CONCEPT Gekwalificeerd advies

Aan : Bestuur Vidomes
Betreft : Gekwalificeerd advies ; 211103 Beleidsmemo tariefstelling EPV, ontvangen 3 november 2021
Datum : december 2021
Nummer : Wordt nog opgenomen

Geachte mevrouw Braal, beste Daphne,

Op 21 juni heeft Huurdersraad Vidomes van u een adviesaanvraag over de tariefstelling energieprestatievergoeding ontvangen. Op donderdag 25 november hebben Naomi Wierts en Bart de Boer een toelichting op dit advies gegeven aan de werkgroep EnergieTransitie van de Huurdersraad. Hieronder leest u het gekwalificeerd advies.

Advies over vraag 1 en 4 in de notitie

Het is correct dat u uitsluitend over punt 1 en 4 advies vraagt (zie pagina 1, besluit 1 en 4). De Huurdersraad wil betrokken worden bij de evaluatie (pagina 1, besluit 5), of minimaal van de uitkomst daarvan op de hoogte gesteld te worden.

Algemene adviezen

Als er een verschil van mening over de afrekening is tussen de aannemer en de huurder, is het goed dat een onafhankelijke instelling daar een uitspraak in kan doen.
De Huurdersraad adviseert in het energieprestatiecontract op te nemen dat de huurder zich in geval van verschil van mening over de afrekening kan wenden tot de huurcommissie (zie artikel 3 en 4 van het Besluit Energieprestatievergoeding).

U schrijft in uw adviesaanvraag dat de 'salderingsregeling verslechtert' Dat lijkt ons iets te kort door de bocht. De nieuwe salderingsregeling stuurt naar een beter energiemanagement. En voorkomt daardoor bijvoorbeeld pieken in de energiebelasting. Opslag van energie kan op huishoudensniveau door batterijen geschieden. Daar staat echter ook weer extra milieubelasting tegenover. Tijdens de voorlichting van 25 november werd gezegd dat Vidomes daar nu nog niet over nagedacht heeft.
De Huurdersraad adviseert om over dit onderwerp met de werkgroep EnergieTransitie verder te praten.

Tijd en aandacht besteden aan goede voorlichting aan huurders van NOM-woningen betaalt zich terug in een goed energiegebruik van de woning. Vidomes heeft aangegeven dat zij daar veel in investeren. Zo informeert Vidomes op het juiste niveau; door niet onnodig technisch en detaillistisch te zijn worden laagtaligen ook goed meegenomen. Ook groeit het aantal energiecoaches die

huurders individueel kunnen voorlichten. Er wordt gebruik gemaakt van succesvolle manieren van voorlichting die elders in het land (en door het Rijk) worden ingezet.
De Huurdersraad vraagt om meegenomen te worden in de manier waarop huurders worden voorgelicht zodat ook de Huurdersraad vragen van haar achterban correct kan beantwoorden. Dit is reeds door u toegezegd.
De Huurdersraad adviseert om een jaar na de eerste voorlichting met de huurders van de NOM-woningen te evalueren hoe zij de voorlichting hebben ervaren en te leren van de tips die door de huurders worden gegeven.

Ook wil de werkgroep geïnformeerd worden en blijven over de voortgang van het proces en de planning van bestaande en nieuwe NOM-woningen-projecten.

Vraag 1:

Uw afwegingen en besluit om optie 1 te hanteren bij het vaststellen van de EPV kan op goedkeuring rekenen van de Huurdersraad. We zijn het eens met uw uitganspunt dat de overheid voldoende borgt dat de hoogte van de EPV redelijk is.

Vraag 4:

Tijdens de toelichting van 25 november is een toelichting gegeven op hoe de 'minimaal vereiste opbrengst' wordt berekend. Het antwoord daarop garandeert voldoende dat dit op een juiste wijze gebeurt. Bij NOM-woningen dient de corporatie aan te tonen dat de woning voldoet aan voorwaarden, de 'minimaal vereiste opbrengst' is aan de uitkomst daarvan gekoppeld. Vidomes stelt een bedrag vast dat iets optimistischer is dan de uitkomst.

Tijdens de voorlichting van 25 november werd aangegeven dat de garantie en verantwoordelijkheid van het overeenkomen van de feitelijke energieprestatie met de afgesproken energieprestatie bij de aannemer ligt. Dat is een goede afspraak. Zorgelijk is wel dat de afspraak relatief kortdurend zijn, bijvoorbeeld 10 jaar. Ook zijn de sancties als de energieprestatie niet gehaald wordt, vrij licht. Aangegeven werd ook dat betere afspraken, de overeenkomst ook duurder maakt.
Ook al merkt de huurder hier niet direct iets van, deze wordt immers gecompenseerd, loopt Vidomes hier wel een risico. En uiteindelijk wordt de compensatie betaald uit de (huur)inkomsten van de corporatie.
De Huurdersraad adviseert om over het (mogelijk afkopen) van dit risico nog een keer met de werkgroep te praten.

Wij wachten uw antwoord op dit advies af.

Met vriendelijke groet,
Sylvie Seubert, voorzitter

stichting huurdersraad vidomes

Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
T 079-3318975
M 06-45090977
E info@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl