



Endule

website

www.endule.nl

t.a.v Ministerie voor Wonen en Rijksdienst
datum 5 januari 2023
onderwerp **EPV 2.0 internetconsultatie**
contact Daniël Duijvestijn
mail daniel.duijvestijn@endule.nl

Inleiding

De Energieprestatievergoeding Huur is in onze ogen een zeer geschikt instrument voor woningcorporaties om woningen op een robuuste manier te verduurzamen. De vergoeding die door de huurder wordt betaald is eerlijk en deze vergoeding biedt verhuurders eveneens een extra geldstroom om te kunnen blijven verduurzamen.

Endule is ervaringsdeskundige en ondersteunt zowel verhuurders als aanbieders bij het gebruik en toepassing van de EPV. Daarnaast kennen wij ook de gevolgen van het werken met EPV in de praktijk van zowel de bewoner als de organisaties van woningcorporaties, bouwers, installateurs en monitoringspartijen.

Wij zijn dan ook enthousiast over het voornemen de EPV breder inzetbaar te maken en eenvoudiger in gebruik. Graag hadden wij gezien dat de 'EPV 2.0' zou zijn opgezet door sociaal-communicatiedeskundigen die denken van het huurdersperspectief waarbij de 'techniek' een minder dominante positie inneemt. Wij denken dat op deze manier een nog grotere slag zou kunnen worden geslagen in de toepasbaarheid.

Wij vinden hier het gezegde "*Ga je voor je geluk of je gelijk?*" van toepassing waarbij het gelijk draait om de exactheid van rekensommen en monitoring van techniek. Geluk draait om het helpen van zoveel mogelijk huurders aan een robuuste duurzame én betaalbare woning waarbij een eenvoudige EPV zorgt voor de -zo gewenste- versnelling.

We realiseren ons tegelijkertijd ook dat een vereenvoudiging van de EPV niet vanzelfsprekend is omdat het leveren van garanties op prestaties van belang is en vraagt om een ondubbelzinnige beschrijving van deze prestaties. Met hierbij in het achterhoofd dat de theorie (rekensommen) gekoppeld moet kunnen worden aan de praktijk van de huurder, verhuurder en aanbieder. Vereenvoudiging is daarom niet altijd de juiste weg. In de gemoderiseerde versie van de EPV zit onze grootste zorg in het ontbreken van duidelijkheid over de effecten van bewonersgedrag en klimaatomstandigheden op de te garanderen gebouwprestaties door verhuurders. En óf en zo ja, hoe dit kan worden aangetoond én uitgelegd op een laagdrempelige manier (begrijpelijk voor huurder!).

Op veel fronten vinden wij 'EPV 2.0' een verbetering maar vragen nog wel aandacht voor de aansluiting op de praktijk. Onderstaand hebben wij op onderdelen gereageerd en getracht mee te denken in oplossingsrichtingen op onderdelen waar het wat ons betreft anders zou kunnen. Ter afsluiting van deze inleiding vragen wij nog expliciet aandacht voor de communicatie en marketing van EPV 2.0. Wij merken dat bij veel woningcorporaties 'EPV' een beladen begrip is geworden, ook wel gebaseerd op misvattingen, met de nodige weerstand tot gevolg. Een positieve campagne kan geen kwaad!

Reacties per artikel document Besluit van ... tot wijziging van het Besluit Energieprestatievergoeding huur (modernisering)

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

duurzame elektriciteit: duurzame elektriciteit als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel u, van de Elektriciteitswet 1998;

energieprestatie: combinatie van de warmtevraag van de woonruimte, de op de woning opgewekte duurzame elektriciteit en het elektriciteitsverbruik van de gebouwgebonden installaties; *gebouwgebonden installaties*:

installaties die worden gebruikt voor ruimteverwarming, koelen, ventileren, bevochtigen, ontvochtigen, verlichten, bereiden van warm-tapwater en regeling en aansturing;

warmtevraag: de warmtebehoefte van de woning, inhoudende de jaarlijkse hoeveelheid warmte die nodig is om de woonruimte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik te voorzien van ruimteverwarming.

