

---

# Marktmonitor nul-op-de-meter

Juni 2020



stroom  
versnelling



# Samenvatting

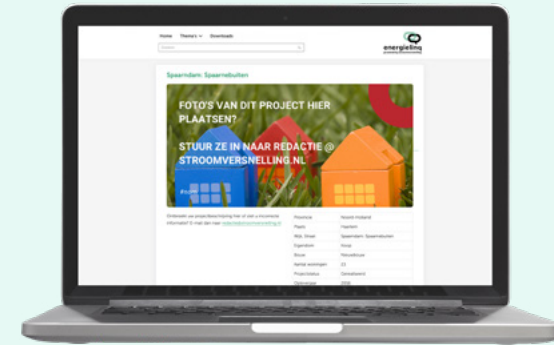
*De NOM-markt blijft groeien. Het aantal NOM-woningen is al bijna 12.000. De nieuwbouw groeit verder door. In de sociale huursector is het marktaandeel NOM-nieuwbouw bijna 12% in 2019. De realisatie van renovatieprojecten vertraagt. De vertraging bij renovaties heeft meerdere oorzaken waaronder langdurige processen met bewoners en stijgende bouwkosten door krapte op de arbeidsmarkt. Ondanks dat een aantal corporaties ambivalent is over de EPV als financieringsinstrument voor nieuwbouw en renovatie, groeit het gebruik van de EPV fors. In de cijfers is zichtbaar dat de EPV haar doel bereikt, veruit de meeste EPV woningen zijn in de meest energiezuinige categorie. Aan de vertraging van de renovaties in de sociale huursector ziet Stroomversnelling dat het voor corporaties als professional vastgoedontwikkelaar en -beheerder nog altijd lastig is om overheidsbeleid- en instrumenten te vertalen naar een duurzame keuze met de juiste balans tussen huurdersbelangen en business case.*

*Bij corporaties die werken op basis van beleidskeuzes, zoals NOM als standaard bij nieuwbouw en EPV als standaard, is de kans op structurele realisatie van hoog niveau energierenovaties en -nieuwbouw veel groter dan bij corporaties die projectmatig werken en bij een volgend project in het oude stramien terugvallen. Een trend die zichtbaar begint te worden is het werken op basis van bouwstromen in plaats van projectmatig. Dit geldt voor bijvoorbeeld aanpak van bouwdelen zoals daken maar ook totale energierenovaties. Door de hogere mate van standaardisering van zowel proces als renovatieconcept en lange termijn beleidskeuzes worden proceskosten en investeringskosten bespaard. Prestatiegericht bouwen staat inmiddels stevig op de kaart. Hoewel het aantal officiële 'NOM keur' woningen niet enorm toeneemt, wordt het onderliggende kwaliteitskader wel bij veel corporaties in uitvragen gebruikt.*

# 1. Inleiding

De vereniging Stroomversnelling voert jaarlijks een onderzoek uit naar de marktontwikkeling van nul-op-de-meter in Nederland. In de cijfers zijn de landelijke ontwikkelingen in de NOM-nieuwbouw en -renovatie terug te vinden. In de tekst vindt u een toelichting op de cijfers.

Het aantal nul-op-de-meter woningen, zowel renovatie als nieuwbouw, blijft stijgen. Naast de cijfers en toelichting vindt u in deze publicatie een toelichting uit de praktijk van bouwers en corporaties die aan nul-op-de-meter projecten werken. Wij hopen dat het u inspireert en motiveert om zelf (verder) aan de slag te gaan met mooie projecten. Want, alleen samen maken we waar: 'Voor hetzelfde geld, woon je mooi en comfortabel'.



## Nieuw: Gerealiseerde projecten online doorzoekbaar

Alle bij Stroomversnelling bekende gerealiseerde nul-op-de-meter, EPV en NOM keur projecten zijn vanaf nu opgenomen in een online database. De markt kan hierin via een zoekfunctie projecten opzoeken onder andere per locatie en renovatie of nieuwbouw. Ook kunnen partijen zelf hun project toevoegen inclusief foto's, zodat anderen deze projecten als referentie kunnen opzoeken. De database is te vinden op [Energielinq.nl/project](https://energielinq.nl/project).

## 2. Methode

De methode voor het onderzoek is het bij woningcorporaties en bouwers (leden en niet-leden van de Stroomversnelling) uitvragen van projectinformatie over gerealiseerde en geplande projecten. Er is door ruim 40 woningcorporaties en ongeveer 25 bouwpartijen projectinformatie ingediend in maart en april 2020. Het verkregen projectenoverzicht is aangevuld op basis van internet research en gesprekken met enkele experts.

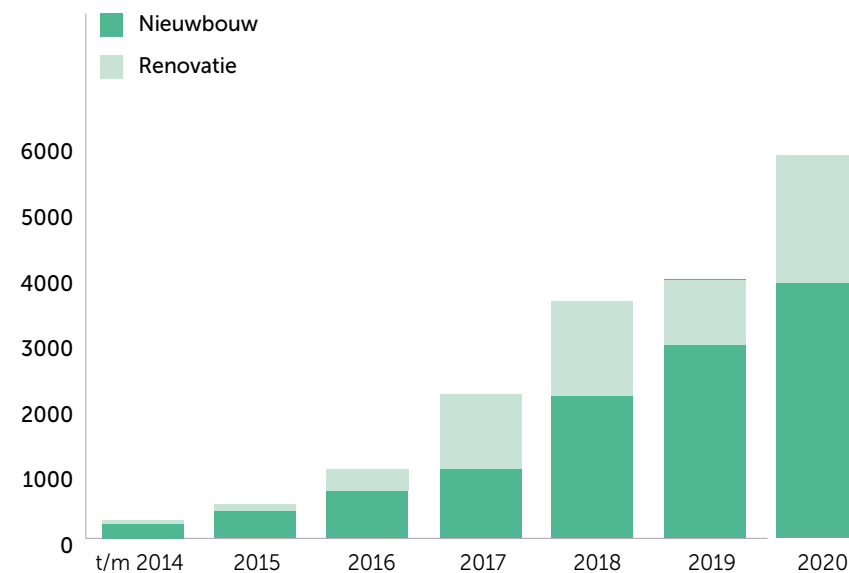
Er zijn twee voorbehouden op de informatie. Ten eerste heeft niet iedereen gereageerd (response rate was ca. 40% onder de aangeschreven corporaties en 25% onder de aangeschreven bouwers) en daarmee zijn de getoonde cijfers een onderschatting van het werkelijke aantal gerealiseerde woningen. Door de onderzoeksmethode is de beschikbare informatie over met name de particuliere renovatiemarkt zeer beperkt. Ten tweede, NOM is inmiddels een breed begrip van EPV-norm t/m NOM keur. Er is gekozen om in deze rapportage alle projecten op te nemen waarvan de gevraagde partij zelf aangeeft dat het NOM of NOM keur is of waarvoor EPV geïnd wordt.





