

## Vragen en antwoorden over NOM en EPV.

### **1. Wat is een NOM woning?**

Een Nul-Op-de-Meter (NOM) woning is een woning waar tenminste net zoveel energie wordt opgewekt als verbruikt. De basis van het NOM-principe zit in het salderen van elektriciteit via de zogenaamde salderingsregeling .

### **2. Wat is salderen van elektriciteit?**

Op uw energierekening staat hoeveel energie u geleverd hebt gekregen van het energiebedrijf. Dat staat vermeld in kWh. De hoeveelheid energie die opwekt met de zonnepanelen en niet zelf gebruikt wordt hiervan af getrokken. Deze aftreksom heet salderen.

### **3. Wat is de salderingsregeling?**

De salderingsregeling geldt voor iedereen die zonnepanelen op het dak heeft liggen en energie opwekt. Als je in totaal meer stroom teruggeeft dan je afneemt, krijg je geld terug. Dat heet salderen. Binnenkort wordt deze regeling herzien.

### **4. Wat is Energieprestatievergoeding (EPV) en hoe werkt het?**

De Energieprestatievergoeding (EPV) is een maandelijkse vergoeding die de verhuurder van een NOM woning aan de huurder in rekening mag brengen. De EPV wordt als een aparte component in rekening gebracht naast de huurprijs en de servicekosten. De EPV is gebonden aan een wettelijk maximum, afhankelijk van de energiezuinigheid van de woning. Zie

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/maximale-energieprestatievergoeding-epv-huurwoning>

Dit maximum wordt per 1 juli jaarlijks aangepast door de Minister. Zij baseert zich op de inflatie.

### **5. Met welk doel is de EPV in het leven geroepen?**

Het doel van de EPV is het mogelijk maken van grondige renovaties van gebouwen, maar ook het stimuleren van zéér energiezuinige nieuwbouwwoningen. Het doel van de EPV is om verhuurders door middel van een extra inkomstenbron aan te sporen meer energiezuinige woningen te bouwen en te verhuren.

### **6. Kan dat dan niet met de huur?**

Vanwege het passend toewijzen dat in de Woningwet is opgenomen is het merendeel van de verhuringen gebonden aan de aftoppingsgrenzen of sociale huurgrenzen. Als je de EPV bij de huur optelt, komt de totale huurprijs boven dit maximum uit en krijgt de huurder bovendien geen huurtoeslag meer.

### **7. Mag de EPV gebruikt worden voor iedere verduurzamingsmaatregel, dus bijvoorbeeld ook voor het plaatsen van zonnepanelen?**

Nee, daar is de regeling niet voor bedoeld. De EPV is bedoeld voor woningen met een compleet pakket aan duurzaamheidsmaatregelen.

### **8. Hoe hoog is de EPV en welke voorwaarden horen hierbij?**

Hoe minder energie uw huurhuis verbruikt, hoe hoger de EPV mag zijn.

Bij nieuwbouw bepaalt de verhuurder de hoogte van de EPV. Er is een maximum gesteld aan de hoogte van de vergoeding. De woningen in het project Petronella van Saxenstraat hebben de laagste warmtevraag. Dunavie heeft besloten een lagere vergoeding te vragen en berekent u €1,27 per m<sup>2</sup> per maand in plaats van € 1,42.

### **9. Hoe worden de energieprestaties van de woning voor de EPV vastgesteld?**

De woningen worden bij oplevering geïnspecteerd door een gecertificeerd bureau. Als het certificaat is behaald mag de EPV in rekening gebracht worden.

### **10. Wat moet de verhuurder doen om aan te tonen dat de woning aan de eisen voor NOM en EPV blijft voldoen?**

De verhuurder is verplicht om de huurder tenminste jaarlijks een overzicht te geven van de opgewekte en verbruikte energie. Vaak wordt gekozen voor digitale monitoring op afstand. Dit gebeurt ook zo bij het project Petronella van Saxenstraat.

**11. Wat gebeurt er als er meer of minder energie wordt gebruikt dan opgewekt?**

De basisregel is: als er meer energie wordt gebruikt betaalt de huurder de extra gebruikte energie aan het energiebedrijf. Bij NOM/EPV-woningen garandeert de verhuurder dat er voldoende elektriciteit wordt opgewekt voor normaal verbruik. Dit noemen we de “energiebundel”. Als er te weinig energie is opgewekt en er moet worden bijbetaald mag de huurder dit doorberekenen aan de verhuurder. Als er minder energie wordt gebruikt dan het maximum, krijgt de huurder geld terug en hoeft dit niet aan de verhuurder af te dragen.