→ Art 1 Ineens maakt verlichten (verlichting) onderdeel uit van het gebouwgebonden energieverbruik. Dit is zo goed als onmogelijk om vooraf vast te stellen en actief te bemeten.

→ Art 1 Bij warmtevraag expliciet 'netto warmtevraag' gebruiken en aan te laten sluiten bij de gebruikte terminologie vanuit de NTA 8800.

Artikel 3

1. De verhuurder verbindt zich om de huurder een korting te geven op de overeengekomen energieprestatievergoeding indien in het voorafgaande kalenderjaar niet op de woning de bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding gegarandeerde hoeveelheid duurzame elektriciteit voor gebruik door de huurder is opgewekt.

2. De korting bedraagt het verschil tussen de gegarandeerde elektriciteitslevering en de gerealiseerde elektriciteitslevering vermenigvuldigd met 150% van de over het betreffende kalenderjaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte transactieprijs "verbruiksklassen huishoudens 2,5 tot 5 MWh".

→ Art. 3.2: de wet verplicht verhuurders om korting te geven als opwek belofte niet is voldaan -> 1,5 x het aantal niet geleverde kWh x transactieprijs CBS. Die transactieprijs is de prijs per kWh, misschien dat nadrukkelijk benoemen? -> "transactieprijs CBS per kWh"

Welk doel wordt nagestreefd met de 150% toeslag? Is dat een verkapte boete of schadevergoeding voor de huurder? Waarom is dat 150% en niet 110% of 200%? Wat hier mist is de situatie wanneer er door klimatologische omstandigheden er minder is opgewekt dan vooraf gegarandeerd. Op welke wijze wordt er dan omgegaan met verschillen? Zie ook opmerkingen bij artikel 4.

→ Bij artikel 4 komen we terug op de haalbaarheid van deze gegarandeerde elektriciteitslevering.

Artikel 4

1. In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, bevat het overzicht dat de verhuurder krachtens artikel 261a, tweede lid, in samenhang met artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek jaarlijks aan de huurder verstrekt, in ieder geval gegevens over:

- a. de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit;
 - b. het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater;
 - c. de gemeten dan wel forfaitair op 700 kWh/jaar vastgestelde hoeveelheid elektriciteit gebruikt voor ventileren, monitoring en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer.
2. Ten behoeve van het overzicht, bedoeld in het eerste lid, voorziet de verhuurder de woonruimte van ten minste twee individuele meters voor het vaststellen van:
- a. de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit;
 - b. het totale jaarlijkse gebruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater.

_ -> Art 4.1, lid b: in relatie tot artikel 1 wordt verlichting hier nergens meer genoemd en sluit daarmee niet aan op dit artikel

→ Art. 4.2.: Verplichte meters zijn Opwek (Esol) en Verbruik (Esh+Edhw+'Ecool?') Conclusie: geen verplichte flowmeters, dus geen controle of de installatie goed functioneert? Het zou goed zijn om aan te geven welke kwaliteit er wordt gesteld aan deze verplichte meters en welke afwijking deze mogen vertonen. Gecertificeerde meters hebben een directe invloed op zowel de stichtingskosten als exploitatiekosten van het marktaanbod (duurder).

→ Art. 4.1.C: EPV-jaaroverzicht: Elektragebruik voor ventilatie, monitoring en bijverwarming = gemeten OF forfaitaire waarde 700 kWh; Is de forfaitaire waarde uit te leggen aan de huurders als daar vragen over zijn?

Wat als de gemeten waarde boven de 700 kWh uitkomt? Mag dan 700 kWh worden gebruikt? (met andere woorden is het een bovengrens?)

→ Kalenderjaar resultaat monitoring; Gaat monitoring over kalenderjaren of over een willekeurige 12 maanden periode met ingangsdatum (bijvoorbeeld) oplevermoment renovatie/nieuwbouw?

Onze voorkeur heeft het hanteren van kalenderjaren (1-1 t/m 31-12) waarbij het ‘mutatiejaar’ (het jaar waarin de huurder de EPV-woning in gebruik krijgt of verlaat) wordt vrijgesteld van garantie elektriciteitslevering (artikel 3). Deze gebroken jaren wél verplicht stellen levert een onhaalbare administratieve last op (denk hierbij aan het hoge verbruik in de wintermaanden en hoge opwekking in de zomermaanden).

