HOE WERKT STEP?

versie 2 – juni 2016

vereniging van
woningcorporaties

aedes

Versie 2 - juni 2016

Hoe werkt STEP?

Handleiding met tips om de kwaliteit van de aanvraag te bewaken

INLEIDING

Woningcorporaties werken hard aan het verduurzamen van bestaande huurwoningen. Vanwege woonlastenbeperking, maar ook om het milieu minder te belasten, om wooncomfort te verbeteren en vastgoedwaarde te verhogen. De Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) helpt sinds juli 2014 ambitieuze plannen te realiseren. Deze brochure legt uit hoe STEP werkt en is bedoeld voor corporatiemedewerkers die verantwoordelijk zijn voor de aanvraag van een STEP-subsidie. U vindt hierin tips om de kwaliteit van de aanvraag te bewaken.

Voor woningcorporaties geldt bij stijging van drie of meer Energie-Indexklassen én het bereiken van een Energie-Index (EI) van ten hoogste 1,4 een subsidiebedrag tussen 1.500 euro en 9.500 euro per huurwoning met een huur beneden de liberaliseringsgrens. In enkele gevallen leidt ook een stijging van twee Energie-Indexklassen tot subsidie.

Het budget van STEP is bijna 400 miljoen euro. Tot begin 2016 is ongeveer 45 miljoen euro subsidie verleend. Voor de actuele stand van zaken zie de website van RVO.nl. Er liggen nog volop kansen. De regels voor het aanvragen van STEP zijn in 2015 aangepast. De verantwoordelijkheid voor de correctheid van de subsidieaanvraag en onderliggende gegevens ligt bij de woningcorporaties. Geen reden om dan maar geen subsidie meer aan te vragen. Juist doordat de eisen aan de subsidieaanvraag nu duidelijk zijn, is het makkelijker om eraan te voldoen.

Tips

- Ook huurwoningen van een corporatie in een VvE komen in aanmerking voor STEP
- STEP kan gecombineerd worden met andere subsidieregelingen. Denk aan: ISDE, 6 procent BTW, Subsidieregeling verwijdering asbestdaken, EIA, FEH, Groenregeling, SDE+.

Een voorbeeld voor een nul-op-de-meter eengezinswoning met nu een EI slechter dan 2,7 (oude labelklasse G):

- STEP: 9.500 euro
- ISDE: toepassing lucht-waterwarmtepomp 2.000 euro
- BTW: arbeid isoleren op de bouwplaats 6 procent in plaats van 21 procent 2.500 euro
- FEH: rente 0,5 procent over 15.000 euro per woning, voordeel netto contant 1.000 euro.

Een totaal voordeel van 15.000 euro.

1. WAT IS STEP?

STEP wordt op adresniveau aangevraagd. Het subsidiebedrag is afhankelijk van de verbetering van de EI. Voor woningcorporaties zijn de bedragen:

Van/naar	EI ≤ 1,4 (B)	EI ≤ 1,2 (A)	EI ≤ 0,8 (A+)	EI ≤ 0,6 (A++)	EI ≤ 0,4
1,4 < EI ≤ 1,8 (C)	X	€ 1.500	€ 2.800	€ 3.600	€ 4.800
1,8 < EI ≤ 2,1 (D)	€ 1.500	€ 2.800	€ 3.600	€ 4.800	€ 6.200
2,1 < EI ≤ 2,4 (E)	€ 2.800	€ 3.600	€ 4.800	€ 6.200	€ 7.200
2,4 < EI ≤ 2,7 (F)	€ 3.600	€ 4.800	€ 6.200	€ 7.200	€ 8.300
EI > 2,7 (G)	€ 4.800	€ 6.200	€ 7.200	€ 8.300	€ 9.500

Basis voor de aanvraag is een recent afgemelde EI van de startsituatie. Aanvragen kunnen worden ingediend tot 31 december 2018. Binnen twee jaar na de beschikking moet de EI van de nieuwe situatie zijn afgemeld.

Tips

- Op moment van aanvragen van STEP mag de opnamedatum van de afgemelde EI niet ouder zijn dan zes maanden. De opnamedatum is de datum waarop alle informatie voor de afgemelde EI compleet was. Dit is niet hetzelfde als de bezoekdatum van de woning. De opnamedatum is terug te vinden op het Energie Index Rapport. RVO.nl controleert deze in de database van EP-online.
- Op 1 januari 2015 is het energielabel vervangen door de Energie-Index. De STEP-regeling werkt met de nieuwe Energie-Index. Om gevoel te krijgen bij de kwaliteit die een Energie-Index aangeeft, een tabel met de koppeling met woningwaarderingspunten.

