DE EPV EN HET WWS

Second opinion op de notitie 'Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten'

In opdracht van het ministerie van BZK heeft Atrivé een second opinion uitgevoerd op de notitie 'Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten'.

In de huursector wordt in de energieprestatievergoeding en in het woningwaarderingsstelsel (o.a.) de opwekking van energie gewaardeerd door middel van een financiële vergoeding.
Doordat beide regelingen naast elkaar bestaan kunnen zich situaties voordoen waarbij sprake is van een dubbeltelling. De huurder betaalt het voordeel van de energiebesparing (door opwekking van energie) twee keer: via de EPV en via de huur (door middel van het WWS). Dit wordt door de minister als ongewenst gezien. In dit rapport is Atrivé op zoek gegaan naar een aanvullende beleidsregel welke de dubbeltelling tussen de EPV en het WWS voorkomt.

Dubbeltelling tussen de EPV en het WWS:
Opwekking van energie, door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen, wordt gewaardeerd in de energieprestatievergoeding (EPV). Dit houdt in dat een verhuurder een energieprestatievergoeding mag overeenkomen met de huurder wanneer de woning voldoet aan de eisen gesteld aan de maximale warmtevraag van de woning (de maximale hoeveelheid warmte welke de woning nodig heeft) en aan de minimale energieopwekking (de minimale hoeveelheid energie welke opgewekt wordt bij/op/in de woning).
Opwekking van energie, wordt ook gewaardeerd in het woningwaarderingsstelsel (WWS). Wanneer een woning extra energie opwekt, kan deze in een betere energie-indexklasse komen en daardoor meer woningwaarderingspunten ontvangen. Dat betekent dat de verhuurder de huur kan verhogen op basis van die extra punten. Bij zittende huurders moet dit in overleg, bij nieuwe huurders kan dit zonder overleg.

Marissa van Groenestijn
Gerrit van Vegchel

September 2015

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting en aanbevelingen 3

Hoofdstuk 2 Onderzoeksopzet 4

Hoofdstuk 3 Toetsing aannames 5

Hoofdstuk 4 Effectentoets 10
4.1 WWS-punten dubbeltelling 11
4.2 Financiële uitwerking dubbeltelling 12
4.2.1 Grootst mogelijke dubbeltelling 12
4.2.2 Gemiddelde en kleinst mogelijke dubbeltelling 13
4.3 Conclusie 14

Hoofdstuk 5 Aanbevelingen voorkomen dubbeltelling 15
5.1 Aanpassing energieprestatievergoeding 15
5.2 Aanpassing woningwaarderingsstelsel 16
5.3 Aanpassing energie-indexberekening 18
5.4 Aanbevelingen 19

Hoofdstuk 1
SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

Verhuurders kunnen onder vastgestelde condities bij een investering voor energieopwekking in aanmerking komen voor een energieprestatievergoeding (EPV). Maar ook kunnen zij door de betreffende investering de huur verhogen vanwege de opwaardering in punten binnen het woningwaarderingsstelsel (WWS). Daardoor ontstaat er een dubbele vergoeding. Deze dubbele vergoeding, van € 21,50 tot maximaal € 43,- per maand, voor energieopwekking is onwenselijk omdat de huurders hier dubbel worden belast. De minister wil graag een passende oplossing die rechtvaardig is (huurder betaald niet dubbel voor de opwekking), gemakkelijk uitvoerbaar (zo min mogelijk wet- en regelgeving aanpassen) en redelijk is (het moet verhuurders niet lastiger gemaakt worden of ontmoedigen om nul-op-de-meter(NOM) woningen te ontwikkelen).

In het onderzoek heeft Atrivé zich gericht op de vraag op welke wijze een dubbeltelling in de vergoeding bij investeringen in alle vormen van energieopwekking, kan worden voorkomen.
Na de uitgevoerde analyses binnen de second opinion, is Atrivé tot de conclusie gekomen dat het invoeren van een bovengrens in het woningwaarderingsstelsel, voor woningen welke in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding, de beste en meest eenvoudige oplossing biedt om de mogelijkheid van een dubbele vergoeding op te heffen. Deze maatregel is eenvoudig in te voeren, is rechtvaardig richting huurders en zorgt voor lage administratieve lasten bij de verhuurders.

De maatregel kan als volgt worden geformuleerd:
Wanneer huurder en verhuurder een EPV overeenkomen dan geldt voor de betreffende woningen een afwijkende woningwaarderingssystematiek waarbij het aantal WWS-punten lager zal uitvallen. Daarmee wordt een dubbeltelling voorkomen. In dergelijke gevallen is onze aanbeveling voor de woningwaardering de onderstaande tabel:

Energie-index na 1-1-2015	Eengezinswoning aangepast	Eengezinswoning huidig	Meergezinswoning aangepast	Meergezinswoning huidig
≤ 0.60	36	44	32	40
0.60 – 0.80	36	40	32	36
0.81 – 1.20	36	36	32	32

Tabel 1 – Wijzigingen energie-index in WWS voor woningen met EPV

Bovenstaande tabel laat zien dat in een dergelijke situatie de huurverhoging wordt afgetopt tot maximaal 8 woningwaarderingspunten. Daarmee wordt het dubbel in rekening brengen van de energieopwekking voorkomen.
Van NOM-woningen bevindt de energie-index zich altijd onder 1,20. Hierdoor is ervoor gekozen hier enkel de beste drie energie-index klassen, met punten voor energieprestatie uit het woningwaarderingsstelsel, te laten zien. De overige klassen blijven in deze ongewijzigd.

