

Auteur: Doris de Bruijn

Met medewerking van Ivo Opstelten, Marnette Vroegop, Maurice Coen, Sanne de Wit en Simon Verduijn.

VERSIE dd. 22 november 2016

HANDREIKING

Inrichting energieprestatievergoeding (EPV) en energiebundel bij Nul op de Meter-projecten.

Inleiding

Corporaties vragen zich af hoe ze de Energieprestatievergoeding (EPV) en energiebundel voor hun bewoners kunnen bepalen en berekenen. Er zijn tot nu toe in de praktijk bij de verschillende Stroomversnellingspartijen verschillende afspraken gemaakt die variëren van alleen huurverhoging tot alleen EPV en allerlei combinaties daarbinnen. Door het in werking treden van de EPV wetgeving vanaf september 2016 kan nu echt officieel met de EPV worden gewerkt.

Waarom EPV?

De EPV creëert een nieuwe geldstroom die de investering in Nul op de Meter mogelijk maakt. Dat werkt als volgt: de huurder van een Nul op de Meter woning betaalt na de renovatie in plaats van de (voor zo'n woning gemiddelde) maandelijkse energierekening aan de energiemaatschappij, een soortgelijk bedrag aan de woningcorporatie. De EPV wordt als (nieuw) onderdeel in rekening gebracht naast de huurprijs en de servicekosten, als vergoeding voor de energielevering en de aangebrachte energiebesparende voorzieningen. Op die manier kan een Nul op de Meter make-over woonlastenneutraal worden uitgevoerd. Een Nul op de Meter make-over kan ook gerealiseerd worden zonder EPV door bijvoorbeeld het toepassen van een huurverhoging. Het geld van de oude energierekening gaat dan na de renovatie naar de woningcorporatie in de vorm van extra huur. Dit kan zolang men niet boven de huurgrenzen uitkomt waardoor eventuele huursubsidie gevaar loopt of de woning buiten de passend toewijzen of DAEB grenzen valt. Combinaties van EPV en aanvullende huurverhoging zijn uiteraard ook toegestaan, zodat iedere corporatie zelf keuzes kan maken in de benadering in overeenstemming met eigen beleid en visie.

Vanuit de wetgeving is de EPV vergoeding die aan bewoners mag worden gevraagd alleen aan een maximumbedrag gebonden. Om een EPV te mogen innen, moet een woning voldoen aan drie basisvoorwaarden:

1. De gegarandeerde¹ maximale netto warmtevraag voor ruimteverwarming moet binnen de wettelijk afgesproken normen vallen (dus lager dan 50 kWh/m² per jaar). De energie hiervoor dient door de woning zelf duurzaam opgewekt te worden.
2. De gegarandeerde² minimale productie van duurzaam opgewekte warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater moet binnen de afgesproken normen vallen (dit is netto warmtevraag voor ruimteverwarming + 15 kWh/m² per jaar).

¹ Dit maakt onderdeel uit van het prestatiecontract tussen corporatie en aanbieder en moet in het aanvullende huurcontract aan huurder worden gespecificeerd en gegarandeerd. Zie:

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0038456/2016-09-01>

² Zie vorige voetnoot.

3. Energieopwekking³ door de woning moet zodanig zijn dat er een minimale hoeveelheid overblijft voor de energiebundel van de bewoner (die energiebundel voor gebruik voor huishoudelijke apparaten is gesteld op ca. 26 kWh/m² per jaar met een minimum van 1800 kWh bij kleine woningen en een toegestaan plafond op 2600 kWh).

Als aan voorgaande drie voorwaarden is voldaan, kan de hoogte van de vergoeding worden bepaald. De hoogte is afhankelijk van de volgende variabelen:

- De maximale netto warmtevraag voor ruimteverwarming van de woning (zie voorwaarde 1).
- Al dan niet aangesloten zijn op een warmtenet.