→ Omstandigheden resultaat monitoring; de prestaties van de woning (resultaten uit monitoring) komen ook voort uit externe omstandigheden waar in de NTA 8800 berekeningen uitgangspunten zijn bepaald. Denk hierbij aan het aantal zonuren, de gemiddelde buitentemperatuur etc. (Klimatologisch gemiddelde). Is er sprake van een referentie klimaatjaar? Mag/moet dit jaarlijks worden teruggerekend? Dit resultaat kan twee kanten op werken waardoor het niet vrijblijvend zou moeten zijn.

→ Bewonersgedrag resultaat monitoring; Monitoring is in opzet vereenvoudigd. Dit levert een ogenschijnlijk betere uitgangspositie op voor de huurder. Voor verhuurder is levert deze vereenvoudiging een hoger risico op. Dit is vooral te wijten aan de onduidelijkheid over de wijze waarop gekeken moet worden naar bewonersgedrag/ klimaatomstandigheden en hoe dit aangetoond kan worden bij afwijking of ‘onenigheid’.

De hoogte van het totale jaarlijkse gebruik van elektriciteit (artikel 4 lid 2 b) is afhankelijk van bewonersgedrag. Het gemoderniseerde EPV-besluit is niet expliciet in de wijze waarop dit op een geldige manier kan worden aangetoond. Er is nu geen prikkel voor de huurder om de woning ‘duurzaam’ te gebruiken. Het meerverbruik door bijvoorbeeld de thermostaat hoger te zetten dan in de NTA8800 uitgangspunten (theoretische berekening) is opgenomen dient (indirect) door de corporatie te worden vergoed. Vanuit de praktijk weten we dat bewonersgedrag en klimaatomstandigheden een rol spelen in de jaarlijkse prestatie.

We weten ook vanuit de ervaringen van de EPV 1.0 dat ruimte voor interpretatie (door huurder, verhuurder, aanbieder) per definitie zal leiden tot frustratie met kans op juridische strijd. Het argument dat de aanbieder maar moet zorgen dat de woning goed functioneert, biedt eveneens ruimte voor interpretatie. Want wat is goed?

Suggestie van Twan van Grinsven (Kemkens):

‘Daarnaast zou je natuurlijk als verhuurder nog wel wat voorwaarden aanvullend kunnen opnemen. T.o.v. de wetgeving EPV 2.0 zoals:

- Maximale verbruik warmteopwekker (warmte, ww en koude); bijvoorbeeld 120% van de berekende waarde (degradatie conditie meegenomen) en daarmee is buitensporig gebruik gedempt.

- Extra mogelijkheden om “in te grijpen” als de woning totaal anders/verkeerd wordt gebruikt. Na herhalende instructie en fijn afstemming. Zou de woco zichzelf vrijwaren om een eventueel verschil nog uit te hoeven vergoeden. (alleen mogelijk op energiestroom warmteopwekker).’

Suggestie van Chiel Boonstra (Trecodome):

‘Een andere mogelijkheid is ‘het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater’ ook wel ‘W’ uit de formule in Artikel 5 te baseren op de NTA 8800 berekening en niet op gemeten waarden. Dit zou een grote vereenvoudiging betekenen en zorgt ervoor dat de complexiteit van bewonersgedrag en klimaatomstandigheden geen rol speelt.

Hierbij zou -ter bescherming van de huurder- een toeslag of afwaardering kunnen worden toegepast.’

Wij vinden deze suggestie interessant omdat we hiermee wel echt een grote stap maken in eenvoud en uitvoerbaarheid. Wat qua meting dan nog resteert is het jaarlijkse resultaat van de opwekking van elektriciteit. Kanttekening die wij hierbij hebben is dat monitoring van woningen de afgelopen jaren wel echt iets heeft opgeleverd. Dit zou wat ons betreft dan ook niet betekenen dat monitoring van de prestaties op dit onderdeel komt te vervallen. Het hoeft wat ons betreft echter geen onderdeel uit te maken van jaarlijks terugkerende cyclus. De toetsing dat de kwaliteit wordt behaald mag ook niet in het geding komen. Een verscherpte oplevering met meer verplichtingen zou daar onderdeel van kunnen zijn. Denk aan het verrichten van een

blowerdoortest bij iedere woning en een uitgebreide opleveringstoets van de werking en prestaties van de installaties.

