



Aan

5.1.2.e

5.1.2.e

Rijksdienst voor
Ondernemend Nederland

Behandeld door

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e@s@rvo.nl

Datum

1 november 2023

Kenmerk

RVO / Casus Casade - Innax

Kopie aan

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage(n)

2

memo

Casus Casade - Innax: Risico's actuele energielabels en
handelingsperspectief Rijksoverheid

Aanleiding

Woningbouwvereniging Cascade heeft op een project van ongeveer 185 woningen PV panelen laten plaatsen¹. Slechts een zeer beperkt gedeelte van de opbrengst van deze PV panelen blijkt rechtstreeks ten goede aan de woningen te komen. Een speciaal hiervoor ontwikkelde en aangebrachte regeling en tweede meter zorgen voor verdeling van de opbrengst tussen de huurder en de eigenaar van de installatie.

Bij de bepaling van de hoogte van het energielabel is door adviesbureau Innax, welke de PV panelen exploiteert², de totale opbrengst van de zonnepanelen toegerekend aan de woningen. Eerder is door ISSO, in afstemming met InstallQ en RVO, geconcludeerd dat de wijze van opname en waardering van de PV installatie binnen de labelsystematiek niet voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het opnameprotocol ISSO 82.1. In het protocol is helder en eenduidig aangegeven onder welke voorwaarden de PV-panelen mogen worden toegerekend³.

Een van de huurders geeft inmiddels geklaagd en voelt zich duidelijk financieel benadeeld, is reeds naar de pers gestapt en dreigt de zaak te escaleren. RVO heeft sinds de klacht op 30 juni bij ons binnen is gekomen in afstemming met BZK de formele stappen van het stelsel doorlopen om helderheid in de zaak te verschaffen (passend binnen onze rol en verantwoordelijkheid). Tot op heden heeft dit echter niet geleid tot herstel van de labelbepaling. Het is nu zaak te bespreken hoe BZK wilt reageren/handelen op voorliggende casus.

Risico's indien de actuele energielabels niet worden aangepast.

Bij het niet herstellen van de energielabels heeft dit in ieder geval de volgende nadelige consequenties:

- De Verhuurder kan op basis van de huidige , te hoge energielabels ten onrechte hogere huren vragen. Door partijen is weliswaar geschetst dat dit in deze casus niet zal worden gedaan, maar niets verlet de verhuurder om dat alsnog te doen. Dit kan zowel middels huurverhoging voor zittende huurders als bij een mutatie. De

¹ Innax exploiteert deze de eerste 15 jaar, daarna wordt Casade de eigenaar. Bron: www.casade.nl/projecten/dakenstroom/meer-over-het-programma-dakenstroom/

² middels Zonnecoöperatie Dakenstroom, waaraan huurders deel kunnen nemen. De PV panelen zijn eigendom van deze coöperatie. Bron:

www.innax.nl/kennisbank/toekomstvaste-woningen/dakenstroom

³ Memo toewijzing zonnepanelen_27072023

huurcommissie komt pas in beeld als er een geschil over de hoogte van de huur ontstaat.

- Huurders lopen mogelijk (gemeentelijke) regelingen zoals energietoeslag mis vanwege de onterecht aanwezige "groene" labels.
- Door de onterecht "groene" labels is er voor de verhuurder geen incentive tot verdere verduurzaming van de woning. In deze casus is aangetoond dat sommige ramen nog voorzien zijn van enkel glas en . Met als gevolg dat er ondanks de energieopwekking op de woning toch een hoge energierekening voor de huurder blijft bestaan, omdat de opgewekte energie niet in de woning terecht komt. Omdat de woningen op papier energetisch goed presteren zullen er geen (schil) maatregelen getroffen worden.
- De negatieve publiciteit rond het betreffende project specifiek en in zijn algemeenheid het gebrek aan een goede kwaliteitsborging en klachtenprocedure vanuit de overheid belemmert het gebruik van het energielabel als betrouwbare energetische kwaliteit indicator voor regelingen ed.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Kenmerk

RVO / Casus Casade - Innax

Kortom, bij het niet herstellen van de labels worden zowel de zittende huurders, toekomstige huurders, als de overheid gedupeerd.

Omvang

In welke mate deze constructie in de praktijk wordt toegepast is niet bekend. Bij de woningcorporatie Casade gaat het vermoedelijk al om 174 woningen⁴.

Complicaties

Een complicatie in het geheel is dat de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) in deze case is afgeven op basis van gemaakte EI labelstappen, waarbij de PV-panelen binnen de regeling onterecht zijn toegerekend. Te nemen stappen tot terugvorderingsverzoek zijn niet direct afhankelijk van een correctie van herstel energielabels, maar kunnen hier in de onderbouwing van dit verzoek wel bij gebaat zijn.

Andere complicaties bij het herstellen van de labels kunnen van financiële en/of juridische aard zijn.

Rollen en Verantwoordelijkheden

De verantwoordelijkheidsstructuur en rolverdeling binnen het kwaliteitsborgingssysteem is ingewikkeld en op een aantal punten zwak vormgegeven. Met als gevolg dat partijen zich verschuilen achter procedures, teksten en het publieke belang dreigt uit het oog te worden verloren. In de BRL9500(-W/-U) is herstel van energielabels buiten de audits door CH en CI om niet beschreven. Kiwa, de betrokken CI, is geaccrediteerd voor deze BRLen. InstallQ, de schemabeheerder is geaccrediteerd voor de NTA 8813. De Raad van Accreditatie kan de ontwikkeling en het beheer van de schema's toetsen.

Stand van zaken

Eerder is door ISSO, InstallQ en RVO geconcludeerd dat de wijze waarop de PV panelen zijn aangebracht en de energieopbrengst "verdeeld" en toegerekend wordt binnen de energielabelbepaling niet voldoet aan de voorwaarden in het opnameprotocol ISSO 82.1 en dat de voorwaarden ook duidelijk, niet interpretabel geformuleerd zijn. Desondanks heeft de TC9500 aangegeven dat er ruimte voor

⁴ Bron: Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)

interpretatie aanwezig is binnen het opnameprotocol. Een onderbouwing voor dit standpunt is echter niet gegeven.⁵

**Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland**

Concreet betekent dit dat de TC9500 vindt dat er door de certificaathouder Innax niet fout is gehandeld volgens het opnameprotocol, maar wel dat dit opnameprotocol verduidelijkt dient te worden om ongewenste interpretatie te voorkomen. De TC9500 onthoudt zich van een uitspraak over de juistheid van het label. Dat oordeel is volgens de TC9500 aan de betrokken CI.

Kenmerk

RVO / Casus Casade - Innax

Gevolg is dat ondanks dat het huidige label niet voldoet noch Kiwa, noch InstallQ zich als probleemeigenaar zien. Verschillende signaleringen hebben tot op heden niet geleid tot actie om de situatie te herstellen.

Handelingsperspectief en advies

Gezien de beschreven risico's indien energielabels niet hersteld worden, komen we tot onderstaand advies voor het Ministerie van BZK:

5.1.2.i FS



5.1.2.i FS



5.1.2.i FS



5.1.2.i FS



Bijlage 1: Memo toewijzing zonnepanelen_27072023

⁵ Conceptverslag van Technische commissie BRL9500, 21 september 2023