt aan het energiebedrijf. De EPV is een losse component naast servicekosten en huur; de jaarlijkse huurverhoging heeft dan ook geen invloed op de hoogte van de EPV.

meer grip op energieprestatie is cruciaal

De **Energieprestatievergoeding** dient daarnaast ook een hoger doel. De garantiestructuur zet alle betrokken partijen ertoe aan om meer grip te krijgen op de geleverde energieprestaties. En dat is een conditio sine qua non om tot slimme en schaalbare oplossingen te komen waarmee in de gebouwde omgeving de doelstellingen uit het Klimaatakkoord gehaald kunnen worden.



4. Wanneer pas je de Afnameovereenkomst toe?

Contracten kiezen die passen bij de opgave

Aanbesteden begint met contracteren. Als **Afnemer** heb je voor de realisatie van je project de keuze uit een groot aantal contract- en samenwerkingsvormen. Daarnaast kun je ook nog eens kiezen uit diverse aanbestedingsstrategieën. Afgewogen keuzes zijn dan ook belangrijk. De keuzes die je vooraf maakt, bepalen immers het verdere verloop van het traject en de garantiebepalingen. Inzicht in de algemene overwegingen die meespelen bij het kiezen van een contractvorm, maakt helder welke argumenten in een concreet geval leiden tot de keuze voor een bepaalde contractvorm - en daarmee tot een bepaalde manier van uitvragen.

Verantwoordelijkheden helder alloceren

Het maakt bijvoorbeeld een groot verschil of je standaard sanitair inkoopt bij een leverancier waarmee je al jaren samenwerkt, en die je dus door en door kent, of dat je kiest voor een renovatieconcept met een hoge duurzaamheidsprestatie waarvan je als **Afnemer** misschien (nog) niet alle ins en outs kent. Juist daarom laat je de verantwoordelijkheid voor de prestatie van het concept daar waar deze thuishoort: bij de **Aanbieder** of bouwer. Dergelijke overwegingen zijn bepalend voor de samenwerkingsvorm, de contractvorm en de uitvraagstrategie die uiteindelijk gekozen worden.

Als er gekozen wordt voor een hoge energieambitie is het aan te raden om een garantie op de prestaties af te spreken, omdat de extra geldstroom in de vorm van een **Energieprestatievergoeding** voorwaarde zal zijn voor de financierbaarheid.

Toepassingsgebieden

1. Nul-op-de-meter (NOM) en andere ambities met 100% prestatiegarantie

De **Afnameovereenkomst** heeft als basisambitie nul-op-de-meter (NOM) en kan van daaruit ook ingezet worden voor andere ambities. Het NOM keur dat door Stroomversnelling is ontwikkeld kan één op één met de **Afnameovereenkomst** worden gecontracteerd. Maar de **Afnameovereenkomst** biedt alle ruimte om ook andere ambities met 100% prestatiegarantie te contracteren.

2. Nieuwbouw

Nul-op-de-meter wordt voor nieuwbouw vrijwel gezien als een no-brainer. Met een geringe extra investering kunnen nieuwbouw woningen NOM worden gemaakt. Juist bij nieuwbouw is het voor de **Aanbieder** gemakkelijk om garanties af te geven, omdat het gehele bouwconcept uit eigen hand komt. Doordat er een extra geldstroom beschikbaar komt in de vorm van een **Energieprestatievergoeding** is financierbaarheid van NOM nieuwbouw in de regel haalbaar.

3. Renovatie

De **Afnameovereenkomst** is evenzeer geschikt voor woningrenovatie-projecten want met een goed rekenmodel is precies te berekenen wat de **Energieprestatievergoeding** bedraagt. Met renovatie kan een sluitende businesscase behaald worden, terwijl tegelijkertijd voor de bewoners het 'niet meer dan anders' principe geldt.

4. Overige prestaties en ambities

Het contracteren van de energieprestatie en van diverse andere prestaties, dat zou je als **Afnemer** van nieuwbouw en renovatieconcepten eigenlijk altijd moeten willen. De **Afnameovereenkomst** biedt ruimte aan verschillende soorten prestaties (energie, comfort, onderhoud en meer) en daarbinnen kunnen verschillende ambitieniveaus gedefinieerd en gecontracteerd worden.

