

Themablad EPV Jaaroverzicht NOM Keur

Onderwerp	Themablad EPV Jaaroverzicht NOM Keur
Datum	15 december 2016
Versie	versie 1.02
Auteurs	M.J. Witkamp
Auteursrechten	© Copyright 2016 door Vereniging De BredeStroomversnelling Niets uit dit document mag oneigenlijk gebruikt of zonder toestemming gedeeld worden.
Aantal pagina's	12 pagina's inclusief deze
Deelnemers	Giovanni Oorthuizen (BAM) Jan Willem Brinkman (Klein Poelhuis) Wiebe Engelmoer (Schouten Techniek)

Dit document is tot stand gekomen naar aanleiding van enkele gesprekken over dit onderwerp met de hieronder genoemde mensen en na bespreking aan de Ontwikkeltafel NOM Keur

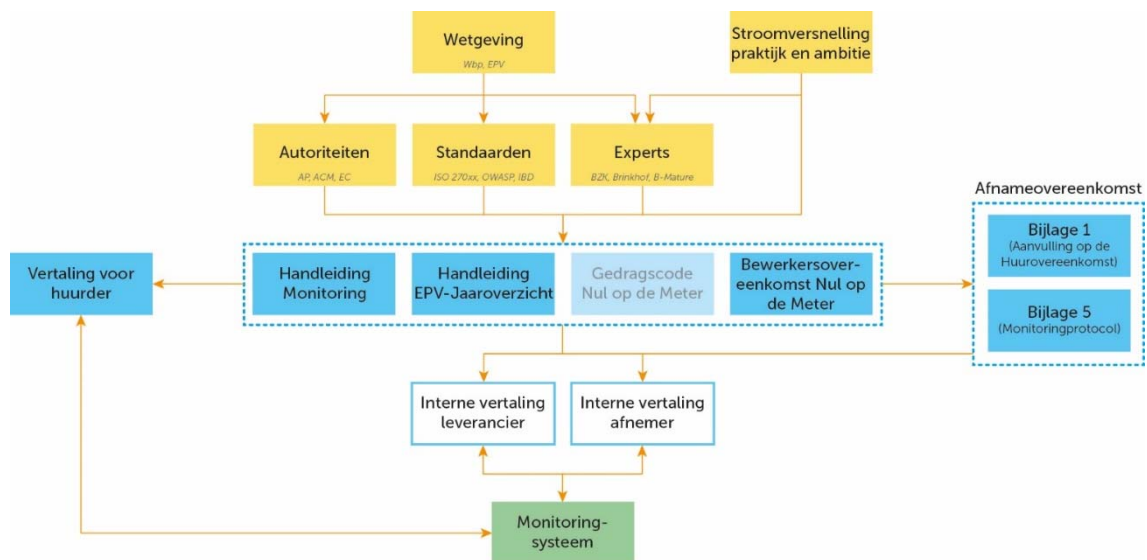
Deze versie gaat met name in op de situatie van huurwoningen, hoewel veel hiervan ook toepasbaar is op koopwoningen. Voor koopwoningen is op dit moment nog geen aparte versie.

1. SAMENVATTING

1. Een Nul op de Meter woning wordt geleverd met een prestatiegarantie die valt onder het Besluit Energieprestatievergoeding Huur. Over die prestatie moet volgens de wet aan de huurder gerapporteerd worden. Dit noemen we het EPV-Jaaroverzicht.
2. De verhuurder (Afnemer) is verantwoordelijk voor het EPV-Jaaroverzicht. Hij kan de uitvoering hiervan (deels) uitbesteden.
3. Van zowel Afnemer als Aanbieder zijn gegevens nodig om tot het EPV-Jaaroverzicht te komen.
4. Het EPV-Jaaroverzicht wordt per kalenderjaar verstuurd, maximaal zes maanden na verstrijken van dat kalenderjaar.
5. Het gaat hier om een administratieve plicht waar geen van de betrokken partijen een kerntaak in zien. We kiezen er daarom voor deze taak verregaand te harmoniseren en gereed te maken voor automatisering.
6. In deze Handleiding is een sjabloon opgenomen voor de EPV-Jaarrapportage.
7. Bij deze Handleiding hoort een drietal Excel-bestanden, beschreven in deze Handleiding, die het exporteren, importeren en versturen van de benodigde gegevens voor de EPV-Jaarrapportage makkelijk maken.
8. Een software-module die van de genoemde Excels de hier opgenomen EPV-Jaarrapportage maakt is niet ontwikkeld, maar kan indien wenselijk wel precompetitief in Stroomversnelling-verband worden ontwikkeld.