Hoofdstuk 2
ONDERZOEKSOPZET

In de door het ministerie van BZK aangeleverde notitie <<Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten (servicekosten/EPV)>> is geadviseerd om een maximaal aantal woningwaarderingspunten voor nul-op-de-meter(NOM) woningen te hanteren van 34 punten. Deze grens is gekozen omdat deze in ieder geval recht doet aan bescherming van de huurder. In de notitie wordt enkel gesproken over opwekking door zonnepanelen.

In dit onderzoek worden door Atrivé de uitgangspunten uit de genoemde notitie getoetst. Na de toetsing van de uitgangspunten wordt er een effectentoets uitgevoerd om te laten zien in welke mate gecorrigeerd dient te worden om te komen tot een rechtvaardige, gemakkelijk uitvoerbare en redelijke aanpassing in één van de onderliggende wet- of regelgevingen. Hiermee komt Atrivé tot een maatregel welke voor elke vorm van opwekking, welke gewaardeerd wordt in de energieprestatieadvisering, voor een woning legitiem is. Dit rapport eindigt met een afwegingskader om tot een aanbeveling te komen.

De uitgangspunten van de notitie <<Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten (servicekosten/EPV)>> zijn als volgt:

- *"Gelet op de verschillen in energie-index tussen verschillende labelklassen en het feit dat woningen gemiddeld genomen niet precies in het midden van een labelklasse indeling zitten, kan afgeleid worden dat een labelovergang naar een beter label door toepassing van zonnepanelen (en daarmee het gevaar van dubbeltellingen), gemiddeld genomen als volgend optreedt:*
  - *bij meergezinswoningen vanaf ca. 3 of meer zonnepanelen*
  - *bij rijwoningen vanaf ca. 5 of meer zonnepanelen*
  - *bij vrijstaande woningen vanaf ca. 7 of meer zonnepanelen.*
- *Huurcorrectie is niet nodig indien:*
  - *bij meergezinswoningen bij productie onder de 550 kWh of een piekvermogen onder de 600 Wp;*
  - *bij rijwoningen bij productie onder de 1000 kWh of een piekvermogen onder de 1200 Wp;*
  - *bij vrijstaande woningen bij productie onder de 1500 kWh of een piekvermogen onder de 1800 Wp.*
- *Voor deze notitie wordt er van uitgegaan dat een zonnepaneel ongeveer 1,6 m^2 groot is een piekvermogen (Wp) heeft van ca. 150 Wp/m2 (paneeloppervlak) en per jaar daarmee ca. 125 kWh/m^2 (paneeloppervlak) opwekt."*

Wij hebben deze uitgangspunten overgenomen en getoetst op een woningdatabase met hierin 1.690 woningen welke volledig ingevoerd zijn conform Nader Voorschrift (uitgebreide methode voor het bepalen van de energie-index van een woning, hoofdzakelijk gebruikt voor woningcorporaties). In deze database bevinden zich voldoende meer- en eengezinswoningen om een betrouwbare uitspraak te doen over de effecten van opwekking op de energie-index (EI). In de hierop volgende hoofdstukken is het resultaat van deze toetsing te vinden voorzien van onze bevindingen.

Hoofdstuk 3
TOETSING AANNAMES

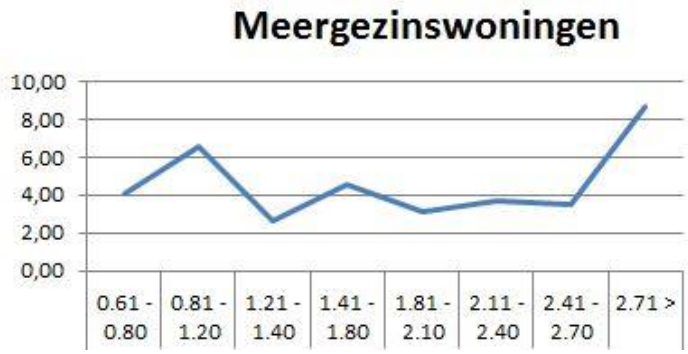
In deze toetsing van de aannames uit de notitie <<Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten (servicekosten/EPV)>> is onderscheid gemaakt naar eengezinswoningen en meergezinswoningen, omdat dit het enige onderscheid is welke in het woningwaarderingsstelsel gemaakt wordt.

Voor het uitvoeren van deze toets is gebruik gemaakt van het programma waarin energie-indices opgesteld en beheerd worden. Dit programma beschikt over de mogelijkheid om een scenario uit te voeren waarmee de effecten op de energie-index inzichtelijk worden.
Bij uitvoering van 10 verschillende scenario's, met respectievelijk 1 t/m 10 zonnepanelen, wordt duidelijk dat er een lineair verband is tussen het aantal aan te brengen zonnepanelen en het verschil in de energie-index. De quickscan geeft de volgende tabel:

Hoofdtype	EI-klasse	Aantal woningen	Verschil EI 1 paneel	# Panelen
Eengezinswoning	0.61 - 0.80	12	0,022	6,50
	0.81 - 1.20	41	0,031	7,63
	1.21 - 1.40	40	0,032	2,95
	1.41 - 1.80	32	0,034	5,84
	1.81 - 2.10	17	0,036	3,94
	2.11 - 2.40	9	0,037	4,56
	2.41 - 2.70	5	0,038	2,40
	2.71 >	4	0,038	4,75
Meergezinswoning	0.61 - 0.80	85	0,038	4,08
	0.81 - 1.20	181	0,041	6,60
	1.21 - 1.40	315	0,041	2,65
	1.41 - 1.80	434	0,042	4,55
	1.81 - 2.10	173	0,044	3,09
	2.11 - 2.40	92	0,045	3,72
	2.41 - 2.70	180	0,039	3,52
	2.71 >	70	0,051	8,67

