

Begrippen en definities

hieronder zijn de belangrijkste begrippen en definities uitgewerkt die een rol kunnen spelen bij de transitie naar een energie-neutrale gebouwde omgeving, met nadruk op aanpak van woningen (nieuwbouw en/of renovatie). De begrippen zijn alfabetisch geordend. Met kleur is aangegeven voor welke van de volgende vier aspecten ze met name relevant zijn:


Rood=Energie: de rode begrippen/definities hebben met name een relatie met het energiegebruik, de energieprestaties.


Groen=Business case: de groene begrippen/definities hebben met name een relatie met de economische aspecten, kosten en baten in relatie tot de business case.


Blauw=Prestaties: de blauwe begrippen/definities hebben met name een relatie met de technische/functionele prestaties en prestatiesturing.

Paars= Sociaal: de paarse begrippen/definities hebben met name een relatie met de sociale aspecten.

Omdat de lijst alfabetisch is geordend, kan het voorkomen dat een begrip of definitie deels gebruik maakt van een begrip/definitie die pas verderop in de lijst is uitgeschreven. In dat geval is de bewuste term ook gekleurd en vetgedrukt weergegeven.

 **All electric:** Een woning of gebouw is all-electric indien het alleen op het elektriciteitsnetwerk hoeft te zijn aangesloten om te kunnen voldoen in de volledige energiebehoefte voor alle woning/gebouw functies.

 **Autarkisch:** Een woning of gebouw is autarkisch qua energie wanneer de woning of het gebouw geheel zelfvoorzienend is. Er wordt alleen gebruik gemaakt van lokale duurzame energiebronnen. De woning of het gebouw is noch aangesloten op het gasnet noch op het elektriciteitsnet.

 **BENG:** Bijna Energie Neutrale Gebouwen, nieuwe eis voor nieuwbouw vanaf 2021. De energieprestatie van het gebouw wordt gemeten met drie BENG indicatoren:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Het betreft hier een netto behoefte, voor warmte betreft het dus de energiebehoefte voor verwarming na aftrek van de interne warmtelast ten gevolge zoninstraling (door de transparante delen) en warmteafgifte afkomstig van aanwezigheid personen en gebruikte huishoudelijke apparatuur (voor zover deze warmte afgeven aan de gebruiksruidtes).
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren; het **gebouwbonden** energiegebruik. Als er PV-panelen of andere hernieuwbare energie bronnen aanwezig zijn, geldt dat de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

Verschil tussen energiebehoefte en het primair fossiel energiegebruik: Bij primair fossiel energiegebruik worden de systeemverliezen (zoals leidingverliezen bij verwarming), hulpenergie (zoals pompen) en het rendement van de opwekkers (zoals de Warmtepomp) meegenomen. Bij energiebehoefte is dat niet het geval.

3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten. Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Ook hierbij gaat het louter om het gebouwgebonden energiegebruik. Een aandeel van 100% hernieuwbare energie, betekent dus niet dat de woning volledig energieneutraal is (som van gebouwgebonden en gebruiksgebonden energiegebruik)

+ **Betaalbaarheid:** is een begrip dat zowel in de huursector als in de koopsector direct gerelateerd is aan het begrip woonlasten (zie eerder). Betaalbaarheid refereert aan de verhouding tussen de woonlasten voor normale bewoning (en dus energiegebruik voor verwarming, warm tap water en gebruik huishoudelijke apparatuur) en het inkomensniveau van de bewoner. Door veranderingen in de kosten(structuur) van fossiele energie (en bijbehorende belastingen), kunnen de woonlasten stijgen, zelfs wanneer de huur- c.q. hypotheeklasten stabiel zijn. Wanneer energielasten en/of onderhoudslasten sneller stijgen dan de inflatie kunnen de totale woonlasten daardoor op gespannen voet komen te staan met de betaalbaarheid van de woonlasten. Uiteraard bepalen ook andere parameters de betaalbaarheid, zoals individuele inkomensontwikkeling, verandering gezinssamenstelling en verandering in huurlasten of hypotheeklasten (bij einde rentevast periode), maar die zijn niet of nauwelijks gekoppeld aan het ambitieniveau Nul op de Meter zonder aardgasaansluiting.