### 3. Aantallen nieuwbouw en renovatie

In onderstaande grafiek is zichtbaar hoe het marktvolume van NOM, EPV en NOM keur woningen, zowel nieuwbouw als renovatie, zich ontwikkelt. De cijfers zijn niet cumulatief, maar per jaar. Het totaal aantal gerealiseerde NOM-woningen komt hiermee op 11.225 (t/m 2019 gerealiseerd). Hiervan zijn 3819 woningen renovatie en 7406 nieuwbouwwoningen. Voor 2020 staan er nog eens 5610 woningen gepland, waarvan 3789 in het segment nieuwbouw en 1821 in renovatie.



Figuur 1: Realisatie NOM-woningen per jaar en planning 2020.

## 3.1 Renovatie

### *Sociale huursector*

De trend dat de renovatiemarkt langzamer groeit dan nieuwbouw en in 2019 zelfs wat gekrompen is, zal in 2020 waarschijnlijk doorzetten. Hoewel het totaal aantal gepland nu wel hoger is dan het aantal gerealiseerd in 2019, leert een vergelijk met voorgaande jaren, dat de planning niet altijd gehaald wordt. Hiervoor zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Deze gelden voor het grootste deel voor renovaties in het algemeen en niet specifiek voor NOM:

- De gehele renovatiemarkt is gekrompen vanwege de krapte op de markt door onder andere de grote nieuwbouwopgave. Bouwers hebben daardoor minder ruimte voor renovatieprojecten. De marge voor bouwers op renovatieprojecten is kleiner en het vraagt een grotere investering in de processen van de organisatie dan nieuwbouw.
- Renovatieprojecten belanden vaker in langdurige (soms zelfs juridische) processen met betrekking tot het verkrijgen van voldoende bewonersdraagvlak en vergunningen. Projecten lopen hierdoor vertraging op of worden qua ambities aangepast of soms zelfs (al dan niet tijdelijk) afgelast. Ook dit is overigens niet exclusief voor NOM projecten.
- Onderhandelingen tussen bouwers en corporaties over bijkomende kosten voor asbestsanering, zelf aangebrachte voorzieningen en (achterstallig) onderhoud kosten veel tijd en vertragen renovatieprojecten.
- Een aantal corporaties heeft aangegeven het afgelopen jaar gestopt te zijn met NOM-renovaties in verband met het te hoge beslag op de investeringsruimte van de organisatie. Stroomversnelling publiceerde eerder **een onderzoek, waaruit naar voren kwam dat een stevige kostendaling van 30% mogelijk is** door onder andere het vergroten van de schaal in combinatie met verregerende industrialisatie van het aanbod. Een aantal corporaties heeft aangegeven in afwachting te zijn van de introductie van het subsidieprogramma

Renovatieversneller, om hun plannen af te stemmen op de kansen die dat programma biedt. Door de krapte op de markt, evenals bijkomend maatwerk (van zelf aangebrachte voorzieningen tot asbestsanering), zijn de effecten op de kostprijs van NOM op dit moment nog maar zeer beperkt zichtbaar. Hier dient bij te worden opgemerkt dat de kostprijs van traditionele label B-renovaties zelfs harder gestegen is dan NOM renovaties.

- Een aantal corporaties maakt inmiddels voor kleinere inbreidingslocaties de keuze voor sloop-nieuwbouw in plaats van NOM-renovatie. Ook kiezen meerdere corporaties na een pilot met NOM-renovatie bij nieuwbouw structureel voor NOM.
- De planning voor 2020 is geïnventariseerd gedurende de (start van de) Corona-crisis. Het effect ervan is in deze rapportage slechts beperkt zichtbaar. Stroomversnelling voert een verkenning uit onder ***corporaties, bouwers en toeleveranciers*** naar het te verwachten effect bij met name renovatieprojecten van de Corona-crisis.





### *Particulieren en VVE's*

Renovaties voor VVE's nemen mondjesmaat toe. Er is te weinig informatie beschikbaar bij Stroomversnelling om hier een onderbouwde uitspraak of conclusie over te trekken. Energieneutrale renovaties door particulieren gebeuren steeds vaker. Echter is door de methode van het onderzoek het bestand van Stroomversnelling verre van compleet en daardoor is het niet mogelijk hier onderbouwde uitspraken over te doen.



**Sandra van Prooijen,  
energiecoach bij  
Woonplus Schiedam**

***'Alles valt of staat met goede communicatie naar huurders'***

*"Wij leveren in 2020 verschillende nieuwbouw- en renovatieprojecten op met Nul op de Meter (NOM) en NOM-ready-woningen. Soms kiezen we voor NOM-ready omdat we te weinig dakoppervlakte hebben voor zonnepanelen. Of omdat wij bij renovatie met de bestaande technieken NOM bij sommige woningen niet halen. Bij NOM betalen nieuwe huurders een Energieprestatievergoeding (EPV). Bij NOM-ready berekenen we huurders een toeslag voor zonnepanelen."*