Energielabel (vóór 1/1/2015)	Woningwaardering		Energie-Index (ná 1/1/2015)
	Eengezins	Meergezins	
A++	44	40	EI ≤ 0,6
A+	40	36	0,6 < EI ≤ 0,8
A	36	32	0,8 < EI ≤ 1,2
B	32	28	1,2 < EI ≤ 1,4
C	22	15	1,4 < EI ≤ 1,8
D	14	11	1,8 < EI ≤ 2,1
E	8	5	2,1 < EI ≤ 2,4
F	4	1	2,4 < EI ≤ 2,7
G	0	0	EI > 2,7

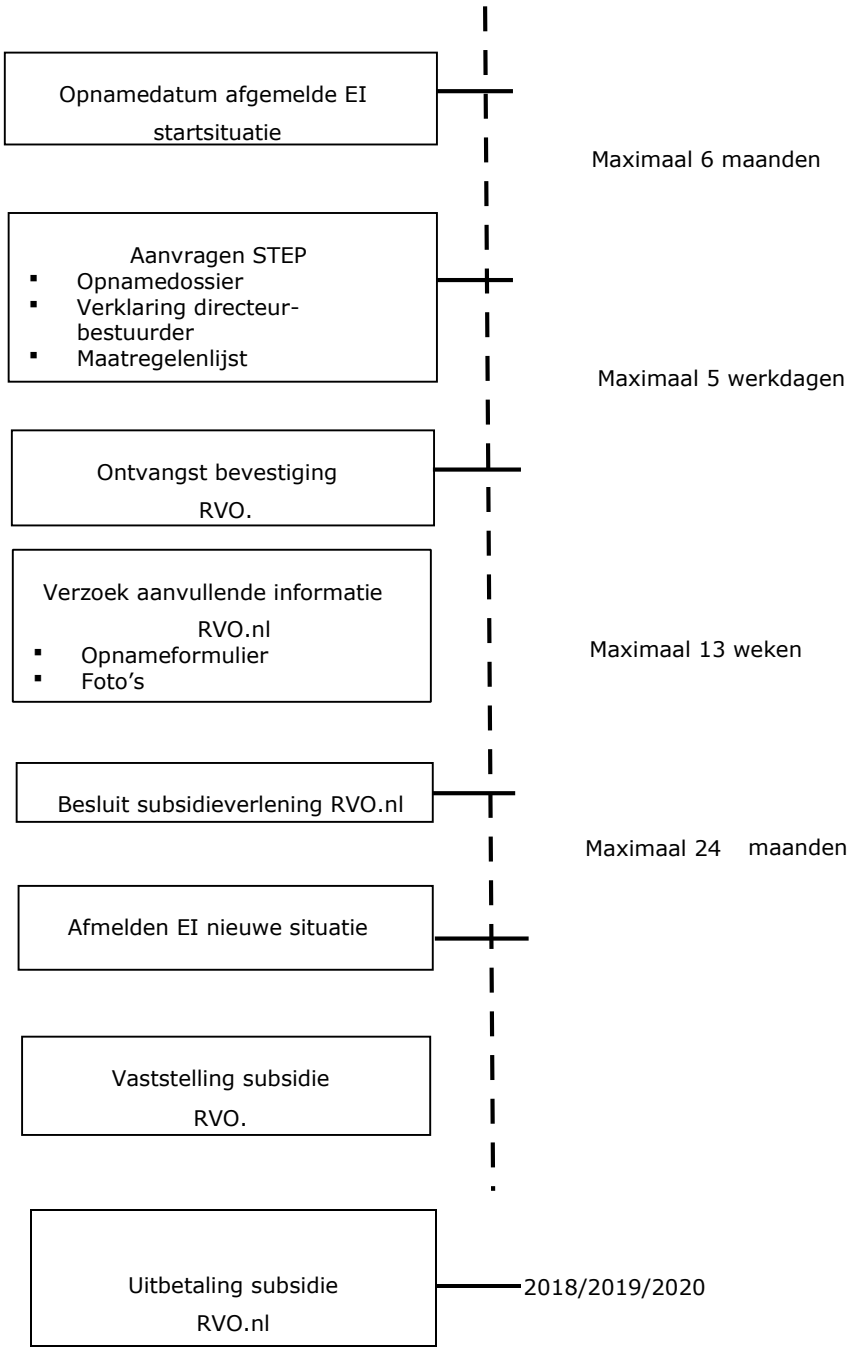
2. WELKE WONINGEN KOMEN IN AANMERKING VOOR STEP?