Deze handreiking biedt een overzicht van de mogelijkheden van de toepassing van de EPV en geeft een voorbeeld van een berekeningswijze in lijn met de politieke opvattingen over een woonlastenwaarborg⁴ en gebaseerd op het niet-meer-dan-nu principe zoals gehanteerd binnen de Stroomversnelling.

Denkrichtingen in de markt over de EPV en energiebundel

In de praktijk komen we bij de corporaties twee denkrichtingen tegen:

1. Iedereen dezelfde EPV

Deze variant gaat uit van gelijke behandeling van de bewoners. Het principe hierbij is dat alle woningen dezelfde hoeveelheid energie (kWh) opwekken. De energiebundel is dus voor alle woningen gelijk en iedereen betaalt hiervoor hetzelfde bedrag.⁵ Aan het einde van het jaar vindt de verrekening plaats via de energieleverancier van meer of minder energieverbruik dan werd opgewekt.

2. Een EPV op maat

Deze variant gaat uit van gelijke woonlasten en betaalbaarheid per huishouden per maand. Het maandbedrag EPV met eventuele huurverhoging is gelijk aan of lager dan de energierekening per maand van voor de renovatie. Ook in deze variant vindt aan het einde van het jaar de verrekening plaats via de energieleverancier van meer of minder energieverbruik dan werd opgewekt. Bewoners

³ Zie voetnoot 1.

⁴ De woonlastenwaarborg is door een aantal kamerleden als motie op het wetsvoorstel over de energieprestatievergoeding ingediend. Deze motie is aanvaard en op 27 oktober heeft minister Blok Bekend gemaakt dat hij gaat werken aan een voorstel voor aanpassing van het Besluit energieprestatievergoeding die hij op korte termijn in consultatie zal brengen. Zie:

<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?id=2015Z11571&dossier=34228>.

⁵ De grondslag voor het bundelbedrag kan worden bepaald op basis van de huidige marktprijs per kWh stroom, de huidige gemiddelde variabele energiekosten (al dan niet met het vastrecht en de netwerkkosten voor gas hierbij meegenomen omdat deze komen te vervallen), het EPV bedrag per m² gebruiksoppervlak (of een percentage hiervan), en/of de benodigde investeringsruimte voor de ingreep. Hierbij is het van belang om de grondslag voor de bundelprijs zo te kiezen dat dit voor alle huurders acceptabel en uit te leggen is.

houden (bij gelijkblijvend gedrag) dezelfde maandlasten⁶ als voor de renovatie en betalen allemaal een ander bedrag voor dezelfde hoeveelheid opgewekte energie.

NB. Het staat de corporatie vrij afzonderlijk beleid te formuleren omtrent de hoogte van de energieprestatievergoeding en de huurverhoging. De corporatie kan en mag zelf keuzes maken over wat wel en niet wordt toegestaan op basis van beleid en/of afspraken die er met de huurders(vertegenwoordiging) gemaakt zijn. De woonlasten na renovatie zijn afhankelijk van het energieverbruik van de bewoner na de renovatie, wat anders kan zijn dan op basis van het energieverbruik in het verleden is voorspeld. Er kan (maar hoeft niet) een verschil gemaakt worden in de EPV voor nieuwe en zittende huurders. Een duidelijk standpunt hierin innemen, helpt om keuzes te maken. Zie hiervoor ook de bijzondere situaties en tips aan het einde van deze handleiding.

