

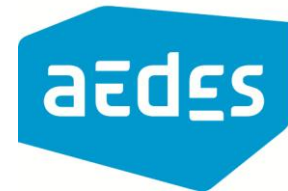
Datum

5 oktober 2015

Kenmerk

BBPZ/WdeV/AFri/15-138

vereniging van
woningcorporaties

**Aan**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Minister voor Wonen en Rijksdienst

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Internetconsultatie Besluit Energieprestatievergoeding
Huur

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Aedes wil graag gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie over het Ontwerpbesluit energieprestatievergoeding huur.

Aedes is blij dat dit voorgenomen besluit om randvoorwaarden en regels aan de energieprestatievergoeding (EPV) te stellen, nu voorligt. Wij willen richting de minister onze waardering uitspreken voor het voorgenomen besluit, dat noodzakelijk is om de Stroomversnelling en de betrekkelijk grootschalige ontwikkeling van Nul-op-de-meterwoningen in de sociale huursector mogelijk te maken. Aldus schept de minister, zoals afgesproken, belangrijke condities voor de realisatie van de besparingsdoelstellingen van het Convenant Energiebesparing Huursector en het Nationaal Energieakkoord. Corporaties zijn een belangrijke speler bij het verduurzamen van de Nederlandse woningvoorraad. Onze sector is gebaat bij heldere, werkbare regels die het nemen van innovatieve maatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid niet in de weg staan. Daarom vragen wij, in het belang van de voortgang van geplande projecten in de sector, de minister om de besluitvorming zo snel mogelijk en zonder vertragingen voort te zetten.

Onderhavig ontwerpbesluit ziet alleen op de EPV in relatie tot nul-op-de-meter-woningen. Wij verwachten dat de EPV een succesvol instrument wordt. Aedes hoopt daarom dat de minister de mogelijkheden voor een soortgelijk instrument als EPV ook voor woningen in een lagere label klasse (B, A) zou willen onderzoeken. Bijvoorbeeld toepasbaar voor duurzame elektriciteitsopwek via zonnepanelen waarbij alleen de elektriciteitscomponent van die woning gegarandeerd nul-op-de-meter wordt maar de woning nog in de B tot A klasse blijft.

Aedes heeft ten aanzien van het Ontwerpbesluit energieprestatievergoeding huur, de volgende vragen, suggesties en kanttekeningen.

Suggesties bij de Nota van Toelichting:

Paragraaf 2.1.1 - zeer lage warmtevraag-

Wij zien graag dat de verwijzing voor oppervlakte bepaling door de NEN2580 ook hier wordt toegevoegd.

Paragraaf 2.1.3 – Minimale productie van duurzame energie-

De minimale energieproductie is vastgesteld op 25 kWh/m² en in totaal 1700kWh per woning per jaar. Huurders met kleine huishoudens die zuinig met hun energie omgaan hebben momenteel een elektriciteitsvraag van rond de 1000 kWh/jaar. Dit is nog een situatie vóór renovatie. Na renovatie zal de resterende warmtevraag ook elektrisch worden opgewekt worden. Is doorgerekend dat ook voor dit type huishoudens een minimale productie van 1700kWh haalbaar is? Wij willen voorkomen dat doordat de minimumproductie te hoog is en dat deze zeer zuinige huishoudens niet kunnen participeren. Voor woningen die zijn aangesloten op een warmtebron of een warmtenet die onder de warmtewet valt, wordt de resterende warmtevraag niet elektrisch opgewekt. Kunnen wij er vanuit gaan dat deze opgewekte/geleverde warmte meegerekend wordt voor de benodigde minimale energieproductie van minimaal 1700kWh? Zo ja kan dit expliciet gemeld worden? Indien dit niet het geval is, wordt de minimale vastgestelde energieproductie een beperkende factor voor woningen waar duurzame warmte wordt opgewekt anders dan via de all-elletric oplossing met zonnepanelen. Aedes is er voorstander van dat het voorgenomen Besluit zodanig wordt opgesteld dat deze *techniekneutraal* uitwerkt voor de duurzame energieopties.

Paragraaf 4 – Aanpassing huurpunten-

Het is niet de bedoeling dat huurders voor duurzame installaties dubbel betalen. Bijvoorbeeld doordat de Energie-Index stijgt met hogere woningwaardering met dito vraaghuur tot gevolg. Met daarnaast nog eens de energieprestatievergoeding. Om te voorkomen dat deze energielevering bij nul-energie-woningen zowel wordt verdisconteerd in de huurprijs als in de EPV, wordt een correctiefactor op het aantal punten op basis van het woningwaarderingssstelsel worden toegepast. Er wordt verwezen naar energie-index energie-index > 1,2 en =< 1,4 (label B) dient een jaarlijks overzicht verstrekt te worden door de verhuurder. Er wordt gerefereerd aan label B en energie index in de oude methodiek. Wij zien graag dat de verwijzing naar de nieuwe Energie-indexklasse van het nader voorschrift wordt gemaakt en de label benaming wordt verwijderd. Labels worden in de huursector niet meer gebruikt.