Alle woningen waarvoor vóór 31 december 2020 een nieuwe EI is afgemeld na energetische verbetering, komen in aanmerking voor STEP. Mits natuurlijk de stijging van de EI groot genoeg is.
Aanvragen kan tot 31 december 2018. Hoe komt u tot een selectie?

- Inventariseer in welke woningen de komende jaren werkzaamheden worden uitgevoerd. Denk aan renovaties, groot onderhoud en gebundeld planmatig onderhoud.
- Breng op adresniveau in kaart wat de huidige EI is. Alle woningen met een EI hoger en dus slechter dan 1,4 komen mogelijk in aanmerking. Dit is gelijk aan het oude energielabel C.
- Maak een inschatting of de geplande werkzaamheden bij woningen met het huidige label C leiden tot een stijging met minimaal twee EIklassen naar een EI van 1,2 of lager en dus beter. Voor woningen met het huidige label D tot en met G moeten de werkzaamheden leiden tot een stijging met minimaal drie EI-klassen en een EI van 1,4 lager en dus beter.

Plan vervolgens de uitvoering van de werkzaamheden in de geselecteerde woningen. Bepaal per woning het startjaar en jaar van afronding. Werk tijdens de projectvoorbereiding de energetische maatregelen uit. Liggen ze vast, dan kan de STEP-aanvraag gedaan worden. Vraag niet te vroeg aan. Binnen twee jaar na de beschikking moet de EI van de nieuwe situatie zijn afgemeld. Op basis van de nieuwe EI wordt het subsidiebedrag vastgesteld.

3. PROCES STEP



De uitvoering van de werkzaamheden mag starten direct na afmelden van de EI van de startsituatie. U hoeft dus niet te wachten op het besluit van RVO.nl.

4. WIE VRAAGT STEP AAN?

De corporatie is als eigenaar van de woningen altijd de formele aanvrager van STEP. Het is wel mogelijk een ketenpartner te machtigen voor het aanvragen van STEP. Ook in dat geval blijft de corporatie verantwoordelijk voor de correctheid van de aanvraag. Leg afspraken dus goed vast.

Tips

- Ervaring met STEP en referenties zijn goede selectiecriteria voor een ketenpartner. Bel de referenties na.
- Kennis van het opstellen van EI's is een meerwaarde bij de selectie van een ketenpartner. Een inhoudelijke controle van de EI's is dan mogelijk.
- Maak afspraken over de vergoeding van de ketenpartner. Op regie, een vaste prijs of no cure no pay. Bij de laatste optie kunnen misverstanden ontstaan. Als de subsidie wordt afgewezen (no cure), wanneer geldt dan 'no pay'? Bijvoorbeeld bij te laat indienen? Of ook bij fouten in de EI? Weeg bij de keuze voor een manier van vergoeden ook het financiële belang af. Vooral als de vergoeding laag is ten opzichte van het subsidiebedrag. Wie loopt het grootste financiële risico, de aanvrager of de corporatie?
- Maak afspraken over verantwoordelijkheden en werkzaamheden. Wie verzamelt informatie en zorgt voor de handtekening van de directeur-bestuurder? En waar stoppen de werkzaamheden? Direct na het indienen van de aanvraag? Of wordt ook in de periode tot en met uitbetalen van de subsidies de communicatie met RVO.NL gedaan?

5. HOE AANVRAGEN?

STEP-aanvragen verlopen digitaal via het eLoket van RVO.nl. Daarvoor is eHerkenning niveau 1 nodig. Vraagt een ketenpartner de subsidie aan dan gebruikt deze een eigen eHerkenning. Op het formulier is plaats om aan te geven welke energiebesparende maatregelen uitgevoerd gaan worden (de 'maatregelenlijst'). Er moeten drie bijlagen bijgevoegd worden. De eerste is een Excel-bestand met gegevens van de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd. Gebruik hiervoor het format van RVO.nl. Op deze website staat ook de tweede bijlage, de door de directeur-bestuurder te ondertekenen schriftelijke verklaring dat de in de aanvraag gebruikte EI's juist zijn. De derde bijlage is een verklaring waarin wordt aangegeven dat de betreffende woning in de afgelopen 24 maanden minimaal drie maanden als woning is verhuurd. Houdt er rekening mee dat een directeur-bestuurder deverklaringen zelf moet ondertekenen. Bouw in de planning ruimte in voor vragen van de directeur-bestuurder.

