

Datum:

08-01-2023

Onderwerp:

Reactie consultatie Energierpresatatievergoeding Huur

Geachte minister van Binnenlandse Zaken en Economische Zaken en Klimaat,

Vol verwachting hebben wij kennisgenomen van de voorgestelde wijzigingen inzake methodiek van de Energie Prestatieve Vergoeding. De afgelopen jaren zijn wij vooral bij nieuwbouwwoningen betrokken geweest. Onderstaand zal daar dan ook met name betrekking op hebben.

Naast de primaire doelstellingen voor inzet van de EPV, heeft EPV er het afgelopen jaar vooral ook voor zorggedragen dat bewoners van een EPV woning niet of nauwelijks geconfronteerd zijn met de extreem veel hogere energieprijzen. In het sociaal segment een bijzonder welkom. Mijns inziens dé reden waarom EPV ook voor verhuurder aantrekkelijk moet zijn en blijven. Wij zijn dan ook grote voorstanders van EPV-woningen.

Hier ontstaat meteen een verzoek van mij aan u, voor heroverweging van de maximale epv-vergoeding. Ik hanteer hierbij het voorbeeld van de nieuwbouwwoningen, waarbij nu voorgesteld wordt de vergoeding te verlagen van nu €1,55/m² naar €1,15/m². Het voorgestelde bedrag zal de kosten voor investering extra zonnepanelen en monitoring, de bewaking van deze monitoring op functioneren woning en de bijkomende extra administratiekosten niet kunnen dekken. Kortom, het tarief verlagen, zal uiteindelijk alleen leiden tot minder epv-woningen en méér mensen met huurachterstanden als gevolg van te hoge energierekeningen.

Monitoring is zojuist al kort ter sprake gekomen. Het voorstel om de monitoring te vereenvoudigen raad ik u stellig af. Op basis van de huidige data analyse blijkt onvoldoende informatie beschikbaar om accuraat/ snel en doelbewust eventuele storingen in gebouwgebonden systemen te kunnen verhelpen. Te vaak is door ons gezien dat primair de oorzaak van storingen in de installaties ligt en niet als gevolg van gebruikersgedrag. Het minder monitoren zal er enkel toe leiden dat de storing als bewonersgedrag wordt weggezet. Beschermen van bewoners begint bij een zo gespecificeerd mogelijke monitoring. Onze ervaring is ook dat bewoners dit waarderen en niet als inbreuk op hun privacy zien. Bijkomend voordeel is dat zowel storingen duidelijker weergegeven kunnen worden, maar ook daadwerkelijk bewonersgedrag. Voor beide partijen een betere keus. Ik vertel u er graag bij gelegenheid meer over. Dit vergt een hoger investering qua monitoring die noodzakelijk is! En waardoor het tarief zeker niet omlaag kan.

Inhoudelijk op de voorgestelde wijzigingen hebben ik onderstaande beperkingen:

In artikel 1 stelt u wat bij gebouwgebonden installaties hoort. Mijns inziens is verlichting daar geen onderdeel van. Daarnaast pleit ik ervoor dat **de gebouwgebonden installaties die installaties zijn, die in de NTA8800 berekening opgenomen zijn, om te voldoen aan de eisen van de omgevingsvergunning en derhalve noodzakelijk zijn.** Dit geeft de verhuurder de vrijheid nóg meer te kunnen doen (boven wettelijke maatregelen) voor het comfort in de woning áls de bewoner daar voor kiest. Uitgangspunt dienen de eisen conform omgevingsvergunning te zijn, niet een discussie of een onderdeel roerend of onroerend is.

In artikel 3 omschrijft u een korting voor het geval de minimaal gegarandeerde duurzaam opgewekte energie niet behaald is. Dit is duidelijk betere variant dan voorafgaand en zonder meer terecht.

Echter de motivatie voor een boete van 150% over het tekort aan duurzaam opgewekte energie ontgaat mij. Storingen en/of gebruikersgedrag zou fair verrekend moeten worden. Een boete heeft geen meerwaarde.

Artikel 4 beschrijft de inhoud van de jaarrapportage. Onder 4b spreekt u opeens over comfortkoeling. De term is tegenstrijdig met artikel 1. De toevoeging "comfort" is daarnaast onwenselijk en verwarrend. Is er een verschil tussen koelen [art.1] en comfortkoeling [art.4]. Wij zijn van mening van wel. Immers als woning met een NTA berekening zonder koeling voldoet aan de gestelde eisen, kan er sprake zijn van comfortkoeling, keuze van de bewoner én geen onderdeel van de gebouwgebonden installatie. Anderzijds, als de NTA berekening met koeling pas voldoet aan de gestelde eisen, is er sprake van koeling, geen keuze van de bewoner én daarmee onderdeel van de gebouwgebonden installatie. Wij verzoeken u de term van gebouwgebonden installaties zoals boven beschreven te hanteren.