5. Hoogbouw

Vaak kan hoogbouw (meer dan vier bouwlagen) niet in één keer naar NOM gerenoveerd worden. Wel kan de 'hoogst haalbare energieambitie' bereikt worden. Om deze vast te leggen voor de verdere exploitatieduur zijn garanties en bewijslast belangrijk. Bovendien is het wenselijk om ook de prestaties van hoogbouw zonder EPV wel degelijk te verankeren, en alles wat er aan prestaties afgesproken en gegarandeerd is, ook te borgen. Je pleegt immers als **Afnemer** een extra investering die je gerechtvaardigd wilt zien.

6. Slimme stappen contracteren

Wat geldt voor hoogbouw, is nòg relevanter bij zogenaamde no-regret stappen of slimme stappen, omdat na een eerste stap met een eerste **Aanbieder**, er mogelijk door een andere **Aanbieder** wordt voortgebouwd in volgende stappen. Zo'n tweede of derde stap vindt over het algemeen jaren na de eerste stap/ingreep plaats, en degene die op dat moment de prestatiegarantie draagt van het geheel moet dus heel precies weten wat er in de eerste stap is uitgevoerd.



"Ik hoop dat de markt de Afnameovereenkomst gaat gebruiken bij de selectie van aanbieders, en dat aanbieders tegelijkertijd hun producten gaan definiëren langs de lijn van de Afnameovereenkomst; met name als het gaat om kwaliteit, prestaties en garanties."

Leen van Dijke (Stroomversnelling)

5. Verder kijken dan alleen energiezuinig

Bij woningverbetering of nieuwbouw op grond van de
Afnameovereenkomst gebeurt er iets extra's ten opzichte van reguliere renovatie of nieuwbouw. De woning wordt zodanig goed geïsoleerd dat er maar weinig energie nodig is voor verwarming in de winter. Zonnepanelen wekken daarnaast 'eigen' energie op. Als er over een heel jaar gemiddeld voldoende eigen energie opgewekt wordt voor warmte, koken en warm water, blijft de energiemeter op nul staan. Vandaar de term nul-op-de-meter.

De meeste **Aanbieders** van nieuwbouw- en renovatieconcepten kijken inmiddels verder dan alleen het energieverbruik van een woning. Het goede nieuws is dat prestatieafspraken op het gebied van (bijvoorbeeld) comfort, gezondheid, levensloopbestendigheid, waterberging en natuurinclusiviteit eenvoudig kunnen worden meegenomen binnen de kaders van de **Afnameovereenkomst**.

comfort

Bij de term 'comfort' denken we al snel aan luxe extra's: overbodig voor de 'zuinige' Hollander. Maar de piramide van Maslow leert dat wonen simpelweg een basisbehoefte is, en juist daarom is ook een comfortabele, prettige woning in feite een basisbehoefte. Bij moderne energiezuinige woningen denken we dan vooral aan een concept dat zorgt voor echt behaaglijke warmte in de winter, en voor voldoende koeling in de zomer. Met behulp van de **Afnameovereenkomst** kan eenvoudig bepaald worden welk comfortniveau de **Afnemer** wenst, of wat de **Aanbieder** garandeert.

gezondheid

Veel energiezuinige woningconcepten zijn gebaseerd op een hoge luchtdichtheid van muren en ramen (de gebouwschil) in combinatie met balansventilatie. Tegelijkertijd is er steeds meer aandacht voor de kwaliteit van de binnenlucht. Luchtvochtigheid, temperatuur, CO₂-concentratie, fijnstof en de concentratie vluchtige organische stoffen (VOS) kunnen met behulp van sensoren worden gemonitord, en een slim systeem kan actief de kwaliteit van de binnenlucht op het gewenste niveau brengen. Met behulp van de **Afnameovereenkomst** kan worden bepaald welke prestatie de **Afnemer** wenst, of wat de **Aanbieder** garandeert op het gebied van luchtkwaliteit.

wijkaanpak aardgasvrij

Door (prestatie)afspraken te maken over de netto warmtevraag per type woning (appartement, rijwoning) en bouwjaar (de mate van isolatie) tussen de partijen in een wijkaanpak, wordt duidelijk welke alternatieven voor aardgas passend zijn binnen een bepaalde context. Door een lagere netto warmtevraag komen er meer duurzame aardgas alternatieven binnen het bereik van de woningen. Zo wordt een lock-in situatie voorkomen.

