### Themablad Financieel Inzicht

|  |  |
| --- | --- |
| Onderwerp | Financieel inzicht bij NOM Ready renovaties |
| Datum | 5 september 2018 |
| Versie | versie 0.2 |
| Auteurs | F.J. van Gemen, I.J. Opstelten |
| Auteursrechten | © Copyright 2018 door Vereniging De BredeStroomversnelling  Niets uit dit document mag oneigenlijk gebruikt of zonder toestemming gedeeld worden. |
| Aantal pagina’s | 6 pagina’s inclusief deze |
|  |  |

Context

Zowel het NOM Keur als het NOM Ready Keur (i.o.) zijn bedoeld om duidelijkheid te creëren tussen aanbieder en afnemer omtrent de kwaliteit van het geleverde, zodat de afnemer een weloverwogen keuze kan maken met oog op de consequenties voor hemzelf en, in geval van een huurwoning, de huurders.

In de praktijk ontvangen afnemers heel diverse informatie op het gebied van de financiële consequenties van het aangeboden product. Zo verschillen soms de grootheden die gebruikt worden (zoals energiejaarlasten versus bespaarde energielasten, rendement van de investering of terugverdientijd), maar ook gebruikt iedere aanbieder zijn eigen kengetallen (ten aanzien van energieprijzen en hun ontwikkeling, rentepercentage van de financiering, etc.) voor het maken van financiële berekeningen. Voor de meeste afnemers is het daardoor moeilijk of zelfs ondoenlijk om verschillende aanbiedingen objectief te kunnen vergelijken op het aspect financiële consequenties. Bovendien geldt dat in de huursector weliswaar eigen financiële deskundigheid aanwezig is, maar dat die in het particuliere- en VVE-segment in de regel ontbreekt.

De centrale vraag die in dit themablad wordt behandeld is: "hoe kunnen afnemers van NOM Ready aanbod goed inzicht krijgen in de financiële consequenties van hun keuze?"

Subvragen die daarbij horen zijn:

1. Welke ‘output’ is nodig voor een transparant inzicht in de financiële impact van een NOM Ready aanbod?
2. Welke input is daar voor nodig van de NOM Ready aanbieder?
3. Welke (bestaande) modellen kunnen worden ingezet om van input tot output te komen?
4. Welke kentallen zijn daar voor nodig en kunnen, om onderlinge vergelijkbaarheid te vergemakkelijken, het best vastgezet worden voor alle gebruikers van deze methode voor het geven van financieel inzicht? Hoe sluit dat zo goed mogelijk aan op bestaand kentallen en rekenmethodes, bijvoorbeeld van overheidswege.
5. Welke rol speelt het financieel inzicht in het NOM Ready keuringsproces?
   1. Wat zou er getoetst moeten worden, c.q. wat zijn afkeuringscriteria?
   2. Hoe is de impact op de benodigde inspanning voor NOM Ready aanbieders om hun NOM Ready concept gekeurd te krijgen te minimaliseren?
6. Verschillen de antwoorden op bovenstaande vragen voor verschillende markten (particulier versus huur versus gemengd, enkele eigenaar versus VVE, grondgebonden versus gestapelde bouw)?

Doelstelling van dit themablad

*Het bieden van een handvat aan NOM Ready conceptontwikkelaars voor het geven van financieel inzicht aan de (beoogde) afnemer op zo'n manier dat het voldoet aan de normen van het NOM Ready Keur (i.o).*

Kwaliteitseisen financieel inzicht

Het uitgangspunt is dat in het rapport wat bij het NOM Ready Keur wordt aangeleverd, economische gegevens staan met betrekking tot het aanbod. De economische gegevens in het rapport bevatten de output van een berekening, uitgevoerd met behulp van een voorgeschreven model met een aantal inputwaardes.

*Output*

De outputgegevens die gecommuniceerd moeten worden aan de opdrachtgever betreffen minimaal:

* Delta Woonlasten (verschil in woonlasten voor en na de ingreep) na stap 1 van het Stappenplan én na het doorlopen van alle stappen.
* Investering van stap 1 van het Stappenplan én van alle stappen tezamen als ze vandaag genomen zouden worden.
* Netto Contante Waarde (NCW) van de investering van stap 1 van het Stappenplan én van alle stappen tezamen als ze vandaag genomen zouden worden.
* Total Cost of Ownership (TCO) van de investeringsbeslissing bij stap 1 van het Stappenplan én bij alle stappen tezamen als ze vandaag genomen zouden worden.

Voor het inzicht in de opbouw van de delta woonlasten – en dus de keurbaarheid van het gegeven inzicht – moeten de kosten uitgesplitst worden naar:

* Energiegebruik;
* Onderhoud;
* Vervanging van de installaties in de periode van het Stappenplan en daarna (totale periode minimaal 30 jaar);
* Financiering (in relatie tot investeringsbedrag);
* Eventueel: huur en servicekosten (afhankelijk van eigendomssituatie).

Voor de investering, de NCW en de TCO moet de technisch-economische levensduur van de toegepaste maatregelen meegenomen worden.

*Input*

Afgeleid van de gewenste output is de volgende input noodzakelijk:

* Energiegebruik en mix van energiedragers (referentie situatie, NOM Ready situatie, NOM situatie);
* Onderhoud (referentie situatie[[1]](#footnote-1), NOM Ready situatie, NOM situatie);
* Levensduur van de te nemen maatregelen;
* Huidige energieprijzen en energieprijsontwikkeling;
* Inflatie;
* Discontovoet;
* Aan woningwaarde gerelateerde woonlasten (OZB, Eigenwoningforfait);
* Financieringsparameters (investeringshoogte, rente, aflossing en leenperiode);
* Aannames over toename woningwaarde als gevolg van de te nemen maatregelen.