Adviesrichting Stroomversnelling

Doelstelling binnen de Stroomversnelling is dat de huurder zowel in kwalitatieve (comfort) als in financiële zin (besparing op woonlasten) beter af is met een energetische gerenoveerde woning. Hiertoe krijgen bestaande huurders de garantie (niet-meer-dan-nu) dat de integrale energielasten van de woning na renovatie niet hoger uitvallen dan voor de renovatie. Daarom adviseert Stroomversnelling voor zittende huurders de route te volgen van variant 2: Een EPV op maat en hierin de berekeningsmethodiek van een vorm van woonlastenwaarborg aan te houden. Deze variant is in lijn met de woonlastenwaarborg die de overheid overweegt om op te nemen in het Besluit energieprestatievergoeding. Woonlastenwaarborg betekent dat per huishouden naar de woonlastensituatie gekeken wordt en een berekening op maat moet worden gemaakt. Alvorens de berekening van de EPV verder toe te lichten, volgen hier eerst een toelichting op het begrip woonlasten en woonlastenwaarborg.

Voor nieuwe huurders is het bepalen van het EPV bedrag eenvoudiger. Aan hen mag sowieso de maximale EPV zoals bepaald door de wetgeving gevraagd worden. Houd hierbij rekening met wat de doelgroep voor de woning financieel kan dragen en pas het EPV bedrag eventueel daarop aan. Als de woonlastenwaarborg wordt gevolgd (dit is ook voor nieuwe huurders wenselijk), dan kan het gemiddelde van alle zittende bewoners als referentie voor de huidige woonlastensituatie dienen en kan deze voor de berekening van de EPV voor nieuwe huurders worden gebruikt.

Woonlasten

Binnen Stroomversnelling hanteren we de volgende uitleg van de woonlasten: woonlasten zijn de huur (incl. eventuele servicekosten) en energielasten bij elkaar opgeteld. Andere uitgaven die met wonen te maken hebben, worden buiten beschouwing gelaten. Voor de berekening van de EPV worden de energielasten in een tweetal posten uitgesplitst: vaste energielasten en variabele energielasten. De vaste energielasten bestaan uit de kosten van vastrecht voor gas en elektra, netwerkkosten gas en elektra en een vermindering energiebelasting elektra, ook wel heffingskorting genoemd. Na de renovatie naar Nul op de Meter dalen de vaste energielasten door het wegvallen van de gasaansluiting en daarmee het vervallen van het vastrecht gas en netwerkkosten gas. Wanneer de heffingskorting groter is dan het vastrecht elektra en de netwerkkosten elektra opgeteld, kan dit bedrag negatief uitvallen en daarmee een teruggaaf vanuit de energieleverancier betekenen.

⁶ Een bewoner kan zich na de renovatie anders gedragen waardoor hij meer of minder dan de geboden hoeveelheid energie gebruikt en de totale woonlasten na de renovatie anders uitpakken dan daarvoor. Een goede voorlichting hierover naar de bewoner aan de hand van (voorbeeld)berekeningen is sterk aan te raden.

- Voor de renovatie naar Nul op de Meter bestaan de woonlasten uit:
 - Huur
 - Servicekosten
 - Vaste energielasten (= vastrecht + netwerkkosten - heffingskorting)
 - Variabele energielasten (= kosten gasverbruik + kosten elektraverbruik)
 - +
 - Woonlasten (voor ingreep)

- Na de renovatie naar Nul op de Meter bestaan de woonlasten uit:
 - Huur
 - Servicekosten
 - Eventuele huurverhoging als gevolg van energetische verbetering
 - Energieprestatievergoeding (EPV)
 - Vaste energielasten (= vastrecht + netwerkkosten - heffingskorting)
 - Variabele energielasten (= (saldo opwek door de woning – gebruik) * kWh prijs).
 - +
 - Woonlasten (na ingreep)

Woonlastenwaarborg

Woonlastenwaarborg wil zeggen dat de woonlasten na de renovatie (exclusief de variabele energielasten door extra verbruik of teruglevering buiten salderingsgrenzen) van de zittende bewoners gelijk worden gesteld aan de woonlasten voor de renovatie of in ieder geval niet hoger mogen worden. De daadwerkelijke variabele energielasten na renovatie blijven in de uitwerking buiten beschouwing, omdat deze bij 'standaardgebruik' door de huurder op nul uit zouden komen.