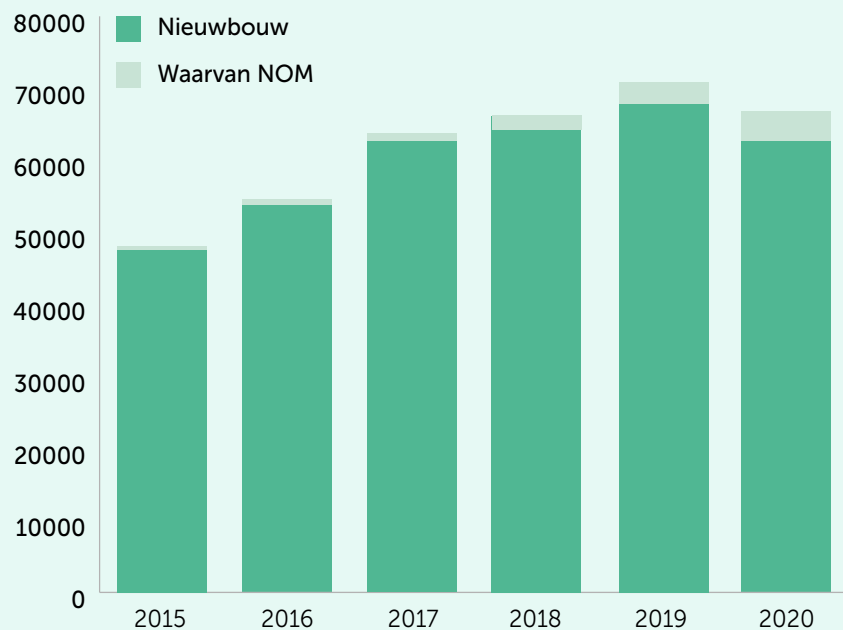
*"NOM of NOM-ready, EPV of een toeslag: alles valt of staat met een goede uitleg en heldere communicatie naar huurders. Uitgebreid besteden we daar aandacht aan. Met de website [www.duurzaamwoonplus.nl](http://www.duurzaamwoonplus.nl), waarop duidelijke filmpjes staan over het wonen in een NOM- of NOM-ready woning en over de werking van installaties. Nieuwe huurders krijgen de brochure 'Wonen in een energiezuinige woning: zó doet u dat!' met alle vragen en antwoorden. Zo zijn ze goed voorbereid. Als ze er wonen, kunnen ze advies krijgen van mij of mijn collega energiecoach."*

*"Onze ervaring is dat huurders vaak bewust kiezen voor NOM of NOM-ready. Daarnaast zijn eengezinswoningen schaars op de Schiedamse markt. Huurders zijn gewoon erg blij met zo'n nieuwe of compleet gerenoveerde woning. Alle woningen worden daarom heel snel verhuurd."*



## 3.2 Nieuwbouw

	Totaal nieuwbouw	Waarvan NOM	
Jaartal	Aantal	Aantal	%
2015	48400	415	0,9%
2016	54800	752	1,4%
2017	63000	1.024	1,6%
2018	66600	2130	3,2%
2019	70700	2818	4,0%
2020	±66500 <sup>1</sup>	3789	5,7%



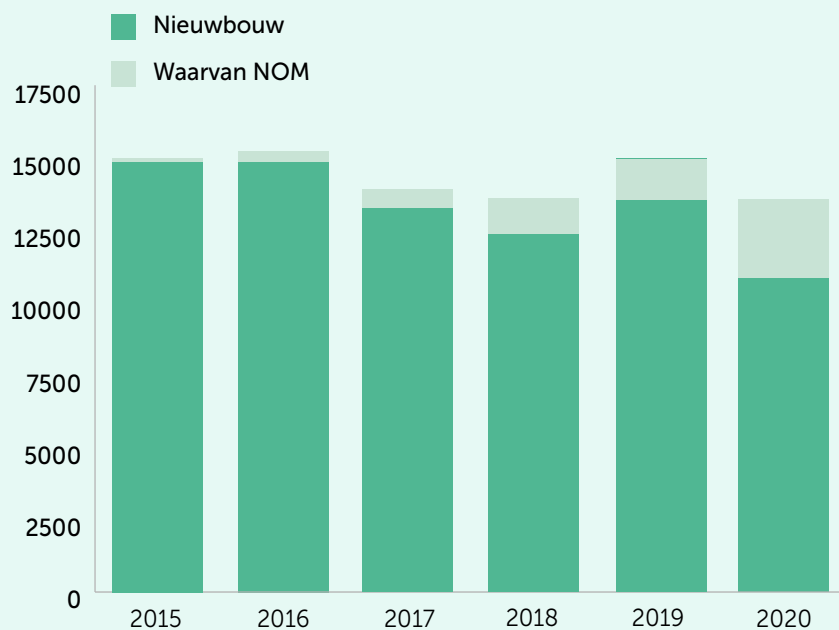
Figuur 2 en 3: De ontwikkelingen van de NOM nieuwbouw markt.

De nieuwbouwmarkt voor nul-op-de-meter groeit fors. Uit de inventarisatie blijkt dat minimaal 5,7% van de nieuwbouwwoningen nul-op-de-meter zal zijn in 2020. In 2019 lag dat percentage op 4%. Volgens de informatie die ons door marktpartijen verstrekt is, zet deze trend door. In de komende jaren zullen meer gemeenten en corporaties strategische plannen maken en uitvoeren voor de CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving. Daarmee kan de vraag naar NOM (of beter) alleen maar toe gaan nemen.



<sup>1</sup> Aantal nieuwbouwwoningen 2020 op basis van EIB rapport [Woningbouw 2020-2023](#), gepubliceerd op 12 maart 2020.

	<b>Totale nieuwbouw door woningcorporaties</b>	<b>Waarvan NOM door woningcorporaties</b>	
<b>Jaartal</b>	<b>Aantal</b>	<b>Aantal</b>	<b>%</b>
<b>2015</b>	15000	99	0,7%
<b>2016</b>	15300	306	2,0%
<b>2017</b>	14400	623	4,3%
<b>2018</b>	14100	1479	10,5%
<b>2019</b>	15000 <sup>2</sup>	1784	11,7%
<b>2020</b>	14000 <sup>3</sup>	2985	21,3%



Figuur 4 en 5: De NOM-nieuwbouw ontwikkelingen in de corporatiesector.

### *Sociale huursector*

In de sociale huursector is de groei bij nieuwbouw nog sterker, zodanig dat het marktaandeel bijna 12% was in 2019. De fase van innovators (2,5%) is duidelijk achter de rug en ook is de fase van early adopters (13,5%) bijna afgerond. De verwachting is dat in 2020 de early majority met een marktaandeel van 21,3% ruimschoots bereikt wordt. Meerdere corporaties hebben de beleidskeuze gemaakt om alle nieuwbouwwoningen NOM te realiseren. De businesscase is voor hen positief onder andere door de EPV. Eveneens biedt NOM met EPV hen prestatiegarantie op de woning wat aantrekkelijk is.

