

MEMO

To: Ministerie voor Wonen en Rijksdienst
From: Chiel Boonstra
Date: 6 januari 2023
Project: EPV 2.0 internetconsultatie
Subject: reactie

Vanuit de praktijk van advisering en begeleiding van projecten van woningcorporaties deelt Trecodome graag de volgende reactie op de voorstellen voor de EPV 2.0.

1.

De EPV 2.0 richt zich op een specifiek segment van de sociale huurvoorraad, namelijk woningen voorzien van een duurzame warmteopwekking (lees warmtepomp) en de toepassing van zon PV-panelen ter compensatie van het gebouwgebonden gebruik, of ter compensatie van het gebouwgebonden gebruik plus een bepaalde hoeveelheid huishoudelijk elektriciteitsverbruik.

De aanpassing van de wettekst lijkt met name toegeschreven naar individuele systemen. Uit praktijkervaring blijkt dat de toepassing van klein collectieve warmte-oplossingen voor sociale huurwoningen lagere investeringen vragen dan individuele warmte-oplossingen. Toepassing van de EPV 2.0 vormt een welkome incentive voor zowel individuele als klein collectieve systemen, die niet onder de warmtewet vallen.

Het verzoek aan de wetgever is om klein collectieve systemen die niet onder warmtewet (gaan) vallen expliciet toegang te geven tot de EPV 2.0.

2.

De EPV 2.0 beoogt een versimpeling van de monitoring vereisten, om het bereik van de EPV en de achterliggende doelen te vergroten. Uit projectervaring blijkt dat veel corporaties afzien van toepassing van de EPV vanwege de financiële en organisatorische aspecten van de monitoring.

Monitoring heeft echter waarde voor de verificatie van het functioneren van de woning (warmtevraag) en de installaties (warmtelevering en duurzame energieopwekking). Monitoring heeft ook waarde als blijvende kwaliteitsborging. Het is een tekortkoming van de EPV 2.0 dat de monitoring van warmte, en daarmee de toets op de bereikte netto warmtevraag buiten beeld wordt gebracht in de aanpassing van de EPV.

Uit praktijkervaringen blijkt dat woningen met identieke technische kenmerken een grote spreiding in werkelijk energiegebruik kennen. Door de geformuleerde monitoringeis wordt de woningcorporatie bij te hoge verbruiken en dus te weinig opwekking geconfronteerd met een vergoedingsregeling. Te hoog verbruik kan het gevolg zijn van technische

afwijkingen, maar even goed van verschillend bewonersgedrag. De beperkte monitoring in het EPV 2.0 voorstel biedt geen inzicht in de oorzaak van optredende afwijkingen.

Het is daarom de vraag of evaluatie van gehanteerde uitgangspunten en gerealiseerde kwaliteit via incomplete monitoring op individueel woningniveau tot stand moet komen.

Voorstel 1 is om EPV-woningen aan een oplevertoets te onderwerpen, waarin de luchtdichtheid van de woningen (blowerdoortest) en de technische specificaties worden getoetst (kwaliteitsborging)

Voorstel 2 is om de EPV-monitoring op woningniveau te beperken tot de werkelijke opbrengst van de zon PV-panelen, afgezet tegen de berekende uitgangspunten voor de betreffende woning (prestatieborging)

Als praktijkadvies aan corporaties geldt natuurlijk dat monitoring van gebouwonderdelen en van installaties in samenhang met onderhoudsplanning en kwaliteitsbewaking in toenemende mate mogelijk wordt en zinvol is.

Zo wordt bereikt dat de uitrol van de EPV voor zowel bewoners als woningcorporaties eenvoudig en voorspelbaar wordt.

3.

De wetgever kiest ervoor om het rekeninstrumentarium van de NTA 8800 als maatgevend kader in te zetten, maar stelt met de monitoringeis de praktijkwaarde van de NTA8800 rekenresultaten impliciet ter discussie.

Het voorstel aan de wetgever is om de werkelijke prestaties van woningen afgezet tegen de berekende NTA 8800 uitgangspunten en resultaten door middel van evaluatie-onderzoek in kaart te brengen.

Zo wordt bereikt dat de overheid haar instrumenten kan blijven verbeteren, zonder dat dit evaluatie-onderzoek de uitvoering van de EPV belast.

Deze memo is opgesteld door Chiel Boonstra, Trecodome, in samenspraak met actieve partijen in de woningcorporatiesector, o.a. Wim Wijnhoud van Delta Wonen.