Tips

- Nog geen eHerkenning? Vraag deze dan aan bij een van de commerciële aanbieders. Dit duurt maximaal ongeveer zeven dagen.
- Nauwkeurigheid en volledigheid zijn belangrijk bij het invullen van het digitale aanvraagformulier. Een typefout is snel gemaakt. Laat daarom standaard een tweede persoon de aanvraag controleren vóórdat deze verstuurd wordt.
- Overweeg grote aanvragen te splitsen in meerdere kleine. Vergissingen leiden daardoor niet tot afwijzing van subsidie voor alle woningen.
- De Energie_Indexen rapporten van de afgemelde EI's van de startsituatie hoeven niet meegestuurd te worden. Wel moet de EI een opnamedatum hebben die maximaal zes maanden oud is op de datum van aanvragen van de subsidie. De opnamedatum is terug te vinden op het Energie-Index Rapport. RVO.nl controleert in de database van EP-online of dit ook daadwerkelijk het geval is.
- Bij de aanvraag hoeven geen woningdossiers meegestuurd te worden. RVO.nl kan er wel later in de procedure om vragen. Zorg dat van alle woningen waarvoor STEP wordt aangevraagd een woningdossier beschikbaar is met de volgende informatie:
- opnameformulier conform BRL 9500-01 ▪ voor zover van toepassing foto's van:
- huisnummer
- voor- en achtergevel
- binnenzijde van het dak
- kruipruimte
- beglazing
- na-isolatie
- cv-ketel, moederhaard of gaskachel
- pv-cellen
- (zonne)boiler
- geiser
- mechanische ventilatie.

NB: Extra informatie (oude bewijslast bijvoorbeeld) over de woningen is overbodig. Zorg voor een volledig woningdossier, maar beperk het tot de foto's en het opnamedossier. Laat het woningdossier samenstellen door degene die de EI opstelt en afmeldt. Bewaar het dossier op de server van de woningcorporatie. Dan is de komende jaren (tot uitbetaling) de informatie snel beschikbaar bij vragen van RVO.nl. Stelt RVO.nl vragen? Stuur dan alleen de gevraagde informatie op. Meer leidt tot vertraging.

6. ENERGIE-INDEX ALS BASIS

Basis voor STEP zijn afgemelde EI's. EI's worden opgesteld en afgemeld door gecertificeerde bedrijven met gediplomeerde EPA-opnemers en EPA-adviseurs. De BRL 9500-00 en 9500-01 schrijven de werkwijze voor. De praktische uitwerking staat in ISSO 82.1. Belangrijke voorwaarde is dat iedere woning geïnspecteerd wordt door een gediplomeerde EPA-opnemer. Uitzondering zijn aan representatieve woningen gekoppelde woningen. De regels voor representativiteit staan ook in de ISSO 82.1. Eigen interpretaties zijn niet toegestaan. Tips:

- Neem samen met de opsteller van de EI de regels voor representativiteit door.
- Laat de opsteller van de EI berekeningen maken en overleggen die aantonen dat de woningen voldoen aan de regels voor toepassen van representativiteit.
- Eengezinswoningen zijn eigenlijk niet geschikt voor afmelden op basis van representativiteit. Zonder individuele woningopname is het niet mogelijk te bepalen of bijvoorbeeld dakisolatie aangebracht is en welke installaties aanwezig zijn.

De hoogte van de STEP-subsidie wordt bepaald door het verschil tussen de afgemelde EI in de startsituatie en na afronding van de werkzaamheden. Twee situaties. In de eerste situatie stelt de corporatie onder eigen certificering zelf EI's op en meldt deze af. De corporatie is gecertificeerd volgens BRL 9500-01 en heeft minimaal één gediplomeerde EPA-adviseur in dienst. In de tweede situatie geeft de corporatie een gecertificeerde ketenpartner opdracht EI's op te stellen en af te melden. Ook in dat geval is de corporatie voor STEP verantwoordelijk voor de correctheid van de afgemelde EI's.

Tips opstellen en afmelden door corporatie

- Zorg voor interne kwaliteitsborging door niet één maar twee gediplomeerde EPA-adviseurs in dienst te hebben. Laat de collega's elkaars werk controleren. Zorg voor regelmatig bijscholing.
- Controleer voor het aanvragen van STEP-subsidie of alle woningen van binnen opgenomen zijn. Uitzondering zijn aan representatieve woningen gekoppelde woningen.
- Richt per woning een woningdossier in dat minimaal de informatie bevat die RVO.nl aanvullend kan opvragen.
- Vraag een externe EPA-adviseur steekproefsgewijs een kwaliteitscontrole uit te voeren op de door de EPA-adviseur van de corporatie opgestelde en afgemelde EI's.