### *Particuliere sector*

Nieuwbouwwoningen worden met name door projectontwikkelaars gerealiseerd. Ondanks dat het marktaandeel groeit, is NOM geen standaard. Slechts enkele bouwers hanteren NOM als standaard. De meeste bouwen NOM alleen op uitdrukkelijke vraag vanuit de gemeente. In sommige nieuwbouwingebieden is het aandeel NOM daarom groot. Bouwers hebben meestal meerdere concepten. Aardgasvrij is wettelijk verplicht, er zijn echter nog vele varianten mogelijk tussen aardgasvrij en NOM en energieleverend.

<sup>2</sup> Aantal nieuw gebouwde woningen door woningcorporaties in 2019 is een schatting overgenomen uit de [Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019](#).

<sup>3</sup> Aanname op basis van krimp totale nieuwbouwmakrt vertaald naar aandeel nieuwbouw gebouwd door corporaties.

### **'Beleggers vragen ons dagelijks om NOM-woningen'**

*"Elke dag assembleren we ergens in Nederland twee comfortabele en duurzame MorgenWonen woningen. Deze Nul-op-de-Meter woningen worden sinds 2014 gefabriceerd in onze eigen fabrieken, die VolkerWessels heeft ingericht op hoogwaardige industriële woningbouw productie. Met deze industrialisatieslag werd een oplossing gecreëerd voor het in de bouw ontstane tekort aan vakmanschap. Ook werd hiermee een manier gevonden om prijsstabiliteit te creëren en werden op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid grote stappen gezet ten opzichte van het traditionele bouwproces."*

*"In het begin moesten we ons nieuwe concept vooral uitleggen omdat we ver voor liepen op de wettelijke eisen vanuit het Bouwbesluit. De MorgenWonen woningen leken te duur ten opzichte van een traditionele woning met een epc van 0,6. Dat was appels en peren met elkaar vergelijken. Want de schil van de woning en de installatietechniek om NOM te kunnen zijn, vergen een hogere investering. Private beleggers gingen onze nieuwe manier van bouwen al wel gauw waarderen. Ze wilden hun portefeuille graag met duurzame woningen uitbreiden, ook omdat ze daarbij gebruik konden maken van de Groenfinanciering. Langzamerhand kregen ook consumenten meer interesse. Bewoners van nieuwbouwwijken zagen de eerste prototypes van NOM-woningen en hadden zelf ook wel zo'n woning gewild, omdat ze meenden dat hun eigen huis nu minder waard zou zijn."*

*"Productkwaliteit en prijs zijn tegenwoordig een belangrijke argumenten waarom klanten voor ons kiezen. We hebben inmiddels al tweeduizend woningen fabrieksmatig gerealiseerd en monitoren de prestaties. Dat stelt ons in staat om de woningen steeds verder te verbeteren en te blijven innoveren. Onze manier van bouwen geeft bovendien meer grip op het bouwproces dat heel goed planbaar is. Omdat we de woningen grotendeels in onze eigen fabriek produceren, zijn we bijna niet meer afhankelijk van derden. Omdat we industrieel bouwen, omzeilen we ook de stikstofproblematiek tijdens de realisatiefase, er vindt bijna geen productie op locatie plaats. Beleggers vragen ons bijna dagelijks of we nog een project voor hen kunnen realiseren, maar de locaties zijn vaak helaas de 'bottleneck'. Er is te weinig grond. Aan de consument zal het niet liggen: die vindt het heel prettig om een toekomstbestendig huis te bezitten. Als de gasprijzen stijgen en woningen minder goed zijn geïsoleerd, zullen consumenten dat in hun portemonnee gaan voelen. Onze woningen zijn daarom zeer gewild."*



**Rik Hulsman, manager Markt en Innovatie bij VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling**

### 3.3. Opkomst NOM-Ready

In het onderzoek van dit jaar is ook specifiek gekeken naar de ontwikkeling van een renovatie-aanpak die niet in één keer leidt tot de NOM prestatie maar in stappen, de zogenaamde NOM-Ready aanpak. Bij gestapelde bouw is NOM in één keer, waarbij alle benodigde duurzame opwekking ook op het perceel van het gebouw plaats vindt, zeker vanaf vijf woonlagen meestal niet mogelijk door het gebrek aan oppervlak op het perceel wat hiervoor benodigd is. Daar wordt nu vaker naar een NOM-Ready aanpak uitgeweken, waarbij de warmtevraag net zo ver wordt teruggebracht als bij NOM laagbouw. De installatie en/of duurzame opwek wordt dan nog niet altijd toegepast, soms omdat een aansluiting op een warmtenet wordt voorzien. Hoewel er ook een EPV-categorie is voor NOM woningen aangesloten op duurzame blokverwarming of een traditioneel stadswarmtenet, kan in dergelijke gevallen dus vaak niet voldaan worden aan de opwekking op het perceel volgens de huidige EPV-richtlijnen. Met een NOM-Ready aanpak wordt door deze partijen zo goed mogelijk ingespeeld op de komst van eisen aan de maximale warmtevraag. Deze eisen zijn als afspraak in het Klimaatakkoord geformuleerd.

Bij Stroomversnelling zijn naast de circa 12000 opgeleverde NOM woningen, bijna 1700 gerealiseerde en 1800 geplande NOM-Ready woningrenovaties bekend. Van deze NOM ready woningen is circa 50% gestapelde bouw. Een deel van de NOM-Ready woningen is nog aangesloten op gas, maar bijvoorbeeld klaar om op een warmtenet aangesloten te worden of in de komende jaren verder naar NOM gebracht te worden.

### 3.4. Warmtebronnen

Een nieuw element van de monitor is dat de warmtebron van de woningen in beeld is gebracht. Hieruit blijkt dat veruit de meeste NOM-woningen all-electric zijn. Aangezien dit jaar de warmtebron voor het eerst is uitgevraagd, ontbreken de gegevens hierover nog voor een groot deel van de woningen. De verwachting is dat het grootste deel hiervan ook all-electric is. Onder de categorie 'anders' vallen o.a. NOM-woningen met een gasketel of een collectieve warmtepomp voor een bouwblok. In de tabel wordt het aantal woningen per type warmtebron weergegeven, inclusief prognose 2020.