Tabel 2 – Gemiddeld aantal panelen benodigd voor een labelsprong

Het gewogen gemiddelde van het aantal panelen is, gezien over alle EI-klassen, bij eengezinswoningen 5,21 panelen per klasse-stap en bij meergezinswoningen 4,23. Deze toets laat zien dat er zowel bij de eengezinswoningen als bij de meergezinswoningen een onlogische waarde in de lijn zit. In de klasse 1.21 – 1.40 is gemiddeld een lager aantal panelen benodigd om een sprong naar een betere energie-indexklasse te maken.



Figuur 1 – Gemiddeld aantal panelen dat nodig is om één EI-klasse omhoog te gaan - Meergezinswoningen

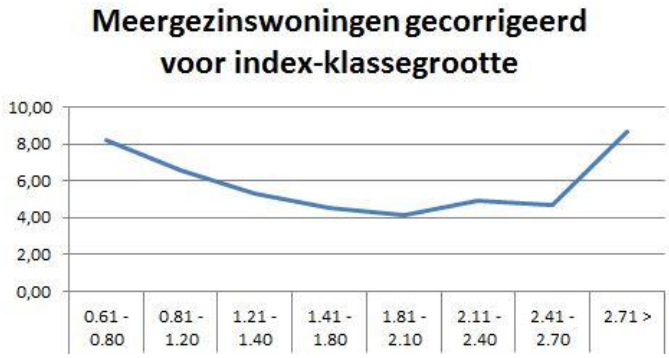
Figuur 2 - Gemiddeld aantal panelen dat nodig is om één EI-klasse omhoog te gaan - Eengezinswoningen

Wanneer gekeken wordt naar het klassegrootte (het aantal verschillende energie-indices dat zich in één klasse bevindt) is hier een logische verklaring voor. De grootte van de verschillende klassen is niet ingedeeld conform geleidelijk verloop. De klassegrootte is in tabel 3 weergegeven:

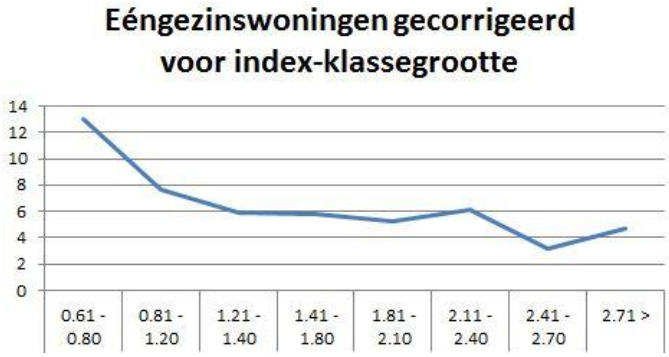
Klasse	Klassegrootte
0.61-0.80	0.20
0.81-1.20	0.40
1.21-1.40	0.20
1.41-1.80	0.40
1.81-2.10	0.30
2.11-2.41	0.30
2.41-2.70	0.30
> = 2.71	∞

Tabel 3 – Klassegrootte

Wanneer er wordt gecorrigeerd voor de klassegrootte is het resultaat te zien in onderstaande figuren en tabel:



Figuur 3 - Gemiddeld aantal panelen dat nodig is om één EI-klasse omhoog te gaan GECORRIGEERD - Meergezinswoningen



Figuur 4 - Gemiddeld aantal panelen dat nodig is om één EI-klasse omhoog te gaan GECORRIGEERD – Eengezinswoningen

Hoofdtype	EI-klasse	Aantal woningen	Verschil EI 1 paneel	# Panelen
Eengezinswoning	0.61 - 0.80	12	0,022	13,00
	0.81 - 1.20	41	0,031	7,63
	1.21 - 1.40	40	0,032	5,90
	1.41 - 1.80	32	0,034	5,84
	1.81 - 2.10	17	0,036	5,25
	2.11 - 2.40	9	0,037	6,07
	2.41 - 2.70	5	0,038	3,20
	2.71 >	4	0,038	4,75
Meergezinswoning	0.61 - 0.80	85	0,038	8,16
	0.81 - 1.20	181	0,041	6,60
	1.21 - 1.40	315	0,041	5,31
	1.41 - 1.80	434	0,042	4,55
	1.81 - 2.10	173	0,044	4,12
	2.11 - 2.40	92	0,045	4,96
	2.41 - 2.70	180	0,039	4,70
	2.71 >	70	0,051	8,67

Tabel 4 - Gemiddeld aantal panelen dat nodig is om één EI-klasse omhoog te gaan gecorrigeerd

Wanneer gekeken wordt naar de aannames van de notitie, welke aanleiding is voor dit onderzoek, wordt duidelijk dat de gemiddelden welke genoemd worden overeenkomen met het resultaat van deze toets. Dubbeltelling tussen EPV en WWS vindt op basis van een gemiddelde niet plaats bij een lager aantal panelen dan als uitgangspunt was genomen. Bij meergezinswoningen moet de aanname vanaf drie panelen echter worden bijgesteld naar vanaf circa vier panelen. Het verschil tussen deze uitkomsten kan komen door de methodiekwijziging voor de energie-index welke plaats heeft gevonden, sinds de door de auteur van de oorspronkelijke notitie gebruikte cijfers uit de WoON-database energiemodule 2012.

