

WIJ WILLEM ALEXANDER,  
BIJ DE GRATIE GODS,  
KONING DER NEDERLANDEN,  
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

**Besluit van**

**tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (modernisering)**

Op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ,  
nr. 2023-0000226858;  
Gelet op artikel 19bis, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;  
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);  
Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ...,  
nr. ....;

Hebben goedgevonden en verstaan:

**Artikel I**

Het Besluit energieprestatievergoeding huur wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

**Artikel 1**

*duurzame elektriciteit*: duurzame elektriciteit als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel u, van de Elektriciteitswet 1998;  
*energieprestatie*: combinatie van de warmtebehoefte van de woonruimte, de op de woning opgewekte duurzame elektriciteit en het elektriciteitsverbruik van de gebouwgebonden installaties;  
*gebouwgebonden installaties*: installaties die worden gebruikt voor ruimteverwarming, koelen, ventileren, bevochtigen, ontvochtigen, verlichten, bereiden van warm-tapwater en regeling en aansturing;  
*op de woning*: in, aan of op de woonruimte of het woongebouw waarvan de woonruimte onderdeel uitmaakt, en de onroerende aanhorigheden daarvan;  
*warmte*: warmte als bedoeld in artikel 1 van de Warmtewet;  
*warmtebehoefte*: warmtebehoefte van de woning, inhoudende de jaarlijkse hoeveelheid warmte die nodig is om de woonruimte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik te voorzien van ruimteverwarming.

B

Artikel 2 komt te luiden

## Artikel 2

1. Een energieprestatievergoeding bedraagt ten hoogste het bedrag dat volgt uit de onderstaande tabel:

I	II	III	IV	V	VI	
EPV klasse	Compactheid ( $A_{Is}/A_g$ )	Warmtebehoefte ruimteverwarming ( $E_{H,nd}$ ) in kWh/m <sup>2</sup> /jr	Ontwerpeis: Primair energiegebruik ( $EWE_{ptot}$ ) in kWh/m <sup>2</sup> /jr	Opgewekte duurzame elektriciteit voor huishoudelijk gebruik kWh/jr	Maximale EPV in €/m <sup>2</sup> /maand	
<b>EPV Basis</b>					Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019
Eengezinswoningen	< 1	≤ 43	≤ 0	> 0	€ 1,25	n.v.t.
	≥ 1	≤ 43 + 40 x ( $A_{Is}/A_g - 1$ )				
Meergezinswoningen	< 1	≤ 45	≤ 0	> 0	€ 1,25	n.v.t.
	≥ 1	≤ 45 + 45 x ( $A_{Is}/A_g - 1$ )				
<b>EPV Hoogwaardig</b>					Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019
Eengezinswoningen	< 1	≤ 30	≤ -30	≥ 2100	€ 1,65	€ 1,15
	≥ 1	≤ 30 + 20 x ( $A_{Is}/A_g - 1$ )				
Meergezinswoningen	< 1	≤ 30	≤ -10	≥ 530	€ 1,40	€ 0,90
	≥ 1	≤ 30 + 20 x ( $A_{Is}/A_g - 1$ )				

2. De warmtebehoefte en primair energiegebruik worden bepaald door een bedrijf met een geldig procescertificaat, volgens de voorschriften omtrent de opneming en registratie van de energieprestatie van gebouwen, bedoeld in artikel 3.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen.

3. Met een procescertificaat of voorschrift als bedoeld in het derde lid wordt gelijkgesteld een voor het bepalen van de warmtebehoefte voorgeschreven certificaat, beoordelingsrichtlijn of andere norm, afgegeven, uitgevoerd of goedgekeurd door een daartoe bevoegde onafhankelijke instelling in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat, niet zijnde een lidstaat van de Europese Unie, die partij is bij een daartoe strekkend of mede daartoe strekkend verdrag dat Nederland bindt, met een kwaliteitsniveau dat ten minste gelijkwaardig is aan het niveau dat met de in het derde lid bedoelde eisen wordt nagestreefd.

4. De bedragen, genoemd in de in het eerste lid opgenomen tabel, worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor het voorafgaande kalenderjaar.

C

Artikel 2a vervalt.

D

Artikel 3 komt te luiden:

### **Artikel 3**

1. De verhuurder informeert de huurder bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding op welke wijze is voldaan aan de in de in artikel 2, eerste lid, opgenomen tabel bedoelde eisen, en in ieder geval over:
  - a. de overeenkomstig de voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid, berekende warmtebehoefte, bedoeld in kolom III van de in artikel 2, eerste lid, opgenomen tabel;
  - b. de door de verhuurder gegarandeerde totale jaarlijkse op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame elektriciteit waarmee wordt voldaan aan de ontwerpis primair energiegebruik, bedoeld in kolom IV van de in artikel 2, eerste lid opgenomen tabel;
  - c. de door de verhuurder gegarandeerde totale jaarlijkse op de woning op te wekken duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik, bedoeld in kolom V van de in artikel 2, eerste lid, opgenomen tabel;
  - d. het gemiddelde gebruikersgedrag dat als uitgangspunt is gehanteerd in de voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid, en daarbij de gevolgen voor het elektriciteitsgebruik bij afwijking van het gemiddelde gebruikersgedrag, in ieder geval voor het gebruik van warm tapwater, ruimteverwarming en huishoudelijk gebruik.