+ **Bevolkingssamenstelling:** betreft objectieve parameters waarmee de bewoners van de gemeente objectief gekarakteriseerd kunnen worden. Veel gebruikte parameters zijn: opleidingsniveau, inkomensniveau, leeftijdsopbouw, gezinssamenstelling, etc. De bevolkingssamenstelling kan beïnvloed worden door aspecten als vestigingsklimaat, werkgelegenheid, sociale voorzieningen en woningvoorraad.

+ **Bewonersbeleving:** betreft meer subjectieve parameters die de keuze van bewoners bepalen om zich in een bepaalde plaats (gemeente, wijk, woning) te vestigen, te blijven of te vertrekken. Daarbij spelen zaken als esthetiek, buurtactiviteiten, maar ook culturele achtergrond en gedeelde waarden.

+ **Borging:** Systematiek om vast te stellen dat de geleverde prestaties van de woning overeenkomen met de in het contract vastgelegde prestatieniveau. Dat kan allerlei prestaties betreffen, maar bij een nieuwbouw woning betreft dat in ieder geval de prestaties als vastgelegd in het Bouwbesluit.

+ **Bruto energiegebruik:** De totale hoeveelheid energie die gebruikt wordt in en om de woning. Dit komt overeen met de som van het **gebouwgebonden** en **gebruiksgebonden energiegebruik**, waarbij voor verlichting de forfaitaire hoeveelheid als vastgelegd in de NEN 7120, vervangen kan worden voor het daadwerkelijke energiegebruik voor verlichting, gebaseerd op het aanwezig vermogen voor verlichting en het gemiddelde aantal branduren per jaar daarvan.

+ **Desinvesteringen:** men spreekt van een desinvestering, wanneer een product, dat nog een economische waarde heeft, vernietigd, verwijderd of verkocht wordt zonder dat de complete

restwaarde wordt verkregen. Desinvesteringen kunnen bijvoorbeeld optreden wanneer producten nog voor hun technische levensduur afgedankt of vervangen moeten worden, zonder de verdiensten te verkrijgen die van de producten verwacht werden.

+ **EMVI**: EMVI staat voor Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Bij een EMVI-aanbesteding wordt niet alleen naar de prijs gekeken, maar wordt eveneens (veel) waarde gehecht aan andere door de aanbestedende partij op te stellen criteria. Dit zijn meestal (kwalitatieve) criteria als publieksgerichtheid, duurzaamheid en/of projectbeheersing. Naast de criteria bepaalt de aanbestedende partij ook de weging tussen de criteria.

+ **Energieindex (EI)**: Dit indexgetal maakt een vergelijking mogelijk van de energiekwaliteit tussen bestaande woningen van hetzelfde type. De EI is niet hetzelfde als de **EPC**: zowel de EI als de EPC zeggen iets over de energieprestatie van een gebouw, onafhankelijk van het bewonersgedrag en de grootte van het gebouw. Ze zijn echter niet uitwisselbaar en ook niet naar elkaar om te zetten. De EPC-berekening is ontwikkeld voor de nieuwbouw, de EI-berekening is ontwikkeld voor de bestaande bouw.

+ **Energielabel**: Het energielabel van een woning is een klasse indeling van de energieprestatie van een woning en varieert van klasse G (slecht) tot A (goed). Begin 2015 hebben alle huiseigenaren van de Rijksoverheid een voorlopig energielabel ontvangen. Bij verkoop of nieuwe verhuur moet het voorlopige label definitief gemaakt zijn. Het voorlopige label is een schatting. In de praktijk kan de woning een beter of slechter energielabel hebben. Het is gebaseerd op gegevens uit het Kadaster (type huis, grootte, bouwjaar) en op gegevens van vergelijkbare huizen (uit een onderzoek uit 2006 naar het huizenbestand in Nederland). Het definitieve label hanteert de waarde van de EI voor de klasse indeling.

+ **Energielasten**: De energielasten van een woning bestaan uit **aansluitkosten**, **variabele lasten** en **vaste lasten**. De hoogte hiervan verschilt per jaar, deels onafhankelijk van het energiegebruik (vaste lasten) en deels afhankelijk van het energiegebruik (de variabele lasten). Bij nieuwbouw woningen heb je ook nog te maken met eenmalige aansluitkosten. Jaarlijks geeft de overheid ook nog een generieke heffingskorting die wordt verrekend via de rekening voor de elektriciteitsaansluiting.