Onze conclusie: de wijze waarop gemonitord moet worden en hoe om moet worden gegaan met bewijslast tussen huurder en verhuurder rondom bewonersgedrag en klimaatomstandigheden moet top geregeld zijn. Het moet maar op één manier uit te leggen zijn wil je van de EPV een duurzaam succes maken.

Waarom is wetgever hier niet expliciet over en wordt er een beoordelingskader geboden waarmee verhuurder zijn bewijsplicht gericht kan onderbouwen? Dit aan 'de markt' overlaten is vragen om problemen en komt het gebruik van de EPV niet ten goede. Mogelijk kan uit beschikbare monitoringsdata een duidelijke grenswaarde worden afgeleid voor het maximale verbruik van de warmteopwekker (ruimteverwarming + warmwater).

→ Art 4 lid 3: omkeren van dit uitgangspunt heeft een positief effect op exploitatiekosten omdat dit in de praktijk wordt uitbesteedt aan externe partijen.

Artikel 5

lid 1 Bij overeenkomen EPV:

d. de door de meters, bedoeld in artikel 4, tweede lid, vastgestelde totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik;

→ bij overeenkomen EPV hebben de meters nog niks vastgesteld.

Moet 'vastgestelde' niet zijn: ..vast te stellen..

→ Daarnaast: "door meters vastgestelde hoeveelheid energie voor huishoudelijk gebruik", maar er is geen meter die het huishoudelijke gebruik vaststelt, dat is nu net de eenheid die wordt berekend op basis van andere meters. Op basis van deze voorgestelde tekst kan een huurder eisen dat een separate (energie)meter wordt toegepast die het huishoudelijke verbruik meet. Of mogelijk eisen dat er geen EPV in rekening gebracht mag worden bij het ontbreken van deze separate (energie)meter.

e. de gevolgen voor het elektriciteitsgebruik bij afwijking van het gemiddelde gebruikersgedrag, vastgesteld overeenkomstig de voorschriften, bedoeld in artikel 2, derde lid, waarvan, blijkens mededeling van de verhuurder, is uitgegaan bij het vaststellen van de hoogte van de energieprestatievergoeding.

Onduidelijk:

→ artikel 2, derde lid gaat over het geldig procescertificaat omtrent opnemings- en registratie.

In dit artikel worden niet direct voorschriften genoemd.

→ 'blijkens mededeling van de verhuurder' → onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Gemiddeld gebruikersgedrag concreet maken? Nu lijkt er ruimte voor interpretatie en over wat/hoe verhuurder moet mededelen.

Op welke gemiddelden zijn de NTA8800 berekeningen gebaseerd en hoe kan dit gecommuniceerd worden met huurders? Is dit bijvoorbeeld artikel 13.2.2 Rekenregels uit de NTA 8800?

Uit ervaring weten we dat er een forse afwijking zit tussen berekende energiehoeveelheden en werkelijke energieverbruiken in woningen. Dit was/is zo bij woningen die met aardgas verwarmd worden, maar ook bij energiezuinige woningen die door middel van duurzame energie verwarmd worden. Het helder communiceren over wat nu exact een gemiddeld energieprofiel is waarmee de theoretische prestatie wordt bepaald en de mogelijke afwijkingen in de praktijk. Deze spreiding die bij energiezuinige woningen wordt gezien is even groot (maar op een lager verbruiksniveau) als bij energie onzuinige woningen. Dit geeft inzicht in het risicoprofiel waar verhuurders mee te maken krijgen. En geeft huurders een reële verwachting van de te behalen prestatie op basis van hun eigen gedrag in een duurzame woning. Transparantie over de theoretische aannames en te verwachte werkelijke prestatie geeft vertrouwen aan partijen om hiermee aan de slag te gaan.

lid 2 bij overeenkomen EPV:

→ Art. 5.2.: Deze manier van berekenen is een groot risico voor de woningcorporatie, omdat er niet staat hoeveel W maximaal mag zijn. Huidige formulering is een vrijbrief voor de huurder om veel energie te gebruiken die de verhuurder moet vergoeden als men buiten de theoretische energiebundel raakt. Advies is om voorwaarden toe te voegen waaronder W geldt, daarnaast een uitweg toevoegen als de verhuurder kan aantonen dat woning goed functioneert en dus gedrag van de huurder oorzaak is dat H niet gehaald wordt. (zie ook opmerking bij artikel 4) De genoemde infraroodverwarming (badkamer) is een volledig elektrische verwarming en heeft geen plek als zodanig in de NTA 8800 (EP2), op welke wijze ziet de wetgever de monitoring plaatsvinden van een dergelijk verwarmingselement in lijn met de eerdere artikelen?

Artikel 6

1. Op energieprestatievergoedingen, overeengekomen voor de datum van inwerkingtreding van het Besluit van PM tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (modernisering) (Stb. ..., ...), zijn de tabellen 1 en 2 van bijlage II van toepassing.

2. De bedragen, genoemd in de tabellen 1 en 2 van bijlage II, worden per 1 juli gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor het voorafgaande kalenderjaar.

3. De verhuurder die de warmtevraag van de woning heeft bepaald binnen zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het Besluit van PM tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (modernisering) (Stb. ..., ...) kan tabel 1 van bijlage II toepassen bij het bepalen van de maximale energieprestatievergoeding.

→ EPV 1.0 en 2.0 naast elkaar

In het integraal besluit EPV met wijzigingen is de werking van EPV 2.0 opgenomen. Daarnaast is ook de tabel uit EPV 1.0 opgenomen. Wat hierbij niet duidelijk is, hoe wordt omgegaan met de EPV 1.0. Gelden de regels uit de overgangsregeling (per 1-7-2021) voor 'oude' EPV-woningen? Waar maken we dat nu uit op?

→ '...kan tabel 1 van bijlage II toepassen bij het bepalen van de maximale energieprestatievergoeding.'

Hier staat dat tabel 1 van bijlage II gebruikt mag worden voor de tarieven. Wij nemen aan dat woningen die van vóór de inwerkingtreding modernisering zijn 'volledig' terugvallen op de oude regeling (incl. de NEN 7120 bepalingsmethode)?

→ Art. 6. Inwerkingtreding

Lid 2: Is Indexering ook al in 2023 van toepassing of pas in 2024?

Bijlage 1

→ Verschil in tarief tussen EPV Basis en EPV Hoogwaardig

Van organisaties die wij gesproken hebben over de voorgenomen EPV 2.0 horen wij veel terug dat zij -in verband met het kleine verschil in tarief- waarschijnlijk vooral zullen gaan voor EPV Basis en EPV Hoogwaardig links laten liggen.

Dit is een ontwikkeling die wij niet toejuichen. Wij kunnen ons voorstellen dat woningcorporaties een beleidsafweging maken of zij voor basis EPV of hoogwaardig EPV gaan maar dit zou niet gedomineerd moeten worden door het verschil in tarief.

In de afgelopen periode (energiecrisis) hebben we wederom gezien dat EPV woningen zeer robuust zijn en tegen een stootje kunnen als het gaat om de externe prijsinvloeden. Wij vinden dit zeer goed passen bij de sociale doelgroep.

Wij juichen een groter verschil tussen EPV Basis en Hoogwaardig toe. Daarnaast doen wij de suggestie om de term 'EPV Hoogwaardig' te veranderen in 'EPV Robuust'. Omdat een woning met een lagere warmtebehoefte minder afhankelijk (robuust) is van prijsschommelingen op de energiemarkt en ook bij het veranderen van de salderingsregels.

Ook van belang is welke toegevoegde waarde er redelijkerwijs kan worden verwacht voor resp. 0,40EUR/m² en 0,15EUR/m². Naast een stevige verlaging van de netto warmtevraag moet er nu opeens ook elektra worden opgewekt voor het huishoudelijk deel wat dus in de praktijk resulteert in extra pv-panelen. Dit zou je kunnen zien als het uitvoering geven de Klimaattafel voor Energie (EZK) uitvoeren in plaats van die van de gebouwde omgeving. Of de ambities verlagen of de financiële incentive vergroten lijkt hier op z'n plek.

