

FAQ's over de EPV

Uitgave

Lente-akkoord Zeer Energiezuinige Nieuwbouw

Juli 2018



Sinds 2016 is de Energieprestatievergoeding (EPV) van kracht. De EPV is een regeling voor nul-op-de-meterwoningen in de sociale huur. Huurders van een NOM-woning hebben een zeer lage energierekening. Daartegenover betalen zij een vergoeding aan de woningcorporatie voor de extra energiemaatregelen die zijn getroffen.

Dankzij de EPV hebben diverse woningcorporaties inmiddels vele honderden NOM-woningen kunnen realiseren. Wat zijn hun ervaringen? Welke vragen komen in de praktijk op?

Vragen over de realisatie van NOM-woningen

Bouwpartijen maken de laatste jaren grote stappen. Het ideaal, ook voor woningcorporaties en hun huurders, is een woning met een energierekening die onder de streep op nul eindigt. Is dat mogelijk en haalbaar?

Is het technisch mogelijk om een NOM-woning te realiseren?

Uit ervaring blijkt dat er technisch veel mogelijk is. Er zijn meerdere bouwpartijen die er goed in slagen NOM-woningen te bouwen of bestaande woningen te verbeteren tot hetzelfde prestatieniveau. Zie de publicatie [Nul op de Meter](#) of kijk in het [projectenoverzicht](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Alleen voor bestaande woningen in de gestapelde bouw is het vaak nog lastig omdat daar te weinig ruimte is voor PV-panelen. In alle andere situaties is er voldoende kennis van en ervaring met alle technieken waarmee nul op de meter kan worden gerealiseerd. Dat blijkt ook uit de monitoring van deze woningen: de nul op de meter wordt daadwerkelijk gerealiseerd.

Maakt de EPV het financieel mogelijk om een NOM-woning te realiseren?

Sinds de invoering van de EPV hebben diverse corporaties met behulp van de EPV met succes huurwoningen gerenoveerd of nieuwe huurwoningen gebouwd met een NOM-energieprestatie. Inmiddels worden honderden woningen op die manier verhuurd. De ervaring leert dat de EPV toereikend is om de kosten daarvoor te dekken, zeker in de nieuwbouw. In de praktijk wordt een vergoeding van gemiddeld €80 per maand in rekening gebracht. In dat geval zijn de woonlasten voor de huurders dus lager dan anders.

Een rekenmodel				
Woning 100 m ² GO	Renovatie		Nieuwbouw	
	Maximaal	Gemiddeld	Maximaal	Gemiddeld
Hoogte EPV maandbedrag	€ 140	€ 80	€ 140	€ 80
Gekapitaliseerd vermogen over	€ 33.600	€ 19.200	€ 33.600	€ 19.200



20 jaar				
Beschikbaar uit onderhoudsbudget	€ 35.000	€ 35.000	-	-
Beschikbaar voor NOM-investeringen	€ 68.600	€ 54.200	€ 33.600	€ 19.200

Wat doe je als het energiebedrijf het voorschotbedrag niet verlaagt?

In de praktijk is het soms lastig energiebedrijven direct in het proces mee te nemen. Sommige energiebedrijven brengen ook bij een NOM-woning een standaard maandelijks voorschotbedrag in rekening om dat pas na een seizoen te corrigeren. Dan betaalt de huurder de EPV én een voorschotbedrag dat is afgestemd op een traditionele situatie. Dat zorgt voor een drempel en is voor sommige huurders onoverkomelijk. De verhuurder kan hierin een rol spelen door bij de start van een NOM-project alle stakeholders waaronder de energieleverancier(s) te informeren. De verhuurder kan ook helpen door de inning van de EPV op te schorten tot het voorschotbedrag wel op de nieuwe situatie is afgestemd.

Hoe gaan woningcorporaties om met financiële risico's?

De huurder is de EPV pas verschuldigd als de woning daadwerkelijk aan de eisen voldoet. De verhuurder draagt dus de risico's van de investeringen. Pas bij monitoring blijkt of de EPV inderdaad in rekening kan worden gebracht. Veel woningcorporaties verleggen dit risico naar het bouwbedrijf dat de woningen levert en renoveert.