■ **Aansluitkosten**: Voor het aanleggen van een nieuwe energieaansluiting betaal je een eenmalig vast bedrag aan de netbeheerder. Het maximale bedrag dat de netbeheerder vraagt, bepaalt de ACM (Autoriteit Consument & Markt) en is verschillend per energiedrager (gas, elektriciteit en warmte).

■ **Variabele lasten**: De hoogte van de variabele lasten worden bepaald door de gebruikte energiedrager, de energiebehoefte van de woning (energieprestatie) en het gebruikersgedrag. De energieprijzen van een energiedrager wordt uitgedrukt in de eenheid van de geleverde energiedrager (m³ voor gas, kWh voor elektriciteit, GJ voor warmte en kg voor hout/biomassa). De prijs is opgebouwd uit de eenheidskosten, bepaald door de energieleverancier, de energieheffing en de BTW, beide bepaald door de staat.

■ **Vaste lasten**: Dit zijn de jaarlijkse vaste kosten voor de energieleverancier en de netbeheerder, welke onafhankelijk zijn van de hoeveelheid geleverde energie. De vaste lasten van de energieleverancier betreffen de vaste kosten voor de algemene dienstverlening en (met name in geval van warmtenetten) de huur van noodzakelijke apparatuur (in geval van warmtenetten: de afleverset). De vaste lasten van de netbeheerder vallen uiteen in de kosten voor de netwerkaansluiting, de transportkosten

van energie, en de kosten van bemetering. Zowel de vaste lasten van de energieleverancier en de netbeheerder worden via de energieleverancier geïncasseerd. De vaste lasten voor gas, elektriciteit en een warmtenet aansluiting zijn verschillend. De afgelopen jaren zijn de vaste lasten voor een gasaansluiting gemiddeld genomen het laagst en voor een warmtenet (met name door de huurkosten voor de afleverset) het hoogst.

Energie Maatregelen op gebiedsniveau (EMG): Sinds 1 juli 2012 is het mogelijk collectieve energieoplossingen te waarderen via een aanvullende norm: de NEN 7125 - Energieprestatienorm voor maatregelen op gebiedsniveau (EMG). Hiermee kan de bijdrage van collectieve maatregelen buiten een gebouw bepaald en meegenomen worden in de energieprestatie. Hiermee kan bijvoorbeeld de invloed van een warmtenet of aan het nieuwbouwproject gekoppelde windenergie meegenomen in de energieprestatiewaardering (uitgedrukt in de EPC of EI). Een belangrijk aandachtspunt bij de EMG is de afstand tot de gebouwen, waar de EMG maatregelen aan zijn verbonden en het moment van realisatie.

Energieneutraal: Een woning is energieneutraal wanneer in, op, aan of nabij de woning evenveel duurzame energie wordt opgewekt als dat wordt gebruikt voor alle vormen van energiegebruik binnen de woning, bij standaard klimaat en standaard gebruikersgedrag. Het betreft dus zowel energiegebruik voor zaken als ruimteverwarming en -koeling, ventilatie en warm tapwater, als ook voor gebruik van huishoudelijke apparatuur (koken, koelen, reiniging, etc.) en verlichting¹. In geval van opwekking nabij de woning dient de opwekking binnen de zogenaamde postcoderoos te vallen en het object/de objecten waarmee dit gebeurt juridisch en economisch verbonden te zijn met de (eigenaar van de) woning. IPO, VNG en de Waterschappen hebben energieneutraliteit gekoppeld aan de energieprestatie op niveau van de regio.

Energienota-nul/Notaloos: Een energienota-nul-woning heeft op jaarbasis per saldo een energienota van gemiddeld € 0,-. Hierbij wordt niet alleen gerekend met de kosten voor het totale energieverbruik, maar ook met de kosten voor vastrecht en met de teruggave van de energiebelasting.

Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC): de EPC is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft, en wordt bepaald door berekeningen vastgelegd in de norm NEN 7120. Het betreft het theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening (vastgelegd in de NEN7120), waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming, koeling, ventilatie, pompen, warm tapwater en verlichting bij een gestandaardiseerd gebruik en onder standaard klimaatcondities. De EPC-berekening is opgenomen in het bouwbesluit, en sinds 1995 is het verplicht deze bij een bouwaanvraag in te dienen. Sinds 1-1-2015 geldt dat nieuwbouwwoningen een EPC moeten hebben die lager is dan 0,4.