Wanneer de variabele energielasten na renovatie niet nul zijn, kan dat drie oorzaken hebben:

- De woning voldoet niet aan de vooraf veronderstelde warmtevraag (bijvoorbeeld een lek in de isolatie), dan wel de vereiste hoeveelheid opgewekte energie;
- De klimatologische omstandigheden zijn anders dan verondersteld (bijvoorbeeld een koude winter);
- Het gedrag van de huurder met bijbehorend energiegebruik is gewijzigd (bijvoorbeeld meer personen in huis, langer douchen, hogere binnentemperatuur).

De verhuurder en huurder dienen de woonlastenwaarborg vooraf overeen te komen. De verhuurder kan dat doen door inzicht te bieden in de woonlasten voor en na verbetering. De verhuurder garandeert daarbij dat de woonlasten (exclusief daadwerkelijke variabele energielasten na renovatie door extra verbruik of teruglevering buiten salderingsgrenzen) na de ingreep niet zullen stijgen, bij gelijkblijvend gedrag. Zie voor de uitgangspunten rond de vastlegging van de woonlastenwaarborg met de huurder bijlage 1.

Dit betekent dan voor de garantie het volgende: Woonlasten voor \geq Woonlasten na (excl. variabele energielasten door extra verbruik of teruglevering buiten salderingsgrenzen).

De vergelijking bestaat uit de volgende onderdelen:

- Voor: **Huur**
 Servicekosten
 Vaste energielasten (= vastrecht + netwerkkosten - heffingskorting)
 Variabele energielasten (= kosten gasverbruik + kosten elektraverbruik)
 ----- +
 Woonlasten (voor ingreep)

- Na: **Huur**
 Servicekosten
 Eventuele huurverhoging als gevolg van energetische verbetering⁷
 Energieprestatievergoeding (EPV)⁸
 Vaste energielasten (= vastrecht + netwerkkosten - heffingskorting)
 ----- +
 Woonlasten (na ingreep)

Op deze wijze is de EPV eenduidig vorm te geven en op maat gesneden. De huurder die voor renovatie weinig energie verbruikte, betaalt een lagere EPV en krijgt niet te maken met grote woonlastenstijgingen. Daarnaast krijgt deze huurder nog een bedrag van de energieleverancier terug, omdat hij minder energie verbruikt dan in de bundel beschikbaar is gesteld. Een huurder die veel energie verbruikte, betaalt een hogere EPV tot het maximum dat in de EPV wetgeving op basis van de maximale warmtevraag van de woning en het aantal m² is vastgelegd. Deze huurder houdt na renovatie wellicht wel variabele energielasten bovenop de EPV over, omdat hij meer energie verbruikt dan in de energiebundel beschikbaar is gesteld. Het verdient de aanbeveling om deze situaties ook inzichtelijk te maken voor de huurder en zo het totale woonlastenplaatje na renovatie compleet te maken.

De praktijk is weerbarstiger dan de theorie. In een aantal bijzondere gevallen zal het volgen van de berekeningsmethodiek van deze woonlastenwaarborg tot conflictsituaties met de zittende bewoners leiden. Deze situaties worden verderop in deze handleiding behandeld en voorzien van voorbeelden hoe hier in de praktijk mee om kan worden gegaan.

⁷ Geriefsverbeteringen die niet samenhangen met energiebesparing blijven buiten beschouwing.

⁸ De verhuurder heeft hierbij speelruimte in de hoogte van de energieprestatievergoeding. Deze kan tot een maximum van €1,40/m² variëren. Het maximumbedrag is mede afhankelijk van de hoogte van de netto warmtevraag en de aanwezigheid van een (lokaal) warmtenet. Zie: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0038456/2016-09-01#Bijlage1>.

