

Internetconsultatie concept AmvB Woonlastenwaarborg

Inspraakreactie Vereniging De Brede Stroomversnelling 17 april 2017

Inleiding

Stroomversnelling werkt vanaf 2013 aan de ontwikkeling van zeer energie zuinige woningen zoals nul-op-de-meter producten in de huursector. Doelstelling van Stroomversnelling is een belangrijke bijdrage te leveren aan het Energieakkoord door innovatie van (installatie)technieken ten behoeve van verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De inzet en het gebruik van duurzame energie is daarbij als uitgangspunt genomen. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de doorgevoerde energieprestatieverbetering woonlastenneutraal voor de huurder moet zijn. Met andere woorden, de woonlast na renovatie, mag niet hoger zijn dan de oorspronkelijke woonlast (huur en service kosten en energielast). Met de aangekondigde AmvB Woonlastenwaarborg krijgt het hanteren van een woonlastenwaarborg c.q. woonlastengarantie een wettelijk karakter.

Woonlastengarantie bij de Stroomversnelling projecten

Sinds de start van de Stroomversnelling in 2013 zijn er meer dan 1000 woningen naar het niveau nul-op-de-meter gerenoveerd of in uitvoering. In de meeste projecten is tevens een ruime upgrade in wooncomfort doorgevoerd door middel van vernieuwing van keuken en badkamer. Desondanks hebben de huurders in alle projecten een woonlastengarantie gekregen.

De belangrijkste kenmerken van de door Stroomversnelling gehanteerde methodiek zijn:

- Er worden garanties gegeven omtrent de minimale hoeveelheid opgewekte elektriciteit voor gebouwgebonden functies (ruimteverwarming, warm tapwater en hulpenergie) en bovendien de minimale hoeveelheid opgewekte elektriciteit voor gebruikergebonden energie zoals huishoudelijke apparaten.
- Er wordt gegarandeerd dat met de beschikbare hoeveelheid gebouwgebonden elektriciteit, de woning het gehele jaar op 20 C verwarmd kan worden en er een bepaalde hoeveelheid (180-200 liter) verwarmd water per dag beschikbaar is voor onder andere douchen.
- Een van de garantievoorwaarden betreft het gemiddelde klimaatjaar.
- De invloed van de bouwkundige en installatietechnische woningverbetering (zichtbaar in de vorm van reductie in de vraag naar energie en opwek van duurzame energie) is vertaald naar de te verachten opbouw van energiegebruik en teruglevering en de daardoor resulterende woonlasten op het niveau van individuele huishoudens in plaats van complexniveau.
- Voor de doorrekening van woonlastengarantie op het niveau van het huishouden worden, indien beschikbaar, de energielasten van de afgelopen 3 jaar gebruik gemaakt. Deze gegevens zijn niet in alle gevallen beschikbaar (soms woont men er minder dan een jaar); in dergelijke gevallen wordt gerekend met energiegebruik bij gemiddeld gedrag. De impact van (niet gemiddeld c.q. veranderend) gedrag op te verwachten energielasten wordt indicatief aangeduid.

In een enkel geval bleek de woning na renovatie niet direct de gegarandeerde prestaties (met name op gebied van wooncomfort) te leveren. In dergelijke gevallen:

1. worden aanpassingen aan de woning (c.q. de woninginstallaties) doorgevoerd zodat de woning alsnog de gegarandeerde prestaties levert én
2. krijgen de bewoners een financiële compensatie die hoger is dan welke op basis van het principe van woonlastenneutraliteit nodig zou zijn geweest.

De ervaringen en resultaten van de eerste woningen zijn doorvertaald naar een gestandaardiseerde overeenkomst waarvan een woonlastengarantie onderdeel uitmaakt. Tevens zijn de ervaringen opgedaan in de projecten vertaald naar het NOM Keur, waarmee corporaties zekerheid krijgen over de energetische prestaties van onder NOM Keur gerealiseerde nul-op-de-meter renovaties.

Eerdere aanbevelingen Stroomversnelling t.a.v. woonlastenwaarborg

Medio 2016 heeft Stroomversnelling aangegeven dat de doorvoer van een woonlastenwaarborg onnodig en mogelijk zelfs onwenselijk te achten, gezien vanuit handhaafbaarheid en onbedoelde negatieve bijeffecten richting de huurder. Vanuit dat oogpunt heeft Stroomversnelling destijds aanbevelingen gedaan om te verwerken in de beoogde woonlastenwaarborg. Met de volgende zaken zou rekening moeten worden gehouden:

1. Een heldere indicatie van de nieuwe woonlastenopbouw, inclusief voorwaarden waaronder deze gegarandeerd zijn, is belangrijker dan een garantie dat de woonlasten neutraal zijn onder gestandaardiseerde condities (t.a.v. klimaat en gedrag).
2. Voorkom ongelijkheid: voer tegelijk met de verplichte woonlastengarantie bij renovaties waarbij een EPV in rekening gebracht gaat worden, ook een verplichte woonlastengarantie in voor elke renovatie waarbij huurverhoging als gevolg van labelwijziging het gevolg kan zijn.
3. Zorg dat woonlastengarantie niet op complexniveau maar op het niveau van het huishouden wordt gehanteerd.
4. Bouw in dat woonlastengarantie alleen van toepassing is wanneer complete energiegebruiksgegevens van de bewoner over een periode van 3 jaar voorafgaand aan de renovatie in dezelfde woning beschikbaar zijn.
5. Bouw in dat bewijslast van voldoen aan woonlastengarantie alleen betrekking heeft op de impact op woonlasten in de eerste 12 maanden na renovatie, gecorrigeerd voor afwijkingen op gebied van klimaatcondities (voor en na renovatie).
6. Bouw in dat een verplichting tot woonlastengarantie vervalt indien bewoners niet bereid zijn mee te werken aan - door beide partijen overeengekomen wijze van - monitoring van energieprestaties tijdens het gebruik van de woning.
7. Biedt ruimte voor herstel bij achterblijvende prestaties, bijvoorbeeld door in te bouwen dat de woonlastengarantie ook gewaarborgd kan worden door financiële compensatie van achterblijvende prestaties van de woning, voor zover aantoonbaar te wijten aan de praktische prestaties van de woning, tot het moment dat de woning op het gewenste kwaliteitsniveau wordt gebracht. Dit, met de verplichting dat het herstel binnen een redelijke termijn volbracht moet zijn.

Gelet op de per internetconsultatie voorgehouden conceptuitwerking merken wij op dat een aantal van de genoemde zaken zijn verwerkt en een aantal ook niet.

Naar ons inzicht zijn 1, 3, 4, 6 wel verwerkt en de punten 2, 5 en 7 niet. Voorts is in de huidige uitwerking rekening gehouden met de onlangs ingevoerde ministeriële regeling EPV-gas en de voorgenomen EPV-warmte variant. Gelet op bovenstaande vraagt de vereniging Stroomversnelling alsnog rekening te houden met de eerder aangegeven zaken en komen wij tot de in het volgende hoofdstuk beschreven aanbevelingen.

Aanbevelingen

1. Voorkom ongelijkheid: voer tegelijk met de verplichte woonlastengarantie bij renovaties waarbij een EPV in rekening gebracht gaat worden, ook een verplichte woonlastengarantie in voor elke renovatie waarbij huurverhoging als gevolg van labelwijziging het gevolg kan zijn.
Toelichting: het energieneutraal (of beter) renoveren/bouwen van een woning is nog lang geen gemeengoed. Veel partijen ontberen zelf de kennis omtrent de voordelen die dit kan leveren voor zowel huurder als verhuurder. In discussies tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging blijkt niet zelden dat een energieneutrale 'EPV-renovatie' (waarvoor na renovatie een EnergiePrestatieVergoeding gevraagd mag worden) afgezet wordt tegen een reguliere label-B renovatie. Vergelijking tussen de EPV-renovatie en label-B renovatie is niet onlogisch omdat de ingrepen zowel qua kosten als potentiële baten beiden substantieel van aard kunnen zijn en een langjarig effect hebben op de waarde van het vastgoed, de inkomstenstroom en solvabiliteit van de woningcorporatie en, belangrijker nog, de woonlastenontwikkeling van de huurder. Juist om die redenen zou elke renovatie dezelfde wettelijke bescherming moeten bieden als het gaat om woonlasten. Wanneer een woonlastenwaarborg alleen geldt voor een EPV-renovatie is er een goede kans dat een gedeelte van de woningcorporaties, die per definitie voorzichtig zijn om ervaring op te doen met nieuwe renovatie-strategieën, in de afwezigheid van een woonlastenwaarborg-eis bij een reguliere renovatie, deze prefereren. Dit staat de noodzakelijke en gewenste opschaling van een verregaande verduurzaming, met behoud van ook op de langere duur betaalbare woonlasten, in de weg.
2. Bouw in dat bewijslast van voldoen aan woonlastengarantie alleen betrekking heeft op de impact op woonlasten in de eerste 12 maanden na renovatie, gecorrigeerd voor afwijkingen op het gebied van klimaatcondities (voor en na renovatie).
Toelichting: Naar verwachting zullen de consumentenprijzen voor energie afkomstig van fossiele brandstoffen op de middellange en lange termijn blijven stijgen. Naar verwachting zelfs sneller dan de jaarlijkse inflatie. Om die reden is in de EPV wetgeving de mogelijkheid geboden om deze inflatievolgend jaarlijks te mogen ophogen. De huidige uitwerking van de woonlastenwaarborg lijkt er voor te zorgen dat de maximale hoogte van de EPV voor onbeperkte duur gekoppeld is aan de energiekosten van de huurder in de afgelopen drie jaar. Zolang het Rijk niet bereid is te borgen dat de consumentenprijzen van energie afkomstig van fossiele bronnen niet zullen stijgen, zelfs niet als gevolg van inflatie, wordt hiermee een onwenselijke rechtsongelijkheid gecreëerd. In de uitwerkingen lezen we bovendien niet terug dat voor de bepaling van de energielasten voor renovatie binnen de systematiek van de woonlastenwaarborg gecorrigeerd mag worden voor afwijkingen ten opzichte van het referentie klimaatjaar, terwijl in de EPV wet en daarvan afgeleide AmvB gesteld is dat gewerkt dient te worden (bijvoorbeeld voor de bepaling van het aandeel op te wekken duurzame energie voor warmte) met de gemiddelde klimaatomstandigheden. Het is derhalve onlogisch en mogelijk zelfs juridisch onhoudbaar als in de berekening van de energielasten van de afgelopen drie jaar niet ook rekening gehouden zou moeten worden met de mate waarin die energielasten de afgelopen drie jaar afweken van de gemiddelde klimaatomstandigheden.
3. Biedt ruimte voor herstel bij achterblijvende prestaties, bijvoorbeeld door in te bouwen dat de woonlastengarantie ook gewaarborgd kan worden door financiële compensatie van achterblijvende prestaties van de woning, voor zover aantoonbaar te wijten aan de