1e aanname oorspronkelijke notitie:

"Bij meergezinswoningen vanaf ca. 3 of meer zonnepanelen ***(Atrivé: circa 4 panelen)***
Bij rijwoningen vanaf ca. 5 of meer zonnepanelen
Bij vrijstaande woningen vanaf ca. 7 of meer zonnepanelen."

Het gegeven dat na correctie van de klassen (met uitzondering van de slechtste klasse, deze is niet te corrigeren) er een meer vloeiende lijn ontstaat laat zien dat deze toets een goed beeld geeft van de diverse scenario's met zonnepanelen. Betere woningen hebben meer zonnepanelen nodig om tot een stap naar een hogere energie-index klasse te komen en hierdoor geeft de licht exponentiele lijn, voor het 'breekpunt' bij de energie-index van 2,11 - 2,40 naar de slechte woningen, een goede indicatie.
Dat de correctie op de klassen nodig is geeft wel aan dat de benadering 1, zoals aangegeven in de oorspronkelijke notitie, niet nauwkeurig is. Bewoners van woningen binnen de klasse 1.21 - 1.40 worden sterk bevoordeeld bij deze benadering ten opzichte van de woningen van licht betere of licht mindere kwaliteit. Dit heeft als gevolg dat de verhuurders van deze woningen, sterk benadeeld worden in deze klasse.

De tweede aanname, is een vertaling naar kWh van de eerste aanname. Hierbij geldt ook dat deze aanname te globaal is om een doorrekening mee te maken.

2e aanname oorspronkelijke notitie:

"Huurcorrectie is niet nodig:
bij meergezinswoningen bij productie onder de 550 kWh of een piekvermogen onder de 600 Wp;
bij rijwoningen bij productie onder de 1000 kWh of een piekvermogen onder de 1200 Wp;
bij vrijstaande woningen bij productie onder de 1500 kWh of een piekvermogen onder de 1800 Wp."

De derde aanname strookt niet met de werkwijze voor het opstellen van de energie-index. Omdat de methodiek van het Nader Voorschrift met andere opbrengsten rekent. Wanneer dezelfde ratio wordt gehanteerd (0,83kWh/Wp) wordt er in de software gerekend met 87,5kWh/m^2. Het is enkel mogelijk deze waarde aan te passen met een kwaliteitsverklaring. Er zijn echter nog geen kwaliteitsverklaringen uitgegeven voor PV-cellen. Dit houdt in dat er met de in de methodiek beschikbare waarde gerekend moet worden.

3e aanname oorspronkelijke notitie:

"Voor deze notitie wordt er van uitgegaan dat een zonnepaneel ongeveer 1,6 m^2 groot is een piekvermogen (Wp) heeft van ca. 150 Wp/m^2 (paneeloppervlak) en per jaar daarmee ca. 125 kWh/m^2 (paneeloppervlak) opwekt."

De bovenstaande aanname kan wel gehanteerd worden voor een realistischer beeld dan door de software gegeven wordt. In de door de auteur van de notitie gekozen benadering wordt deze waarde enkel gebruikt voor de afrekening en niet voor de energie-indexberekening. Hierdoor is het geen bezwaar deze aanname te hanteren. Deze aanname is echter in het vervolg van dit rapport van Atrivé niet nodig.

In de notitie <<Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten (servicekosten/EPV)>> is enkel gekeken naar de opwekking door zonnepanelen. Omdat de vraag vanuit het ministerie van BZK aan Atrivé tevens andere vormen van opwekking welke zorgen voor dubbeltelling omhelst, wordt er in het vervolg van dit onderzoek niet meer gesproken over aantal panelen maar wordt de omvang van de dubbeltelling omgezet in de financiële gevolgen van deze dubbeltelling voor de huurder. Hiermee kan een goede inschatting gemaakt worden voor alle vormen van opwekking.

Hoofdstuk 4
EFFECTENTOETS

Om de omvang van de dubbeltelling tussen de EPV en het WWS, en vooral de haalbaarheid van de te adviseren maatregelen te toetsen, worden twee groepen gemaakt waarvan één met meergezinswoningen en één met eengezinswoningen. Daarbij wordt een (fictieve) woning in de testgroep opgenomen voor elk van de energie-indexklassen waarbij deze energie-indices op het gemiddelde van elke klasse worden gesteld als uitgangspunt.
Alle startsituaties worden zonder enige vorm van energieopwekking berekend om een overzichtelijk beeld op de dubbeltelling tussen de EPV en het WWS te houden.

We hebben in de toetsing van de aannames aangetoond dat benadering 1 uit de oorspronkelijke notitie niet specifiek genoeg is en doen daarom het voorstel om benadering 1 uit te splitsen naar de klassen zoals gehanteerd voor de energie-indices.

De voorbeeldsituaties voor de testwoningen zijn dan als volgt:

Eengezinswoning	Meergezinswoning
EI = 0,70	EI = 0,70
EI = 1,00	EI = 1,00
EI = 1,30	EI = 1,30
EI = 1,60	EI = 1,60
EI = 1,95	EI = 1,95
EI = 2,25	EI = 2,25
EI = 2,55	EI = 2,55
EI = 3,00	EI = 3,00

De klassen EI < 0 en 0 < EI ≤ 0,6 ontbreken in dit overzicht, omdat deze niet haalbaar zijn zonder energieopwekking. Deze klassen zijn er wel in de na-situaties van de diverse benaderingen.