Een EPV op maat - berekening

Hoe kan de EPV op maat voor een zittende bewoner worden berekend? Om het EPV bedrag vast te stellen, worden een aantal stappen achtereenvolgens doorlopen:

- Bepaal of er een huurverhoging wordt gevraagd voor de energetische verbeteringen en zo ja om welk bedrag het gaat.
- Vraag de energierekeningen van de bewoner van de afgelopen drie jaar op.
- Vul de daadwerkelijke getoonde bedragen in, in de woonlastenformule: woonlasten voor = woonlasten na (excl. variabele energielasten). Neem het gemiddelde van de bedragen uit de energierekeningen. De combinatie van EPV en eventuele huurverhoging komt in de plaats van de oude energierekening. Indien de periode van de afrekening geen exact jaar beslaat dan zal er eerst een omrekening naar 365 dagen moeten worden gemaakt.
- Check of één of meer van de verderop geschetste uitzonderingssituaties van toepassing zijn en pas daar eventueel het berekende bedrag van de EPV op aan.
- Check of het energiegebruik boven of onder het berekende 'standaardgebruik' zit.
- Voorspel vervolgens de mogelijke bijbetaling of teruggave in verband met gedragsinvloed of geef alleen aan of er waarschijnlijk bijbetaald, dan wel geld terug ontvangen zal worden bij ongewijzigd gedrag.⁹

Voorbeeldberekening

Ter illustratie een praktijksituatie toegelicht:

Stel een woning van € 400,- huur per maand wordt naar Nul op de Meter gerenoveerd, waarbij er een opwekking plaatsvindt van 4.000 kWh per jaar. Dit is ook de energiebundel voor het huishouden die onder gemiddelde omstandigheden, klimaat en gedrag na een heel jaar op nul uitkomt, het 'standaardgebruik'.

De woning heeft een oppervlakte van 87 m² en voldoet aan de laagste warmtevraag van maximaal 30 kWh/m² per jaar, waardoor de maximale EPV $€1,40 * 87m^2 = € 121,80$ per maand bedraagt. Afgerond voor dit voorbeeld komt dit neer op € 122,-.

Voor de vaste energielasten zijn de volgende jaarlijkse waarden aangenomen: € 25,- vastrecht gas, € 25,- vastrecht elektra, € 180,- netwerkkosten gas, € 260,- netwerkkosten elektra en € 380,- heffingskorting. Afgerond is dit: $(€ 25,- + € 25,- + €180,- + € 260,- - € 380,-) / 12 = € 9,-$ per maand aan vaste energielasten voor de renovatie en $€ 25,- + € 260,- - € 380,-) / 12 = -€ 8,-$ na de renovatie vanwege het wegvallen van de gasaansluiting.

Er wordt geen huurverhoging voor de energetische verbetering toegepast in dit voorbeeld.

De EPV voor de zittende bewoners kan dan als volgt worden berekend: woonlasten voor – huur – vaste energielasten = EPV bedrag.

⁹ De manier waarop dit kan worden gedaan, is afhankelijk van het NOM concept dat wordt toegepast. Binnen Stroomversnelling wordt nog bekeken of hier een standaardmodel voor kan worden gemaakt.



**stroom
versnelling**

Een gemiddelde bewoner die de gehele bundel (4.000 kWh) verbruikt:

	Woonlasten voor	Woonlastenwaarborg	Woonlasten na
Huur	€ 400,-	€ 400,-	€ 400,-
Servicekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurverhoging	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vaste energielasten	€ 9,-	-€ 8,-	-€ 8,-
Variabele energielasten	€ 105,-	n.v.t.	€ 0,-
EPV	n.v.t.	€ 122,-*	€ 122,-
Totaal	€ 514,-	€ 514,-	€ 514,-

*EPV = € 514 - € 400 - -€ 8 = € 122,-.

De gemiddelde bewoner in dit voorbeeld gebruikt de gehele bundel van 4.000 kWh en koopt niets bij of houdt niets over. De variabele energielasten vervallen dus na renovatie.