E

Artikel 4, eerste en tweede lid, komen te luiden:

1. In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, bevat het overzicht dat de verhuurder krachtens artikel 261a, tweede lid, in samenhang met artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek jaarlijks aan de huurder verstrekt, gegevens over het gemeten elektriciteitsgebruik van de maatregelen waarmee is voldaan aan de in de in artikel 2, eerste lid, opgenomen tabel bedoelde eisen, en in ieder geval gegevens over:
  - a. de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit;
  - b. het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater;
  - c. het totale elektriciteitsgebruik voor ventileren, monitoring en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer;
  - d. In afwijking van het eerste lid, onderdeel c, kan in plaats van het gemeten elektriciteitsgebruik worden uitgegaan van een in de overeenkomst vastgelegde forfaitaire hoeveelheid elektriciteit van 700 kWh/jaar;
  - e. de gerealiseerde hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik.
2. De hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik wordt vastgesteld op basis van de gemeten waarden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a tot en met d, en is de uitkomst van:  $H = O - W - G$ , waarbij:
  - H = de hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik;
  - O = de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a;
  - W = het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, en
  - G = de gemeten dan wel forfaitair op 700 kWh/jaar vastgestelde hoeveelheid elektriciteit gebruikt voor ventileren, monitoring en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer, bedoeld in het eerste lid, onderdelen c of d.
2. Ten behoeve van het overzicht, bedoeld in het eerste lid, voorziet de verhuurder de woonruimte

van ten minste twee individuele meters voor het vaststellen van:

- a. de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit;
- b. het totale jaarlijkse gebruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater.

F

Artikel 5 komt te luiden:

#### **Artikel 5**

1. De verhuurder verbindt zich tot het geven aan de huurder van een korting op de overeengekomen energieprestatievergoeding indien in het voorafgaande kalenderjaar niet op de woning de bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding gegarandeerde hoeveelheid duurzame elektriciteit voor gebruik door de huurder is opgewekt.
2. De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt voor het eerst nadat na de ingangsdatum van de overeenkomst een volledig kalenderjaar is verstreken.
3. De korting bedraagt het verschil tussen de gegarandeerde elektriciteitslevering voor huishoudelijk gebruik en de gerealiseerde elektriciteitslevering voor huishoudelijk gebruik vermenigvuldigd met de over het betreffende kalenderjaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte transactieprijs "Elektriciteitsprijs verbruiksklassen huishoudens 2,5 tot 5 MWh".

G

Artikel 6 komt te luiden:

#### **Artikel 6**

1. Op energieprestatievergoedingen, overeengekomen voor 1 juli 2023, zijn de tabellen 1 en 2 van bijlage I van toepassing.
2. De bedragen, genoemd in de tabellen 1 en 2 van bijlage I, worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor het voorafgaande kalenderjaar.
3. De verhuurder die de warmtebehoefte van de woning heeft bepaald voor 1 januari 2024 kan tabel 1 van bijlage I toepassen bij het bepalen van de maximale energieprestatievergoeding.

H

1. In het opschrift van tabel 1 wordt na energieprestatievergoeding ingevoegd  
", overeengekomen voor 1 juli 2023,".
2. Tabel 2 vervalt.

I

Bijlage II vervalt.

#### **Artikel II**

De Regeling energieprestatievergoeding huur wordt ingetrokken.

### **Artikel III**

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2023.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

## **Nota van toelichting**

### **I. Algemeen**

#### **1. Inleiding**

##### *1.1 Wijziging van de energieprestatievergoeding*

Sinds 1 september 2016 is de regelgeving voor de energieprestatievergoeding (hierna: EPV) van kracht. Deze is opgezet voor woningcorporaties en andere verhuurders van huurwoningen. De EPV maakt het mogelijk een vergoeding overeen te komen voor de energieprestatie van de huurwoning. De vergoeding kan naast de huur en eventuele servicekosten overeengekomen worden. De huurtoeslag wijzigt niet bij het overeenkomen van een EPV.

Deze wijziging (modernisering) van het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: Besluit EPV) sluit goed aan bij het Klimaatakkoord uit 2019 en bij het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving<sup>1</sup> (hierna: PVGO) uit 2022. In het PVGO staat dat er 1 miljoen huurwoningen naar de standaard<sup>2</sup> voor woningisolatie zullen moeten worden gerenoveerd. In de nationale prestatieafspraken die met Aedes, de VNG en de Woonbond zijn gesloten in juni 2022, is dit vertaald naar een doelstelling van 675.000 sociale huurwoningen Toekomstklaar (met de standaard voor woningisolatie als referentie). Voor particuliere verhuurders geldt een doelstelling van 325.000 woningen naar de standaard. Daarnaast geldt voor woningbouwcorporaties een doelstelling om voor 2030, 450.000 aardgasvrije huurwoningen te realiseren.

Deze wijziging van het Besluit EPV zorgt ervoor dat niet alleen voor zeer energiezuinige (zogenaamde "nul-op-de-meter") woningen een EVP gevraagd kan worden, maar ook voor woningen die naar het niveau van de standaard voor woningisolatie gaan. In alle gevallen moet er voorzien zijn in opwekking van duurzame elektriciteit op de woning en een gegarandeerde (door middel van monitoring te verifiëren) opbrengst aan elektriciteit. Met deze wijziging kan een EPV gevraagd worden voor all-electric (gasloze) huurwoningen. Dit biedt een concreet handelings- en financieringsperspectief voor verhuurders waarvan de woningen niet op een warmtenet aangesloten zullen worden.

##### *1.2 De energieprestatievergoeding in het kort*

Om een EPV te mogen vragen, dient de warmtebehoefte van de woning niet hoger te zijn dan de maximale grenswaarden die hiervoor zijn vastgesteld. Tevens dient er een minimale hoeveelheid duurzame energie op het perceel van de woning te worden opgewekt. Ten slotte dient jaarlijks, met behulp van monitoring in de woning, de huurder te worden geïnformeerd over de prestaties van de woning. De maximale grenswaarden voor de warmtebehoefte en andere eisen die aan de EPV zijn gesteld zijn in het Besluit EPV vastgelegd.

