Financiering voor woningcorporaties

De investeringen voor een energieneutrale, aardgasvrije nieuwbouwwoning zijn hoger dan nieuwbouw met een gasaansluiting. Deze woningen hebben vaak een heel lage of zelfs helemaal geen energierekening meer. Echter de investeringen worden gedaan door de woningcorporatie en de lagere energierekening is voor de huurder. Omdat woningcorporaties geen hogere huren mogen vragen voor aardgasvrije woningen kan dit dus een negatief rendement opleveren voor de vastgoedeigenaar. Gelukkig zijn er daarom drie methodes om naast de huur ook een vergoeding te vragen aan de huurder. Dit is ook logisch; het zou een beetje vreemd zijn dat huurders bij nieuwbouw nauwelijks een energierekening hebben, terwijl in de bestaande bouw dit nog wel is. Zo voorkomen we de zogeheten “Split-incentive” en kunnen corporaties hun vastgoedportefeuille rendabel verduurzamen.

De drie methodes zijn:

- de energieprestatievergoeding (EPV)
- vastrecht warmte
- servicekostenvergoeding

EPV

De energieprestatievergoeding (EPV)mag alleen onder strikte voorwaarden in rekening worden gebracht bij de huurder. De belangrijkste voorwaarde is dat de woning ’Nul Op de Meter’ is (NOM). Een NOM woning is een woning zonder gasaansluiting. Warmte voor ruimteverwarming en warm water voor douchen wordt dan bijvoorbeeld opgewekt met een bodemwarmtepomp en er wordt gekookt op inductie. De woning gebruikt dus alleen nog maar elektriciteit. Als er voldoende zonnepanelen op het dak (kunnen) worden geplaatst, die jaarlijks evenveel elektriciteit opwekken als dat wordt gebruikt, dan heeft de woning dus geen energierekening meer. Vandaar de naam NOM.

In plaats van de energierekening betaalt de huurder een EPV aan de woningcorporatie. In ruil hiervoor krijgt de huurder een energiebundel, opgewekt met zonnepanelen, voldoende voor het elektriciteitsgebruik nodig voor:

- verwarmen en koelen, inclusief hulpenergie (bv. de stroom nodig voor pompenergie en monitoring);
- warm tapwater;
- ventileren;
- verlichting;
- huishoudelijke energie inclusief elektrisch koken.

Om de energie duurzaam op te wekken, moeten er voldoende zonnepanelen worden geïnstalleerd. Eerst wordt een realistische inschatting van het verbruik gemaakt voor al bovenstaande onderdelen. Bijvoorbeeld: voor een woning van 85 m^2 met een bodemwarmtepomp kan met een verbruik worden gerekend van 3.700 kWh. Dan kan de corporatie er voor kiezen om voor 4.000 kWh aan zonnepanelen te plaatsen (ongeveer 16 panelen).

De bewoner heeft dus geen energierekening, tenzij de bewoner over dit geschatte verbruik gaat, oftewel de bundel overschrijdt. Dan krijgt de bewoner hiervoor de rekening, net zoals iemand die meer telefoneert dan de bundel toelaat.

Een andere belangrijke voorwaarde is dat de prestaties van de installaties en de warmtevraag van de woning, bij een gemiddeld standaard gebruik, langjarig worden gegarandeerd. Daarvoor moet dus ook het energiegebruik van de woningen worden gemonitord. De corporatie kan dit niet zelf en moet dus langjarige contracten afsluiten met marktpartijen, die de woning en de installaties bouwen. NOM prestatiecontracten hebben over het algemeen een lange looptijd van 25-30 jaar. Voor veel corporaties is het afsluiten van meerjarige prestatiecontracten nieuw. Dit vraagt om een regierol (regisserend opdrachtgeverschap). Daarnaast is er veel vertrouwen nodig tussen partijen. Vaak kan

een woningbouwcorporatie de hogere kosten zelf financieren. Zo niet, zijn er ook marktpartijen die naast het geven van prestatiegaranties, ook (een deel van) de meerkosten kunnen financieren.