- De verhuurder kan bij de bouwopdracht aangeven dat hij gebruik wil maken van de EPV.
- In de aanneemovereenkomst kan staan dat het bouwbedrijf de EPV over het betreffende jaar betaalt wanneer door technische gebreken de woning in de praktijk niet nul op de meter blijkt te zijn.
- Sommige concepten voor nul-op-de-meterwoningen, hebben een NOM-keur. Dat keurmerk legt de basis voor prestatieafspraken. Het geeft financiers, gebouweigenaren en bewoners meer zekerheid dat de woning (bij goede uitvoering, standaard klimaatcondities en gemiddeld gebruik) daadwerkelijk nul op de meter is.
- De verhuurder kan in de aanneemovereenkomst opnemen dat de woning bij oplevering EPV-gecertificeerd moet worden conform ISSO 82.5 en bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland moet worden afgemeld.
- Sommige corporaties en bouwbedrijven sluiten een DBM-contract af waarmee de risico's zoveel mogelijk bij het bouwbedrijf komen te liggen.

Vragen over de EPV in relatie tot andere regels



EPC, Energielabel, BENG, NOM, EPV,... Wie ziet door de bomen het bos nog? En hoe verhouden al die regels zich tot elkaar?

Hoe verhoudt de EPV zich met het energielabel?

Met een energielabel kunnen kopers en huurders in één oogopslag zien of een woning zuinig (A) of onzuinig (G) is. Het label is wettelijk verplicht voor alle woningen en helpt kopers en huurders een energiezuinige keuze te maken. Voor een EPV/NOM-woning is het label echter niet meer toereikend; de meeste verdienen een zeer lage Energie-index (label A⁺⁺⁺). Ook nieuwbouwwoningen die voldoen aan BENG (na 2020) passen niet meer in de labelsystematiek.

Om die reden gaat het energielabel op de schop. Hoe en wanneer is nog niet duidelijk. Op dit moment gelden er voor woningen die aan de EPV-voorwaarden voldoen helaas nog twee keurmerken: het label Energie-index en het EPV-certificaat. Dat is dubbelop, maar is nu eenmaal het gevolg van snelle innovatie.

Gaat de EPV samen met BENG?

De EPC drukt in één getal de energieprestatie van een nieuwbouwwoning uit. Hoe lager de EPC, hoe beter de energieprestatie. De EPC is in de afgelopen jaren keer op keer verlaagd en staat nu op 0,4. Dat is in het Bouwbesluit verankerd.

Na 2020 vervalt de EPC en wordt BENG het nieuwe stelsel waaraan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen moet voldoen. Volgens BENG moeten nieuwbouwwoningen tegelijk aan drie eisen voldoen. Deze eisen staan nog niet vast. Op dit moment is slechts sprake van voorgenomen eisen. Zie verder de publicatie [Woningbouw volgens BENG](#) van Lente-akkoord/ZEN.

De eisen voor EPV en de voorgenomen eisen voor BENG zijn niet helemaal gelijk:

EPV	De warmtevraag van de woning is maximaal 50 kWh/m ² .jaar	} BENG is strenger
BENG-1	De behoefte aan energie voor verwarmen én koelen is maximaal 25 kWh/m ² .jaar	
EPV	De productie van duurzame energie dekt de volledige energievraag (huishoudelijk en gebouwgebonden)	} EPV is strenger
BENG-3	De productie van duurzame energie dekt minimaal 50% van het totaal primair gebouwgebonden energiegebruik	

De verschillen vinden hun oorsprong in het feit dat de EPV is ontworpen voor verbetering van bestaande woningen, terwijl BENG uitsluitend voor nieuwbouw geldt. In nieuwbouw is het alleen al door oriëntatie van de woning mogelijk de energiebehoefte voor verwarming



aanzienlijk te reduceren. In bestaande bouw kan dat niet. In bestaande woningen moet daarom meer worden gedaan met de opwekking van duurzame energie. Bovendien is nul op de meter geen doelstelling van BENG. In BENG gaat het om (bijna) energieneutraal en gaat het alleen om gebouwgebonden energiegebruik. Tot slot is een vergelijking tussen de EPV en BENG-2 niet relevant omdat een NOM-woning per saldo geen elektriciteit van het net gebruikt.

