

Notitie

Aan : Ministerie van BZK (Wonen)
Van : Nederlandse Woonbond (Bastiaan van Perlo)
Betreft : **Reactie internetconsultatie Besluit energieprestatievergoeding huur**
Status :
Datum : 30 september 2015
Kenmerk : V15.0670.BB
C.c. :

Algemeen

De Woonbond is absoluut positief over de ontwikkeling van Nul-op-de-meter woningen, als met gelijkblijvende woonlasten een betere en zuinigere woning kan worden gerealiseerd.

Deze wetswijziging en het voorliggende besluit EPV huur introduceert een nieuwe component voor de afrekening tussen huurder en verhuurder, naast huur, bemeterde nutsvoorzieningen en servicekosten. Het is bijzonder dat het Burgerlijk wetboek hiervoor wordt aangepast.

Huurders hebben al te maken met een ingewikkeld systeem van punten in het Woningwaarderingstelsel, waarin de energieprestatie van de woning meetelt voor het bepalen van de maximale hoogte van de huur. Per 1 oktober zal ook de WOZ-waarde onderdeel uitmaken van het puntenstelsel. Daarnaast rekenen huurders servicekosten af met de verhuurder en eventueel individueel bemeterde nutsvoorzieningen.

De huurder blijft ook in het geval van een energieprestatievergoeding (EPV) een rekening ontvangen van het energiebedrijf voor de verrekening van de elektriciteit opgewekt met zonnepanelen en verbruikt door de woning.

Belangrijkste doel van de het besluit energieprestatievergoeding huur is zekerheid te bieden voor de verhuurder en voor de huurder. Voor de verhuurders is dat een vast bedrag per maand en voor huurder geldt dat deze een redelijke vergoeding betaald die niet leidt tot hogere woonlasten. De introductie van de EPV is potentieel een goede methode om woningen Nul-Op-de-Meter te maken. De instemming van de huurder is en blijft een wezenlijk deel van deze stap, dus de methode moet wel voldoende garantie bieden voor toekomst dat de woonlasten ook na de invoering van een EPV in verhouding goed blijven. Alleen als deze garantie voldoende sterk is kan de Woonbond zich ook volledig achter toepassing van dit middel scharen en daar positief op adviseren richting huurders die daar mee te maken krijgen. Het ter consultatie voorliggende besluit biedt wat de Woonbond betreft nog niet voldoende waarborgen. Hieronder zetten wij uiteen welke bezwaren en reserveringen wij nog hebben.

Gegarandeerde lage warmtevraag

De verhuurder garandeert een maximale warmtevraag van de woning bij het aangaan van de overeenkomst, daarbij baseert de verhuurder zich op berekeningen van de energie-index. Deze komen voort uit bouw informatie, maar zijn lastig empirisch te controleren. Kortom, als de woning een hogere warmtevraag heeft dan gegarandeerd, heeft de huurder niet voldoende aan de hoeveelheid opgewekte energie voor verwarming en huishoudelijk gebruik en moet deze extra kosten maken. *De vraag is dan ook in hoeverre de gegarandeerde warmtevraag (energiezuinigheid) van de woning door de huurder of de Huurcommissie te controleren?*

De Woonbond beveelt aan om in de toelichting te noemen dat huurders en verhuurder een woonlastenwaarborg overeen kunnen komen. Hierbij wordt op complexniveau gemeten na een jaar wat het verbruik en de besparing is. Als er afwijkingen zijn die op complexniveau voorkomen, kan dit een aanwijzing zijn dat de warmtevraag van het gebouw niet is zoals berekend.

Complexe bemetering

In de Nota van Toelichting wordt aangegeven dat alle opgewekte energie gemeten moet worden. Daarnaast moet alle gebruiksgebonden energie gemeten worden. Dat vereist complexe en gescheiden netten in iedere woning. Immers energie voor verwarming, warm tap water, monitoring, koeling en ventilatie zijn niet gebruiksgebonden en deze mogen dus niet meetellen in het meting van de gebruiksverbonden energie (of duidelijk apart gemeten en aftrekbaar zijn). Het is voor een huurder van belang dat dit onderscheid scherp gemaakt kan worden. *De vraag is dan ook of en hoe de huurder of de Huurcommissie kan toetsen of de gehanteerde installatie een scheiding maakt bij de meting van de hoeveelheid geleverde duurzame energie en verbruikte woning- en gebruiksgebonden energie?*

Het streven naar gelijkblijvende woonlasten is positief. Maar er is onvoldoende onderbouwd of daar daadwerkelijk sprake van is. Het doel van de wet is volgens de toelichting om de redelijkheid te bepalen omtrent de vergoeding. Bovendien wordt in de AmvB geregeld dat het onvoldoende functioneren van de opwekkingsinstallaties kan worden aangemerkt als een gebrek. De Woonbond beveelt daarom aan om de wetswijziging tegelijk met de AmvB met de voorgestelde vergoedingen en doorgerekende onderbouwing te behandelen.