Het gaat bij EPV-woningen om nieuwe of gerenoveerde woningen met een lage ruimteverwarmingsvraag en met eigen duurzame energieopwekking, voornamelijk door middel van zonnepanelen en warmtepompen. Met de vergoeding krijgen verhuurders een deel van hun investeringen terug waarmee huurwoningen zeer energiezuinig zijn gemaakt. De EPV is (en blijft ook met de afschaffing van de verhuurderheffing) een belangrijk instrument om het probleem van de "split incentive" bij verduurzaming in de huursector op te lossen. De "split incentive" houdt in dat de investeringen en de daaruit voortkomende voordelen niet evenredig verdeeld zijn

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 911

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 749, Standaard voor woningisolatie, d.d. 18 maart 2021

tussen de betrokken partijen. In dit geval zijn de investeringskosten voor (hoogwaardig) verduurzaamde woningen voor de verhuurder en de voordelen van de lage energierekening en opbrengsten van de zonnepanelen voor de huurder. Door een energieprestatievergoeding te vragen van de huurder, wordt de verdeling van investeringen en voordelen evenwichtiger.

### *1.3 Resultaten evaluatie EPV*

Na twee jaar is de EPV geëvalueerd en het rapport daarvan werd in maart 2019 opgeleverd. Deze evaluatie geeft enerzijds aan dat de EPV in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de realisatie van zeer energiezuinige woningen die zichzelf voorzien van duurzame energie. Het is daarbij echter uitsluitend gegaan om EPV-woningen met individuele elektrische warmtepompen en zonnepanelen (zogenaamde "all-electric woningen"). De rapportage gaf aan dat de EPV voldoende waarborgen biedt om de huurder te beschermen, in combinatie met de algemene huurregelgeving inzake renovaties. De praktijkcases lieten zien dat woonlasten voor de huurder niet zijn toegenomen door de EPV nadat is gerenoveerd. Bij de praktijkcases werden door woningcorporaties meestal niet de maximale vergoedingen in rekening gebracht. Anderzijds gaf de evaluatie aan, dat het aantal EPV-woningen achterbleef bij de oorspronkelijke ambities van de betrokken partijen (Vereniging Stroomversnelling en verschillende woningcorporaties en bouwers). In de praktijk hebben alleen woningcorporaties de EPV toegepast.

De evaluatierapportage noemt twee belangrijke punten voor de lagere aantallen EPV-woningen:

- Een tegenvallende businesscase voor woningcorporaties van een EPV-woning (meestal Nul-op-de-Meter uitgevoerd) ten opzichte van een regulier alternatief (gemiddeld label B-renovatie), met name wanneer renovaties worden uitgevoerd bij kleinere woningen, door financiële tegenvallers in de praktijk;
- Woningcorporaties zien de EPV als een ingewikkelde regeling die in de praktijk veel extra personele ondersteuning vraagt. Met name de administratieve verplichtingen en monitoring verbonden aan de eis van opwekking van hernieuwbare energie betekent een extra administratieve last.

De toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in april 2019<sup>3</sup> aan de Tweede Kamer toegezegd over de evaluatie en de aanbevelingen in gesprek te gaan met de belangrijkste stakeholders: Aedes, de Woonbond en Vereniging Stroomversnelling om te bezien welke aanpassingen wenselijk en mogelijk zijn. Voorts heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Kamer bij brief van 18 maart 2021<sup>4</sup> laten weten de mogelijkheden te bezien van aanpassing en vereenvoudiging van de EPV met het oog op het Klimaatakkoord. Met dit besluit is die toezegging gestand gedaan.

### *1.4 Het overleg met stakeholders*

In de tijd tussen die evaluatie en deze wijziging, is veelvuldig overleg geweest met de stakeholders in de "Klankbordgroep Herziening EPV" (Aedes, de Woonbond en Vereniging Stroomversnelling). In essentie vinden de stakeholders de EPV als zodanig een nuttig instrument, om juist in de sociale huursector hoogwaardig verduurzaamde woningen te kunnen realiseren. De Woonbond bracht daarbij een eigen evaluatie in, waaruit bleek dat huurders van huidige EPV-woningen in het algemeen tevreden zijn; driekwart van de bewoners zei dat het wonen in een EPV-woning (heel) goed bevalt en beveelt wonen in een EPV-woning aan. Wel

---

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2018/19, 34 228, nr. 25

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 673

noemen huurders de hoge temperatuur in de zomer en droge lucht als belangrijke punten bij comfortklachten. Verhuurders bevestigen de conclusies die eerder uit de evaluatie bleken. Voorts is in dit overleg de nodige zorg geuit over de mogelijke afbouw van de salderingsregeling voor zonnepanelen en de stijging en onzekere ontwikkeling van de energieprijzen. Beide werken door in de vaststelling van de (maximale) EPV-tarieven en hebben effect op de feitelijke woonlasten van de huurder met een EPV-woning. Immers hoe hoger en onstabiel de energieprijzen hoe meer zekerheid de EPV biedt voor huurders (ze betalen alleen nog een vast maandbedrag voor de energieprestatie en hebben geen gasrekening meer). De mate van de afbouw van de salderingsregeling betekent een geleidelijk lagere opbrengst per maand van de zonnepanelen voor de huurder.

## **2. Conclusies naar aanleiding van de evaluatie**

De evaluatie en het overleg met de stakeholders daarover, heeft geleid tot de volgende keuzes:

1. De EPV wordt gehandhaafd voor woningen die hoogwaardiger toekomstbestendig worden gebouwd of gerenoveerd. Uitgangspunt blijft, dat de huurder in totaliteit vergelijkbare woonlasten heeft in een woning die hoogwaardiger toekomstbestendig is gebouwd of gerenoveerd met een EPV als een huurder in een woning die regulier is verduurzaamd zonder EPV.
2. De EPV voor woningen die worden verwarmd door middel van aardgas is per 1-1-2022 niet meer mogelijk en wordt niet voortgezet. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen EPV-woningen met aardgas bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) zijn afgemeld. Conclusie is dan ook, dat een wettelijke EPV-regeling voor woningen verwarmd door middel van aardgas niet nodig is.
3. De EPV voor woningen die worden verwarmd met een (duurzaam) warmtenet wordt niet geactualiseerd met deze wijziging en de wettelijke regeling voor deze woningen wordt momenteel niet voortgezet. Ook voor dit type woningen zijn geen woningen afgemeld bij RVO hetgeen wettelijk was verplicht. Gelet op de wens van verschillende stakeholders, zal zodra het wetgevingskader rondom warmtenetten is vastgesteld (de voorgenomen Wet collectieve warmtevoorziening) bekeken worden of en hoe een EPV voor huurwoningen op (duurzame) warmtenetten vormgegeven zou kunnen worden.