**12. Hoe kan Dunavie het NOM/EPV-principe blijvend garanderen nu de salderingsregeling wordt herzien?**

De salderingsregeling is een belastingmaatregel die voor alle consumenten geldt. Woningen die aan de EPV wetgeving voldoen, blijven hieraan voldoen, ook als de belastingregels veranderen.

**13. Wat merk ik in het gebruik van een NOM woning?**

Het wonen in een nieuwbouw NOM woning verschilt weinig t.o.v. andere woningen. De belangrijkste verschillen die de bewoner merkt zijn:

- Elektrisch koken in plaats van koken op gas.
- Vloerverwarming in plaats van radiatoren of kachels.
- Koeling van de vloer in de zomer.
- Constante temperatuur, behaaglijk binnenklimaat.
- Temperatuurverandering gaat traag. Als u het bijvoorbeeld een paar graden warmer wil hebben, duurt dit enkele uren..
- Géén condens op de binnenzijde van de ruiten vanwege driedubbel glas, wél een risico op condens op de buitenzijde!
- Schone binnenlucht door een balansventilatiesysteem.

**14. Wat is er speciaal aan de technische installatie in een NOM-woning?**

De installaties in de woning bestaan uit:

- De warmtepomp maakt warmte voor de verwarming en warm tapwater uit warmte uit de bodem (ca. 80% ) en elektra (ca. 20%). De warmtepomp, met boilervat, staat in een kast naast de voordeur.
- Het boilervat bevat 150 liter heet water. Bij continu douchen betekent dit dat u, bij een volledig opgewarmd boilervat, circa 35 tot 40 minuten achter elkaar kunt douchen voordat het boilervat weer opgewarmd moet worden.
- De vloerverwarming bestaat uit kunststof slangen die in de betonnen dekvloeren zijn opgenomen. Het warme water in de slangen geeft warmte af aan het beton, dat weer warmte afgeeft aan de kamers. Dit systeem kan ook gebruikt worden voor koeling, er gaat dan water van circa 18 graden Celsius door de slangen heen. Verwarmen en koelen werkt volledig automatisch via de kamerthermostaat.
- Balansventilatie met warmterugwinning: dit apparaat staat in een kast in de badkamer. In elke kamer wordt verse, voorverwarmde, gefilterde lucht geblazen. In de badkamer, wc en keuken bevinden zich afzuigpunten. De warmte van de afgezogen lucht wordt via een warmtewisselaar overgebracht op de verse lucht.
- Een douchewaterwarmtewisselaar warmt het koude water dat naar de mengkraan gaat op met het douchewater dat via het putje wordt afgevoerd. Het bespaart zodoende energie.
- Zonnepanelen op het dak: circa 19 stuks PV-panelen per woning zorgen er voor dat de woning gedurende een geheel jaar tenminste zoveel elektrische energie opwekt als er in de woning wordt gebruikt, bij “normaal gebruik”

**15. Maken de installaties veel geluid?**

De warmtepomp maakt weinig geluid. Hij staat in een aparte kast. De balansventilatie is hoorbaar in hogere standen. De overige installaties maken geen geluid. Alle installaties voldoen aan de wettelijke nieuwbouwnormen voor geluidproductie in woningen.

**16. Wat moet ik doen bij storing en wie betaalt dat?**

Bij storingen appt/mailt u met Dunavie of rechtstreeks naar een door Dunavie gecontracteerde partij. Dunavie zorgt dat het probleem wordt opgelost en betaalt de kosten.

**17. Waar moet ik totaal op rekenen voor elektra en kosten om mijn woning te verwarmen?**

Dit is geheel afhankelijk van uw gezinssamenstelling en uw persoonlijk verbruik. Voor uw woning wordt een “energiebundel” bepaald die behoort bij de EPV. Er liggen voldoende zonnepanelen op het dak om de hoeveelheid elektriciteit van de energiebundel te leveren. Alles dat u extra verbruikt wordt geleverd door uw energiebedrijf.. Dit moet u dan bij betalen aan uw energiebedrijf. Als u de woning normaal of zuinig gebruikt krijgt u waarschijnlijk geld terug van het energiebedrijf. Kies dus voor een energieleverancier met een hoge terugleververgoeding!

**18. Betaal ik naast de Energie Prestatie Vergoeding ook nog vastrecht?**

Ja, u moet gewoon een contract afsluiten met een energiebedrijf. Deze stuurt maandelijks (voorschot)nota's waarop o.a. vastrecht en de inschatting van uw verbruik staan vermeld. Door teruglevering van elektra uit de zonnepanelen kan uw jaarnota voor het verbruik van elektriciteit “nul” worden. Ook is het mogelijk dat u geld terug krijgt. Dan blijft over: het vastrecht, administratiekosten voor de energieleverancier en teruggave energiebelasting.