2. OVERZICHT VAN DOCUMENTEN

De rol van deze Handleiding EPV-Jaaroverzicht in een breder speelveld is schematisch weergegeven in onderstaande figuur.



3. FAQ

3.A DE WET

Wat staat er in de wet over het EPV-Jaaroverzicht?

Het Besluit Energieprestatievergoeding Huur van 1 september 2016 schrijft de volgende eisen voor:

- › Art 4.1: In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, bevat het overzicht dat de verhuurder krachtens artikel 261a, tweede lid, in samenhang met artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek jaarlijks aan de huurder verstrekt, in ieder geval gegevens over de **opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte** en de **opgewekte hoeveelheid duurzame energie die beschikbaar is voor gebruik door de huurder**.
- › Art 4.2: Ten behoeve van het overzicht, bedoeld in het eerste lid, dient de verhuurder de woonruimte te voorzien **van individuele meters** die de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte en het gebruik door de huurder kunnen weergeven.
- › Art 4.3: Het overzicht, bedoeld in het eerste lid, **kan elektronisch worden verstrekt, indien de huurder daarmee instemt**.
- › Art 5.1: Onverminderd artikel 4, informeert de verhuurder de huurder **bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding** in ieder geval over de door de verhuurder gegarandeerde:
 - a. **warmtevraag van de woonruimte;**
 - b. **op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor warmte;**
 - c. **op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor het gebruik door de huurder;**
- › Art 5.2: De verhuurder informeert de huurder tevens over de **gemiddelde klimaatsomstandigheden** en het **gemiddelde energiegebruik** waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd, en de **gevolgen** voor het energiegebruik, indien hiervan wordt afgeweken.

In Artikel 4.1 wordt verwezen naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dat dient dus aanvullend meegenomen te worden.

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek schrijft voor:

- › Art. 259.2: De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, **uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar**, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat **kalenderjaar** in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele

meter en servicekosten, met **vermelding van de wijze van berekening** daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op. [Toelichting MW: de hier bedoelde nutsvoorziening betreft in de praktijk collectieve installaties of warmtenetten waarbij de verhuurder een rol vervult die lijkt op die van een energieleverancier. Deze rol wordt nu dus verruimd met EPV.]

- › Art. 260.1: Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.
- › Art. 260.2: Het verzoek heeft betrekking op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste twaalf maanden voor elke kostensoort waarop het verzoek betrekking heeft. Het verzoek kan worden gedaan **tot uiterlijk vierentwintig maanden** nadat de in artikel 259 lid 2 genoemde termijn voor het verstrekken van het overzicht door de verhuurder is verstreken.
- › Art. 261a.1: Indien een energieprestatievergoeding is overeengekomen, kan de huurder de huurcommissie verzoeken deze te toetsen aan de krachtens artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels.
- › Art. 261.2: De artikelen 259, tweede lid, en 260, tweede lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

3.B CONSEQUENTIES EN UITLEG VAN DE WET

Welke gegevens staan minimaal in het EPV-Jaaroverzicht?

Het gaat volgens artikel 4.1 van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur om tenminste:

- › de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte (wat nader uit te splitsen is in ruimteverwarming en warm tapwater);
- › de opgewekte hoeveelheid duurzame energie die beschikbaar is voor gebruik door de huurder;
- › uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor [energieprestatievergoeding] en servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan.

Aanvullend daarop wordt voor NOM Keur besloten dat we huurder jaarlijks willen informeren over:

- › de prestatiegaranties die in het Aanhangsel bij de Huurovereenkomst (Bijlage 1 van de Afnameovereenkomst) zijn gegeven. Deze garanties zijn onveranderlijk;
- › de daadwerkelijke prestaties op de daarin genoemde onderwerpen;

- › hoeveel de woning in het betreffende jaar aan het net heeft terug geleverd of daarvan heeft afgenomen.

Wie is verantwoordelijk voor het EPV-Jaaroverzicht?

De verhuurder heeft volgens artikel 4.1 van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur de verantwoording om de huurder elk jaar een EPV-Jaaroverzicht te sturen. De verhuurder kan besluiten om de uitvoering hiervan deels uit te besteden.

Het EPV-Jaaroverzicht roept vragen op. Wie moet die beantwoorden?

De verhuurder heeft volgens artikel 4.1 van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur de verantwoording voor het EPV-Jaaroverzicht. De verhuurder kan besluiten om de uitvoering hiervan (inclusief beantwoording van vragen) uit te besteden.

Wanneer stuur je het EPV-Jaaroverzicht?