De EPV wordt aangepast met het oog op de volgende uitgangspunten:

1. Vereenvoudiging door gebruik te maken van actuele instrumenten: gebruik van de in artikel 2 van de Regeling energieprestatie gebouwen voorgeschreven beoordelingsrichtlijn<sup>5</sup>.
2. Aansluiting van de EPV op actuele normen.
3. Vereenvoudiging van de monitoringseisen, rekening houdend met de belangen van verhuurder en huurder.
4. Een beter vastgelegde bescherming van de huurder bij onvoldoende functioneren van de woning: een regeling voor terugbetaling als vastgelegde prestaties van de woning achterblijven.

Daarnaast zal de praktische en administratieve toepassing van de EPV worden ondersteund door:

1. Een online omgeving op de website van RVO, die woningcorporaties/verhuurders en bouwers helpt om stapsgewijs een geslaagd EPV-project te realiseren;
2. Stroomlijning van de procedure om EPV-woningen bij RVO af te melden, met een nieuw "loket", waar woningcorporaties/verhuurders via de certificaat houdende instanties (die de

---

<sup>5</sup> Beoordelingsrichtlijn BRL 9500-W



energieprestatie van de woningen hebben vastgesteld) de woningen kunnen registeren, eveneens in de online omgeving verwerkt;

3. Integratie van de EPV in administratieve software van woningcorporaties (o.a. Cora/Vera), zodat de feitelijke administratieve last bij woningcorporaties wordt verminderd.

### **3. De uitwerking van de herziening**

#### *3.1 Vereenvoudiging door gebruik van actuele instrumenten*

Zoals hiervoor aangegeven is een van de uitgangspunten een vereenvoudiging door gebruik te maken van actuele instrumenten. Dit heeft ertoe geleid dat wordt aangesloten bij de berekeningsmethode van de energieprestatie. Per 1 januari 2021 wordt de energieprestatie van woningen berekend met de NTA 8800, conform de BRL 9500-W en ISSO-publicatie 82.1. Dit houdt in dat voor de EPV-berekeningen een zogenaamde "detailopname" van toepassing is. De NTA 8800 wordt gebruikt om de grenswaardes voor de EPV te bepalen.

De uitwerking van deze uitgangspunten betekent tevens een vereenvoudiging voor verhuurder en huurder doordat wordt aangesloten bij het model van het energielabel zoals dat sinds 1 januari 2021 is vastgesteld. Concreet betekent dat aansluiting bij op dat energielabel vermelde aspecten zoals de warmtebehoefte en de standaard voor woningisolatie.

#### *3.2 Aansluiting van de EPV op actuele normen*

##### *3.2.1 Uitgangspunten*

##### Eisen ten aanzien van de woning

Een EPV wordt alleen aan de orde geacht als de woning met zijn energetische prestatie aanmerkelijk beter is dan de woning die regulier wordt verduurzaamd.

Dit betekent dat er bij reguliere verduurzaming in de eerste plaats vanuit wordt gegaan dat een woning wordt geïsoleerd naar de standaard voor woningisolatie<sup>6</sup>. Dit betekent een warmtebehoefte van maximaal 30 kWh/m<sup>2</sup>/jaar). Als een woning voldoet aan de standaard voor woningen vanaf 1945, dan is de woning in de meeste gevallen klaar voor de overstap naar een lage temperatuur verwarmingsniveau (max 50 °C). Omdat de EPV eveneens beoogt dat woningen de overstap maken naar duurzame lage temperatuur verwarming, is besloten aan te sluiten bij de standaard voor woningen vanaf 1945.

Verder is rekening gehouden met de normen geldend voor nieuwbouwwoningen.

Nieuwbouwwoningen zijn sinds medio 2018 gasvrij. Ook zijn woningen met een bouwjaar vanaf 2019 of later al goed geïsoleerd, zij het niet conform de standaard en hebben deze woningen (in de meeste gevallen) geen aardgas aansluiting meer.

Hoewel er in tegenstelling tot nieuwbouw regelgeving bij renovaties geen "TO-juli eis" is, (een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding dat wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening volgens de NTA 8800), wordt geadviseerd om wel met oververhitting bij renovaties rekening te houden. Zeker bij EPV-hoogwaardige renovaties. Het verdient de voorkeur om een TO-juli na te streven die voldoet aan de maximum eis van 1,2.<sup>7</sup> Daarbij verdienen zonwerende maatregelen bijzondere aandacht (zoals buitenzonwering, zonwerend glas en beschaduwing).

---

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2020/21, 30 196, nr. 749

<sup>7</sup> Artikel 3.10 van het Bouwbesluit 2012

### Uitgangspunten ten aanzien van de energieprijzen

Gelet op de huidige dynamiek in de energieprijzen is het uitgangspunt dat de komende jaren wordt uitgegaan van de bedragen genoemd in artikel 2 van het Besluit EPV.

Erkend wordt dat er op enig moment aanleiding kan bestaan om te komen tot een bijstelling van de bedragen. Dit kan het geval zijn bij een aanpassing van de voorgenomen afbouw van de salderingsregeling omdat voor de afbouw van de salderingsregeling ook 2025 als ijkmoment is ingesteld. Er wordt dan opnieuw gekeken naar de kostprijs van zonnepanelen en de energietarieven. Voor de maximale tarieven van de EPV zal dan worden aangesloten bij die eventuele aanpassing.

Voor de berekening van de maximale bedragen van de EPV in dit besluit zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Voor de afbouw van de salderingsregeling is uitgegaan van het voorstel zoals dat er in juni 2022 lag, eerst nog 100% salderen, vanaf 2025 geleidelijke afbouw naar 0%. Tevens is rekening gehouden met de amendementen die de Tweede Kamer heeft toegevoegd.