**19. Is dat alleen voor elektra?**

U betaalt vastrecht voor elektra, niet voor gas. Er is immers géén gasaansluiting in uw woning. Uiteraard betaalt u ook vastrecht voor de aansluitingen van water en evt. telefoon, tv en internet, zoals u ook gewend bent bij uw vorige woning.

**20. Hoe lang betaal ik EPV, ooit is de investering toch terugbetaald?**

De EPV betaalt u zolang u de woning huurt en zolang de regeling wettelijk mogelijk blijft.

**21. Geeft Dunavie garanties dat ik bij “normaal verbruik” niet hoef bij te betalen?**

Ja, dat garandeert Dunavie. De energiebundel is voldoende voor normaal verbruik.

**22. Hoe wordt normaal verbruik berekend?**

Dat gebeurt conform de wettelijke eisen uit de EPV wetgeving.

**23. Hoe weet ik bij zo'n ingewikkelde installatie dat alles werkt zoals beloofd en dat het niet goed werken van de installatie niet op mij wordt afgewend?**

U ontvangt jaarlijks een overzicht van Dunavie waarop staat hoeveel energie de zonnepanelen hebben opgewekt en hoeveel energie u in de woning heeft verbruikt. Als daar onverwachte uitkomsten uit blijken zoekt Dunavie samen met u naar de oorzaak. Als er in de tussentijd een probleem is, kunt u contact opnemen met Dunavie en lossen wij het probleem kosteloos op.

**24. Ik betaal nu minder aan gas en elektra dan straks met vastrecht en EPV. Kan ik mijn kosten beïnvloeden?**

Mogelijk betaalt u nu zeer weinig voor gas en elektra door zuinig gebruik van uw woning. Beïnvloeding van de kosten is bij EPV in iets mindere mate mogelijk, maar zuinig gedrag zal leiden tot terugbetaling door het energiebedrijf.

**25. Kijkt Dunavie na een aantal jaar naar de hoogte van de EPV? Gaat Dunavie die dan bijstellen naar boven of naar beneden?**

Nee, de EPV is een contractuele afspraak tussen huurder en verhuurder, gebaseerd op de huidige wetgeving. Als de wet wijzigt zal Dunavie die volgen.

**26. Krijgen we dit als huurder zwart op wit?**

Dunavie is verplicht de wet hierin te volgen. U kunt u dus op uw wettelijke rechten beroepen. Dunavie maakt een bijlage bij het huurcontract waarin dit wordt vastgelegd.

**27. Kan ik de hoogte van de EPV zelf ook verhogen of verlagen?**

Nee, dat is niet mogelijk (zie vraag 4).

**28. Is de gezinssamenstelling van invloed op het verbruik?**

Bij minder personen in een woning is er uiteraard minder verbruik. Hierdoor kan het zo zijn dat u geld terugkrijgt van het energiebedrijf. Bij meer personen zal het verbruik toenemen, waardoor er misschien moet worden bijbetaald aan het energiebedrijf.

**29. Kan ik zelf ook inzage krijgen in mijn verbruik?**

Inzage in het eigen verbruik kan via de energieleverancier en op de meter van de netbeheerder in de groepenkast van de woning. Daarnaast krijgt de huurder de jaarlijkse rapportage die vanuit de EPV wetgeving verplicht is. Ook komt er een app waarop u zelf kunt zien wat er wordt verbruikt en wat er wordt opgewekt.

**30. Is hier eerder binnen Dunavie mee gewerkt?**

Binnen Dunavie is dit het eerste project. Landelijk zijn er wel ervaringen, en Dunavie heeft gekozen voor een bouwbedrijf dat eerder NOM woningen heeft gebouwd.

**31. Waar gaat het geld van de EPV naartoe?**

Dunavie gebruikt de EPV om de investering af te betalen, maar ook voor onderhoud en vervanging van de installaties in de toekomst. Dunavie doet deze investering vanwege de duurzaamheidsdoelstellingen.

Katwijk, 27 maart 2019

*Deze informatie is beschikbaar gesteld door Dunavie. Dunavie streeft naar correcte en actuele informatie, maar kan niet garanderen dat de informatie juist is op het moment waarop u deze leest.*

*Aan deze kunnen geen rechten worden ontleend. Dunavie aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden en/of gedateerde informatie. Het is niet toegestaan de informatie, inclusief beeldmerken, logo's en fotomateriaal, te verspreiden of te vermenigvuldigen zonder schriftelijke toestemming van Dunavie.*