Uiterlijk zes maanden na verstrijken van het kalenderjaar. Zie artikel 259.2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien een huurder tijdens het jaar verhuist, kan het EPV-Jaaroverzicht voor deze vertrekkende huurder eerder worden opgesteld. Er komen immers voor geen relevante gegevens meer bij voor deze huurder.

Over welke periode stuur je het EPV-Jaaroverzicht?

De periode betreft altijd een kalenderjaar. Zie artikel 259.2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Daar lijkt te staan dat het ook over een andere periode kan gaan, maar nauwkeurige lezing laat zien dat dat niet het geval is.

De woning heeft (marginaal) slechter gepresteerd dan de wettelijke vereisten voor het innen van EPV. Wat nu?

Het Besluit Energieprestatievergoeding Huur kent geen marges. De woning voldoet aan de vereisten voor het mogen innen van de EPV, of voldoet niet. In dat laatste geval mag (met terugwerkende kracht over het betreffende jaar) geen EPV in rekening worden gebracht.

Deze interpretatie van de wet is afgestemd met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Op dit punt is BZK niet geneigd om op korte termijn soepelere afspraken te maken. Het resulterende risico wordt op drie manieren ondervangen:

1. De vereisten voor NOM Keur liggen (vooral voor warm tapwater) vaak hoger dan de vereisten voor de EPV.

2. Omdat PV-panelen gedurende hun levensduur degenereren is in de eerste jaren vaak sprake van ruime overproductie. Daardoor kan gaandeweg goed ingeschat worden wanneer het behalen van de EPV-vereisten spannend wordt.
3. Door monitoring worden storingen snel opgemerkt.

Indien het toch voorkomt dat niet aan de minimale vereisten voor inning van EPV wordt voldaan – bijvoorbeeld door een storing van zowel het monitoringsysteem als het energiesysteem – wordt sterk aangeraden om een ruime compensatieregeling aan te bieden aan de huurder. Dit om te voorkomen dat deze huurder de zaak aanhangig maakt bij de Huurcommissie.

3.C PRAKTISCHE UITVOERING

Wie stelt het EPV-Jaaroverzicht op?

De verhuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van het EPV-jaaroverzicht, maar kan de taken deels uitbesteden. Het lastige is dat de vereisten uit het Besluit Energieprestatievergoeding Huur gegevens vergen van zowel de verhuurder (financiële gegevens) als gegevens van de partij die monitoring uitvoert (prestatiegegevens). Wettelijk gezien is het mogelijk dat beide gegevenssoorten onafhankelijk van elkaar worden opgesteld en door de betreffende partij naar de huurder worden gestuurd. Dit is echter niet in de geest van de wetgeving, alsook is de verwachting dat het veel onduidelijkheden op zal roepen bij huurders. Daarom beschrijft deze Handleiding EPV-Jaaroverzicht een andere methode, waarbij de gegevens van beide partijen gecombineerd worden tot één EPV-Jaaroverzicht voor de huurder.

In Hoofdstuk 4 is een sjabloon opgenomen voor het EPV-Jaaroverzicht. Daarin staan in geel gearceerd de waarden die per woning moeten worden ingevuld. Een deel van deze waarden (namelijk de energetische prestaties) zijn bekend bij de Aanbieder, een deel (namelijk de naam- en betalingsgegevens) bij de Afnemer.

In Hoofdstuk 5 worden 3 Excel-sjablonen beschreven die horen bij deze Handleiding. Daarin staan de waarden benoemd die door elk van de twee partijen per woning dient te worden aangeleverd.

De partij die de waarden, aangeleverd middels de Excels die in Hoofdstuk 5 beschreven staan, combineert tot de brief die te vinden is in Hoofdstuk 4, kan zowel de Aanbieder, de Afnemer als een derde partij zijn. Dat is nader af te spreken tussen Aanbieder en Afnemer.

Wie stuurt het EPV-Jaaroverzicht naar de huurder?

Dat is nader af te spreken tussen Aanbieder en Afnemer. Het ligt voor de hand dat dit dezelfde partij is als de partij die het EPV-Jaaroverzicht opstelt.

Hoe maken we het EPV-Jaaroverzicht begrijpelijk voor de huurder?

In Hoofdstuk 4 is een sjabloon opgenomen voor het EPV-Jaaroverzicht. Dit sjabloon zal op basis van feedback van bewoners waar nodig periodiek worden herzien.

Kunnen we zeggen: 'uw woning was Nul op de Meter?'

Nee, dat kan niet. Wat wel aangegeven kan worden: 'uw woning voldoet aan het Besluit Energieprestatievergoeding Huur'. Of: 'uw woning voldoet aan de gegeven garantie'. Dat laatste is direct af te leiden uit de cijfers in het sjabloon (Hoofdstuk 4).

