

Datum 5 januari 2022
Onderwerp Internetconsultatie Modernisering Energieprestatievergoeding
Huur (EPV 2.0)
Uw referentie -

Inleiding

De modernisering van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur is benodigd in verband met de actualisatie naar geldende normen en bepalingmethoden (NTA 8800, BRL9500-W). Daarnaast zijn vanuit de markt de wensen geuit om monitoringseisen te vereenvoudigen en de EPV breder toepasbaar te maken (ambitieniveau en toepasbaarheid type gebouwen).

Stroomversnelling onderschrijft de noodzaak tot modernisering van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur. Volgens Stroomversnelling vraagt de energietransitie om bruikbare instrumenten om tot haalbare en betaalbare verduurzamingsoplossingen te komen voor zowel huurder, verhuurder als aanbieder. Daartoe zien wij de nieuwe EPV -en dan vooral de EPV hoogwaardig- als een concrete uitvoering van de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050.

In onderstaande reactie doen wij voorstellen tot verbeteringen, onder andere om eventuele onduidelijkheden voor huurder, verhuurder of aanbieders van verduurzamingsoplossingen te voorkomen. Daarnaast uitten wij op onderdelen onze zorgen. De twee belangrijkste onderdelen van zorg voor Stroomversnelling zijn:

1. Onvoldoende duidelijkheid in de verplichte prestatiegarantie en monitoring voor verhuurders in relatie tot bewonersgedrag en klimaatomstandigheden;
2. Tariefstelling EPV Basis en EPV Hoogwaardig liggen te dicht bij elkaar waardoor naar verwachting te snel zal worden teruggegrepen op EPV Basis. Waarmee we, in tegenstelling tot EPV-hoogwaardig, op grotere afstand komen van de beoogde klimaatdoelen.

Reacties per artikel op Besluit van ... tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (modernisering)

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”
 - › 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. 4.2.: Verplichte meters zijn Opwek (Esol) en Verbruik (Esh+Edhw+'Ecool?'). Hieruit leiden wij af dat het niet verplicht is om flowmeters toe te passen en dus geen controle vereist wordt of de installatie goed functioneert. Is dat inderdaad de bedoeling van de wetgever?
- › Art. 4.1.C: EPV-jaaroverzicht: Elektriciteitsgebruik 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?)
Wat als de uitkomst lager is dan 700 kWh? Geldt deze dan als vervangend voor de forfaitaire waarde of kan de huurder toch reclameren dat er onvoldoende is opgewekt indien de huurder een berekening maakt op basis van de forfaitaire waarde van 700 kWh?
- › 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). Eventueel zou ervoor gekozen kunnen worden om, indien er in het eerste volledige kalenderjaar na het mutatiejaar een tekort aan elektriciteitslevering is geconstateerd, de compensatie voor dat kalenderjaar te verhogen naar rato van de lengte van het mutatiejaar.
- › Omstandigheden resultaat monitoring; de prestaties van de woning (resultaten uit monitoring) komen ook voort uit externe omstandigheden waarvoor 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 (in analogie met de bepaling van de maandtermijn door energieleveranciers met behulp van graaddagen in het afgelopen contractjaar)? 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 betere uitgangspositie op voor de huurder. Voor verhuurder levert deze vereenvoudiging met de huidige formulering 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 voor gebouwgebonden doeleinden (artikel 4 lid 2 b) is afhankelijk van bewonersgedrag. Het gemoderniseerde EPV-besluit is niet expliciet in de wijze waarop de invloed hiervan op een geldige manier kan worden aangetoond. Er is nu geen prikkel voor de huurder om de woning 'duurzaam' (c.q. 'normaal' zoals forfaitair in de NTA8800 wordt voorgeschreven) te gebruiken. Het meerverbruik door bijvoorbeeld de thermostaat hoger te zetten dan in de NTA8800 uitgangspunten (theoretische berekening) is opgenomen, zal leiden tot een hoger elektriciteitsgebruik en mogelijk kunnen leiden tot een te lage hoeveelheid opgewekte elektriciteit

voor gebruiksgebonden elektriciteitsgebruik. Dit leidt er dus (indirect) toe dat het 'tekort' door de corporatie dient te worden vergoed (zie verder opmerking bij artikel 5 hieronder). Vanuit de praktijk weten we dat bewonersgedrag en klimaatomstandigheden een belangrijke 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, wat het toekomstig gebruik van de EPV onnodig kan frustreren.

Het argument dat de aanbieder maar moet zorgen dat de woning goed functioneert, biedt eveneens ruimte voor interpretatie. Want wat is goed, een goed werkende schil en goed werkende installaties of dient de aanbieder te zorgen dat de woning en zijn installaties ook 'goed' gebruikt worden?

Inzicht gedeeld door monitoringspartij Watch-E:

'Er is nu geen mogelijkheid voor de verhuurder om aan te mogen tonen dat overschrijdingen van gebouwgebonden gebruik komt door bewonersgedrag (overdadig gebruik van de warmtepomp). Hier is wel degelijk noodzaak voor gezien onze gegevens uit de monitoring.