4.1 WWS-punten dubbeltelling

Indien de woningen uit bovenstaande lijst een nul-op-de-meter renovatie krijgen, komen deze allen in de hoogste energie-indexklasse in het woningwaarderingsstelsel. In het huidige woningwaarderingsstelsel krijgen woningen punten voor de energie-index conform onderstaand overzicht.

Energie-Index (afgegeven ná 1-1-2015)	Energielabel (afgegeven vóór 1-1-2015)	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
EI ≤ 0,6	Label A++	44	40
0,6 < EI ≤ 0,8	Label A+	40	36
0,8 < EI ≤ 1,2	Label A	36	32
1,2 < EI ≤ 1,4	Label B	32	28
1,4 < EI ≤ 1,8	Label C	22	15
1,8 < EI ≤ 2,1	Label D	14	11
2,1 < EI ≤ 2,4	Label E	8	5
2,4 < EI ≤ 2,7	Label F	4	1
EI > 2,7	Label G	0	0

Figuur 5 – Puntenindeling behorende bij de energie-index in het huidige WWS

De hoogste klasse in het WWS vereist een energie-index van 0,6 of lager. Alle verschillende testwoningen komen als NOM-woningen lager uit dan de vereiste energie-index van 0,6 wat zou resulteren in 44 punten bij eengezinswoningen en 40 punten bij meergezinswoningen.
Dit houdt in dat voor alle woningen de grootste sprong in woningwaarderingspunten, die mogelijk is vanuit het beginpunt, gemaakt kan worden. Zonder energieopwekking (warmtepomp, zonne-energie, et cetera) is de sprong naar < 0,6 niet mogelijk. Dit houdt in dat de laatste stap, van 0,6 – 0,8 naar < 0,6 enkel mogelijk is met opwekking. De bewering uit de notitie <<Voorkomen dubbeltelling Duurzame opwekking in huur en overige kosten (servicekosten/EPV)>>, dat een NOM-woning waar opwekking afgehaald zou worden op 0,65 - 0,85 zit, klopt met de berekeningen met de testwoningen. Hier zit dus in ieder geval een dubbeltelling met de EPV omdat de NOM-woningen met opwekking op een veel lagere energie-index uit zouden komen. Een NOM-woning waar de opwekking uit wordt gehaald, met een energie-index van 0,85, geeft bij een meergezinswoning een

aantal punten van 32 in het woningwaarderingsstelsel. Een aanpassing is dus slechts nodig voor de bovenste drie klassen van de puntenindeling voor de energie-index in het huidige WWS.

4.2 Financiële uitwerking dubbeltelling

De financiële uitwerking van de dubbeltelling is in beeld te brengen door de huurprijs behorende bij de woningwaarderingspunten van een woning met plafond voor de energie-indexpunten uit het WWS te vergelijken met de huurprijs behorende bij de woningwaarderingspunten voor een woning zonder plafond voor de energie-indexpunten uit het WWS. De EPV wordt hier in beide gevallen bij opgeteld om de dubbeltelling inzichtelijk te maken. Hierbij wordt alleen gekeken naar de huurprijs behorende bij de woningwaarderingspunten voor de energie-index. De reden hiervoor is dat de overige woningwaarderingspunten overal gelijk zijn bij de geschetste twee varianten van één woning.

Een voorbeeld van uitwerking van de EPV is het vragen van een bedrag van € 1/m^2 of € 1,4/m^2 vergoeding per maand. Wanneer er naar de gemiddelde oppervlakten van de twee hoofdtypen wordt gekeken komt de EPV op:

Hoofdtype	Gemiddeld oppervlakte SHAERE 2014	Vergoeding	EPV
Eengezinswoning	92,24 m^2	€ 1/m^2	€ 92
Eengezinswoning	92,24 m^2	€ 1,4/m^2	€ 129
Meergezinswoning	71,56 m^2	€ 1/m^2	€ 72
Meergezinswoning	71,56 m^2	€ 1,4/m^2	€ 100

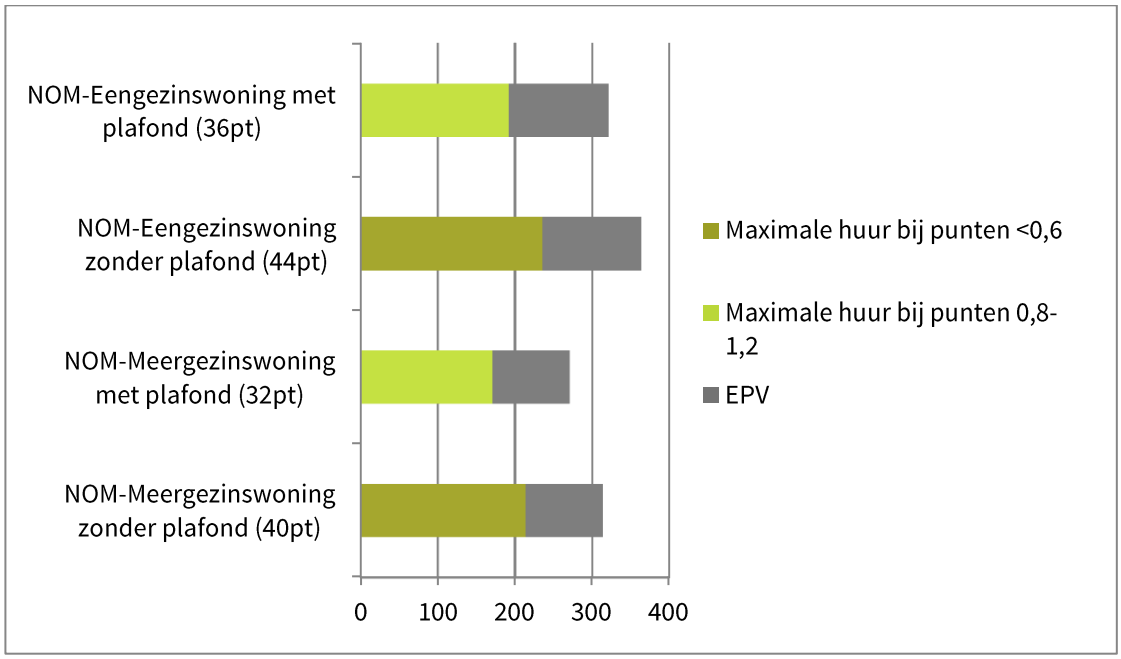
Tabel 5 - EPV naar gemiddelde oppervlakte in de sociale huursector

