

## Bezit bepalen voor renovatie naar Nul-op-de-meter

Woningcorporaties die grote stappen willen zetten in de verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad kunnen kijken naar de mogelijkheid voor renovatie naar Nul-op-de-meter (NOM). Dit document dient als richtlijn voor het uitkiezen van bezit.

### 1. Geschikt?

Een goed startpunt voor het bepalen van bezit is om te kijken of het technisch en energetisch geschikt is voor renovatie naar NOM. Een woningcorporatie dient het bezit te beoordelen op de volgende aspecten:

Bouwjaar	Door Energiesprong wordt de stelregel aangehouden dat woningen uit de jaren '45 tot '80 het meest geschikt zijn. Bouwbedrijven hebben nu concepten ontwikkeld voor deze woningen omdat dit vaak seriematig gebouwde gelijksoortige woningen zijn.
Type woning	De tot nu toe ontwikkelde NOM-concepten zijn voor grondgebonden eengezinswoningen. Op het moment worden ook concepten ontwikkeld voor hoogbouw zoals galerij- en portiekflats. Het hebben van een eenvoudige gevel is van belang in verband met het plaatsen van een voorzetgevel. Zie <a href="#">hier</a> de lijst woningtypologie
Energielabel	Over het algemeen wordt aangehouden dat het bezit een energielabel van C of lager moet hebben. De echte maatstaf om te bepalen of er genoeg ruimte is om te investeren met de energierekening is het daadwerkelijke verbruik
Energierkening	Een energierekening van 150 euro of hoger maakt de business case makkelijker rendabel

### 2. Gewenst?

Voor een eerste project is het aan te bevelen te kiezen voor bezit dat relatief ongecompliceerd is. Onder andere de volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

Gespikkeld of aaneengesloten bezit	Het kan wenselijk zijn om te starten met aaneengesloten bezit, zodat er geen rekening gehouden hoeft te worden met particuliere huiseigenaren
Zelfstandig of onzelfstandig	Bij onzelfstandige woningen heeft de woningcorporatie te maken met de wensen van meerdere bewoners
GPR beoordeling woningen	Woningen die na renovatie een lage beoordeling hebben volgens de GPR of een andere richtlijn zijn minder geschikt voor een grote investering
VVE of geen VVE	Woningen die behoren tot een actieve VVE of nog op te starten VVE zijn minder geschikt
Eerdere ingrepen	Eerdere (grondige) investeringen in energetische of technische ingrepen kunnen renovatie naar Nul-op-de-meter minder rendabel maken
Verkoopvijver	Woningen die in de verkoopvijver zitten zijn niet per definitie ongeschikt
Portfolioplanning	Bezit dat al in de planning staat om gerenoveerd te worden heeft voorkeur boven bezit dat niet in de planning staat
Onderhoudsstatus	Bij het renoveren van woningen met veel achterstallig onderhoud is er minder kapitaalverlies bij renovatie
Opschaalbaar naar rest van bezit	Woningen die model staan voor het overige bezit maken opschaling in de toekomst mogelijk

### 3. Financieel haalbaar?

Om te bepalen of het vanuit financieel oogpunt een goede keuze is om bezit naar NOM te renoveren, kan gebruik gemaakt worden van het [bedrijfswaardemodel](#) in combinatie met deze [toelichting](#). Het model gaat in principe uit van een exploitatierendement van 5,25% maar er kan ook berekend worden wat het exploitatierendement is bij een gegeven investering. De volgende gegevens moeten daarvoor in kaart gebracht worden:

Inbrengwaarde	Op het moment dat een corporatie beslist een woning wel of niet te gaan renoveren heeft die woning nog een bepaalde boekwaarde.
Kale huurprijs	Huur zonder servicekosten
Maximaal redelijke huur	De maximaal redelijke huur voor dit bezit
Streefhuur	Streefhuur voor en na ingreep als percentage van maximaal redelijke huur
Energierkening	De energierekening van nu (op basis van gemiddelde complexniveau)
Budget voor geplande ingreep	Gereserveerd budget voor onderhoud en/of renovatie van het bezit kan een positieve invloed hebben op het bedrijfswaardemodel
De levensduur van de woningen vanuit woonbehoefte	Door renovatie naar NOM wordt de woning zo goed als nieuw. Energiesprong gaat daarom uit van een exploitatieduur van 50 jaar maar het is ook van belang te kijken naar de levensduur vanuit woonbehoefte.
Onderhoudskosten	Het gaat hier om jaarlijkse kosten die de corporatie draagt, zoals de beheerslasten, klachten- en mutatieonderhoud, belastingen, verzekeringen en heffingen.