Gerealiseerde projecten	Nieuwbouw	Renovatie
All-Electric	6755	3408
Warmtenet	158	810
Anders	38	215
Onbekend	4200	1.251
<b>Totaal</b>	<b>11151</b>	<b>5684</b>

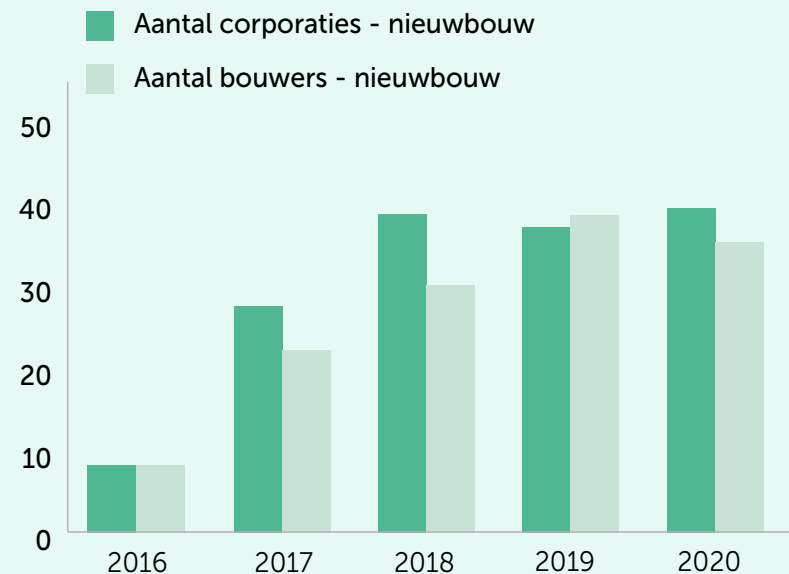
Figuur 6: Het aantal woningen per type warmtebron weergegeven, inclusief prognose 2020.

## 4. Omvang van de markt

Het aantal partijen dat NOM-projecten ontwikkelt en realiseert, is in 2019 ten opzichte van 2018 ongeveer stabiel gebleven, zowel aan de aanbod- als vraagkant van de markt. Het aantal corporaties dat NOM-renovaties uitvoert, is licht teruggelopen. In gesprek met marktpartijen zijn diverse signalen ontvangen. Bijvoorbeeld corporaties die na een pilot renovatieproject van koers veranderen, maar wel hun nieuwbouwwoningen standaard NOM gaan bouwen. In de nieuwbouw is het aantal betrokken partijen juist heel hard gegroeid. Dit beeld komt overeen met de aantallen gerealiseerde woningen in nieuwbouw en renovatie. Uit onderstaande cijfers blijkt dat circa een derde van de ruim 300 corporaties in Nederland nu met NOM-nieuwbouw of -renovatie heeft gewerkt.

	Aantal betrokken bouwers	Aantal betrokken corporaties
<b>Renovatie</b>	48	60
<b>Nieuwbouw</b>	91	93

Figuur 7: Aantal bouwers en corporaties dat projecten heeft opgeleverd (cumulatief en uniek)



Figuur 8 en 9: Aantal unieke organisaties actief met NOM nieuwbouw of renovatie.

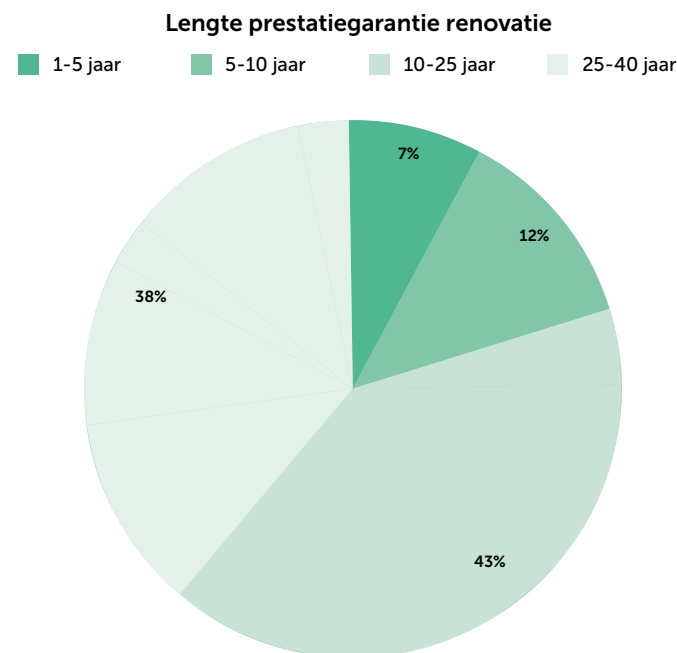
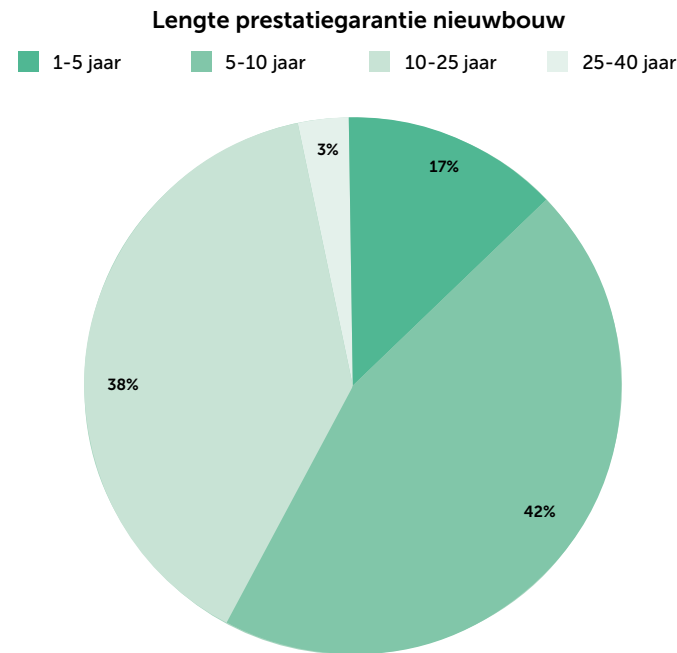
# 5. Bouwkwiteit en prestatiegarantie