Ter illustratie: Bij EPV analyse van 897 NOM woningen in 2021 blijkt:

38% van de woningen heeft een huishoudelijk gebruik boven de bundel.

49% van de woningen heeft een hoger huishoudelijk gebruik dan 2100 kWh.

33 % heeft de NOM status niet gehaald.

Door de bewijslast en daarmee het risico van het niet behalen van de norm volledig bij de verhuurder te leggen maakt het minder aantrekkelijk om met EPV te beginnen.'

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 ondubbelzinnig 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.

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. Dat is pas na 1 kalenderjaar het geval. 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 grootte 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.

- › artikel 2, derde lid gaat over het geldig procescertificaat omtrent opnemings- en registratie. In dit artikel worden niet direct voorschriften genoemd die in relatie staan tot bijvoorbeeld de bepaling van gemiddeld gebruikersgedrag.
- › '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 dat W gecorrigeerd mag worden voor 'abnormaal' gebruikersgedrag op het gebied van ruimteverwarming (binnentemperatuur) en warm tapwater gebruik (doucheduur, etc.). 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 een uitweg toe te voegen waarmee de verhuurder kan aantonen dat een woning goed functioneert en dus gedrag van de huurder oorzaak is dat H niet gehaald wordt. (zie ook opmerking bij artikel 4)

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 kan dat nu uit op gemaakt worden?
- › '...kan tabel 1 van bijlage II toepassen bij het bepalen van de maximale energieprestatievergoeding.'
Hier staat dat je tabel 1 van bijlage II mag gebruiken voor de tarieven. Ik neem 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 bij het besluit

- › 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 eerder links laten liggen. Dit is ook op te maken uit een poll onder deelnemers van de Energy Up Webtalk EPV 2.0 van 8 december jongstleden (zie ook: <https://stroomversnelling.nl/nieuws-bericht/webtalk-over-epv-2-0/>).



Figuur 1 - Poll Energy Up Webtalk EPV 2.0

Dit is een ontwikkeling die wij niet toejuichen. Wij kunnen ons voorstellen dat woningcorporaties een beleidsafweging maken of zij voor EPV basis of -hoogwaardig gaan, maar door de huidige tariefstelling wordt er de facto politiek gestuurd richting EPV basis, wat voor zover wij begrijpen niet de bedoeling van de wetgever is en naar ons idee ook niet verstandig zou zijn. Dat lichten we graag toe:

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

Het verschil in investeringskosten tussen EPV Basis en EPV hoogwaardig is duidelijk groter dan de meeropbrengst die met het huidige tariefverschil tussen EPV Basis en EPV Hoogwaardig verkregen kan worden. Dat zit hem met name in de verdergaande vraagreductie. Verdergaande vraagreductie is echter ook van belang om netcongestie en energiearmoede bij fluctuerende energieprijzen te voorkomen. De meerkosten daarvan liggen echter niet bij de verhuurder of huurder. Dergelijke verborgen kosten lijken niet meegenomen in de bepaling van de tariefverschillen.

Stroomversnelling benadrukt het belang van een groter verschil in tarief tussen EPV Basis en Hoogwaardig. Vanuit het belang van het behalen van de klimaatdoelen heeft Stroomversnelling berekeningen beschikbaar waaruit blijkt wat het verschil in effect is tussen EPV Basis en EPV Hoogwaardig. Deze kunnen wij desgewenst delen.

› 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 woningwaarderingstelsel. Deze aftopping was voor EGW 32 punten en MGW 28 punten. ([art. 6](#))

Dat nieuwbouw door huidige regelgeving toch al beter is, waaronder aardgasloos, is in onze ogen niet relevant voor EPV. Dit is alleen relevant als je bij nieuwbouw een hogere kale huur mag vragen dan 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 woningwaarderingstelsel 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 bij woningen >2019).

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. 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 waarschijnlijk gebaseerd op de NTA8800 berekening. Moet dat niet vermeld worden in de tekst. Ofwel verwijzing naar andere wettekst ofwel meer toelichting + formule hoe je die bepaald.

- Het is wellicht 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 bij het besluit

› 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.

Overige suggesties

- › Het zou verhelderend zijn als bij kolommen 3 (warmtebehoefte) en 4 (primair energiegebruik) vermeld wordt dat deze waarden op het energielabel staan.
- › Het is niet duidelijk hoe de verhuurder beschermd is tegen overmacht. Stel, bijvoorbeeld, dat de woning goed presteert, maar dat de omvormer door netcongestie vaak uitvalt. Met de huidige wettekst lijkt dat risico bij de verhuurder te liggen, die daar niets aan kan doen.
- › De afschaffing van de salderingsregeling voor EPV-woningen wordt gehekeld. Het leidt tot het moeten communiceren naar bewoners dat niet duidelijk is hoe hun energierekening er na afschaffing van saldering uit gaat zien. Dit maakt renovatieprojecten moeilijker te realiseren.