EnergiePrestatieGarantie: Een energieprestatiegarantie betreft een garantie afgegeven door een aanbieder van een PMC, welke daarmee vastlegt wat de gegarandeerde impact is van de ingreep op het energiegebruik van/in de woning. De garantie beschrijft tevens wat de beperkende randvoorwaarden zijn waaronder de prestatie gegarandeerd is/blijft. Dit kunnen randvoorwaarden zijn ten aanzien van (buiten)klimaat, gebruikersgedrag (woonhandleiding) en onderhoud van (kritische elementen van) de PMC. Een energieprestatiegarantie kan

¹ In het Nationaal Plan bijna-energieneutrale gebouwen is overigens gesteld dat een gebouw met een EPC = 0 (ergo alleen gebouwgebonden energieneutraal) ook energieneutraal heet.

onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst behorende bij een PMC. Op de kennisdatabank Energieling (www.energieling.nl) zijn voorbeelden van prestatiecontracten te vinden waarin vormen van energieprestatiegarantie zijn uitgewerkt (b.v. <http://energieling.nl/resources/915141>). Aanbieders die een PMC aanbieden binnen de innovatieve aanpakken regeling dienen op het geëigende moment in de klantreis, waarop inzicht in de inhoud van de prestatiegarantie aan de klant ontsloten dient te worden, de prestatiegarantie te kunnen tonen. Bij aanvraag van de innovatieve aanpakken hoeft de aanbieder de prestatiegarantie dus nog niet te hebben uitgewerkt, maar wel op het geëigende moment in de klantreis.

+ **Energie Prestatie van gebouwen (EPG):** De EPG is de naam voor de norm (NEN 7120) waarin is vastgelegd hoe de energieprestatie van nieuwe en bestaande gebouwen bepaald moeten worden. Het betreft met name de prestaties van gebouwgebonden energieposten. De waarde van de energieprestatie wordt uitgedrukt in een EPC bij nieuwbouw en in EI bij bestaande bouw (zie verderop).

+ **Energie Prestatie op Locatie (EPL):** De EPL is een maat voor de CO₂-emissie ten gevolge van het energiegebruik in een woonwijk. Deze indicator is, volgens het schoolcijfer systeem, maximaal 10. Bij een 10 is de wijk CO₂-neutraal. Dit kan door de energievraag te reduceren tot nul of duurzame elektriciteit, gas en/of warmte in te zetten voor de overgebleven vraag. Bij de rekensystematiek van de EPL kan CO₂ uitstoot door de ene energiedrager niet gecompenseerd worden door de vermeden CO₂ uitstoot gekoppeld aan duurzame opwek van een andere energiedrager. Energiegebruik door verbranding van aardgas kan dus niet gecompenseerd worden door duurzame elektriciteitsopwekking met zon of wind. De indicator is niet gebaseerd op een norm en heeft geen effect op de EPC of EI. Sinds de introductie van de EMG wordt de EPL om die reden vaak niet meer gebruikt.

+ **EnergiePrestatieVergoeding (EPV):** De energieprestatievergoeding (EPV) is een bedrag dat de huurder aan de verhuurder betaalt voor een (vrijwel) energieneutrale woning. Voor een EPV moet de woning aan een aantal voorwaarden voldoen. Voor een 'all-electric' woning geldt:

■ **Maximale netto warmtevraag:** De woning moet zodanig goed geïsoleerd zijn dat de netto energievraag voor ruimteverwarming niet hoger is dan 50 kWh_{th}/m² (kWh_{th} staat voor kiloWattuur thermisch). Hoe lager de netto warmtevraag hoe hoger de EPV is die geïnd mag worden. Deze kan oplopen tot maximaal € 1,40 per maand per m² gebruiksoppervlak van de woning bij een netto warmtevraag van maximaal 30 kWh_{th}/m². De hoogte van de EPV mag jaarlijks geïndexed worden aan de hand van de inflatie volgens de CPI (Consument Prijs Index).

■ **Minimale hoeveelheid duurzaam opgewekte energie voor ruimteverwarming en warm tapwater bereiding:** De volledige energievraag voor ruimteverwarming en een forfaitaire minimale hoeveelheid aan energie (15 kWh_{th}/m² per jaar) voor warm tapwater bereiding dient duurzaam opgewekt beschikbaar te zijn voor de bewoner. De forfaitaire hoeveelheid voor warm tapwater is een ondergrens, die alleen voldoende warmwater comfort oplevert indien de warmwater installatie ook uitgerust is met een douche WTW (WarmteTerugWinning). Zo niet, dan is een grotere hoeveelheid duurzaam opgewekte energie benodigd, zodat tevens aan de minimale comfortbehoefte (o.a. vastgelegd in bouwbesluit) voorzien kan worden.