Paragraaf 5.3 - gevolgen huurders-

- Er wordt zowel energiebedrijf als energieleverancier door elkaar gebruikt. Gebruik van eenduidige terminologie voorkomt verwarring, wij pleiten er daarom voor uitsluitend 'energieleverancier' te gebruiken. In geval van een warmtewet-aansluiting wordt de corporatie namelijk gezien als de warmteleverancier, maar is de corporatie niet het energiebedrijf.
- Er wordt aangegeven dat de stijging van de EPV beperkt is tot inflatie ook als de energieprijzen meer stijgen. Over de situatie die ontstaat bij dalende energieprijzen is echter niets opgenomen. Er wordt aangegeven dat de stijging van de EPV beperkt is tot inflatie ook als de energieprijzen meer stijgen. Geldt dit ook als de energieprijzen dalen in de toekomst? Is de inflatie een maximum en is het ook toegestaan om een stijging lager dan de inflatie in rekening te brengen?

Paragraaf 6- regeldruk-

- Aedes is van mening dat er wel degelijk meer regeldruk ontstaat, in tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit daarover is opgenomen. De woningcorporatie krijgt door het innen van de Energieprestatievergoeding extra administratieve lasten en grotere risico's op betalingsachterstanden. Daarbij kan het nooit de bedoeling van de wetgever zijn dat de wetswijziging tot onnodige en overbodige administratieve lasten leidt. In de wijziging van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte wordt bepaald dat corporaties jaarlijks aantonen dat de woning aan de eisen voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Dat nu is een onnodige administratieve last omdat het aantal vierkante meters van een woning niet verandert. Wij kunnen ons hoogstens voorstellen dat in de jaarlijkse huurbrief melding wordt gemaakt van de inflatieaanpassing. Daarbij kan het aantal vierkante meters en het bedrag worden genoemd.
- Er dienen nog afspraken te komen met de energieleverancier over de vergoeding van teruglevering bij een lager gebruik dan normaal en over het te veel in rekening gebrachte voorschot van het eerste jaar. Aedes stelt voor het in rekening gebrachte voorschot naar nul te draaien per ingang van aanvraag voor vergoeding.

Vragen bij de Nota van Toelichting

Paragraaf 2.1.1 - zeer lage warmtevraag –

Klopt het dat de maximale toegestane warmtevraag voor de hoogste energieprestatievergoeding via AMvB ook kan worden aangepast in de toekomst?

Paragraaf 5.2 – gevolgen bij onvoldoende levering-

Wat zijn de gevolgen als de energieprestaties van de woning niet voldoet vanwege stelselmatig verkeerd gebruik, niet conform handleiding, van de bewoner?

Paragraaf 2.1.2 –Opwek van duurzame energie-

Tabel 2 is toegevoegd met een andere vergoeding als de woning is aangesloten op een warmtebron die onder de warmtewet valt. Klopt het dat deze warmtebron een duurzame warmtebron dient te zijn om te EPV te gebruiken. Woningen die zijn aangesloten op niet duurzame stadswarmte (restwarmte) of collectieve gasketel kunnen dus geen gebruik maken van deze EPV, maar woningen die zijn aangesloten op duurzame (stads)warmtenetten, koude/warmte opslag, warmtepompen maken wel gebruik van tabel 2? Kunt u uitgebreider specificeren wat onder duurzame warmtebronnen een wordt verstaan? Wanneer is wordt een warmtenet als duurzaam aangemerkt?

Kanttekeningen bij de internetconsultatie

Paragraaf 2.1.2 –Opwek van duurzame energie-

Aedes juicht toe dat een duurzame warmteaansluiting die valt onder de warmtewet is toegestaan. We willen hier nog een kanttekening bij maken:

De warmtewet maakt geen onderscheid tussen duurzame en niet-duurzame warmte. Hierdoor blijven duurzame warmtebronnen veelal nog onbenut. We hebben deze duurzame warmtebronnen hard nodig voor het behalen van onze CO₂-verminderingdoelstellingen. Aedes is er voorstander van dat het voorgenomen Besluit zodanig wordt opgesteld dat deze **techniekneutraal** uitwerkt voor de duurzame energieopties. In het huidige voorstel worden de duurzame warmteopties minder gestimuleerd dan de

elektrische opwek vanwege een lager bedrag in tabel 2, terwijl de exploitatie vanuit de warmtewet voor deze bronnen al negatief uitvalt. Door het maximum EPV bedrag uit tabel 1 ook toe te staan voor nul-op-de-meter woningen die gevoed worden uit duurzame warmtebronnen kan dit gecorrigeerd worden.