Gegevens uit de monitoring komen niet altijd exact overeen met de gegevens van de energieleverancier. Hoe ga je daar mee om?

Dat komt omdat de energieleverancier geen inzage heeft in de zonne-energie die, op het moment van opwekken, direct in de woning verbruikt wordt. Dit is ook zo te communiceren aan huurders.

De afrekening van de energieleverancier kan op een ander moment komen dan het EPV-Jaaroverzicht. Dit levert verwarring op. Hoe ga je daar mee om?

De kans dat dit gebeurt is vrijwel 100%. Goede communicatie vooraf over de verschillende rollen van het EPV jaaroverzicht en de eindafrekening van de energieleverancier is belangrijk om verwarring te voorkomen. In het in Hoofdstuk 4 beschreven sjabloon wordt ook beschreven hoe huurders contact op kunnen nemen wanneer er vragen zijn.

Er is niet altijd vanaf dag 1 een EPV in rekening gebracht. Moet je dit verrekenen?

Er hoeft alleen getoond te worden wat daadwerkelijk in rekening is gebracht en wat daadwerkelijk gepresteerd is door de woning vanaf het moment van ingang van (in rekening brengen van) de EPV.

Als huurders na een onvolledig jaar verhuizen, krijgen ze te maken met het bij moeten betalen of juist geld terugkrijgen de energieleverancier. Hoe ga je daar mee om?

Een NOM-woning wekt volgens ontwerp op jaarbasis evenveel energie op als het gebruikt. In de zomer wekt het echter veel meer op dan het gebruikt, in de winter is dit andersom. Voor huurders die slechts een deel van het jaar huren, kan dit daarom leiden tot grote naheffingen of terugbetalingen van de energieleverancier.

Om dit op te lossen zijn de volgende routes bekend:

- › Overleg met één of meerdere energieleveranciers voorafgaand aan de NOM-renovatie of hierover afspraken te maken zijn.
- › Vergoed elke verhuizende huurder bij een eventuele naheffing.

In dit laatste geval kunnen de kosten met de hieronder genoemde zes aannames oplopen tot circa 500 euro per 100 woningen per jaar, ofwel 5 euro per woning per jaar.

1. Mutatiegraad van 6%;
2. Afrekening energieleverancier per kalenderjaar;
3. Maximale schade (75% van gebruik niet opgewekt) indien huurders opzeggen per 1 april;
4. Geen schade als huurders opzeggen na 1 juli;
5. Normale statistische verdeling van opzegdatum van huurders over het jaar;
6. EPV van 150 euro per maand.

Hoe geef je afwijkingen van klimaatgegevens weer?

Dit staat niet standaard in het EPV-Jaaroverzicht. Indien een partij dit toch wenst weer te geven, kan dat middels NEN5060. In praktijk:

- › Zoninstraling als % van de normale waarde (lineaire koppeling).
- › Aantal graaddagen ten opzichte van de normale waarde. Als de verwachting voor een specifieke dag 18 graden Celsius was en in werkelijkheid werd het 16, dan heb je twee graaddagen. In 2014 telde De Bilt 2400 gewogen graaddagen, tegen circa 3000 normaal. Dat betekent dat het in 2014 dus erg zacht was.

4. SJABLOON EPV-JAARRAPPORTAGES

Geachte bewoner(s),

Zoals aangegeven in het huurcontract bij uw energiezuinige woning ontvangt u van ons eenmaal per jaar een overzicht van de energetische prestaties van uw woning. Dit is het overzicht van @[jaartal].

Garanties

- › Gedurende het gehele jaar kunt u uw woning tot 20 °C verwarmen.
- › Dagelijks is er @[garantiewater] liter warmwater van 55 °C beschikbaar. Als u doucht met de in Nederland gemiddelde temperatuur van 37 °C, komt dit bij standaard doorstroming van @[doorstroming] liter per minuut overeen met @[minuten] minuten douchen per dag.
- › Alle energie die nodig is om uw woning en tapwater volgens deze twee garanties te verwarmen wordt, bij normaal gebruik en de aangenomen klimaatomstandigheden, door de woning duurzaam opgewekt.
- › Alle energie die nodig is voor het laten werken van de installaties (bijvoorbeeld de ventilatie) wordt door uw woning duurzaam opgewekt.
- › Er is jaarlijks minimaal @[garantiebundel] kWh elektriciteit beschikbaar voor uw huishoudelijk verbruik (verlichting, huishoudelijke apparaten, enz.).