Stroomversnelling werkt met haar leden aan een hoog kwaliteitsniveau voor bouwen en renoveren. Hiervan is prestatiegarantie een belangrijk onderdeel. Stroomversnelling heeft het afgelopen jaar weer een impuls aan prestatiegericht bouwen gegeven met de publicatie van de nieuwe afnameovereenkomst voor nieuwbouw en renovatie. Een belangrijk instrument is het **NOM keur**, het keurmerk dat met en voor leden en niet-leden ontwikkeld is. Een ander instrument is de **EPV** waarbij door woningcorporaties, die dit innen bij huurders, moet worden aangetoond dat er aan de prestatie eisen wordt voldaan middels monitoring. De EPV draagt ook bij aan het realiseren van een gezonde businesscase voor corporaties.

## 5.1. Prestatiegarantie termijn

In de monitor is dit jaar voor het eerst nadrukkelijk gevraagd naar de termijn van de prestatiegarantie. De grafieken geven weer voor welke termijn er prestatiegarantie wordt afgegeven over de woning, voor zowel nieuwbouw als renovatie. Wat opvalt is dat bij renovatie de lange prestatie-termijnen van 10-40 jaar het meest toegepast worden. Dit betekent dat de bouwkwiteit een enorme impuls heeft gekregen. Bij nieuwbouw is de prestatiegarantie gemiddeld korter. Hier blijven bouwers en corporaties nog meer op de bestaande wijze samenwerken.

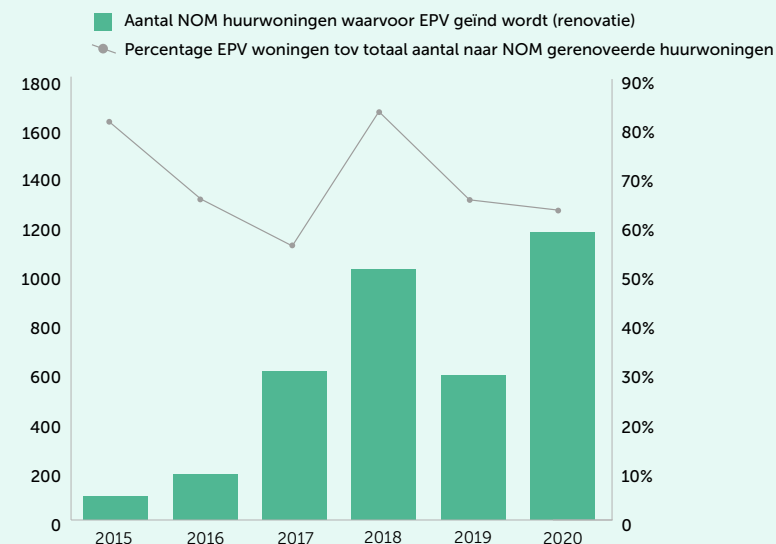
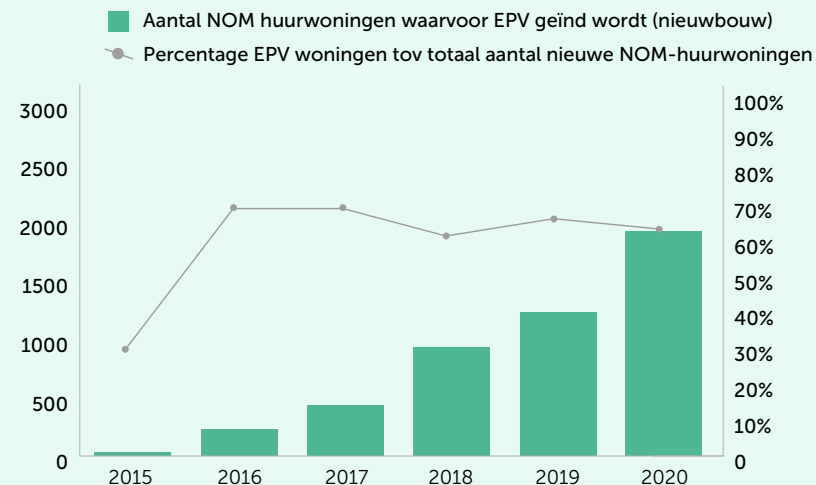
Figuur 10 en 11: Afgegeven termijn prestatiegarantie nieuwbouw en renovatie.



## 5.2 EPV

Het aantal woningen waarvoor EPV geïnd wordt, is in 2019 toegenomen en volgens de prognose lijkt deze groei in 2020 door te zetten. In totaal werd er bij 5361 woningen EPV geïnd in 2019 en in 2020 komen hier nog 3015 woningen bij. Ten opzichte van het totale aantal NOM-woningen in de sociale huursector werd in 2019 bij 68% EPV geïnd. Dit geeft aan dat de EPV een succesvol en belangrijk instrument voor woningcorporaties is om de energietransitie mogelijk te maken. Het valt op dat het percentage gerenoveerde woningen waarvoor EPV geïnd wordt in 2019 is gedaald, terwijl het percentage voor nieuwbouwwoningen is gestegen. De oorzaak van de terugloop is meervoudig, corporaties zijn vooral bij renovatie ambivalent over de EPV. Meerdere corporaties ervaren het als een drempel om het totaalpakket van renovatie en EPV in te leggen aan de huurder. Sommige corporaties kiezen ervoor om EPV te introduceren bij mutatie. Daarnaast moeten de corporatie het hele administratieve proces voor de EPV inrichten. Tot slot is bij nieuwbouw de businesscase met EPV sneller aantrekkelijker dan bij renovatie. Dit komt doordat de meerinvestering om een woning EPV-waardig te maken ten opzichte van de standaard aanpak bij nieuwbouw (NOM/EPV in plaats van bouwbesluit/ BENG-norm) lager is dan bij renovatie (NOM/EPV-renovatie in plaats van label B renovatie).