Voor de huursector geldt dat met name in de hoogbouw veel collectieve warmtesystemen worden gebruikt en ook daar veelal ruimtebeperkingen zijn voor all-electric oplossingen. De mogelijkheid om met een EPV een gelijk speelveld te creëren voor de energieopwek met duurzame warmtebronnen geeft voor dit type woningen nieuwe innovatieve mogelijkheden om de woningen CO₂-neutraal te maken. De maximale warmtevraag en minimale energieopwek in de basis van de EPV regeling blijven hierbij gehandhaafd.

Uit de Nota van Toelichting blijkt dat de collectieve duurzame warmte niet is meegenomen in tabel 1 omdat naast de EPV voor de basiswarmtebehoefte (de prestatiegarantie) ook nog eens diezelfde hoeveelheid warmte in rekening kan worden gebracht voor de levering van die warmte door de warmteleverancier (veelal ook de corporatie), omdat dit valt onder de Warmtewet die van kracht blijft. Aedes denkt echter dat invoering van een EPV niet ongemerkt kan gaan. Huurders zijn op de hoogte wanneer deze wordt ingevoerd, het totale maximum bedrag voor de prestatiegarantie is bekend en wordt met de bewoner afgestemd. Het totale maximum bedrag uit tabel 1 zal dus niet volledig worden gebruikt, vanwege dat een deel inderdaad via de Warmtewet in rekening wordt gebracht. Een dubbele afrekening zal niet voorkomen, want de EPV regeling en de warmtewet eisen beide volledige transparantie en meting. De verhuurder draagt er zorg voor dat er een duidelijke afspraak wordt gemaakt over de relatie tussen de EPV en de basiswarmtebehoefte. Wij pleiten ervoor een maximum voor duurzame collectieve warmte niet van te voren vast te leggen met een lager bedrag in tabel 2. Wij willen dat innovatie in duurzame warmtevoorziening een gelijke kans krijgt.

Echter voor de volledige transparantie richting huurder heeft Aedes de voorkeur voor één systeem en dat indien de EPV van toepassing is, de warmtewet buiten beschouwing wordt gelaten. De waarborg dat de klant niet meer dan anders betaalt is namelijk al volledig via de EPV geregeld.

Tot slot

Salderingsregeling

Daarnaast grijpen wij deze gelegenheid aan om nogmaals aandacht te vragen voor de salderingsregeling. Minister Kamp wil in 2017 de salderingsregeling evalueren en mogelijk wordt deze vanaf 2020

aangepast of zelfs afgeschaft. Doordat huurders alle zonnestroom mogen salderen op het net besparen zij op de volledige energie-opwek energiebelasting uit. De EPV gaat uit van een jaarlijkse nul-rekening. Als de salderingsregeling wordt afgeschaft/aangepast zal er een energiebelastingcomponent op de energierekening komen. Deze zal dus niet meer nul zijn en komt bovenop de EPV-vergoeding die de huurder met de corporatie afspreekt. De huurder zal hogere kosten hebben, kosten die de gegarandeerde verlaging (uitgaande van de opwek zonder belasting) overstijgen. De onzekerheid over de toekomst van de salderingsregeling zal huurders en corporaties afremmen en daarmee de uitrol van nul-op-de-meterwoningen. Aanvullend hierop verwijzen wij naar artikel 50, lid 5, Belastingplan 2015 waar sinds dit jaar geregeld is dat geen belasting is verschuldigd wanneer de verhuurder van een woning elektriciteit levert aan de huurder van die woning. Het gaat om gevallen waarbij de duurzame elektriciteitsinstallatie is aangebracht op of aan de woning of het gebouw waar de woning onderdeel

28 september 2015

van uitmaakt. Hierdoor kan de installatie gezien worden als onderdeel van het te verhuren object. De vraag aan de minister is of hij kan valideren dat de verhuurder en huurder onder bovengenoemde voorwaarden geen energiebelasting hoeven te betalen en dat dat ook zo zal blijven als de salderingsregeling wordt aangepast. Dit zal dan onder andere voor de nul-op-de-meter woningen gelden.

Geen BTW op EPV

Een volgende vraag is of de EPV van BTW wordt vrijgesteld. Aedes wil met klem bepleiten dat de EPV, net als de huurprijs, wordt vrijgesteld van BTW. Als over de EPV BTW verschuldigd is, betekent dat een ernstige belemmering voor de realisatie van nul-op-de-meterwoningen en de kans van slagen van de Stroomversnelling, omdat het een negatieve impact heeft op nul-op-de-meterrenovaties en het daardoor ook veel moeilijker wordt om betaalbare woonlasten voor de huurders te realiseren/waarborgen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Anne-Marie Frissen (06-10927054 of a.frissen@aedes.nl).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Willem de Vreeze
Manager