Tips opstellen en afmelden door ketenpartner

- Veel corporaties hebben een raamovereenkomst met een ketenpartner voor het opstellen en afmelden van EI's. Bij STEP is de corporatie verantwoordelijk voor de juistheid van de EI's. In 2015 is gebleken dat afgemelde EI's niet altijd volgens de eisen uit de BRL 9500-01 zijn opgesteld. Maak daarom aanvullende afspraken als het gaat om EI's die gebruikt worden voor STEP.
- Alle woningen moeten van binnen geïnspecteerd worden. Uitzondering zijn representatieve woningen. Gebruik een adreslijst met alle woningen in de aanvraag en laat de ketenpartner hierop aangeven welke woningen op welke datum bezocht zijn. Controleer telefonisch of de woning ook echt bezocht is.
- Maak afspraken wat te doen als het echt niet lukt een woning van binnen te inspecteren. Bijvoorbeeld als de bewoner medewerking weigert of niet reageert op verzoeken voor afspraken. Probeer in dat geval als corporatie zelf een afspraak met de bewoner te maken. Lukt dat niet dan is de uiterste consequentie dat voor de woning geen STEP-aanvraag wordt gedaan. Of overweeg om met representatieve woningen te werken.
- Leg vast wat het minimale woningdossier moet bevatten: de informatie die RVO.nl kan opvragen gedurende de STEP-aanvraag. Controleer eventueel steekproefsgewijs de aanwezigheid van de dossiers of bewaar de dossiers zelf.

- Schakel als extra hulpmiddel een tweede gecertificeerde adviseur in om de werkzaamheden van de ketenpartner te controleren. Twee opties. Bij de eerste controleert de tweede adviseur procesmatig of de woningen bezocht zijn en de woningdossiers aan de voorwaarden van RVO.nl voldoen. Bij de tweede optie controleert de tweede adviseur aanvullend of de EI's juist zijn opgesteld. Dit kan bijvoorbeeld door steekproefsgewijs nieuwe berekeningen te maken.

Tips aanbesteden contracten ketenpartners

Wordt er voor STEP een nieuwe ketenpartner gecontracteerd/aanbesteed voor het opstellen van de EI's? Let dan aanvullend op de volgende zaken:

- Minimale voorwaarde is dat de ketenpartner gecertificeerd is volgens de BRL 9500-01.

Bij STEP is de corporatie zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de EI's. In 2015 is gebleken dat afgemelde EI's niet altijd volgens de eisen uit de BRL 9500-01 zijn opgesteld. Hanteer daarom aanvullende selectiecriteria:

- Referenties die betrekking hebben op opstellen van Energie-Indexen waarmee succesvol een STEP-subsidie is aangevraagd. Bel de referenties na.
- Methode die de ketenpartner gebruikt om een bezoekpercentage van 100 procent te bereiken.
- Aantal gediplomeerde EPA-opnemers en -adviseurs die de ketenpartner in dienst heeft.
- Selecteer de ketenpartner niet alleen op prijs maar ook op kwaliteit. Mogelijke kwaliteitseisen zijn:
- projectaanpak, organisatie en werkwijze
- beheer en onderhoud van energielabels
- invoeren nieuwbouw
- afmelden pre-labels
- bewaking en feedback
- omschrijving van dossieropbouw voor onder andere STEP-aanvragen.
- Het opstellen van een gecertificeerde EI kost tijd. Iedere woning moet van binnen geïnspecteerd worden en in software ingevoerd worden door gediplomeerde EPA-adviseurs en -opnemers. De totale tijdsbesteding voor het opstellen en afmelden van een EI ligt ongeveer tussen de 30 en 60 minuten per woning, afhankelijk van de beschikbare informatie, soort woning en medewerking van de bewoner. Houd hier rekening mee bij de prijsbeoordeling van de aanbieding van een ketenpartner.

COLOFON
Deze publicatie is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties met medewerking van Atriensis.

©versie 2 – juni 2016, Den Haag

Redactie en Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

In de digitale versie van deze brochure kunt u doorklikken naar verschillende sites met extra informatie. Te vinden op www. Aedes.nl, zoekterm Hoe werkt STEP.

vereniging van
woningcorporaties