Om voldoende energieopwekking voor hoogbouw aantrekkelijker of haalbaarder te maken zou er moeten worden onderzocht of er aansluiting kan komen op voorzieningen van duurzame energie coöperaties zonder winst oogmerk zoals 'SAMENOM'. Deze coöperaties leveren 100% duurzame energie, leveren tegen kostprijs en zijn op zoek naar afnemers. Goede afspraken zouden de transitie enorm kunnen versnellen.

→ Is een apart tarief voor woningen vanaf 2019 wel eerlijk?

De EPV 1.0 biedt de mogelijkheid om alle woningen die voldoen aan de eisen van de EPV te verhuren met een Energieprestatievergoeding. Het, bij nieuwere woningen, vragen van een te hoge huur is daar geregeld door een aftopping van punten voor energie in het woningwaarderingssysteem. Deze aftopping was voor EGW 32 punten en MGW 28 punten. ([art. 6](#))

Dat nieuwbouw door huidige regelgeving toch al beter is, aardgasloos is etc. is in onze ogen niet relevant voor EPV. Dit is alleen relevant als je bij nieuwbouw een hogere kale huur mag vragen als bij de jaren '70 woning aan de overkant van de straat. Door passend toewijzen zijn huren in veel gevallen afgetopt (lager gehouden worden dan vanuit het woningwaarderingssysteem zou mogen).

Door deze aftopping in de woningwaardering (EPV 1.0) geldt dat oude en nieuwe woningen exact dezelfde uitgangspositie hebben. De woonlasten van een EPV woning uit 1970 zijn daarmee gelijk aan die van een EPV woning uit 2019. Dit is eerlijk en dus een prima regeling!

Nu is het zo dat de huurder van een nieuwbouwwoning vrijwel zeker lagere woonlasten gaat hebben dan een huurder van een gerenoveerde woning met EPV (huur is afgetopt en EPV-vergoeding is lager).

Daarnaast zien wij EPV als een middel om over een gehele vastgoedportefeuille een kasstroom te verkrijgen voor een waarde die onvoldoende gewaardeerd wordt in het woningwaarderingstelsel. Dit lijkt soms onvoldoende duidelijk voor vastgoedeigenaren. Het gaat om de waarde van duurzaam opgewekte energie op- of aan de woning in combinatie van een zeer lage energiebehoefte. Vanuit een waarde perspectief wordt hetzelfde geleverd bij de verschillende woningen. Het verschil in waarde dat mogelijk tussen een bestaande- of nieuwbouwwoning, bijvoorbeeld een verouderd inbouwpakket (keuken, badkamer en toilet), dient wat ons betreft op de juiste plek beoordeeld te worden. Die plek is het woningwaarderingstelsel (WWS) en niet de EPV.

Kortom: redeneer bij de tarieven vanuit woonlasten en woningwaarde en stop met de redenering dat 'een nieuwbouwwoning toch al heel goed is'. Een splitsing van tarieven maakt de regeling daarnaast onnodig ingewikkeld, terwijl een versimpeling beoogd wordt.

→ Bij deze bijlage ontbreken verwijzingen of toelichtingen. Voor veel woningcorporaties zijn deze termen geen gesneden koek. Als je de EPV makkelijker wilt maken, moet je zorgen dat je deze tabel kunt uitvogelen zonder brede voorkennis te hebben.