2. Voor de energietarieven is gerekend met de tarieven uit het prijsplafond omdat er geen andere energietarieven scenario's zijn vastgelegd en het prijsplafond een geaccepteerd maximumbedrag is, te weten:

Gas:

€ 1,45 /m<sup>3</sup> (all-in tarief);

Vastrecht € 260 /jaar.

Elektriciteit:

€ 0,40/kWh (all-in tarief);

€ 0,15/kWh terugleververgoeding (~ 80% kale leveringstarief);

Vastrecht € 330 /jaar;

Heffingskorting € 560.

Voor beide is geen rekening gehouden met hoger tarief voor verbruik boven het energieprijzplafond

Hier is voor gekozen omdat de energieprijzen zeer moeilijk te voorspellen zijn en de KEV 2022 geen eenduidige ontwikkeling van de energieprijzen geeft. Bij een eventuele herijking in 2025 kan aangesloten worden bij de actuele energieprijzenontwikkeling. De EPV zelf blijft in de toekomst bestaan. Ook bij eventuele totale afschaffing van de salderingsregeling (beoogd in 2031) zien we met de huidige ontwikkeling van de energieprijzen een business case voor de EPV; in dat geval zullen de maximale bedragen worden bijgesteld.

#### *3.2.2. Uitwerking van de EPV-bedragen*

Net als nu wordt de EPV redelijk geacht indien een woning substantieel duurzaam opgewekte energie levert ten behoeve van de huurder. Een EPV wordt alleen aan de orde geacht indien de woning minimaal zo veel duurzaam opgewekte energie levert dat de huurder daarmee in elk geval kan voorzien in de basisbehoefte voor het gebouwgebonden gebruik. De EPV bij uitsluitend energielevering voor gebouwgebonden gebruik wordt aangeduid als EPV-basis. Daar waar de woning geacht wordt voldoende energie aan de huurder te leveren om ook te voorzien in het huishoudelijk gebruik, wordt het redelijk geacht om daarvoor een hogere EPV toe te staan. Deze wordt aangeduid als EPV-hoogwaardig.

Op basis van bovenstaande kenmerken, is er een onderscheid tussen EPV-basis, en EPV-hoogwaardig, en woningen vóór 2019.

Gelet op het verschil in gebouwgebonden gebruik tussen eengezins- en meergezinswoningen betekent dit voor de EPV-basis verschillende EPV-grenswaardes. Gelet op de reeds geldende duurzaamheidseisen voor woningen gebouwd op en na 2019 heeft dit geleid tot lagere EPV-vergoedingen voor woningen die op en na 2019 gebouwd zijn.

Deze grenswaarden zijn vervolgens getoetst met een zogenoemde botsproef. Deze botsproef leidde niet tot een herziening van de grenswaarden voor de EPV.

Voor eengezinswoningen betekent dit concreet:

1. Een grenswaarde voor een EPV-basis: een woning die ten minste duurzame energie levert voor het volledige gebouwgebonden gebruik;
2. Een grenswaarde voor een EPV-hoogwaardig: een woning die ten minste duurzame energie levert voor het volledige gebouwgebonden deel én ten minste 2100 kWh/jaar voor het gebruikersgebonden deel. In de tekst van het Besluit is het gebruikersgebonden deel H genoemd: "H = de hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik".

Voor meergezinswoningen betekent dit:

1. Een grenswaarde voor een EPV-basis: een woning die ten minste duurzame energie levert voor het volledige gebouwgebonden deel;
2. Een grenswaarde voor een EPV hoogwaardig: een woning die ten minste duurzame energie levert voor het volledige gebouwgebonden deel én 530 kWh/jaar beschikbaar voor huishoudelijk gebruik.

Deze grenswaarden zijn opgenomen in de in artikel 2, eerste lid, van het besluit opgenomen tabel.

*3.3. Vereenvoudiging van de monitoringseisen, rekening houdend met de belangen van verhuurder en huurder.*

#### *3.3.1 Monitoringseisen*

De monitoringseisen zijn versimpeld. Daarbij zijn de belangen van de huurder niet uit het oog verloren. De vereenvoudigde monitoring houdt in dat de prestatie van de woning jaarlijks wordt vastgelegd in een rapportage door middel van twee te meten waarden.

Deze twee waarden zijn:

1. De jaarlijkse opbrengst van de zonnepanelen (elektriciteit);
2. Het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater.

Bovenstaande metingen betreffen elektriciteitsmetingen, er worden geen warmtemetingen meer voorgeschreven.

#### *3.3.2. Jaarlijks overzicht van de monitoring*

De resultaten van de monitoring dienen te worden verwerkt in het jaarlijks aan de huurder te verstrekken overzicht.

Dit betekent dat hierin moet worden gerapporteerd aan de huurder:

1. De *afgesproken* en de *gemeten* totale jaarlijkse hoeveelheid opgewekte hoeveelheid duurzame energie door zonnepanelen in kWh/jaar;
2. Het gebouwgebonden elektriciteitsgebruik: het elektriciteitsgebruik dat voor verwarmen van de woning en warm tapwater, koelen, ventileren, be- en ontvochtigen en distributie van warm water wordt gebruikt in kWh/jaar;
3. De *afgesproken* en *gemeten* jaarlijkse hoeveelheid elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik ("de bundel"). Dit wordt bepaald door van de *gemeten* totale jaarlijkse hoeveelheid opgewekte hoeveelheid duurzame energie door zonnepanelen (1) het gebouwgebonden energiegebruik (2) af te trekken.

In de tekst van het overzicht moet hiervoor worden verduidelijkt:

$H = O - W - G$ , waarbij:

H = de hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk gebruik;

O = de totale jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit;

W = het totale jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater, en

G = de gemeten dan wel forfaitair op 700 kWh/jaar vastgestelde<sup>8</sup> hoeveelheid elektriciteit gebruikt voor ventileren, monitoring en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer.