Ondanks de verschillen, kan een woning die voldoet aan BENG met enkele aanvullende ingrepen toch voldoen aan de eisen voor de EPV. In de praktijk blijkt dat vaak een kleine stap te zijn: enkele PV-panelen extra is vaak genoeg om een BENG-woning ook nul op de meter te maken. Daarna mag de verhuurder de volledige EPV in rekening brengen.

Blijft de EPV bestaan als andere regelgeving van kracht wordt?

De EPV is ontwikkeld om innovatie aan te jagen en te komen tot een stroomversnelling bij energiebesparing in huurwoningen, met name in de bestaande bouw. Het is dus een regeling voor investeerders met durf, die zich nu willen voorbereiden op de toekomst. Zodra nul op de meter de gangbare praktijk is, is er misschien geen noodzaak meer voor.

De EPV is echter wettelijk vastgelegd. Daarom is afschaffing of versoering niet van de één op de andere dag mogelijk. In zo'n geval mag van de wetgever bovendien een overgangsregeling worden verwacht voor bestaande situaties waarmee afspraken die woningcorporaties nu met huurders maken van kracht blijven en waarmee investeerders die aan kop gaan, worden beschermd.

Vragen over certificering en monitoring

De EPV is wettelijk vastgelegd en de uitvoering van de regeling is met certificering en monitoring geborgd zodat de woningen ook daadwerkelijk nul op de meter zijn. Hoe gaat dat in zijn werk?

Voorwaarden voor het innen van de EPV

- De woning voldoet aan de energie-eisen van de EPV en dat is vastgesteld door een daarvoor gecertificeerd bureau. De woning is bovendien afgemeld bij RvO.
- De EPV is in een overeenkomst met de huurder vastgesteld.
- Uit monitoring blijkt dat de productie van duurzame energie de energiebehoefte daadwerkelijk dekt.



Hoe wordt een woning voor de EPV gecertificeerd?

Eén van de voorwaarden om EPV in rekening te mogen brengen, is dat de maximale netto warmtevraag gegarandeerd lager is dan 50 kWh/m².jaar (of 40 respectievelijk 30 kWh/m².jaar). Dat wordt beoordeeld door een gecertificeerd bureau volgens de Nationale Beoordelingsrichtlijn BRL 9500-01 en 05. Het bureau kijkt naar de daadwerkelijk aangebrachte energiebesparende maatregelen.

Eind april 2018 waren in Nederland zes bedrijven gecertificeerd om de beoordeling voor die garantie te doen: [Atriensis bv](#), [Buildinglabel b.v.](#), [Invent Advies bv](#), [Peutz bv](#), [Technisch Adviesbureau Crone](#), [Timax Energieprestatie b.v.](#) Het overzicht van certificaathouders staat op de site van [Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland](#).

Met het certificaat wordt de woning formeel afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Belangrijk: pas als de woning is afgemeld, mag de verhuurder de EPV in rekening brengen.

In de praktijk wordt de afmeldprocedure nog als ingewikkeld ervaren. De bureaus en de verhuurders die de certificering aanvragen, weten onvoldoende wat ze van elkaar kunnen verwachten. De beoordelingsprocedure is soms nodeloos ingewikkeld. Er wordt om veel bewijsmateriaal gevraagd. Soms is een woningcorporatie zich niet bewust dat certificering en afmelding verplicht zijn voor het in rekening brengen van de EPV.

Als een verhuurder de EPV in rekening brengt terwijl de betreffende woning nog niet is afgemeld, is er sprake van een overtreding.

Wat staat er in de overeenkomst met de huurder?

De EPV is een schriftelijke overeenkomst tussen verhuurder en huurder. De partijen leggen hierin de betalingsverplichting vast, alsmede de gegarandeerde energieprestatie van de woning, de manier waarop monitoring plaatsvindt en de medewerking die de huurder daaraan moet geven. De overeenkomst is vrijwillig. Als de huurder het er niet mee eens is, kan hij bezwaar maken bij de Huurcommissie en daarna eventueel een procedure starten bij de kantonrechter.