■ **Minimale hoeveelheid duurzaam opgewekte elektriciteit voor hulpenergie (ventilatie, e.d.) en **gebruiksgebonden energiegebruik** (voor de EPV wordt hieronder verstaan het elektriciteitsgebruik voor huishoudelijke apparatuur én verlichting):** de minimale hoeveelheid voor gebruikgebonden energiegebruik bedraagt 26 kWh_e (kWh elektriciteit) per m² gebruiksoppervlak. Hierbij geldt overigens dat altijd minimaal 1800 kWh moet worden opgewekt ook bij hele kleine woningen en nooit meer dan 2600 kWh hoeft te worden opgewekt bij grotere woningen (dan 100 m² gebruiksoppervlak).

■ **Woonlastenwaarborg:** Een verhuurder die een EPV in rekening wil brengen bij een huurder moet bij toepassing op een bestaande woning een zogenaamde woonlastenwaarborg afgeven: een waarborg dat de som van de vaste energielasten, variabele energielasten en huurlasten vóór de renovatie lager zijn dan, of gelijk zijn aan, de som van huurlasten (voor zover als deze aangepast worden voor de energetische verbetering van de woning), vaste energielasten en energieprestatievergoeding. Voor nieuwbouw is deze woonlasten waarborg niet relevant.

■ **Plafond huurpunten voor energie:** Voor een EPV-woning (bestaande bouw én nieuwbouw) mogen, bij de bepaling van de huursom, niet meer huurpunten worden gehanteerd dan:

- 28 in geval het een meergezinswoning betreft en
- 32 in geval het een eengezinswoning betreft.

Voor woningen die tevens een gasaansluiting hebben gelden de EPV-gas eisen. Die houden in feite in dat het energie-equivalent van de gasvraag voor ruimteverwarming, warm tapwater bereiding en koken, moet worden gecompenseerd met duurzaam opgewekte elektriciteit. Voor een EPV-gas woning is de hoogte van de EPV lager dan bij een 'all-electric' woning, omdat de bewoner energielasten heeft gerelateerd aan de gasvoorziening.

Ook voor warmtenet woningen is een EPV-variant in de maak. Daar zullen vergelijkbare eisen aan worden gesteld als aan de EPV-gas variant.

In de praktijk betekent het dat EPV-gas en EPV-warmte niet logisch zijn (economisch) en soms zelfs niet fysisch haalbaar zijn (t.g.v. te geringe hoeveelheid beschikbaar dakoppervlak voor de benodigde extra opwekking) voor de nieuwbouw.

✚ **Gebouwgebonden energiegebruik:** Het energiegebruik voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmtapwater, elektriciteit voor de hiervoor benodigde installaties en (forfaitair) verlichting; verlichting is hierbij inbegrepen omdat die post in de EI (Energie Index) meegerekend wordt.

✚ **Gebruiksgebonden energiegebruik:** Het energiegebruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, TV's, computers, kopieerapparaten, printers enz.) maar exclusief (forfaitair) verlichting (verlichting hoort bij het gebouwgebonden energiegebruik). Alleen voor de EPV wordt ook verlichting onder deze post geschaard.

✚ **Grondexploitatie:** Berekening van alle kosten en opbrengsten van de bij een bouwplan betrokken grond.

✚ **Handhaving:** systematiek waarmee het bevoegd gezag kan vaststellen dat de voorschriften worden nageleefd zoals die gelden voor de bouw van de woning en de op te leveren prestaties.

+ **Hypotheekruimte:** is de maximale hoogte van de hypotheek die een hypotheekverstrekker toegestaan is te verstrekken aan een hypotheeknemer, gelet op de betaalbaarheid voor de hypotheeknemer (**LTI**) én het restschuldrisico (**LTV**). Voor beide parameters gelden grenswaardes.

+ **Investeringslasten:** betreffen de financiële lasten gekoppeld aan de te maken investering. Bij leningen betreft het de som van rentelasten en aflossing.

