

Datum
7-01-2023

vereniging van
woningcorporaties

Onderwerp
Reactie consultatie Energieprestatievergoeding Huur



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

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

KvK 40478218

Geachte ministers van Binnenlandse Zaken en Economische Zaken en Klimaat,

Met veel interesse hebben wij kennisgenomen van de voorgestelde wijzigingen in de EPV. In deze brief reageren we op de door u gestelde vragen in de consultatie en brengen we een aantal aanvullende punten in.

De EPV is een instrument dat wordt ingezet door woningcorporaties om woningen te bouwen die verder verduurzaamd zijn dan waar het bouwbesluit om vraagt. Het instrument helpt in deze situatie met een oplossing voor het split-incentive. De baten van een lagere energierekening worden gedeeld door de verhuurder en bewoner. De bewoner krijgt daar een comfortabele woning van hoge kwaliteit voor terug.

Voorop staat dat woningcorporaties hard werken aan de verduurzaming van hun voorraden. Met de Nationale Prestatieafspraken willen zij daar nog een flinke schep bovenop doen. Het tempo van verduurzaming keer twee, is de ambitie. De EPV kan een instrument zijn dat daarbij helpt. Het is dan ook positief dat er wordt aangestuurd op een meer diverse en vereenvoudigde regeling.

De EPV-basis is mogelijk goede stimulans, maar stevige ingreep blijft nodig

De EPV-basis sluit aan op de isolatiestandaard voor naoorlogse woningen en vraagt om een iets beperktere hoeveelheid zonnepanelen op het dak dan EPV Hoogwaardig. Onze verwachting is dat dit mogelijkheden biedt voor een kleine hoeveelheid woningen. Het lijkt in de praktijk zeer kostbaar en technisch ingrijpend om bestaande woningen op het niveau van de Standaard te krijgen. Corporaties verwachten dat in praktijk een vergelijkbare ingreep als bij Nul-op-de-Meter-renovaties nodig is. De EPV-basis kan echter wel een stimulans bieden om daar meer onderzoek naar te doen en bouwers uit te dagen met nieuwe oplossingen te komen. Het is op voorhand niet te zeggen of de toevoeging van de EPV-basis de EPV 2.0 beter toepasbaar maakt.

Hoeveelheid benodigde zonnepanelen sterk toegenomen

De EPV 2.0 vraagt gemiddeld om meer zonnepanelen per woning dan de EPV 1.0. In het aansluiten op

de NTA 8800 speelt de Primaire Energiefactor nu een rol. Dit zorgt ervoor dat de energieopwekking op de woning moet compenseren voor de inefficiëntie van het elektriciteitsnet. Hierdoor groeit de benodigde hoeveelheid op de woning opgewekte energie en dus het aantal zonnepanelen.

We denken dat dit aantal onder de EPV 2.0 in veel gevallen te hoog ligt. Er is simpelweg geen ruimte voor op het dakoppervlak. Dit geldt in het bijzonder voor woningen met platte daken, toevoegingen zoals een dakkapel, of bij meergezinswoningen met installaties op het dak. Door onze leden zijn al een aantal praktijkvoorbeelden gegeven waarbij het aantal niet behaald kan worden. Het is daarbij wel positief dat de eisen voor EPV Hoogwaardig voor meergezinswoningen lager zijn dan voor eengezinswoningen om de eenvoudige reden dat er veel minder dakoppervlak per woning beschikbaar is.

Huurdersbescherming en informatieplicht belangrijk, boete echter onredelijk

Huurders moeten absoluut beschermd worden en daarbij hoort dat zij goed geïnformeerd worden over hun EPV-woning. Corporaties dragen daar ook zorg voor en staan achter een informatieplicht. Daarnaast bestaat er een huurcommissie waar huurders terecht kunnen bij eventuele geschillen. Het is goed om in de informatieplicht op te nemen waar huurders met vragen of klachten over hun EPV-woning terecht kunnen en welke rechten zij hebben rondom een EPV-woning. Het is ook logisch dat huurders beschermd moeten worden tegen een woning die niet voldoet aan de beloofde energieprestatie.

Een 'korting' op de jaarafrekening bij het niet behalen van de afgesproken prestatie is redelijk. Een hoge boete (van 50%) bij afwijkingen van de hoeveelheid opgewekte energie is echter onredelijk. Corporaties zullen vooraf altijd proberen zo goed als mogelijk in te schatten wat de energiebehoefte en energieprestatie van een woning is. Het kan echter altijd gebeuren dat in de praktijk blijkt dat een en anders iets anders uitpakt. Bouwen en installeren is mensenwerk. Omvormers kunnen uitvallen door netcongestie. Een corporatie weet pas of de woning voldoet als er voldoende meetgegevens zijn. Als blijkt dat er meer energie nodig is of te weinig wordt opgewekt, zal de corporatie bij de relevante partij een verzoek doen om problemen te verhelpen. Het is onlogisch om op het moment dat er inzicht in de prestaties is, altijd naderhand, een hoge boete in rekening te willen brengen bij de corporatie. Het willen invoeren van een boete suggereert dat corporaties bewust zouden proberen de boel te belazeren of nalatig zijn. De corporatie is bovendien vaak niet de oorzaak van het probleem en afhankelijk van de handelingssnelheid van derden voor een oplossing. Het verplichte meetinstrumentarium maakt het daarnaast niet altijd inzichtelijk of de afwijking ook kan komen door het gebruiksgedrag van de bewoner. Het eventueel doorleggen van dit risico naar de bouwende partij levert enkel een risico-opslag op en dus hogere bouw- en/of onderhoudskosten. Die extra kosten komen uiteindelijk weer bij huurders terecht.