- De bepaling van compactheid is gebaseerd op de Standaard als ik het goed begrijp. Moet dat niet vermeld worden in de tekst. Ofwel verwijzing naar andere wettekst ofwel meer toelichting + formule hoe je die bepaald.
- De bepaling van primaire energie is gebaseerd op de NTA8800 berekening als ik het goed begrijp. Moet dat niet vermeld worden in de tekst. Ofwel verwijzing naar andere wettekst ofwel meer toelichting + formule hoe je die bepaald.
- Op welke gezinsgrootte is 2.100 kWh / 530 kWh gebaseerd? In de EPV 1.0 werd expliciet de energie voor verlichting uit de NEN7120 berekening gehaald omdat dit onderdeel zou zijn van de huishoudelijke bundel. In de huidige rekenmethodiek NTA8800 is de post verlichting op 0 kWh/jaar gezet (NTA8800 paragraaf 14.2.1). Dit is dus gelijk aan EPV 1.0. Maar door het de huishoudelijke bundel nu als een vast getal (afhankelijk van type woning) te benoemen, ontvangt de huurder minder 'waarde'. Op welke wijze is hier rekening mee gehouden in de hoogte van de vergoeding? Daarnaast is het misschien handig om te vermelden waar de 2.100 en 530 kWh op gebaseerd zijn, dit helpt om grip te krijgen als woningcorporatie op de toepasbaarheid en inzichtelijk te maken bij afwijkend energiegebruiksprofiel van de huurder.

Bijlage 2

→ Overgangsregeling; bestaande woningen hoeven niet aan EPV 2.0 te voldoen, maar mogen ze dat wel? Dit kan relevant zijn voor woningcorporaties met een beperkt aantal EPV-woningen die alles onder één regime willen brengen. En zo ja, op welke wijze dit is vorm te geven door verhuurders. Dit kan mogelijk worden uitgelegd in een FAQ op de website van RVO.

Aanvullende vragen over: Regeling Energieprestatievergoeding Huur / versiebeheer / woningwaardering

- Komt er naast een hernieuwd Besluit Energieprestatievergoeding Huur ook een nieuwe Regeling Energieprestatievergoeding Huur? Zo ja, wanneer?
- Van de EPV 1.0 zijn meerdere versies in te zien online (Staatsblad, staatscourant, wetten.nl , rvo.nl) waarbij een verschil in opbouw is ontstaan en sommige artikelen in nieuwere versies zijn verdwenen. Dit maakt EPV niet laagdrempelig maar juist een puzzel waar je experts voor nodig hebt (juristen). Kan dit eenvoudiger/ overzichtelijk gemaakt worden?
- Bij de EPV 1.0 zijn bedoelingen/ toelichtingen uit beeld verdwenen waardoor verschillen in interpretatie van het besluit / regeling ontstond. Denk hierbij aan de eis voor tapwater en de toepassing van een douche-WTW hierbij. Wat is/ wordt de status van de Nota van Toelichting?

Effect woningwaardering / woonlasten

- EPV 1.0 verplicht verhuurder de woningwaardering van een EPV-woning 'af te waarderen'. Deze aftopping was voor EGW 32 punten en MGW 28 punten. ([art. 6](#)) (niet geheel duidelijk of dit artikel nog geldt in de EPV 1.0, staat niet meer expliciet benoemd in laatste versie besluit)
- Geldt dit artikel ook nog in de gemoderniseerde versie van de EPV? (zie eerdere opmerking op Bijlage I)
- Zo ja waarom is er dan onderscheid gemaakt tussen woningen tot 2019 en vanaf 2019? (Woningwaardering is immers gelijk). Dit is niet logisch omdat deze wijze van aftoppen woningen van voor en na 2019 energetisch identiek maakt (vanuit woonlasten).
- Zo nee, is er in de tariefstelling rekening gehouden met een potentiële huurverhoging als onderdeel van de totale woonlasten? ([punten](#) gaan immers omhoog bij verbetering energielabel)

Afsluiting

Wij hebben moeten constateren van de consultatieperiode van de EPV relatief kort is zeker gezien de periode van feestdagen en de drukte van de jaarafsluiting op veel plekken. Wij hebben onze klanten gesproken en betrokken bij deze reactie maar helaas heeft het bij een aantal organisaties ook ontbroken aan tijd om een inhoudelijke reactie te geven.

Wij wensen u succes in het verwerken van de inspraakreacties en zijn benieuwd naar de inhoud van aanpassingen.

Wij zijn bereid tot het geven van toelichting op bovenstaande punten en denken graag mee in oplossingen.

Daniël Duijvestijn

Endule B.V.

daniel.duijvestijn@endule.nl

06-4294 5697