Sommige van bovenstaande parameters zijn onafhankelijk van het aanbod, bijvoorbeeld rente en inflatie. Andere parameters zijn dat wel, bijvoorbeeld referentie energiegebruik en toekomstig energiegebruik. Uitgangspunt voor de aanbodonafhankelijke parameters is dat deze ontleend worden aan onafhankelijke bronnen.

NOM Ready Rekenmodel

Om de benodigde output consequent en efficiënt te kunnen berekenen is een NOM Ready Rekenmodel[[2]](#footnote-2) ontwikkeld (nu: voor de particuliere markt; later: ook voor de verhuur- en vve-markten). Dit model moet gebruikt worden bij elke NOM Ready Keur aanvraag. Gebruik van eigen modellen is daarnaast toegestaan voor de bepaling en onderbouwing van andere grootheden dan gehanteerd in het NOM Ready Rekenmodel.

Het Rekenmodel kent een blad voor inputparameters en drie bladen outputgegevens voor de drie markten (eigenaar-bewoner, huur, VVE). Het blad met inputparameters dient volledig ingevuld te worden. De getallen die uit het outputblad komen moeten ook daadwerkelijk gebruikt worden bij verkoopprocessen, bijvoorbeeld in brochures, om het aanbod als NOM Ready Keur te kunnen verkopen.

Indien het NOM Ready aanbod bedoeld is voor verschillende referentiesituaties (gebouwtypologiën, eigenaarschap), dient voor elke referentiesituatie een aparte doorrekening plaats te vinden.

Het model maakt gebruik van een groot aantal forfaitaire waardes, bepaald aan de hand van onafhankelijk en gedocumenteerd bronnenmateriaal. Meerdere van deze waardes zijn onderhevig aan verandering in de tijd (bijvoorbeeld de hypotheekrente en energieprijzen). Om die reden zullen deze waardes jaarlijks een update ontvangen. De vermelding van het jaar waarin de doorrekening van het aanbod heeft plaatsgevonden dient dan ook vermeld te worden in het NOM Ready aanbod. Een update van het financiële hoofdstuk van het aanbod kan jaarlijks worden doorgevoerd (zonder opnieuw het NOM Ready Keur aan te vragen).

Let op! De aanbieder dient aan- en/of afsluitkosten van een energiedrager onderdeel te maken van de investeringskosten (ofwel bij stap 1, ofwel bij de totale kosten). Dit moet duidelijk zijn bij de aanvraag.

Overige aanwijzingen voor de aanbieder

Ontwikkelingen in het nationaal beleid kunnen financiële consequenties hebben voor de afnemers van NOM Ready of NOM aanbod. Hier hebben aanbieder en afnemer beperkt invloed op. Eén van de parameters waar de aanbieder wel invloed op heeft is de gelijktijdigheid van energievraag en -aanbod. Gelijktijdigheid blijkt een steeds belangrijkere parameter te worden, zowel technisch voor de stabiliteit van het elektranet als financieel omdat de salderingsregeling zal veranderen en er in de vervangende regeling waarschijnlijk een bonus zal zijn voor gelijktijdigheid.

De mate van gelijktijdigheid kan beïnvloed worden door gedrag, regelsystemen of opslagtechnologie. De aanbieder kan er voor kiezen hier in het uiteindelijke aanbod een uitspraak over te doen en mogelijk een bepaalde mate van gelijktijdigheid te garanderen. In het Rekenmodel wordt standaard gewerkt met een forfaitaire waarde voor gelijktijdigheid gebaseerd op huidige gemiddelden. Deze waarde kan aangepast worden in het invulblad indien het concept van de aanbieder daarvoor voorzieningen heeft aangebracht.

Na energiekosten zijn onderhoudskosten de grootste woninggerelateerde kosten die bepaald worden door het NOM Ready of NOM aanbod. De hoogte en de vorm (onderhoud, vervanging, lease, etc.) van deze kosten kunnen zelf gekozen worden door de aanbieder. Welke hoogte en vorm de aanbieder ook kiest, de afnemer moet dit daadwerkelijk bij de aanbieder af kunnen nemen. Bij ontbreken van deze gegevens worden de nieuwe onderhoudskosten forfaitair gelijk gesteld aan de eveneens forfaitair bepaalde onderhoudskosten in de referentiesituatie.

Aanbieders worden aangeraden om extra aandacht te geven aan de vorm waarin zij garanties vertalen naar financiële consequenties en de bijbehorende voorwaarden en aannames.

1. *Van oudsher is over energie gesproken als zijnde de financiële motor voor een NOM-renovatie. De afgelopen jaren is gebleken dat alleen energie onvoldoende inzicht geeft en ook onvoldoende ruimte geeft om woonlastenneutraal renoveren naar NOM mogelijk te maken. Tenminste: niet bij de huidige kosten voor NOM-renovaties. De praktijk laat zien dat woonlastenneutraliteit goed mogelijk is wanneer financiering op basis van 30 jaar plaats vindt en zowel besparingen op energie als onderhoud meegenomen worden.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Binnen de taskforce is vastgesteld dat het bieden van financieel inzicht in belangrijke mate een instrument kan zijn voor het richting geven aan beleid van marktactoren. Belangrijk element hier is een goed begrip van de TCO-benadering en hoe besparingen op de kasstromen van energie en onderhoud bepalend kunnen zijn bij het ontwikkelen van woonlastenneutraal aanbod. Dat wil zeggen: als het juiste aanbod er is, als de juiste vraag gesteld wordt en de conditionering er is (wetgeving en mogelijkheid tot lange termijn financiering). Door het werken met een eigen model kan het NOM Ready Keur hierin ook mede richting aan geven.* [↑](#footnote-ref-2)