Vertrouw erop dat corporaties de prestaties van EPV-woningen in beeld houden en bij slechte prestaties gemotiveerd zijn om het probleem te verhelpen. Neem in de informatieplicht op dat de corporatie verplicht is het contract na te leven en eventuele schade bij contractbreuk te vergoeden (zoals bij een te lage hoeveelheid opgewekte energie en/of een te hoog verbruik van de relevante installaties) en schrap de 'vermenigvuldiging van 150%' uit het voorstel.

Wat maakt de EPV aantrekkelijk voor woningcorporaties?

De betaalbaarheid voor bewoners wordt beïnvloed door de bouw- en exploitatiekosten van een woning. Corporaties willen die betaalbaarheid bewaken en kijken daarbij steeds vaker naar de totale woonlasten. De woonlasten voor een EPV-woning zouden dus niet te hoog mogen zijn in vergelijking tot een huurder in een normale woning. EPV-woningen zijn over de gehele levensduur kostbaarder dan

woningen die voldoen aan het bouwbesluit. Die kosten zitten in de (1) de extra bouwkosten, (2) monitoring en administratie van de energieverbruiken per woning en de verstrekking van informatie aan bewoners, (3) het afhandelen van eventuele geschillen met bewoners en het oplossen daarvan met de aannemer of installateur, en (4) het onderhoud aan de installaties.

De EPV tarieven zijn nu vastgesteld op basis van een theoretische besparing op de energiekosten. Dit is dus een woonlastenbenadering en geen investeringsbenadering. De tarieven moeten voldoende ruimte bieden om de investering te kunnen verantwoorden, want corporaties moeten de betaalbaarheid van hun totale portefeuille bewaken. Corporaties kijken dus of de tarieven ruimte laten voor een verantwoorde investering en bepalen per project met welke hoogte van de EPV ze uit de voeten kunnen én de betaalbaarheid van hun woningvoorraad kunnen borgen.

Financiële zekerheid en voorspelbaarheid nodig voor investeringsbeslissing

Een corporatiewoning wordt in de regel minimaal 50 jaar geëxploiteerd. Een EPV-renovatie is ook een flink levensduur verlengende ingreep. Corporaties werken dus met een lange investeringshorizon. De introductie van de EPV 2.0 brengt een aantal onzekerheden met zich mee:

- De overgang tussen beide regelingen. Het is positief dat bestaande EPV-woningen de huidige regeling mogen blijven toepassen. Ook voor woningen die gepland staan moet deze zekerheid er zijn. Woningen die nu in de planning staan als EPV-woning zullen worden opgeleverd na 31 december 2023. Het duurt ongeveer 1 a 2 jaar vanaf de eerste schop in de grond tot oplevering van een woning. Zorg ervoor dat een overgangperiode hierop aansluit. Verleg de overgangperiode tot december 2025. Anders verwachten we vertraging en herontwikkeling van lopende projecten. Dat leidt tot hogere kosten voor corporaties en minder extra duurzame woningen.
- De afbouw van de salderingsregeling. Het is positief dat dit nu al in het achterhoofd gehouden wordt. Haal zoveel mogelijk onvoorspelbaarheid uit de investeringsbeslissing voor corporaties. Teveel onvoorspelbaarheid maakt dat corporaties niet snel voor een EPV-woning zullen kiezen.

Een versimpelde regeling en een onvoorspelbare toekomst

We zien dat er een goede poging is gedaan om een complexe regeling te vereenvoudigen. Het blijft echter een complex instrument voor een complexe opgave. Het onderscheid tussen bouwjaar, MGW en EGW kan positief uitpakken. Tegelijk maken o.a. de afbouw van de salderingsregeling en een overgang van EPV1.0 naar 2.0 de investeringsbeslissing nog steeds lastig.

Een grote hoeveelheid woningen wordt straks aangesloten op een warmtenet. We doen hierbij een oproep om ook een EPV 2.0 voor warmtenetten in te richten. Zeker nu de verwachting is dat de aanleg van warmtenetten vertraging oplopen, kan een EPV een incentive bieden om de woningen wel al te verduurzamen.

Contactgegevens consultatiereactie:

Anne Leeuw
Belangenbehartiger Duurzaamheid
a.leeuw@aedes.nl