

Dit document is de reactie op de voorgenomen wettekst Integraal Besluit energieprestatievergoeding huur EPV 2.0 (versie 30-11-2022) en is aanvullend op de ingevulde antwoorden op de 5 vragen.

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.*

Het betreft hier alleen een vergoeding indien de gegarandeerde opwek niet bereikt is. Er is geen vergoedingsregeling omschreven voor eventuele overschrijding van verbruik van de warmteopwekker e.d.

- 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”.*

De vergoeding van 150% kan een aardige business case opleveren voor een huurder die bereid is tot fraude.

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.*

3. *Het overzicht, bedoeld in het eerste lid, kan elektronisch worden verstrekt, indien de huurder daarmee instemt.*

Er staan zijn geen kwaliteitseisen van de meetapparatuur omschreven, er kan dus volstaan worden met de eventuele fabrieksmatig aanwezige telwerken dan wel *niet* MIT gecertificeerde externe kWh meters. Hiermee is de monitoring een stuk eenvoudiger en goedkoper.

Met het toevoegen van monitoring van de P1 poort slimme meter is het daadwerkelijke verbruik huishoudelijk te berekenen wat belangrijk is voor het inzicht van de bewoner.

Artikel 5

1. *De verhuurder informeert de huurder bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding in ieder geval over:*
 - a. *de overeenkomstig de voorschriften, bedoeld in artikel 2, derde lid, berekende warmtevraag;*
 - b. *de door de verhuurder gegarandeerde totale jaarlijkse op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame elektriciteit;*
 - c. *de door de verhuurder gegarandeerde totale jaarlijkse op de woning op te wekken duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik;*
 - 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;*
 - 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.*
2. *De hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik, bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, is de uitkomst van: $H = O - W - G$, waarbij: H = de hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik, O = de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit, W = het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater, en G = 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.*

Er staat hier informeren bij overeenkomen van de energieprestatie vergoeding, dat doe je voor verduurzaming door middel van het ondertekenen van een huuraanhangsel. Lid 1d is dan nog niet mogelijk.

Bij **aanvang** van de verduurzaming dient de volgende informatie gegeven te worden:
Lid 1: netto warmtevraag uit berekening (label), gegarandeerde opwek PV, gegarandeerde hoeveelheid beschikbaar voor huishoudelijk (via lid 2 te berekenen) en de gevolgen op het verbruik door gebruikersgedrag (voorspelling). Dit zijn dus getallen die in een huuraanhangsel vastgelegd moeten worden waarbij conform artikel 3 alleen de opwek garantie voor verrekening in aanmerking komt.

Algemene opmerkingen inhoudelijk.

Forfaitaire bundel 700kWh:

Het forfaitair op 700 kWh vastgestelde hoeveelheid voor ventileren in combinatie met een eventueel aanwezige badkamer kachel is een bijzondere. Ventileren is een basis vereiste vanuit regelgeving en gezondheid en kent een stabiel laag verbruik. Een elektrische badkamer die onderdeel uitmaakt van de renovatie naar gasloos zou meegenomen moeten worden in de prestatieafspraken. Een badkamerkachel die reeds aanwezig was niet, die viel en blijft dan ook vallen in het huishoudelijk verbruik. Daarnaast is de hoogte van deze 700kWh discutabel. Wij meten in de praktijk met een gebalanceerde ventilatie een verbruik van circa 300 – 350kWh per jaar. Als er in de badkamer een elektrische verwarming is ontworpen als hoofdverwarming dan is de resterende uit de forfaitaire bundel beschikbaar (350-400kWh) energie weer te weinig. De volgende verdeling zou beter zijn:

Onderdeel	Forfaitaire bundel	Toelichting
Ventilatie	350 kWh per jaar	Of meten.
Badkamer kachel hoofdverwarming	900 kWh per jaar	Indien aangebracht bij de verduurzamingsingreep, of meten.
Badkamer kachel bijverwarming (comfort)	300 kWh	Indien aangebracht bij de verduurzamingsingreep, of meten.

Aansluiting Standaard (rekenen met Compactheid):

De aansluiting met de rekenmethodiek volgens de Standaard is toe te juichen. Zo kunnen de software pakketten eenvoudig aangevuld worden met toetsing EPV prestaties. Ook kunnen nu woningen met een ongunstige vormfactor wel in aanmerking komen voor een EPV. Bij bepaalde vormfactoren (projectspecifiek) kunnen bij EPV BASIS (40 resp 45 in de formule) de eisen en de prestaties door de compactheidsformule uit de pas gaan lopen. In onderstaand appartementen complex mag de “Kop-Boven” woning een warmtebehoefte halen van maar liefst 110 kWh/m² terwijl deze op 66kWh presteert. De “Tussen-Tussen” woning haalt een keurige 48kWh/m² maar voldoet niet aan de eis van 45 kWh/m²....

Type	Netto warmtevraag	Eis BASIS
Kop boven	66 kWh/m ²	110 kWh/m ²
Kop tussen	41kWh/m ²	47 kWh/m ²
Kop onder	66 kWh/m ²	92 kWh/m ²
Tussen boven	59kWh/m ³	90 kWh/m ²
Tussen tussen	48 kWh/m ²	45 kWh/m ²
Tussen onder	66 kWh/m ²	79 kWh/m ²

Invulling Verduurzaming EPV Basis:

Door de 40 resp 45 in de compactheidsformule loopt de toegestane warmtebehoefte snel op. Een na-oorlogse EGW met spouwvulling, licht geïsoleerd dak en ventilatie systeem C geeft een netto warmtebehoefte binnen de eisen van EPV Basis. Een woning met deze configuratie all-electric maken met een warmtepomp is risicovol qua functioneren, comfort en energieverbruik. Praktijk risico's die kunnen optreden zijn: onder dimensionering warmteopwekker, onder dimensionering afgifte systeem, discomfort door kouval uit de gevelroosters en ongezond binnenklimaat doordat bewoners de roosters sluiten tgv comfortklachten. Hoe hoger de netto warmtebehoefte hoe groter het risico op deze punten.

Hoogte van de EPV Hoogwaardig.

De hoogte van de EPV Hoogwaardig staat niet in verhouding tot hetgeen op dit moment geleverd zal worden aan de huurder. De eisen van EPV Hoogwaardig voorzien in een woning die vrijwel energieneutraal is en dus de energierekening vervangt. Rekenend met de plafondprijzen gas en elektra vertegenwoordigt een EPV Hoogwaardig ingreep een waarde tussen de € 2,00 en € 3,50 per m² afhankelijk van de grootte van de woning, aantal bewoners c.q. het energieverbruik. Tijdens een Stroomversnelling bijeenkomst is ter sprake geweest dat de voorgestelde EPV € 1,65 aangepast is aan de gevolgen van de voorgenomen salderingswetgeving. Mocht dat zo zijn dan is dat een vreemde situatie, te meer het niet algemeen bekend is. Er zijn ook andere toekomstige ontwikkelingen die een dan een aanpassing omhoog zouden verantwoorden, denk aan sterkere stijging gasprijzen en de in Europees verband op handen zijn deCO₂ taks voor woningen. Dus stel de prijs vast op heden en biedt ruimte om deze in de toekomst aan te passen op ontwikkelingen, naast de indexering volgens het CPI.