### 3.4 Beter vastgelegde bescherming van de huurder

Bescherming van de huurder is nodig voor het geval een woning niet functioneert zoals vooraf is overeengekomen. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om de hoeveelheid elektriciteit die in onvoldoende mate is opgewekt. Dit blijkt in dat geval uit de jaarlijkse rapportage met de monitoringsgegevens. Als de woning niet voldoet aan de eisen, heeft de huurder te veel betaald aan elektriciteit. Om de huurder hiertegen te beschermen is voorzien in de volgende nieuwe "compensatieregeling".

#### 3.4.1 Compensatieregeling

Indien uit de jaarlijkse rapportage over de prestatie van de woning blijkt dat er te weinig zonnestroom is geleverd of te weinig *afgesproken* jaarlijkse hoeveelheid elektriciteit voor huishoudelijk gebruik, dient de huurder een financiële tegemoetkoming te ontvangen. De verhuurder betaalt deze compensatie direct na de jaarlijkse rapportage, er hoeft geen verzoek van de huurder daartoe ingesteld te worden.

De compensatie bestaat uit een geldbedrag dat als volgt wordt vastgesteld: het verschil tussen de gegarandeerde elektriciteitslevering voor huishoudelijk gebruik en de gerealiseerde elektriciteitslevering voor huishoudelijk gebruik vermenigvuldigd met de over het betreffende kalenderjaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte transactieprijs "Elektriciteitsprijzen verbruiksklassen huishoudens 2,5 tot 5 MWh".

---

<sup>8</sup> De waarde van 700 kWh/jr is vastgesteld op basis van het elektriciteitsgebruik in de praktijk voor ventileren (350 kWh/jr), monitoring (100 kWh/jr) en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer (150 kWh/jr), waarbij een marge van 100 kWh/jaar is toegevoegd.

### 3.5. Overgangsregime /overgangstermijn.

Woningen van huurders waarvoor op basis van de huidige EPV-regeling een energieprestatievergoeding wordt gevraagd, blijven onder het regime van de oude regeling vallen.

In essentie houdt deze oude regeling in:

- Tot 1 januari 2021: een EPV met de toenmalig geldende methodiek, de NEN 7120 en de toen geldende grenswaardes <sup>9</sup>
- Van 1 januari 2021 tot 1 juli 2021: een EPV op basis van de NTA 8800 en de daarop gebaseerde grenswaardes. Onder voorwaarden een EPV op basis van de NEN 7120. <sup>10</sup>
- Vanaf 1 juli 2021 tot inwerkingtreding van dit besluit: een EPV op basis van de NEN 7120 en de daarop gebaseerde grenswaardes <sup>11</sup>

Wel kunnen verhuurders ervoor kiezen om voor die woningen EPV in rekening te brengen conform dit besluit. Dit vereist wel dat verhuurders en huurders daarover dan overeenstemming bereiken, en dat de woning en huurovereenkomst in overeenstemming is of wordt gebracht met het Besluit EPV.

Voor nieuwe EPV-woningen of lopende EPV-projecten geldt dat verhuurders ze vanaf publicatie van dit besluit kunnen afmelden bij RVO onder deze wijziging en met de nieuwe vereisten.

## 4. Gevolgen van de regeling

### 4.1 Algemeen

In algemene zin leidt dit besluit tot een vereenvoudiging door aan te sluiten bij bestaand beleid en bestaande instrumenten. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 gaat het hierbij met name om de aansluiting bij de standaard. Daarnaast leidt de regeling tot vereenvoudiging in de uitvoering doordat deze aansluit bij de vormgeving van het energielabel.

De wijziging leidt er voorts toe, dat meer woningen op een ingrijpende wijze kunnen worden verduurzaamd. Dit wordt met name mogelijk gemaakt door de introductie van de EPV-basis. Hierdoor draagt de regeling bij aan de mogelijkheden om de CO<sub>2</sub>-productie in de huursector te reduceren. Wel wordt hierbij aangetekend, dat de noodzaak tot CO<sub>2</sub>-reductie niet alleen kan worden gerealiseerd met woningen waarvoor conform deze regeling een EPV kan worden gevraagd. Het blijft noodzakelijk om voor de CO<sub>2</sub>-reductie ook andere maatregelen te nemen. Hiervoor wordt verwezen naar de acties voortvloeiende uit het PVGO.

De invoering van de EPV-basis betekent dat er meer mogelijkheden ontstaan om ook appartementsgebouwen te voorzien van zonnepanelen. Anders dan bij een grondgebonden woning is bij een appartementsgebouw namelijk vaak een te beperkte hoeveelheid dakoppervlak beschikbaar om met zonnepanelen voldoende energie op te leveren voor het gebouwgebonden én gebruikersgebonden energieverbruik.

### 4.2 Gevolgen voor de huurder

De huurder krijgt door deze regeling meer duidelijkheid over het toepassen van de EPV. Zo kan hij met het energielabel eenvoudig bepalen of de woning voldoet aan de waarde geldend voor het primair energiegebruik (EWE<sub>Ptot</sub>) in kWh<sub>p</sub>/m<sup>2</sup> per/jaar