In de grafiek hiernaast is de ontwikkeling van het aantal EPV woningen per jaar weergegeven evenals het percentage ten opzichte van het totaal aantal nieuwbouw en renovatiewoningen in de corporatiesector. De cijfers voor 2020 zijn een prognose.



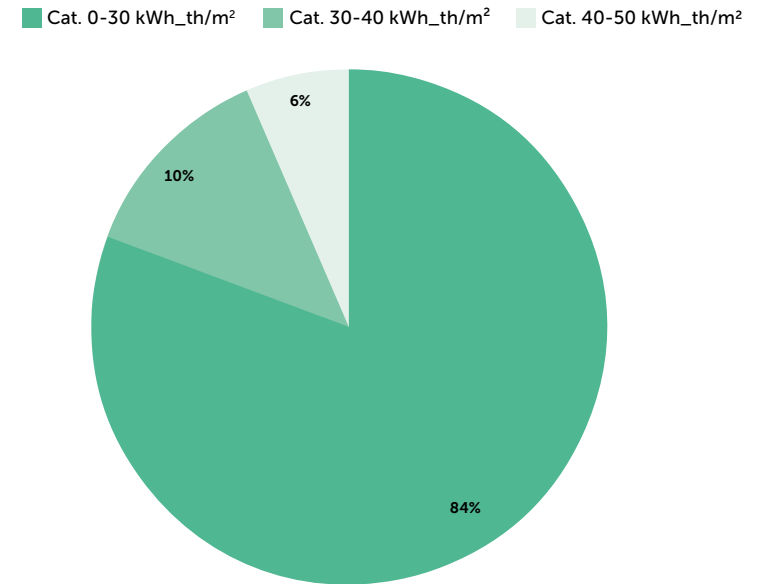
Figuur 12 en 13: Aantal huurwoningen waar EPV wordt geïnd.

De EPV bij all-electric aanpakken voorziet in drie categorieën netto warmtevraag, namelijk 0-30 kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup> (de meest energiezuinige), 30-40 kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup> en 40-50 kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>. De te innen EPV vergoeding is het hoogste voor de meest energiezuinige categorie en lager voor de tweede en weer lager voor de derde. Voor de woningen waarvan informatie over de EPV bekend is bij Stroomversnelling, is bij veruit het grootste deel de meest energiezuinige categorie gekozen. Daaruit blijkt dat de EPV als financiële stimulans om verregaande energievraagreductie te belonen met een gestaffelde EPV-vergoeding, positieve impact heeft.

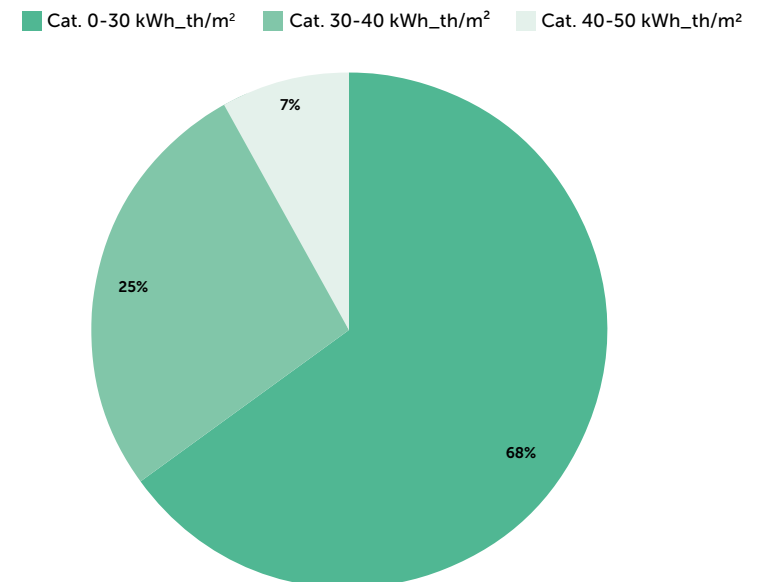
In de grafieken hiernaast is voor nieuwbouw en renovatie weergegeven in welke verhouding van de categorieën EPV gebruik wordt gemaakt.

Figuur 14 en 15: EPV categorieën nieuwbouw en renovatie.

**Verhouding gebruik EPV Categorieën nieuwbouw**



**Verhouding gebruik EPV Categorieën renovatie**





### **'Monitoring bewijst of NOM-woning presteert'**

"Lefier werkt aan energiezuinige woningen. We knappen veel oudere woningen op, zodat ze minder of helemaal geen energie verbruiken. Onze nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk energieneutraal. Met deze Nul-op-de-Meter woningen zorgen we dat wonen betaalbaar blijft en helpen we het milieu. In een NOM-woning hebben onze huurders (bijna) geen energierekening. In plaats daarvan betalen zij een vergoeding aan Lefier: de Energieprestatievergoeding (EPV). Wij mogen deze vergoeding vragen, omdat de woning energie opwekt. De bewoner krijgt dus als het ware 'gratis' energie. We mogen de EPV echter alleen innen als we aan de geldende voorwaarden voldoen. Zo moeten we de huurder minimaal één keer per jaar laten zien dat de beloofde energieprestaties ook daadwerkelijk worden behaald. We laten de energieprestaties daarom monitoren door een externe partij. Als de woning voldoende presteert, mogen we gemiddeld ongeveer honderd euro per huurder innen, als compensatie voor de investeringen die we hebben gedaan. Het rendement van NOM staat overigens wel een beetje onder druk, want de prijzen van de NOM-aanbieders zijn door schaarste op de markt aan het stijgen."

"De meeste corporaties willen echter graag met NOM aan de slag en willen dan ook graag de EPV innen. Maar zij hebben vaak moeite om de bijhorende systematiek in de bestaande administratieve processen te integreren. Daar helpen wij hen mee vanuit CorpoNet, het netwerk van ICT-managers van corporaties, waar ik bestuurslid ben. We bekijken, in samenwerking met Stroomversnelling, bijvoorbeeld welke systemen er allemaal zijn om die energieprestaties te meten en wat leveranciers moeten doen om die systemen op de onze af te stemmen. **Het is belangrijk dat corporaties over deze data kunnen beschikken.** Niet alleen om de EPV te kunnen innen, maar bijvoorbeeld ook om bewoners van een NOM-woning te kunnen begeleiden. Zij krijgen na een NOM-renovatie een compleet andere woning terug die een gebruiksaanwijzing heeft. Met behulp van de meetgegevens kunnen we huurders laten zien welke invloed hun gedrag heeft op de energieprestaties van de woning. Zodat zij bijvoorbeeld niet de ramen openzetten als de woning heel goed geïsoleerd is."