De gegevens uit SHAERE 2014 zijn gebruikt om de gemiddelde oppervlakten te bepalen. De gemiddelde oppervlakte voor een eengezinswoning is 92,24 m^2 en voor een meergezinswoningen is dit 71,56 m^2.

De verwachting van het ministerie van BZK is dat de vergoeding van € 1,4/m^2 het meest toegepast wordt. In het vervolg van dit rapport rekenen wij door met deze vergoeding en met de oppervlaktencijfers uit SHAERE 2014. Voor eengezinswoningen van een gemiddelde grootte is de vergoeding vanuit de EPV dan € 129 en voor meergezinswoningen € 100.

4.2.1 Grootst mogelijke dubbeltelling

De dubbeltelling in euro's binnen de vergoedingen voor energieprestatie is in figuur 6 weergegeven, wanneer uitgegaan wordt van het standpunt dat zonder energieopwekking de woning in de energie-index klasse 0,8 - 1,2 zou vallen. Deze klasse resulteert in een 'plafond' van 36 punten bij een eengezinswoning en 32 punten bij een meergezinswoning.

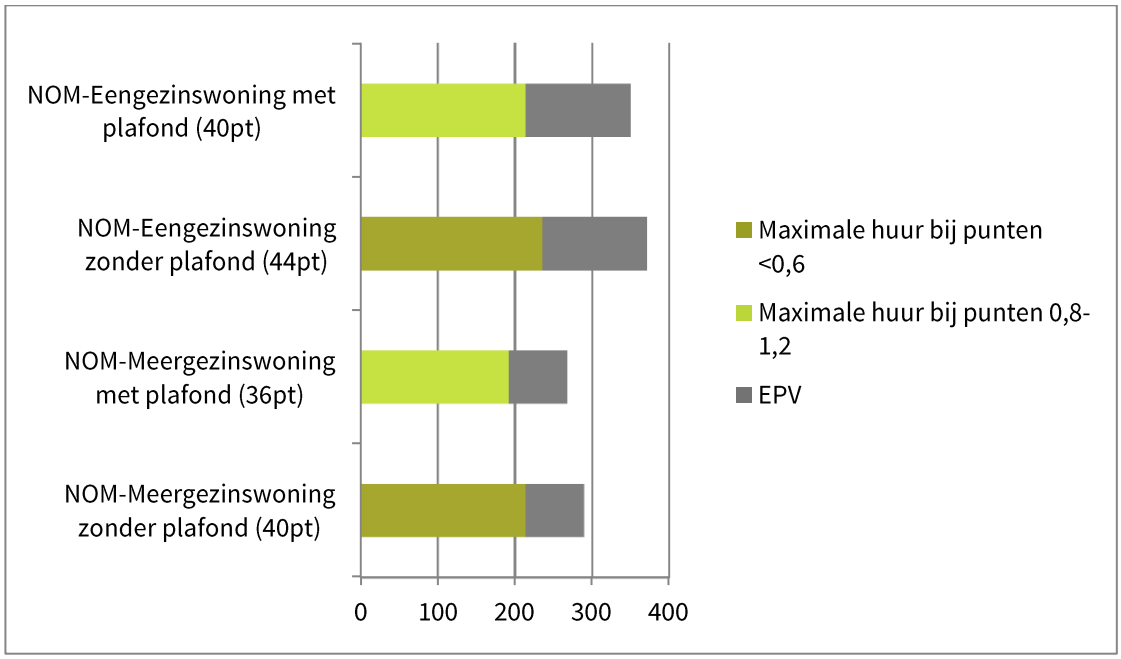


Figuur 6 – Som in € per maand bij EPV en WWS-punten voor energie-index uitgaande van EI 0,8 – 1,2

De omvang van de dubbeltelling is circa € 43,- wanneer als uitgangspunt wordt genomen dat de NOM-woningen waar energieopwekking is afgehaald in de klasse 0,8 – 1,2 worden afgetopt (oud label A).
Dit is gezien de gemiddelde energie-index van een NOM-woning zonder energieopwekking de bovengrens van de mogelijke dubbeltelling bij een woning van een gemiddeld oppervlakte.