Een bewoner die weinig energie (3.000 kWh) verbruikt:

	Woonlasten voor	Woonlastenwaarborg	Woonlasten na
Huur	€ 400,-	€ 400,-	€ 400,-
Servicekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurverhoging	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vaste energielasten	€ 9,-	-€ 8,-	-€ 8,-
Variabele energielasten	€ 85,-	n.v.t.	-€ 8,-
EPV	n.v.t.	€ 102,-*	€ 102,-
Totaal	€ 494,-	€ 494,-	€ 486,-

* EPV = € 494 - € 400 - -€ 8 = € 102,-.

De bewoner die weinig energie gebruikt in dit voorbeeld gebruikt slechts 3.000 kWh van de bundel van 4.000 kWh en levert dus 1.000 kWh terug aan de energieleverancier waarvoor hij een terugleververgoeding krijgt. Deze negatieve variabele energielasten worden niet in de berekening van de EPV meegenomen, maar beïnvloeden wel de uiteindelijke woonlasten na renovatie. Indien een terugleververgoeding van € 0,10 / kWh wordt verkregen dan dalen de totale woonlasten na renovatie met ongeveer € 8,- per maand naar € 486,-.

En een bewoner die meer energie dan de bundel (5.000 kWh) verbruikt:

	Woonlasten voor	Woonlastenwaarborg	Woonlasten na
Huur	€ 400,-	€ 400,-	€ 400,-
Servicekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurverhoging	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vaste energielasten	€ 9,-	-€ 8,-	-€ 8,-
Variabele energielasten	€ 125,-	n.v.t.	€ 19,-
EPV	n.v.t.	€ 122,-*	€ 122,-
Totaal	€ 534,-	€ 534,-	€ 533,-

* EPV = € 534 - € 400 - -€ 8 = € 142,-. Dit bedrag is hoger dan de maximaal toegestane EPV van € 122,- en dus wordt de EPV begrensd op € 122,-.

De bewoner die veel energie gebruikt in dit voorbeeld gebruikt 5.000 kWh en koopt dus 1.000 kWh boven de bundel van 4.000 kWh in bij de energieleverancier. Deze variabele energielasten worden niet in de berekening van de EPV meegenomen, maar beïnvloeden wel de uiteindelijke woonlasten na renovatie. Deze vallen hoger uit dan € 534,-. Indien er een tarief van € 0,23 / kWh wordt berekend, dan stijgen de woonlasten na renovatie met ongeveer € 19,- per maand naar € 533,-.