■ **Huur:** Ingeschreven instellingen kunnen, indien zij financieel gezond zijn (afgemeten aan bepaalde financiële kentallen), een lening aanvragen met WSW-borging. Leningen met een WSW-borging geven recht op een zeer lage rente.

■ **Koop:** Particuliere kopers lenen doorgaans voor investeringen in hun woning, dan wel de koop van een nieuwbouw woning, middels een hypotheek. Voor een particulier zijn de investeringslasten dus de maandelijkse hypotheeklasten. De hoogte hiervan is afhankelijk van de hoogte van de hypotheek, de hypotheekvorm (aflossingswijze) en de rente, De rente is mede afhankelijk van het al dan niet kunnen krijgen van een Nationale Hypotheek Garantie voor de woning.

+ **Netto Contante waarde:** de netto contante waarde is een begrip waarmee de waarde van een investering, waarvan de opbrengsten of vermeden kosten in de toekomst liggen, naar het heden vertaald wordt, zodat deze afgezet kan worden tegen de waarde van andere investeringen (of niets doen). Bij de berekening van de netto contante waarde wordt ook rekening gehouden met de invloed van inflatie of andere parameters waarmee de verandering van kosten of opbrengsten kunnen worden voorspeld.

+ **Netto energiegebruik:** De hoeveelheid energie die onttrokken wordt van het net minus de hoeveelheid energie die geleverd wordt aan het net (bruto energiegebruik -/- zelf opgewekte energie).

+ **No-regret:** Een ingreep in de woning door middel van een maatregel/set van maatregelen/Product-Markt-Combinatie is no-regret, wanneer deze ingreep het energieneutraal worden van de woning met behulp van één of meerdere latere ingrepen mogelijk maakt zonder dat dit leidt tot desinvesteringen of risico's op gebied van binnenmilieu, bouwfysica of constructieve veiligheid.

+ **Nul op de Meter (NOM):** Bij een Nul Op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouwd door Nederlands normen. Voor wat betreft de normen gaat het dan om de norm EnergiePrestatieGebouwen (NEN7120) en de onderliggende normen waaronder o.a. de norm referentie klimaatjaar (NEN 5060:2008),

■ **Huur sector:** De initiatiefnemers van de deal Stroomversnelling huurwoningen hebben gesteld dat, naast de energetische eis, ook eisen ten aanzien van functionele prestaties op het gebied van gezondheid, comfort, binnenmilieu en veiligheid onderdeel van de totale prestatie eisen zijn. De totale lijst met eisen voor NOM-renovaties zijn vastgelegd in de NOM-Keur maatlat (zie verderop). Binnen het NOM Keur wordt als ondergrens voor de opwekking van duurzame energie voor het aandeel gebruiksgebonden

elektriciteitsgebruik, de ondergrens als vermeld in de EnergiePrestatieVergoeding (EPV), gehanteerd.

Koop sector: Een woning van een particuliere woningeigenaar wordt binnen de VNG-regeling aangemerkt als Nul op de Meter wanneer deze voldoet aan de definitie vastgelegd per ministeriële regeling voor hypothecair krediet: *“een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon² op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van ten minste:*

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft;”

Het verschil met de definitie voor een energieneutrale woning is dat daar de minimale omvang van duurzame energieopwekking voor het gebruiksgebonden elektriciteitsgebruik niet is voorgeschreven.

NOM hypotheekruimte: Sinds 1 januari 2014 mogen hypotheekverstrekkers extra hypotheekruimte toekennen aan particulieren voor de hypotheek benodigd voor de aanschaf of renovatie van een Nul op de Meter woning. Voor de LTI geldt een verhoogd bedrag in €, voor de LTV geldt dat de hypotheekhoogte maximaal 106% mag zijn van de totale taxatiewaarde van de woning. De LTI en LTV parameters worden jaarlijks vastgesteld per ministeriële regeling. Voor de LTI geldt dat deze de afgelopen 3 jaar ca. € 25.000 bedraagt, de LTV is ongewijzigd op 106% gebleven (terwijl de LTV ruimte van normale hypotheek jaarlijks met 1% is gedaald, tot 101% in 2017 en 100% per 1-1-2018).

NOM Keur: de vereniging Stroomversnelling heeft een keurmerk ontwikkeld waarmee een PMC getoetst kan worden aan prestatiekenmerken van de woning op zowel energie (Nul op de Meter niveau), binnenmilieu, bouwfysica, comfort, veiligheid en instandhouding. Voor toetsing van een concept aan het NOM-Keur dient de [NOM-Keur maatlat](#) ingevuld te worden.