**Arjen de Vries, adviseur  
informatievoorziening Lefier/  
bestuurslid Corponet:**

### 5.3 NOM keur

Het aantal woningen dat met **NOM keur** wordt opgeleverd, is in 2019 gedaald ten opzichte van 2018. Het NOM keur geeft echter onverminderd een impuls aan de markt voor prestatiegericht bouwen. Navraag bij woningcorporaties leert dat zij het NOM keur wel gebruiken bij hun uitvragen en daarbij meestal een deel van de criteria gebruiken. Het hele pakket is voor hen nog te uitgebreid.

NOM keur	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Eindtotaal
Nieuwbouw			59	217	137	260	<b>673</b>
Renovatie	55	83	145	168	82	260	<b>793</b>
<b>Totaal NOM keur</b>	<b>55</b>	<b>83</b>	<b>204</b>	<b>385</b>	<b>219</b>	<b>520</b>	<b>1466</b>

Figuur 16: Aantal NOM keur woningen.





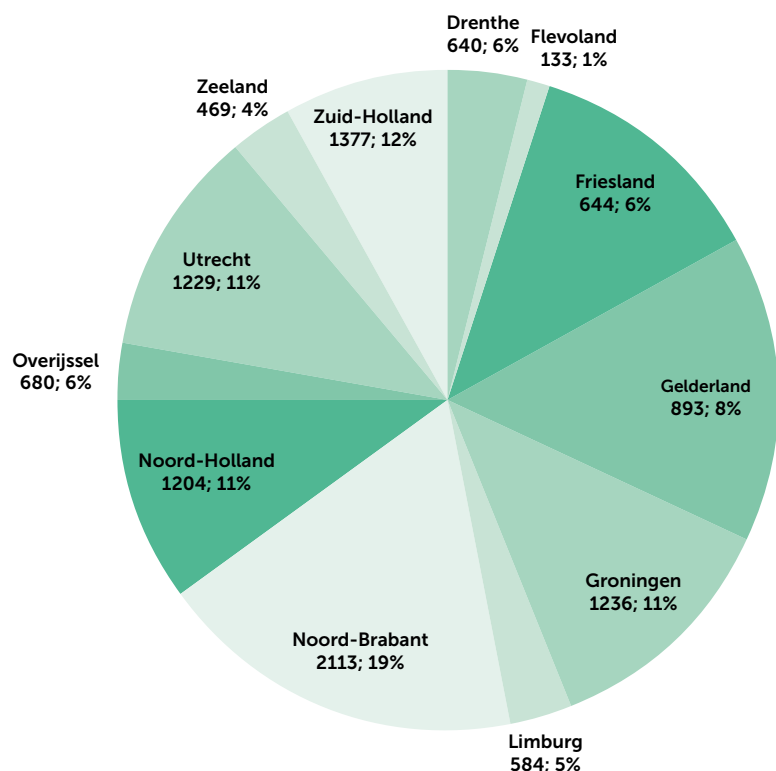
**René Beks, directeur Ontwikkeling & Innovatie bij Hendriks Coppelmans:**

***'NOM garandeert de beloofde prestaties'***

*"Wonen wordt geweldig!, is onze slogan. Onze betaalbare conceptwoning BudgetRijwoning NOM heeft zowel NOM keur Propositie als Realisatie behaald. NOM keur garandeert dat een nul-op-de-meterwoning voldoet aan een vastgestelde kwaliteit en dat de woning de beloofde prestaties levert. Het keurmerk geeft bewoners de zekerheid dat zij een betrouwbaar product afnemen. NOM keur levert dus een belangrijke bijdrage om wonen geweldig maken voor bewoners: een hoger comfort, betere gezondheid én een tevreden bewoner."*

## 5.4 Geografische spreiding

In de onderstaande grafiek is de verdeling van de projecten over de provincies zichtbaar.



Figuur 17: Verdeling NOM-woningen per provincie t.o.v. totale aantal woningen.

In absolute zin heeft Noord-Brabant de meeste NOM-woningen en Flevoland de minste. Uit achterliggende analyse blijkt verder dat Groningen naar verhouding het 'grootste' deel van haar voorraad naar NOM heeft gebracht (NOM-woningen/totaal aantal woningen). Dat Groningen voorop loopt, is grotendeels te verklaren door de grote renovatie en sloop-nieuwbouw opgave als gevolg van de aardbevingsschade.

## 5.5. Sociale woningbouw versus particuliere sector

De verhouding particulier en sociale huur is in onderstaande tabel zichtbaar. Voor nieuwbouw ligt het totaal aantal in de corporatiesector ongeveer 25% hoger dan in de particuliere sector. Door de onderzoeksmethode zijn lang niet alle particuliere NOM-renovaties in beeld. Het is wel bekend dat het er naar verhouding veel minder zijn, met als belangrijkste oorzaak dat de propositie voor de particulier met het huidige financieringsinstrumentarium complexer is dan voor de huursector. Zoals eerder genoemd, blijkt dat de EPV een belangrijke bijdrage levert aan een aantrekkelijke propositie voor corporaties zowel bij nieuwbouw als renovatie. Hieruit blijkt dat de sociale huursector de startmotor is van de energietransitie in de woningbouw.

	Nieuwbouw	Renovatie	Eindtotaal
Huur	7306	5450	<b>7978</b>
Koop	3845	234	<b>3247</b>
<b>Totaal</b>	<b>11151</b>	<b>5684</b>	<b>16835</b>

Figuur 18: Het aantal NOM-woningen verdeeld over huur/koop voor nieuwbouw en renovatie, inclusief de prognose voor 2020.

## Contactinformatie

Heeft u vragen of opmerkingen over de NOM monitor, neemt u dan contact op via [\*\*\*info@stroomversnelling.nl\*\*\*](mailto:info@stroomversnelling.nl) en uw vraag wordt aan de juiste persoon doorgezet