Warmtenet-aansluiting

Er kan ook een EPV gevraagd worden als de woning is aangesloten op een duurzaam warmtenet. In de eerdere doorrekening van DGMR is deze variant niet doorgerekend. Bezwaarlijker is dat de woning per definitie niet langer nul op de meter is, immers de warmte wordt op basis van de warmtewet afgerekend. Als de warmte in een warmtenet duurzaam is opgewekt met aan het complex gekoppelde PV-cellen, dan zou gewoon onderdeel moeten zijn van de EPV en niet apart in rekening gebracht. Ook de gehanteerde korting voor woningen die zijn aangesloten op een warmtenet zijn zover wij kunnen overzien onvoldoende. Dat is zichtbaar in het navolgende voorbeeld:

Bijvoorbeeld een woning met een warmte van 35 kWh/m² en 80m²

Zonder warmtenet is de EPV (80 x 1,20)	= € 96
Met warmte is de EPV (80 x 0,80)	= € 64

Per jaar scheelt dat (€ 96 – € 64) x 12 = € 384

Met dat verschil moeten de vaste en variabele kosten volgens de warmtewet worden betaald:

Vastrecht	€ 281,78
Meettarief	€ 24,78
Huur Afleverset	€ 190,96 (bijvoorbeeld NUON)

Vaste kosten totaal € 497,52

Hier blijkt dat de vaste kosten op basis van de warmtewet al hoger liggen dan de in mindering gebrachte EPV prijs. In deze situatie is duidelijk dat aansluiting op een warmtenet tot aanzienlijk hoger kosten leidt. Zelfs als de afleverset gratis wordt blijft maar € 77,44 over voor besteding aan variabele kosten voor warmte (per Gigajoule € 24,78). Ook dan is het ondenkbaar dat zowel warmte als warmtap water zonder grote meerkosten geleverd kan worden.

De Woonbond is dan ook van mening dat de optie van aansluiting op een lokaal warmtenet en afrekening volgens de Warmtewet zich slecht verhoudt tot het principe van Nul-op-de-meter en beperking van woonlasten.

EPV alleen bij gereguleerde huur

De EPV kan ook gevraagd worden voor een geliberaliseerde woning. De verhuurder kan de woning energiezuinig maken, een EPV in rekening brengen en na mutatie de woning geliberaliseerd verhuren waardoor de woonlasten voor de huurder toenemen. De Woonbond zou willen dat in de AmvB wordt opgenomen dat een EPV alleen in rekening gebracht mag worden voor gereguleerde huurwoningen.

Risico-afwenteling op de huurder

De effecten van het doorberekenen van een EPV worden in de onderbouwing van de AmvB vergeleken met de woonlasten van een woning met label A met de huidige energieprijzen. In de toekomst wordt de EPV geïndexeerd met de CPI. Het risico van dalende of stijgende gasprijzen wordt zo bij de huurder neergelegd, zodat de verhuurder meerjarige zekerheid heeft over zijn investering. De Woonbond adviseert een om aan de huurder een risico-af trek in de EPV, zodat deze geen nadeel heeft indien de gasprijs zich veel gematigder ontwikkelt dan de CPI.

Salderen PV-stroom

Het feit dat een woning nul op de energiemeter heeft en ook nul op de rekening (gelijkblijvende woonlasten na renovatie) hangt voor een groot deel samen met de mogelijkheid om de zonnestroom te kunnen salderen. Er is onzekerheid over deze mogelijkheid in de toekomst. In deze regeling zou aan de huurders gegarandeerd moeten worden dat zij kunnen blijven salderen. Een NOM-woning wekt als snel ruim 5.000 kWh op per jaar. Daarvan wordt zeker 70% gesaldeerd. Als het salderingsvoordeel van pakweg € 0,15 per kWh wegvalt, dreigt voor huurders in een NOM-woning een financieel nadeel te ontstaan van $(70\% \times 5.000 \text{ kWh} \times € 0,15) € 525,-$ op jaarbasis. Dan is er ook duidelijk geen sprake meer van Nul-op-meter in euro's. Een andere optie is om uit te gaan van een lagere salderingswaarde, maar ook dan moet er voldoende zekerheid worden gegeven over de toekomst van de lagere salderingswaarde.

Tot slot

Als belangenbehartiger van de Nederlandse huurders verwachten wij dat wij dat voornoemde bezwaren worden geadresseerd. In overleg met ons kan vervolgens deze regeling zodanig worden vormgegeven dat er voldoende waarborgen worden gegeven aan de huurders. Wij willen graag NOM-woningen promoten en aanbevelen bij onze achterban, maar dat vereist wel dat we vertrouwen hebben in de EPV-methodiek, ook op de langere termijn.

Gezien de risico's voor de betaalbaarheid van de Woonlasten bij deze invulling van de EPV huur wil de Woonbond ook dat in de AMvB wordt opgenomen, dat na twee jaar de effecten van de wetswijziging op de woonlasten en gerealiseerde nul-op-de-meterwoningen wordt geëvalueerd.