Bijzondere situaties en tips

- Warm tapwater: NOM-keur stelt eisen aan warm waterproductie, terwijl in de EPV wetgeving alleen een eis wordt gesteld aan de minimale beschikbare hoeveelheid geproduceerde verwarmingsenergie voor warm tapwater. Met name de invloed van het wel of niet aanwezig zijn van vraagreductiemaatregelen, zoals een douche WTW kan tot verschillen leiden. Als geen NOM-keur wordt aangevraagd dan verdient het de aanbeveling om goed op te letten hoe de warm waterproductie is geregeld (qua productie en aanwezigheid douche WTW) en hoeveel liter warm water er per dag beschikbaar is. Een gemiddelde van 180-200 liter warm water (6 liter/min, 30 minuten aaneengesloten bij 38 graden) is nodig om bij normaal gebruik voldoende warm water ter beschikking te hebben voor het huishouden.
- Voorschot verlagen: Heffingskorting wordt alleen jaarlijks en achteraf verrekend door de energiemaatschappij, maar vastrecht en netwerkkosten moeten wel maandelijks worden betaald. Dit kan betekenen dat bewoners wel maandelijks een voorschot moeten betalen voor de netwerkkosten en het vastrecht en dan aan het einde van het jaar pas geld terug krijgen, omdat de heffingskorting deze kosten opheft. Daar waar bewoners in financiële problemen komen door dit principe, kun je de bewoner op verschillende manieren helpen. Bijvoorbeeld door te helpen het voorschotbedrag naar nul te zetten, de EPV pas een maand later in te laten gaan of een maand huur op te schorten en deze na de jaarlijkse energieafrekening in rekening te brengen. Eventueel kan de EPV met het vastrechtbedrag verlaagd worden, zodat het voorschotbedrag niet op nul gezet hoeft te worden. Dit betekent wel een lager rendement voor de corporatie door een lagere EPV. De bewoner krijgt aan het einde van het jaar het bedrag van de heffingskorting terug van de energiemaatschappij als hij binnen zijn bundel gebleven is.
- Lage energierekening: Hoe kun je omgaan met iemand die heel weinig energie verbruikt? Deze bewoner krijgt door de berekeningsmethodiek van de woonlastenwaarborg, bij ongewijzigd gedrag, lagere woonlasten. Dit komt doordat hij energie uit de bundel overhoudt die wordt teruggeleverd aan het elektriciteitsnet. Hiervoor ontvangt hij een terugleververgoeding van de energieleverancier. Dit bedrag wordt rechtstreeks aan de bewoner uitgekeerd en valt buiten beschouwing van de woonlastenwaarborg. Wanneer dit niet gewenst is voor de businesscase, dan kan er bijvoorbeeld ook een ondergrens aan de EPV gesteld worden. Een minimaal bedrag dat ook de meest energiebewuste bewoners gaan betalen. Zij zullen immers een terugleververgoeding ontvangen van de energieleverancier, omdat ze niet alle energie uit de bundel gaan gebruiken. Laat hen door middel van een voorbeeldberekening zien dat ze met die terugleververgoeding er toch in woonlasten op vooruit gaan.
- Extreme gezinssituaties: Wat gebeurt er als er heel veel mensen in de woning wonen? Huishoudens die niet alleen veel stroom gebruiken voor apparaten, maar bijvoorbeeld ook heel veel warm water per dag gebruiken, zouden mogelijk na renovatie toch nog een behoorlijke rekening voor variabele energielasten ontvangen. Simpelweg omdat de hoeveelheid opgewekte energie door de woning ontoereikend is voor dit bewonersgedrag. In de woonlastenwaarborg worden de variabele energielasten buiten de energiebundel na renovatie niet meegenomen waardoor de totale woonlasten wellicht toch hoger dan voorspeld uit kunnen pakken na renovatie. Wanneer het gezin na de renovatie hetzelfde gedrag vertoont als voor de renovatie, zullen de totale woonlasten (inclusief de variabele energielasten voor en

na de renovatie) waarschijnlijk toch vrijwel gelijk blijven. De EPV wordt immers door een maximum begrensd op basis van de maximale warmtevraag van de woning en het aantal m². Tezamen met de minimaal beschikbaar te stellen opgewekte energie, zou de reductie van energielasten op moeten wegen tegen de nieuw bijgekomen EPV en overgebleven variabele energielasten. Extra aandacht is echter niet overbodig, omdat de term Nul op de Meter bij de bewoners een andere indruk zal wekken. In gesprek met de bewoner voorbereiden op bijbetalen, verdient de aanbeveling. Op basis van een analyse van het bewonersgedrag en de prestaties van de installaties kan een inschatting worden gemaakt van de hoeveelheid extra benodigde energie buiten de bundel.