Gegevensverzameling valt onder de restricties van de privacywetgeving conform de [Algemene verordening gegevensbescherming](#) (AVG). Dat betekent onder meer dat er voor de verwerking van gegevens een legitieme grondslag moet zijn zoals aantoonbare toestemming van de betrokkene, een aantoonbare noodzaak of een wettelijke verplichting.

Waarom moet de monitoring voldoen?

De EPV eist onder andere dat de productie van duurzame energie wordt gemonitord. Daarbij gaat het om de hoeveelheid energie die PV-panelen en zonnecollectoren opleveren en de hoeveelheid duurzame energie die een warmtepomp onttrekt aan bodem, water of lucht.



Geïmporteerde duurzame energie, zoals biomassa of (groen) gas, telt niet mee. In principe is dat voor de regelgeving toereikend.

In de praktijk is het echter aan te raden ook het gebruik van energie te monitoren. De EPV stelt immers dat de productie van duurzame energie het gebruik daadwerkelijk dekt.

Wanneer dat in een zeker jaar niet het geval is, kan de bewoner bezwaar maken tegen inning van de EPV. Als de verhuurder dan kan aantonen dat het energietekort is veroorzaakt door een ander bewonersgedrag en niet door een technisch mankement, maakt dat bezwaar geen kans. Bovendien biedt een meer uitgebreide monitoring aanknopingspunten voor verdere verlaging van het energiegebruik.

Voor een uitgebreide monitoring biedt het NOM-keur een handvat. Projecten die in aanmerking willen komen voor een NOM-keur worden in feite in drie fasen getest. In de propositiefase wordt gekeken naar de theoretische prestaties en de aannemelijkheid daarvan. Dat wordt geborgd met het NOM-keur voor het concept. In de uitvoeringsfase wordt de kwaliteit van het bouwproces en de woning geborgd met certificering (dit maakt geen deel uit van het NOM-keur, maar wordt geborgd door certificering volgens ISSO 82.5 en de afmelding bij RvO). In de levensduurfase wordt gemonitord of de prestaties van het eindproduct ook stand houden. Voor die laatste fase is door de Stroomversnelling de [Handleiding Monitoring](#) gemaakt. Deze handleiding beschrijft 'good practice' om bovenop de wettelijke verplichting voor de EPV ook gegevens over energiegebruik te monitoren.

Hoe werkt de monitoring?

Met de monitoring voor het NOM-keur worden gegevens over productie van duurzame energie, gebruik van elektriciteit voor onderscheiden functies, ruimtetemperatuur en warmwatergebruik met meters en sensoren geregistreerd. Met een aparte SIM worden de gegevens verstuurd naar de verhuurder of een door de verhuurder ingeschakeld bureau. Daar worden de gegevens verwerkt. Gebruik van de internetverbinding van de huurder voor verzending van de gegevens is af te raden, omdat monitoring daarmee afhankelijk wordt van de continuïteit van diens verbinding.

De gegevens van de monitoring worden door de verhuurder in een overzicht per kalenderjaar verwerkt. Daarnaast gebruikt de verhuurder de monitoring om in de gaten te houden of de installaties het goed blijven doen. Het is bijvoorbeeld direct zichtbaar wanneer een PV-paneel uitvalt. De onderhoudsdienst van de verhuurder kan storingen dan snel verhelpen.

Wat staat er in het jaarlijkse overzicht voor de bewoner?

De monitoring wordt in een jaarlijks overzicht verwerkt. Hierin is te zien hoeveel duurzame energie de woning in het voorafgaande kalenderjaar daadwerkelijk heeft opgewekt voor verwarming, warm tapwater, hulpenergie en huishoudelijk gebruik. Daarnaast geeft de



verhuurder inzicht in de gemiddelde klimaatomstandigheden, het gemiddelde energiegebruik waarop de EPV is gebaseerd en de gevolgen voor het energiegebruik, indien hiervan wordt afgeweken. Afhankelijk van de monitoring geeft het overzicht ook een beeld van het energiegebruik voor de verschillende functies en de hoeveelheid energie die beschikbaar is geweest voor huishoudelijk gebruik.