4.2.2 Gemiddelde en kleinst mogelijke dubbeltelling

Omdat de energie-index van een NOM-woning waar de opwekking is afgehaald op 0,65 - 0,85 zit, is uitgaan van woningwaarderingspunten behorend bij 0,8 - 1,2, uitgaan van de bovengrens. Wanneer gekeken wordt naar rekenkundig gemiddelde (0,75) en de energetische ondergrens van een NOM-woning waar de opwekking is afgehaald (0,65) vallen deze in dezelfde klasse, te weten 0,6 – 0,8. Bij deze klasse horen 40 punten bij een eengezinswoning en 36 punten bij een meergezinswoning. Het ‘plafond’ ligt dan op een andere hoogte dan bij de vorige paragraaf. Wanneer voor de opvang van de dubbeltelling uit wordt gegaan van deze klasse levert dit de volgende figuur op:



Figuur 7 - Som in € per maand bij EPV en WWS-punten voor energie-index uitgaande van EI 0,6 - 0,8

De omvang van de dubbeltelling is in dit geval circa € 21,50. Dit is de helft van de dubbeltelling welke plaats vindt bij de vorige benadering waarbij gekeken is naar de grootst mogelijke dubbeltelling.

4.3 Conclusie

Bij het toepassen van de energieprestatievergoeding vindt er in elk geval een dubbeltelling plaats met het woningwaarderingsstelsel van in ieder geval 4 punten (circa € 21,50) en in het uiterste geval 8 punten (circa € 43,-).
Dat deze dubbeltelling bestaat, geeft aan dat er bij mogelijkheid van toepassing van de energieprestatievergoeding rekening dient te worden gehouden met een te maken correctie.

Hoofdstuk 5

AANBEVELINGEN VOORKOMEN DUBBELTELLING

In het vorige hoofdstuk is de conclusie getrokken dat er een dubbeltelling plaats vindt tussen het woningwaarderingsstelsel en de energieprestatievergoeding en is de omvang van deze dubbeltelling in kaart gebracht. Deze dubbeltelling dient gecorrigeerd te worden voor woningen welke in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding.

Er zijn drie factoren welke invloed kunnen uitoefenen op de dubbeltelling en waar derhalve correctie plaats kan vinden:

- Energieprestatievergoeding;
- Woningwaarderingsstelsel;
- Energie-index.

In de paragrafen behorende bij dit hoofdstuk worden de verschillende varianten van correctie gegeven, beoordeeld en indien voorzien van potentie uitgewerkt.

De beoordeling van de diverse opties tot correctie wordt gedaan conform de eerder genoemde eisen aan de oplossing. De minister wil graag een passende oplossing die rechtvaardig is (huurder betaald niet dubbel voor de opwekking), gemakkelijk uitvoerbaar (zo min mogelijk wet- en regelgeving aanpassen) en redelijk is (het moet verhuurders niet lastiger gemaakt worden of ontmoedigen om nul-op-de-meter(NOM) woningen te ontwikkelen).

De beoordeling wordt gedaan aan de hand van het volgende schema:

++	Voldoet volledig	(score: 2)
+	Voldoet grotendeels	(score: 1)
0	Voldoet deels	(score: 0)
-	Voldoet niet	(score: -1)
--	Voldoet helemaal niet	(score: -2)

5.1 Aanpassing energieprestatievergoeding

Een aanpassing in de energieprestatievergoeding kan uitgevoerd worden als volgt:

Wanneer een woning in aanmerking komt voor de energieprestatievergoeding dient de verhuurder de volgende bedragen in mindering te brengen op de totaalsom van de energieprestatievergoeding:
€ … bij een energie-index van … tot …
€ … bij een energie-index van … tot …

Voordelen:
- Er hoeft geen aparte energie-indexberekening gemaakt te worden.
- Enkel voor de woningen die in aanmerking komen voor de EPV.
- Preciezer dan een aanpassing in het woningwaarderingsstelsel.

Nadelen:
- Indexering dient gelijk te lopen met wet woningwaardering.
- Berekening wordt minder transparant voor huurder.
- Verschillende regels bij verschillende energie-indices.

Rechtvaardig	Gemakkelijk uitvoerbaar	Redelijk
++	+	--

Score: 1

Wanneer er een aanpassing in de energieprestatievergoeding gedaan wordt, moeten deze bedragen echter met hetzelfde percentage geïndexeerd worden als dat bij het woningwaarderingsstelsel gedaan wordt, om aansluiting op de oorspronkelijke dubbeltelling te houden.
Dit nadeel geeft direct aan dat de correctie dan ook beter in die betreffende wetgeving of haar onderliggende parameters (energie-index) aangepast kan worden.

Omdat een aanpassing van de energieprestatievergoeding waardoor de berekening ingewikkelder wordt niet wenselijk is, wordt deze mogelijkheid in dit onderzoek niet verder uitgewerkt.

5.2 Aanpassing woningwaarderingsstelsel

Omdat in de voorgaande hoofdstukken onderscheid is gemaakt naar een- en meergezinswoningen, komt het reeds uitgevoerde onderzoek overeen met de woningwaardering. Dit houdt in dat er voor woningen welke in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding overgenomen kan worden dat er een dubbeltelling van 8 punten in het uiterste geval en 4 punten in de overige gevallen plaatsvindt. Om de huurder in alle gevallen te beschermen tegen een te hoge huur, is het aan te bevelen de 8 punten dubbeltelling aan te houden ondanks het feit dat het rekenkundig gemiddelde overeenkomt met een dubbeltelling van 4 punten.