“Recente onderzoeken tonen aan dat het vooral de luchtkwaliteit binnen is die voor gezondheidsproblemen kan zorgen. De binnenlucht is sterker vervuild dan de buitenlucht.”

Piet Jacobs, TNO

6. Wat verandert er nog meer?

Het aanbieden van een langdurige prestatiegaranties is voor **Aanbieders** én **Afnemers** een stap waar ze goed over moeten nadenken.

veranderingen voor aanbieders

- Onderhoud & beheer én monitoring van energiestatistiek als
- nieuwe disciplines.
- Risico dragen met betrekking tot de uitkering van de **Energieprestatievergoeding**.

veranderingen voor afnemers

- De kunst van het loslaten; de afnemer heeft geen ontwerpverantwoordelijkheid meer.
- De kunst van het inkopen; je krijgt te maken met nieuwe partijen.
- De interne organisatie moet worden aangepast. Denk aan herinrichting van diverse processen rond zaken als monitoring, EPV-administratie, bewonerscommunicatie en voorlichting.

een andere taal leren spreken: van aanbesteden naar inkopen

Voor veel **Afnemers** betekent werken met de **Afnameovereenkomst** dat ze te maken krijgen met een radicaal ander inkoopproces.

1. Geen aanbesteding (bestek en tekeningen) met gunningscriteria meer, maar een keuze maken uit verschillende, merendeels bestaande concepten. Een eventuele tussenstap bij gebrek aan passende concepten is een 'uitvraag met dialoog' met als doel het ontwikkelen van een nieuw concept.
2. Geen ontwerpverantwoordelijkheid meer; deze ligt volledig bij de **Aanbieder**.
3. Er wordt oplossingsvrij gespecificeerd. Dit proces kan aanzienlijk vergemakkelijkt worden door te werken met de criteria die in de **Afnameovereenkomst** benoemd worden. Deze aanpak zorgt ervoor dat een groot deel van de eisen al scherp is geformuleerd. Daarnaast kunnen uiteraard aanvullende wensen geformuleerd worden, en kan er ruimte worden gemaakt voor delijters; dat zijn ideeën van de **Aanbieder** waar de **Afnemer** nog niet aan had gedacht.
4. De **Afnemer** selecteert concepten op basis van functionele prestaties die gedurende de levensduur van de woning gegarandeerd worden. Dit zijn nadrukkelijk prestaties van de woning als geheel, en geen technische prestaties van de verschillende onderdelen.

“Als we dit echt willen laten slagen, dan moeten we zorgen dat we een overleg krijgen tussen aanbieders en corporaties waardoor er meer zicht op continuïteit in de vraag ontstaat, zodat je straks als aanbieder de noodzakelijke investeringen ook echt wilt doen.

Dat is niet makkelijk, maar we zijn het anderzijds aan onze stand verplicht om de doelen van ‘Parijs’ te halen.”

Joep Rats (Bouwend Nederland)

7. FAQ's

Wat is nul-op-de-meter (NOM)?

1. Een woning (nieuwbouw of gerenoveerd) waarbij de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul is, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlandse normen (Stroomversnelling).

2. Als eerste lid in samengestelde zelfstandige naamwoorden ter aanduiding dat het in het tweede deel genoemde energieneutraal is of energieneutraliteit beoogt: nul-op-de-meterhuis, nul-op-de-metermonument, nul-op-de-meterrenovatie, nul-op-de-meterverbouwing (Van Dale).

Wat is de Energieprestatievergoeding (EPV)?

Een woningcorporatie die een nul-op-de-meterwoning verhuurt kan aan de huurder een vergoeding vragen voor de getroffen energiemaatregelen. Dat is de energieprestatievergoeding (EPV). De corporatie verdient hiermee de meerkosten bij investering in energiezuinige nieuwbouw of renovatie terug. De huurder is per saldo niet meer kwijt omdat de maandelijkse energierekening navenant daalt. Hoe een en ander werkt is wettelijk bepaald.

Is er een keurmerk?

NOM keur is een onafhankelijk keurmerk dat wordt afgegeven op een technisch bouwconcept dat een aangenaam en gezond binnenklimaat combineert met een zeer laag energiegebruik. Een bouwconcept dat het NOM keur heeft, maakt gebruik van goede isolatie, slimme ventilatie en duurzame energievoorziening. Ook opwekking van de energie, met bijvoorbeeld met zonnepanelen, valt onder het keurmerk.