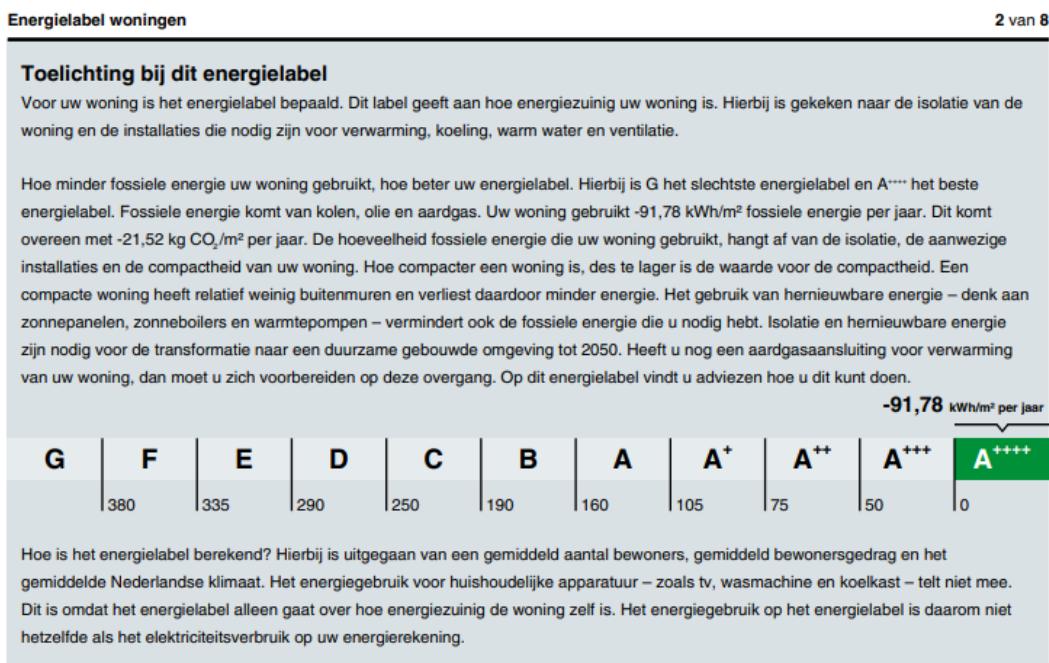
---

<sup>9</sup> Stb. 2016, 303

<sup>10</sup> Stb. 2020, 454

<sup>11</sup> Stb. 2021, 503

Voorbeeld energielabel van een woning waarbij aan de waarde geldend voor het primair energiegebruik. In dit voorbeeld bedraagt deze waarde -91,78 kWh/m<sup>2</sup> per jaar.



De huurder kan daardoor al bij het tot stand komen van de EPV-overeenkomst beter beoordelen of de woning voldoet aan de nodige eisen. Voorts zorgt dit besluit voor een aanvullende bescherming doordat de overeenkomst mede een regeling moet inhouden voor situaties waarbij de woning niet voldoet. De verhuurder moet deze compensatie automatisch toekennen als uit het jaarlijkse overzicht blijkt dat de overeengekomen hoeveelheid elektriciteit voor huishoudelijk gebruik niet is geleverd. Dit beperkt de situaties dat de huurder zich tot de huurcommissie of rechter moet wenden.

#### 4.3 Gevolgen voor de verhuurder

Dit besluit leidt ertoe dat verhuurders meer rekening kunnen houden met de mogelijkheden van een EPV uitgaande van hun reguliere beleid. Zij zullen immers al kennis hebben van toepassing van de standaard en het energielabel. Dit besluit zorgt ervoor dat zij met dat beleid, zonder uitgebreide ontwikkeling van nieuwe beleid en instrumenten, kunnen bezien welke extra investeringen en stappen zijn te nemen om een woning in aanmerking te laten komen voor een extra kasstroom door de energieprestatievergoeding.

Dit besluit vermindert voorts de uitvoeringslast voor verhuurders verbonden aan de monitoring van de woning, omdat er minder meters vereist zijn (extra meters plaatsen met instemming van de huurder mag dat uiteraard wel). Ook draagt dit besluit bij aan lagere kosten verbonden aan het verstrekken van het jaarlijkse overzicht; de verhuurder kan ermee volstaan, dat de huurder niet in alle gevallen een papieren versie ontvangt, maar uitsluitend op digitale wijze wordt geïnformeerd.

## **5. Regeldrukeffecten**

### *5.1 Eenmalige regeldrukeffecten*

Er zijn regeldrukeffecten doordat kennis moet worden genomen van de wijziging van het Besluit EPV. Er zijn in totaal 280 woningcorporaties, zij gaan waarschijnlijk allen in ieder geval kennisnemen van de gemoderniseerde EPV. De totale eenmalige kosten voor alle woningcorporaties komen op circa € 15.120, -. Daarnaast zullen particuliere verhuurders er ook kennis van nemen, hiermee ontstaat een eenmalige regeldruk van € 1.674, -. We gaan ervan uit dat 31 institutionele verhuurders, aangesloten bij IVBN, kennis zullen nemen van de gewijzigde EPV. Slechts de woningcorporaties die daadwerkelijk voornemens zijn de EPV toe te passen, zullen deze diepgaander bestuderen. Uitgaande van in ieder geval een verdubbeling van het aantal woningcorporaties dat nu van de EPV gebruik maakt (circa 25), zullen de eenmalige kosten voor deze groep € 8.100, - bedragen. We gaan ook uit van een verdubbeling bij de particuliere verhuurders die gebruikmaken van de EPV. De totale eenmalige regeldruk toename is € 25.542, -

### *5.2 Structurele regeldrukeffecten*

Er zijn twee typen EPV, daardoor verschillen de regeldrukeffecten per woning per type:

#### *Voor de EPV-hoogwaardig*

In het gewijzigde Besluit EPV wordt aangesloten bij de energieprestatie berekeningsmethodiek van de Regeling energieprestatie gebouwen, en daarmee de NTA8800, die ook gebuikt wordt voor de afmelding van energielabels. Hierdoor hoeft er niet meer apart voor de EPV een warmtevraag berekening gemaakt te worden. Dit verlaagt de regeldruk. De monitoring wordt ook versimpeld. Per woning is er een verwachte regeldruk verlaging van € 243.

#### *Voor de EPV-basis*

De EPV-basis heeft een lagere warmtevraag ambitie dan de EPV-Hoogwaardig en minder zonnepanelen; daarmee biedt het een extra mogelijkheid voor de verhuurder, zonder afbreuk te doen aan het doel van hoogwaardige verduurzaming naar aardgasvrij. Hierbij komt een kleine regeldrukverhoging kijken (voor verhuurder en huurder) in totaal € 113 per woning. De huurder zou in de huidige situatie ook te maken hebben met bijvoorbeeld servicekosten voor de zonnepanelen, maar de EPV is uitgebreider dan servicekosten.