praktische prestaties van de woning, tot het moment dat de woning op het gewenste kwaliteitsniveau wordt gebracht.

Toelichting: Er zijn weinig voorbeelden bekend waarbij een renovatie (noch nieuwbouw overigens) op alle punten perfect verlopen zijn en exact de functionele prestaties leveren welke beoogd waren. Zelfs bij de aanschaf van gebruiksgoederen gebeurt het meer dan eens dat het product in gebruik niet aan alle gegarandeerde prestaties voldoet. In dergelijke gevallen kan de gebruiker rekenen op kosteloos herstel en in zeldzame gevallen zelfs een schadevergoeding. Het is ontegenzeggelijk redelijk te veronderstellen dat een huurder recht heeft op bescherming tegen woonlastenstijging als gevolg van achterblijvende prestaties van de woning waar wel een EnergiePrestatieVergoeding voor betaald moet worden. De AmvB Woonlastenwaarborg heeft dat ook duidelijk op het oog. Toch blijft het wenselijk om een woningcorporatie de mogelijkheid te bieden aan de verantwoordelijke bouwpartij om zowel spoedig en adequaat maar ook tegen redelijke kosten (beschouwd vanuit de gezochte bescherming van de huurder) eventuele achterblijvende prestaties financieel te compenseren en technisch te herstellen. Wetgeving voor alle andere consumentenmarkten vraagt immers ook geen hogere eisen dan dat.

4. Voorkom onredelijke dubbeltelling ten aanzien van forfaitair gebruik van gas en warmte uit een warmtenet voor ruimteverwarming en warm tapwater bij woningen die na renovatie zowel op het gasnet en een warmtenet zijn aangesloten.

Toelichting: Artikel 3A lid 3 vermeldt de formule waarmee de maximale hoogte van de EPV bepaald kan worden aan de hand van zowel huur- als verschillende soorten energielasten. In deze formule wordt voor woningen die aangesloten zijn op een gasnet verwezen naar forfaitaire gasverbruiken gekoppeld aan warmtevraag voor ruimteverwarming, warm tapwater en koken vermeld in tabel 1 van bijlage II bij artikel 3A. Bovendien wordt in deze formule voor woningen die aangesloten zijn op een warmtenet verwezen naar forfaitaire warmteverbruiken gekoppeld aan warmtevraag voor ruimteverwarming en warm tapwater (koken wordt kennelijk verondersteld elektrisch van aard te zijn?) vermeld in tabel 2 van bijlage II bij artikel 3A. Niet zelden hebben woningen verbonden aan een warmtenet ook een verbinding aan het gasnet. Soms alleen om koken op gas mogelijk te maken, soms omdat ook de warm water voorziening gevoed wordt met gas uit het gasnet. De voorgenomen AmvB lijkt geen rekening te houden met een dergelijke hybride situatie. Als gevolg hiervan zal in dergelijke gevallen de woningcorporatie zowel forfaitaire kosten moeten rekenen (na renovatie) voor gas ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwater en voor warmte ten behoeve van diezelfde gebruiksfuncties. Dit leidt derhalve tot onwenselijke dubbeltellingen. Wij verzoeken het rijk om in de definitieve versie hiermee rekening te houden.

Tot slot

De vereniging Stroomversnelling heeft woonlastenneutraliteit van meet af aan als ontwerppunt en vast gegeven voor de beoordeling van de prestaties van de Nul-op-de-Meter woningen gehanteerd. De Stroomversnelling herkent in de voorgelegde AmvB veel hiervan terug en is verheugd dat het Rijk rekening heeft gehouden met de inbreng en ervaringen binnen de Stroomversnelling. De vereniging hoopt met bovenstaande inbreng het Rijk te helpen dit belangrijke beleidsterrein verder te versterken en daarmee zowel, huurders, woningcorporaties, de bouwsector, lokale overheden en de Rijksdoelen zoals die onder andere zijn vastgelegd in het Energieakkoord dichterbij te brengen.