Voordelen:
- Uniform (een regel voor alle woningen met energieprestatievergoeding).
- Lagere regeldruk voor de verhuurder en huurder.
- Er hoeft geen aparte energie-indexberekening gemaakt te worden.

Nadelen:

- Bij veranderende methodiek rond de energie-index dient opnieuw onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen.

Rechtvaardig	Gemakkelijk uitvoerbaar	Redelijk
++	+	0

Score: 3

Het woningwaarderingsstelsel wordt pas aangepast/getoetst bij nieuwe verhuur van de woning. Bij de huidige huurder dient uitgegaan te worden van een redelijke huurverhoging welke geen dubbeltelling met de energieprestatievergoeding oplevert. Deze huurverhoging kunnen huurders te allen tijde laten toetsen door een onafhankelijke partij. Hier hoeft in de aangeboden correctie geen rekening mee gehouden te worden.

Wanneer woningen in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding wordt onderstaande tabel fungerend:

Energie-index afgegeven na 1-1-2015	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
EI ≤ 0	36*	32*
0 < EI ≤ 0,6	36*	32*
0,6 < EI ≤ 0,8	36*	32*
0,8 < EI ≤ 1,2	36	32
1,2 < EI ≤ 1,4	32	28
1,4 < EI ≤ 1,8	22	15
1,8 < EI ≤ 2,1	14	11
2,1 < EI ≤ 2,4	8	5
2,4 < EI ≤ 2,7	4	1
EI > 2,7	0	0

Tabel 6 - Voorgestelde woningwaarderingswijziging EPV-woningen (verlaging)

* Deze waarden zijn naar beneden aangepast ten opzichte van het huidige woningwaarderingsstelsel. In de praktijk zullen woningen met energieprestatievergoeding enkel in de bovenste klassen vallen. Alle testwoningen kwamen tot een energie-index in de hoogste klassen.

Wanneer woningen welke in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding 8 punten minder ontvangen in het woningwaarderingsstelsel is de dubbeltelling opgeheven.

Hierbij kan dus gesteld worden dat bij gebruik van de EPV het woningwaarderingsstelsel in het geval van meergezinswoningen kan worden afgetopt op 32 punten en in het geval van eengezinswoningen op 36 punten om een dubbele vergoeding voor energieopwekking te voorkomen.

5.3 Aanpassing energie-indexberekening

Een derde optie is om ten behoeve van de huurbepaling een energie-index op te stellen zonder opwekking. De mogelijkheid om een aparte energie-index op te stellen, naast de rechtsgeldige energie-index, bestaat nu al in de regelgeving voor gebiedsmaatregelen. Deze mogelijkheid bestaat echter enkel in de regelgeving en nog niet in (alle) software om energie-indexen te berekenen.

Alle testwoningen zijn, met een NOM-pakket zonder energieopwekking, in de klassen 0,6 tot 0,8 en 0,8 tot 1,2 uitgekomen. Wanneer deze woningen een nieuwe energie-index krijgen zonder opwekking, zouden deze uitkomen op de woningwaardering zoals in tabel 5 aangegeven of een woningwaardering van 4 punten hoger van 36 voor meergezinswoningen en 40 voor eengezinswoningen.

Voordelen:
- Preciezer dan aanpassing in het woningwaarderingsstelsel.
- Geen aanpassing in energieprestatievergoeding en woningwaardering.

Nadelen:
- Wel aanpassing in handleiding woningwaardering (welke energie-index mag gebruikt worden).
- Aanpassing methodiek energie-index benodigd.
- Hogere regeldruk voor verhuurder.
- Meer onduidelijkheid rond de energie-index voor bewoner.
- Programma's om energie-indices op te stellen zijn hier nog niet op uitgerust.

Rechtvaardig	Gemakkelijk uitvoerbaar	Redelijk
++	-	-

Score: 0

5.4 Aanbevelingen

In de verschillende opties voor correctie, bij woningen welke gebruikmaken van de energieprestatievergoeding, is het corrigeren van het woningwaarderingsstelsel met een grens voor woningen welke gebruik maken van de energieprestatievergoeding de meest wenselijke variant. Deze variant voldoet op de meeste punten aan de vooraf gestelde eisen en heeft als gevolg de hoogste score ontvangen van deze drie opties.

De punten zijn aan de hand van een gemiddeld aantal vierkante meters conform SHAERE berekend. Bij een grotere woning zou een iets grotere correctie op zijn plek zijn en bij een kleinere woning een iets kleinere correctie. Dit zou een technisch perfecte oplossing zijn, maar deze oplossing is niet uitvoerbaar door een gebrek aan aansluiting op de huidige wet- en regelgeving. In de categorie ‘punten bij energie-index’ wordt nu namelijk geen onderscheid gemaakt in woningen met verschillende oppervlakten. Dit is wel nodig wanneer er een correctie naar oppervlakte gedaan dient te worden. Het gemiddelde aantal vierkante meters in de sector is een verdedigbaar uitgangspunt voor een correctie.

Atrivé beveelt aan de uniforme grens te stellen op 32 (meergezinswoningen) en 36 (eengezinswoningen) punten conform onze berekeningen voor diverse soorten woningen.

Wanneer deze grens op een lager aantal punten wordt gezet, daalt de maximale huurprijs en hiermee ook de vergoeding (huurprijs en EPV) welke de verhuurder kan ontvangen voor de NOM-woning. Er wordt dan voor meer dan enkel de dubbeltelling gecorrigeerd en dit zorgt voor een verandering in de businesscase van de verhuurder.