Monitoring van energiegegevens en de rapportage daarover is bij woningcorporaties en andere verhuurders geen dagelijks werk. Er is nog geen standaard voor de rapportages en het wiel wordt meerdere keren uitgevonden. Het leidt in de praktijk (nog) tot verwarring en onzekerheid.

Wat gebeurt er als in een jaar te weinig duurzame energie is opgewekt?

Volgens de EPV-regeling moet de woning minimaal evenveel energie duurzaam opwekken als er nodig is voor verwarming, warmwater (15 kWh/m².jaar), hulpenergie en huishoudelijk gebruik (26 kWh/m².jaar). Als uit de monitoring en de jaarrapportage blijkt, dat er minder duurzame energie is geproduceerd dan de huurder in dat jaar heeft gebruikt, moet hij bijbetalen. Of de huurder de EPV dan toch nog is verschuldigd, hangt ervan af:

- Wordt het verschil verklaard doordat de zon minder heeft geschinen (volgens weerstatistieken van het KNMI), dan is de huurder de EPV gewoon verschuldigd.
- Komt het doordat de huurder in dat jaar door een ander gebruikspatroon meer energie is gaan gebruiken, dan is hij de EPV ook gewoon verschuldigd. Door goede monitoring kan de huurder daar tijdig over worden geïnformeerd.
- Komt het door een storing of uitval van apparatuur, dan ligt de schuld bij de verhuurder en mag de EPV over dat jaar niet in rekening worden gebracht. Door goede monitoring en tijdige follow-up is dat te voorkomen.

Wat er gebeurt als er in de loop van het jaar een mutatie plaatsvindt, is niet duidelijk. Het is ook niet duidelijk wie er aansprakelijk is als zonnepanelen minder opwekken als gevolg van derden. Bijvoorbeeld als een boom op de openbare weg groeit en steeds meer schaduw op de panelen werpt.

Hoeveel kost de monitoring ongeveer?

De kosten voor monitoring volgens het NOM-keur bedragen gemiddeld €1.250 eenmalig (voor apparatuur, sensoren en inregeling) en €15 maandelijks (voor de SIM en gegevensverwerking door een bureau). Dat is exclusief de eigen interne kosten voor verwerking en de kosten voor de communicatie met de bewoners. Het is voor corporaties relevant de kosten van apparatuur ook op te nemen in de meerjaren-onderhoudsbegroting met een levensduur van tien jaar. Tegenover de kosten staan de baten van een goede monitoring.



De meerwaarde voor huurders:

- Meer inzicht in energieopwekking en -gebruik maakt het mogelijk nog verder in energie omlaag te gaan. Dat leidt er aan het eind van het jaar toe, dat de huurder geld van de energieleverancier terug kan krijgen.
- Een eventuele storing wordt onmiddellijk opgemerkt, vaak nog voor de huurder het in de gaten heeft gehad. De woning blijft daardoor optimaal presteren.

De meerwaarde voor de verhuurder en de aanbieder:

- Meer inzicht in het functioneren van het energiesysteem in woningen maakt het mogelijk te leren van fouten en successen.
- Snel ingrijpen bij geconstateerde storingen voorkomt erger en versterkt het imago van de corporatie als een betrouwbare verhuurder.
- Bij gebreken kan de verhuurder op basis van een goede monitoring de aansprakelijkheid voor schade verleggen naar de leverancier van de woning en/of de installaties.

Vragen over de verankering van de EPV binnen de corporatie

Energie is nooit het domein van de woningcorporatie geweest. Ook de huurder zal eraan moeten wennen als een corporatie zich op dit gebied profileert. Wat betekent de EPV voor de organisatie van de woningcorporatie?

Hoe leg je de regeling uit aan huurders?

Verhuurders moeten huurders goed informeren over de energieprestatie van hun woning. Dat is een moeilijke opgave. Voor huurders is het concept van een NOM-woning en de bijbehorende EPV-regeling lastig te begrijpen. Voor woningcorporaties is het zelf nog een ontdekkingstocht. Dat maakt communicatie tussen de corporatie en de huurders extra lastig.