In artikel 4.1 lid c beschrijft u, 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. De laatste twee toevoegingen vragen wij u te motiveren. Onzes inziens kan een tegenstrijdigheid met de berekenmethodiek van de NTA8800 ontstaan. Deze stelt namelijk een ruimtetemperatuur van de woning van 20 graden. Ook voor een badkamer. Ons voorstel is om aan te laten tonen dat via het primaire verwarmingssysteem ook in de badkamer deze temperatuur gehaald wordt. Daarmee is een badkamerradiator een comfortverwarming, keuze van de bewoner om deze te gebruiken én geen onderdeel van de gebouwgebonden installatie. Het energieverbruik voor ventilatie i.c.m. monitoring adviseren wij ook altijd apart te bemeteren. Recentelijke analyses laten plaatselijk zeer hoog energieverbruik van wtw-units zien. De uitgangspunten conform gemiddeld gebruikersgedrag en zoals nu de bundel voor ventilatie bepaald wordt hoeft naar onze mening niet aangepast te worden. Een gebrek aan de installatie zorgt voor dit hoge energieverbruik, niet bewonersgedrag. Monitoring en aansturen op storingen kan dit tijdig verhelpen.

Voorts schrijft u in artikel 4.2 over de monitoring en de minimaal twee individuele meters voor het vaststellen van: a. de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit en b. het totale jaarlijkse gebruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater. Zoals eerder aangegeven is dit absoluut niet in belang van de bewoner en moet er significant méér worden gemonitord. Essentieel is het om uit data van monitoring oorzaken te kunnen analyseren van storingen tot gebruikersgedrag per functie van de installatie: hoeveel energie heeft de installatie gebruikt voor warmte, voor warmtapwater, voor koeling en ventilatie (incl. monitoring). Welke vraagtemperatuur en ruimtetemperatuur horen hierbij. Dit zorgt absoluut voor een kwaliteitsverbetering van de installaties en verbetering van gebruikersgedrag door betere communicatie.

In artikel 5 beschrijft u de EPV-overeenkomst die wordt aangegaan tussen verhuurder en huurder. Bij lid d verzoeken wij u voor een extra toelichting. Hoe moet in een overeenkomst op basis van meters vooraf een hoeveelheid kWh bepaald worden die opgeteld met artikel 51c, het totaal van artikel 51b zou moeten zijn? Onzes inziens is hier in plaats van huishoudelijke gebruik bedoeld de gebouwgebonden installatie. Het kan echter ook niet zo zijn dat deze achteraf pas bepaald kan worden. De huidige rekenmethodiek voor het bepalen van de gebouwgebonden installaties zal als uitgangspunt gehanteerd moeten blijven waarbij wat ons betreft en ten behoeve van hetgeen u in artikel 51e beoogt, het veel duidelijker gemaakt worden wat dit gemiddeld gebruikersgedrag daadwerkelijk inhoudt, zodat ook afwijkingen rekenkundig door dezelfde software als de NTA8800 inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Met andere woorden, als de basis 20 graden in de woning is, wat is het effect als een bewoner 21 graden stookt. Deze informatie hoort uit de software te generen te zijn.

De gevolgen nu, zoals u aangeeft, zou simpelweg kunnen zijn: bij afwijkingen van het gemiddelde gebruikerstarief zal u meer energie verbruiken en zult u uw voorschot bij uw energiemaatschappij wellicht moeten verhogen. Wij denken dat huurders beter geïnformeerd en beschermd willen worden.

Voorts in artikel 2 raakt u mij volledig kwijt! De formule kan niet anders zijn dan: $O = W + H$. Waarbij W én G (uitgezonderd badkamerradiator zoals eerder gepleit) ook niet het jaarlijkse verbruik kan zijn, maar conform rekenmethodiek bij gemiddeld gebruikersgedrag verwacht energieverbruik. G is daarmee onderdeel van W .

De huidige versie zal veel vragen doen oproepen dan dat er antwoorden zijn, als er geen aanpassingen op de wetteksten komen. Een inwerkingtreding medio 2023 is daarmee ambitieus. Bij het tot stand komen van deze consultatieversie ervaar ik een theoretische benadering terwijl de praktijkervaring van hoe epv-woningen daadwerkelijk presteren, welke problemen en discussies ontstaan zijn niet belicht zijn.

EPV 2.0 moet een versie zijn die duidelijkheid geeft aan verhuurder en huurder binnen het gemiddeld gebruikersgedrag maar ook bij afwijkingen hiervan. EPV 2.0 moet een versie zijn die duidelijkheid geeft of er een installatietechnisch probleem of gebruikersgedrag probleem speelt, dit kan alleen met goede en uitgebreide monitoring. EPV 2.0 moet een versie zijn waarbij véél meer verhuurders de extra investering willen en kunnen doen en hun huurder woning met een stabiel en lagere energielast kunnen verhuren. Op naar méér EPV-woningen! Ik help daar graag aan mee.

Contactgegevens consultatiereactie:

Harry Loo
Projectmanager / EPV-deskundige
harry@probaatprojectmanagement.nl