NOM-Ready: NOM-Ready is een definitie voor Product Markt Combinaties (PMC's) welke onderdeel uitmaken van een no-regret route naar volledig NOM. Een propositie voor een gebouwingreep met een pakket van maatregelen c.q. een PMC kan worden aangemerkt als Nom-Ready indien:

1. Zowel de ingreep zelf én de vervolgingrepen, waarmee de woning volledig Nul op de Meter gemaakt kan worden op een later tijdstip, leidt tot gegarandeerde functionele prestatieverbeteringen ten aanzien van energie, binnenmilieu, bouwfysica, wooncomfort en onderhoud én
2. Een overdraagbaar plan van aanpak, waarmee de complete Nul op de Meter gebouweigenschappen (als gedefinieerd binnen het NoM-keur) in de toekomst gerealiseerd kunnen worden zonder desinvesteringen, bouwkundige en bouwfysische risico's, en andere beperkingen in het wooncomfort bij gemiddeld gebruik van de woning, onderdeel uitmaakt van de propositie én

² De uitdrukking 'normaal leefpatroon' relateert aan het gebruikspatroon van de woning als vastgelegd in de Nederlandse norm NEN7120 en het landelijk gemiddelde energiegebruik voor gebruiksgebonden energie. Het landelijk gemiddelde energiegebruik voor gebruikersgebonden energie is afgeleid van de energiemodule van het WoON 2012 onderzoek en de RVO voorbeeldwoningen.

3. Inzichtelijk wordt gemaakt aan de afnemer wat de impact is van de ingreep op (verandering in) woonlasten voor zover gekoppeld aan energiekosten, installatie- onderhoudskosten, financieringskosten (bijvoorbeeld aflossing en rente), vervangingskosten en einde-levensduur-kosten (denk aan sloop/afvoer).

+ **Nul op de Rekening (NOR)**: Een NOR woning heeft dezelfde energieprestatie als de NOM woning, maar haalt de benodigde warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater uit een warmtenet, waarvan het aandeel geleverde warmte volledig duurzaam opgewekt is. De bewoner hoeft niet te betalen voor het eigen energieverbruik (voor zover het de hoeveelheid bij standaard gedrag niet overschrijdt) of de aansluiting op het warmtenet; de kosten hiervan worden afgekocht door de woningcorporatie. De investering voor de woningaanpassing en de afkoop van de warmtelasten wordt, net als bij Nom-woningen, terugverdiend door de energieprestatievergoeding (EPV), waarbij huurders het bedrag aan voormalige energiekosten nu aan de woningeigenaar betalen. De huidige EPV regels bieden echter nog niet de ruimte voor deze NOR variant. Stroomversnelling is met marktpartijen en de overheid in overleg om ook NOR-woningen mogelijk te maken.

+ **Meerkosten**: zijn de extra kosten die moeten worden gemaakt ten opzichte van de kosten voor de referentie ingreep. Voor nieuwbouw kan men dus spreken over meerkosten ten gevolge van hogere (energie)ambities dan de referentieambitie.

+ **Loan-to-Income (LTI)**: is een maat voor de betaalbaarheid voor de leningnemer van de financiële lasten van een lening, afgezet tegen de bestaande inkomsten en reeds lopende leningen van een leningnemer.

+ **Loan-to-Value (LTV)**: is een maat voor het restschuldrisico voor de leningnemer gerelateerd aan de hoogte van de lening afgezet tegen de waarde van het object gekoppeld aan de lening.

+ **Onderhoudskosten**: Elke woning kent onderhoudskosten. Minimaal om de woning prestatie-technisch in stand te kunnen houden. Het gaat daarbij dus niet om kosten voor woningverbetering.

+ **Passend toewijzen**: is een begrip dat met name relevant is in de sociale huur sector. Woningcorporaties mogen geen hogere huur vragen aan de huurder dan redelijk is gelet op de gezinssamenstelling en het inkomensniveau van de huurder. De maximale huur is voor hen dus niet gerelateerd aan de grootte of de kwaliteitsaspecten van de woning. De aftoppingsgrens (maximale kale huurprijs) voor bewoners onder de AOW grens in 2017 zijn hieronder weergegeven:

- Eén persoons huishoudens met een inkomen onder de € 22.200 per jaar: 592,22 per maand
- Twee persoons huishoudens met een inkomen onder de € 30.150 per jaar: 592,22 per maand
- Drie en Meer persoons huishoudens met een inkomen onder de € 30.150 per jaar: 636,05 per maand

Woningcorporaties mogen in hooguit 5% van de gevallen afwijken van deze aftoppingsgrens.