- Een zeer energiezuinige woning vereist op een aantal punten een ander gebruiksgedrag dan waar negen van de tien bewoners aan zijn gewend. Bijvoorbeeld op het gebied van nachtverlaging, koeling en luchtverversing. De publicatie [Communicatie bij ZEN-woningen](#) van Lente-akkoord/ZEN beschrijft een aantal do's en don'ts. Deze publicatie gaat over koopwoningen maar is deels ook van toepassing voor huurwoningen.
- De rechten en plichten van een huurder in verband met de EPV-regeling vereisen aparte aandacht. Bijvoorbeeld over de monitoring en de jaarrapportage. Waarom moet de huurder de EPV aan de corporatie betalen en waarom krijgt hij toch nog een rekening van het energiebedrijf voor vastrecht? Naar analogie van de belbundel is het begrip 'energiebundel' voor iedereen goed te begrijpen, zo leert de praktijk. Maar dat betekent



tegelijk dat de huurder tijdig moet worden geïnformeerd als hij over zijn energiebundel heen dreigt te gaan.

Wat moet de woningcorporatie doen om de EPV goed te organiseren?

De EPV-regeling brengt voor woningcorporaties een nieuwe activiteit met zich mee. Naast de zorg voor de woning is de corporatie nu ook betrokken bij de zorg voor de energieprestatie van de woning. Er ontstaat een nieuwe geldstroom en een nieuwe verantwoordelijkheid. Een juiste uitvoering van de regeling moet goed worden georganiseerd.

- In de eerste plaats is het voor de corporatie belangrijk een visie te ontwikkelen op de energieprestatie van de woningen. Hoe geeft de corporatie invulling aan het streven naar een klimaatneutraal woningbestand in 2050? Welke plaats heeft de realisatie van NOM-woningen in die visie?
- Als een corporatie NOM-woningen gaat realiseren (nieuwbouw of renovatie) staat in de uitvraag aan bouwpartijen dat de woningen moeten voldoen aan de regelgeving voor de EPV. In het contract kunnen afspraken worden gemaakt over de risicoverdeling en aansprakelijkheid voor eventuele tekortkomingen ook als die pas in de gebruiksfase aan het licht komen. Er kan bijvoorbeeld een prestatiegarantie worden vastgelegd. Vervolgens moeten NOM/EPV-woningen na oplevering worden gecertificeerd en afgemeld bij RvO.
- Monitoring is een belangrijk punt van aandacht. In een NOM/EPV-woning moet een goed systeem worden geïnstalleerd. De corporatie bepaalt welke monitoring plaatsvindt en hoe de gegevens worden verwerkt. Daarover worden afspraken gemaakt met de huurder. Verder moet binnen de corporatie worden geregeld wie opvolging geeft aan de monitoring. Wat gebeurt er bij een storing? Veel corporaties zijn gewend daar een (vaste) onderhoudsdienst voor in te schakelen, maar bij de EPV-woningen zijn er misschien afspraken met het bouwbedrijf dat de garantie op de energieprestatie heeft gegeven.
- Met de huurder worden afspraken over de EPV in een schriftelijk contract vastgelegd. Hierin leggen partijen de betalingsverplichting vast, alsmede de gegarandeerde energieprestatie van de woning, de manier waarop monitoring plaatsvindt en de medewerking die de huurder daaraan moet geven. Jaarlijks vóór 1 juli ontvangt de huurder een overzicht van de monitoring van het voorafgaande jaar.



Colofon

Deze tekst is gemaakt in samenwerking met de themagroep EPV/NOM, geïnitieerd door Lente-akkoord Zeer Energiezuinige Nieuwbouw, 2018.

Aan de themagroep is deelgenomen door Noor van Esch (Woonveste), Patrick Harting (Marsaki), Bert Heijnen (Fijn Wonen), Auke Kuipers (Woonpalet), Paul Letterie (Trivire), Jeffrey Mennen (Stroomversnelling), Jurgen Meijerink (Van Wijnen), Paul van Moorsel (Ymere), Nathalie van Nieuwkoop (Waterweg Wonen), Afke Rond (Woningstichting Barneveld), Jan van Veen (Geveke Bouw) en Wim Wijnhoud (Vivare).

Samenstelling & redactie > Maarten Georgius (Aedes)

Tekst > Henk Bouwmeester

Juli 2018

Kijk verder op www.lente-akkoord.nl