De huurder gaat dus naast de huur ook een EPV betalen. Deze EPV is maximaal € 1,40/m^2 per maand. Bijvoorbeeld: voor een woning van 85 m^2 betaalt de huurder dan dus maximaal € 1.428,- per jaar. Een deel van deze inkomsten zullen nodig zijn voor het onderhouden van de warmtepompinstallatie en het zonnesysteem. Ook worden er kosten gemaakt voor monitoring en facturatie. Deze kosten zijn hoger dan het onderhoud van een standaard gasketel. Echter, het grootste deel van deze opbrengsten kan de corporatie aanwenden voor het terugverdienen van de hogere investeringen. Over een exploitatieduur van 30 jaar is het zelfs mogelijk de EPV te verlagen. Veel corporaties rekenen voor nieuwbouw met een EPV van tussen de € 1,00 en 1,20/m^2, zodat de woonlasten voor huurders betaalbaar blijven.

Vastrecht warmte en servicekostenvergoeding

Niet alle nieuwbouwwoningen kunnen voldoen aan de NOM eisen. Bij hogere woongebouwen is het bijvoorbeeld heel lastig om voldoende zonnepanelen te plaatsen. In dat geval is het wettelijk niet toegestaan om EPV in rekening te brengen bij huurder. Gelukkig zijn er daarom meer mogelijkheden om een vergoeding in rekening te brengen bij huurder. Hierdoor kunnen ook aardgasvrije concepten, die bijvoorbeeld voldoen aan bijna energieneutraal of EPC = 0 voor een woningcorporatie renderen. Eén van de mogelijkheden is een vastrecht voor de levering van warmte bij huurder in rekening te brengen. De meeste corporaties zijn hier al bekend mee. Bij het leveren van warmte met een collectief systeem, zoals een warmtenet, collectieve CV ketel of collectieve warmtepomp wordt dit al veelvuldig toegepast. Verhuurder of warmteleverancier is dan alleen wel gehouden aan de maximale tarieven die jaarlijks door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) worden vastgesteld. Minder bekend is echter dat ook bij een individueel systeem, zoals een bodemwarmtepomp, een vergelijkbaar bedrag in rekening gebracht kan worden.

Daarnaast kan er een servicekostenvergoeding voor de zonnepanelen op het dak in rekening worden gebracht bij huurder. Voorwaarde is dat de zonnepanelen als roerend kunnen worden aangemerkt. Het is daarom wel raadzaam de panelen los op het dak te leggen, zodat deze niet worden gezien als onroerend.
Huurder betaalt dan naast huur:

- de resterende elektriciteitsrekening, dat niet wordt gecompenseerd door zonnepanelen
- de vergoeding voor de warmtepomp.
- de vergoeding voor de zonnepanelen.

Voor de betaalbaarheid is het van belang dat deze kosten opgeteld vergelijkbaar zijn als de kosten die huurder betaald bij een EPV.

FAQ:

Wat is het risico als de salderingsregeling wordt aangepast?

In juli 2017 maakte minister Kamp bekend dat de salderingsregeling tot 2023 blijft bestaan. Dat klopt niet meer. In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet staat dat de overheid al in 2020 de salderingsregeling wil vervangen door een terugleversubsidie. Het is dus een misverstand dat de regeling volledig wordt afgeschaft.

Bij de nieuwe regeling krijgt de huurder voor elke kWh die wordt teruggeleverd aan het elektriciteitsnet een terugleversubsidie. Een groot deel van de elektriciteit, die wordt opgewekt door zonnepanelen kan niet direct in de woning worden gebruikt en wordt dus teruggeleverd. Afhankelijk van het aantal zonnepanelen kan dit oplopen tot wel 80%.

De terugleversubsidie zal waarschijnlijk minder opleveren voor de huurder dan bij de huidige salderingsregeling. Dit risico kan worden beperkt door:

- een lagere EPV in rekening te brengen, dan wettelijk is toegestaan. Bijvoorbeeld tussen de € 1,00 en 1,20/m^2.

- de servicekostenvergoeding van zonnepanelen lager vast te stellen dan het voordeel dat de huurder jaarlijks heeft. Bijvoorbeeld op maximaal 70% van de opbrengst van de zonnepanelen.

Wat zijn eventuele knelpunten met de sociale huurgrens?

Geen. Of de sociale huurgrens wordt overschreden hangt af van de kale huur. De EPV en servicekostenvergoeding of een vastrecht voor warmte staan los van de kale huur en telt ook niet mee voor de huurtoeslag.

Op al onze diensten en mededelingen is DNR 2011 van toepassing.
DNR 2011 is gepubliceerd op onze website onder www.dwa.nl/dnr.