- **Verandering gezinssituatie:** Wat als de gezinssamenstelling of het gedrag van de bewoners verandert? Dit heeft geen invloed op de berekening van het EPV bedrag, maar wel op de daadwerkelijke woonlasten. Er wordt op basis van afgelopen drie jaren gekeken, dus wat er nu verandert, doet er niet toe voor de bepaling van het bedrag. Als het gezin echt verandert van samenstelling of gedrag, dan verandert ook het energiegebruik. Als dat lager wordt dan krijgen ze dus waarschijnlijk geld terug (en verlagen de woonlasten) en als ze meer energie gaan verbruiken dan betalen ze (meer) bij.
- **Ontoereikende gegevens:** Wonen bewoners er korter dan drie jaar of hebben ze extreme rekeningen? Neem dan de rekeningen die er wel zijn en neem voor het overige deel een gemiddelde aan. Als iemand bijvoorbeeld een (redelijk deel van het) jaar in het buitenland gezeten heeft, dan is het beter om die rekening niet mee te tellen. De reden waarom de rekeningen van de afgelopen drie jaren worden bekeken, is vooral om fluctuaties in klimaat te ondervangen. Wanneer de verschillen worden veroorzaakt door bewonersgedrag of verandering van huishoudenssamenstelling dan is voorzichtigheid in het gebruiken van de gegevens geboden. Voor hen zou ook het beleid ten aanzien van nieuwe huurders kunnen worden toegepast. Probeer in alle gevallen gezond verstand te gebruiken. Het gaat erom aan te sluiten bij de financiële situatie en mogelijkheden van de bewoners.
- **Overstappen energiemaatschappij:** Een zuinig huishouden heeft baat bij een hoge terugleververgoeding en lage vastrechtlasten en een grootverbruiker wil een zo laag mogelijke kWh vergoeding bijbetalen. Hulp bieden bij waar op gelet moet worden voor het vinden van een gunstige energiemaatschappij voor de bewoners, is aan te raden.
- **Dalende of stijgende energieprijzen:** De EPV is niet (meer) afhankelijk van dalingen of stijgingen van de energieprijzen in de toekomst. De EPV mag alleen met inflatie stijgen. Door een EPV te betalen, zijn bewoners niet meer afhankelijk van de grilligheid van de energieprijzen. Wel moet de betaalbaarheid in ogenschouw genomen worden. Mochten de energieprijzen een lange periode structureel dalen dan kan de corporatie in gesprek gaan met de bewoners en de EPV (tijdelijk) verlagen.
- **Tenslotte een tip:** Houd je rug recht tijdens het proces. Laat je niet van de wijs brengen door uitzonderingssituaties en teveel maatwerk. Maak spelregels en houd daaraan vast.

Uiteraard is deze handleiding niet uitputtend. Heeft u andere praktijkervaringen of oplossingen bedacht, dan horen wij deze graag en nemen we ze op in een nieuwe versie van deze handleiding. Succes!

Bijlage 1

Bij deze woonlastenwaarborg gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor een aanpassing tot een Nul op de Meter-woning moet de verhuurder een voorstel tot woningverbetering aan de huurder doen;
- De huurder moet met het voorstel instemmen voordat woningverbetering kan worden overgegaan waarbij bij complexgewijze aanpassingen (>10 eenheden) wordt vermoed dat het voorstel van de verhuurder redelijk is indien meer dan 70 % huurders instemt).
- Met de nieuwe wet energieprestatievergoeding zal een voorstel van de verhuurder bestaan uit de volgende elementen:
 - de voorgenomen aanpassing in de huurprijs;
 - de overeen te komen energieprestatievergoeding.
- Volgens de (ontwerp) AMvB (art 5) behorende bij de wet moet de verhuurder de huurder in het voorstel informeren over:
 - de warmtevraag van de woning;
 - de op te wekken hoeveelheid energie voor warmte en warm tapwater;
 - de op te wekken hoeveelheid energie voor de huurder;
 - de klimaatomstandigheden waarop het energiegebruik is gebaseerd.
- De verhuurder is daarnaast verplicht de woning te voorzien van individuele meters (art 4 AMvB) zodat de huurder inzicht heeft in:
 - de opgewekte energie voor warmte;
 - warm tapwater;
 - het gebruik door de huurder.
- De huurder kan achteraf een procedure bij de huurcommissie starten wanneer de woning niet aan de eisen voldoet.