+ **Taxatiewaarde**: is de geschatte waarde van een object bij marktconforme koop/verkoop vandaag.

+ **Total Cost of Ownership (TCO):** de TCO van een object zijn de totale kosten voor het bezit van een object en is een som van de investering, de cumulatieve kosten voor het gebruik plus de onderhoud- en vervangingskosten, en de kosten voor afdanking/sloop. Woningcorporaties die een TCO contract aangaan met projectontwikkelaars/aanbieders voor de realisatie van NOM woningen, kopen daarmee naast de realisatiekosten ook de onderhoud- en vervangingskosten voor de contractperiode bij aanvang af, met de garantie dat de functionele prestaties van de woningen gedurende de periode van het contract (doorgaans 40 jaar bij een TCO contract) op een vooraf gesteld minimaal niveau gehandhaafd zullen blijven (wat voor de corporatie een bepaalde mate van gegarandeerde inkomsten oplevert).

+ **Verzekerde garantie:** Een verzekerde garantie betreft een verzekering/waarborg waarmee een consument aanspraak kan maken op de, door een aanbieder afgegeven, functionele prestatiegarantie (zoals een energieprestatiegarantie, een NOM-garantie of een specifieke energie- & binnenmilieu garantie), zelfs indien de aanbieder van de PMC failliet gaat voor oplevering c.q. voor het verstrijken van de garantietermijn. In deze gevallen regelt de verzekering de oplevering c.q. het herstel van de PMC, zodat de woning kan voldoen aan de gegarandeerde prestaties, door een andere uitvoerder. Schadeloosstelling voor de periode van niet geleverde prestaties kan hier deel van uit maken. Verzekering van, door aanbieders aangeboden, garanties kunnen (door aanbieders) worden afgesloten via verzekerende instanties zoals SWK, Woningborg en Bouwgarant.

+ **Woonlasten:** dit is de som van de energielasten en de investeringslasten voor zover doorberekend naar de bewoner. Voor zover de kwaliteitsverbetering van de woning ten opzichte van de referentie (hier standaard nieuwbouw met EPC=0,4) alleen energetisch van aard is, is woonlastenneutraliteit de minimale ambitie. Indien met de kwaliteitsverbetering ook andere aspecten (binnenmilieu, comfort, uitvoeringskwaliteit, dienstverlening, etc.) worden verzorgd, kan woonlastenverhoging soms toch acceptabel (voor de bewoner) worden gevonden.

+ **WSW eisen:** Een ingeschreven instelling (woningcorporatie) kan gebruik maken van de WSW-borg indien zij reeds financieel gezond is en de lening, waarvoor de lening wordt verstrekt, verantwoord is gelet op de impact op de financiële positie van de corporatie. Belangrijke begrippen daarbij zijn o.a. bedrijfswaarde en marktwaarde.

■ **Bedrijfswaarde:** de bedrijfswaarde is in feite de toekomstige geldwaarde van de exploitatie van een woning en wordt mede bepaald door de toekomstige netto kasstromen. De netto kasstromen zijn de totale inkomsten (huur, servicekosten en energieprestatievergoeding) minus de totale kosten voor beheer, onderhoud en vennootschapsbelasting. De ontwikkelingen hiervan in de toekomst worden bepaald door parameters als de huurindex, kostenindex, restwaarde, disconteringsvoet en het aantal jaren exploitatie waarover deze berekend worden (bij nieuwbouw wordt standaard 40 jaar aangehouden).

■ **Marktwaarde:** de marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor het object in de toekomst, marktconform, verkocht zou kunnen worden. Voor een marktwaarde berekening worden gedeeltelijk vergelijkbare grootheden gebruikt als voor een bedrijfswaarde berekening (zoals netto opbrengsten voor de verkoop, restwaarde en discontovoet), maar met andere uitgangspunten (bijvoorbeeld t.a.v. het aantal jaren exploitatie, waar bij de bepaling van de marktwaarde standaard 15 jaar voor wordt genomen).