Keuzes die van invloed zijn op uw energiegebruik

- › Uw thermostaat stond, op momenten dat de buitentemperatuur in uw regio (gemiddeld over een etmaal) beneden de 20 graden was, gemiddeld op @[gebruiktherm] graden C. *
- › U heeft gemiddeld per dag @[gebruikwater] liter warmwater gebruikt. *
- › U heeft in totaal @[gebruikbundel] kWh elektriciteit besteed aan uw huishoudelijk verbruik. *

Prestaties van uw woning

Als we corrigeren naar een thermostaatinstelling van 20 °C (*OPTIONEEL: en voor de dit jaar geldende klimaatafwijking*), heeft uw woning als volgt gepresteerd:

- › Dagelijks is er @[prestatiewater] liter warmwater voor u geproduceerd.
- › Alle benodigde energie om uw woning en tapwater te verwarmen is duurzaam opgewekt.
- › Alle benodigde energie om uw installaties te laten werken is duurzaam opgewekt.
- › Er was voor u @[prestatiebundel] kWh elektriciteit beschikbaar voor uw huishoudelijk verbruik.

Resultaat

- › U heeft dit jaar netto @[resultaatnetto] kWh van het elektriciteitsnet afgenomen. Staat er een minteken voor dit getal? Dan heeft u netto energie terug geleverd aan het net. U krijgt dan een vergoeding hiervoor van uw energieleverancier. **

Financieel

Wij hebben u dit jaar de volgende bedragen in rekening gebracht als vergoeding voor de geleverde energieprestatie:

- › @[aantalmaanden1] x @[epvpermaand1] euro (voor tariefswijziging).
- › @[aantalmaanden2] x @[epvpermaand2] euro (na tariefswijziging). Tariefswijzigingen volgen inflatie.
- › Totaal @[epvtotaal] euro.

Heeft u vragen over dit jaaroverzicht? Bent u het ergens niet mee eens? Neem contact met ons op via @[telefoon] of @[webformulier].

Wilt u op een willekeurig moment zelf inzage hebben in uw energieverbruik? Log in op: @[website] met de door @[Aanbieder] verstrekte inloggegevens.

* Deze verbruiksgegevens slaan wij vanwege privacy gevoeligheid apart van uw naam- en adresgegevens op. Slechts op het moment dat deze brief automatisch wordt gegenereerd, worden deze verbruiksgegevens tijdelijk gekoppeld aan uw (naam- en) adresgegevens. Om die reden wordt

deze brief, na verzending, niet in ons systeem opgeslagen. Wel kunnen wij deze brief later opnieuw genereren indien dat nodig is, bijvoorbeeld als u vragen heeft.

**** Verschilt dit bedrag met wat uw energieleverancier denkt dat u heeft verbruikt of terug geleverd?**

Dat komt omdat uw energieleverancier geen inzage heeft in de zonne-energie die u, op het moment van opwekken, direct in uw woning verbruikt. De afrekening met uw energieleverancier vindt plaats enkel op basis van de slimme meter.

5. SJABLOON EXCELS EPV-JAARRAPPORTAGE

De verschillende gegevens die nodig zijn voor de EPV-Jaarrapportage zoals beschreven in Bijlage A, zijn verwerkt in drie Excels. In overige themabladen staat meer informatie over hoe deze waarden gemeten en berekend kunnen worden.

Sjabloon EPV-Jaarrapportage 2016-09-17_deel1.xlsx

Hierin worden adresgegevens gekoppeld aan een unieke woning-id. Deze koppeling maakt van de prestatiegegevens en betalingsgegevens persoonsgegevens en is dus een gevoelig bestand. Hierin staat:

woningid	straatnaam	huisnummer	toevoeging	postcode	plaats
----------	------------	------------	------------	----------	--------

Sjabloon EPV-Jaarrapportage 2016-09-17_deel2_Aanbieder.xlsx

Hierin wordt per woning-id de gevraagde gegevens ingevuld door de Aanbieder. Dit betreft de prestatiegegevens.

woningid	jaar	garantiewater	doorstroming	minuten	garantiebundel	gebruiktherm	gebruikwater	gebruikbundel	prestatiewater	prestatiebundel	resultaathet	website	aanbieder
----------	------	---------------	--------------	---------	----------------	--------------	--------------	---------------	----------------	-----------------	--------------	---------	-----------

Sjabloon EPV-Jaarrapportage 2016-09-17_deel2_Afnemer.xlsx

Hierin wordt per woning-id de gevraagde gegevens ingevuld door de Afnemer. Dit betreft de betalingsgegevens.

woningid	aantalmaanden1	epvpermaand1	aantalmaanden2	epvpermaand2	Epv totaal	telefoon	webformulier
----------	----------------	--------------	----------------	--------------	------------	----------	--------------