#### *Totale regeldruk*

Het is moeilijk om aantallen te bouwen of te renoveren EPV-woningen in te schatten voorafgaand aan de modernisering van het Besluit EPV. Voor woningcorporaties zijn de aantallen gebaseerd op 10% van de woningen die moeten voldoen aan de doelstellingen uit de Nationale Prestatie Afspraken (675.000 toekomstklaar en 450.000 woningen aardgasvrij). Voor beide doelstellingen kunnen woningcorporaties dit combineren met een EPV.

In totaal komt dit uit op een regeldrukverlaging van € 4.256.958. Dit komt met name door de regeldrukverlaging bij de EPV-hoogwaardig, ondanks de verwachte toename van het aantal EPV-basis woningen. Deze regeldrukverlaging staat in verhouding met de oorspronkelijke totale regeldrukberekening van € 9.450.000 die bij de invoering van de EPV in 2016 is gemaakt.

### *5.1 Regeldruktoets Adviescollege Toetsing Regeldruk*

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft geadviseerd het voorstel in te dienen met het advies om in de toelichting duidelijk maken wie initiatief moet nemen voor de compensatieregeling en daarbij in te gaan op de werkbaarheid hiervan voor de huurder.

In de toelichting is verduidelijkt dat het aan de verhuurder is om op eigen initiatief over te gaan tot het toepassen van de compensatieregeling. Daarbij wordt aangetekend dat de verhuurder op grond van de monitoring van de woonruimte geacht mag worden het eerder dan de huurder te kunnen vaststellen indien de energieprestatie van de woning niet voldoet. Een expliciet beroep op de compensatieregeling door de huurder is dan ook niet noodzakelijk.

De compensatieregeling gaat gelden na het eerste volledige kalenderjaar waarover EPV is gevraagd. De maanden voorafgaand aan het eerste volledige kalenderjaar worden geacht gelijk aan het volledige kalenderjaar gepresteerd te hebben. Dus indien uit het eerste volledige kalenderjaar blijkt dat de huishoudelijke bundel niet beschikbaar was, dan geldt de compensatie over het eerste kalenderjaar en de maanden daarvoor.

### *5.2 Flankerend beleid voor woningcorporaties*

Uit de vele gesprekken over de energieprestatievergoeding is gebleken dat ondanks de vereenvoudiging, extra uitleg over de opzet ervan geen overbodige luxe is voor de woningcorporatie of adviseur die overweegt een renovatie of nieuwbouwwoning te combineren met een energieprestatievergoeding. Er is behoefte aan extra uitleg naast de tekst van het Besluit EPV en nota's van toelichting bij het oorspronkelijke besluit en de verschillende wijzigingen. Op de EPV-website van RVO zal om die reden een digitale procesboom worden opgezet ter ondersteuning van het proces tussen woningcorporatie en bouwer om te komen tot een EPV-project. Deze digitale ondersteuningstool wordt gepresenteerd als dit besluit is gepubliceerd.

### *5.3 Digitaliseren registratie/afmelden EPV-woningen bij RVO*

Vereniging de Stroomversnelling houdt een monitor bij van Nul-op-de-Meter-woningen en EPV-woningen. Er is momenteel geen openbaar EPV "register" bij RVO. Uit de gegevens die RVO bijhoudt (in overleg met de certificaat houdende instanties) blijkt dat momenteel voor ca 10.000 huurwoningen EPV wordt gevraagd. Met deze herziening komt er in combinatie met de digitale procesboom een nieuw loket bij RVO om EPV-woningen af te melden. Dit is beoogd effectief te zijn rond juli 2023.

## **6. Financiële effecten rijksoverheid**

Dit besluit heeft geen financiële effecten. Wel is dit besluit aanleiding om de uitvoering bij RVO opnieuw te bezien (registratie EPV-woningen en website onderhouden en uitbreiden met eenvoudige digitale procesboom). Indien daaraan financiële effecten zijn verbonden zal daarover separaat besluitvorming plaatsvinden.

## **7. Uitvoeringstoets (Huurcommissie)**

De Huurcommissie heeft een positieve beoordeling gegeven bij de uitvoeringstoets. Daarbij heeft het in overweging genomen dat het sinds 2018 – slechts – 15 uitspraken heeft gedaan en dat het ervan uitgaat dat het ontwerpbesluit niet tot een significante stijging van het aantal geschillen en kosten in de komende jaren leidt. De Huurcommissie kan enige stijging van het aantal geschillen in de komende jaren ook binnen het beschikbare budget opvangen.

De Huurcommissie geeft in overweging mee om de compensatieregeling voor huurders, met name als het gaat om de oorzaak van het verschil tussen de gegarandeerde elektriciteitslevering en de gerealiseerde elektriciteitslevering – technisch defect, bewonersgedrag et cetera – te verduidelijken.



## **8. Internetconsultatie**

### *8.1 algemeen beeld van de internetconsultatie*

De internetconsultatie is gestart op 30 november 2022 en gesloten op 8 januari 2023. Er zijn 22 openbare reacties gekomen, waaronder van verschillende woningcorporaties, installatiebedrijven, bouwbedrijven, monitoringsbedrijven, Aedes, Woonbond, de Stroomversnelling en verschillende adviesbureaus.

Er zijn vijf vragen gesteld waarop reacties zijn binnen gekomen. Daarnaast hebben verschillende partijen ook op ander punten gereageerd en hun reactie in een document meegestuurd. In grote lijnen komt hieruit het volgende beeld naar voren:

Men is positief over de nieuwe indeling in EPV-basis en EPV-hoogwaardig, en ook over het uniform toepassen en rekenen met de NTA. Ook is steun geuit over het gemaakte onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Door een lagere eis ten aanzien van opwekking van hernieuwbare energie bij de meergezinswoningen, komen die nu eerder voor EPV in aanmerking. Ook werd over het algemeen positief gereageerd op de aansluiting van de EPV-basis op de standaard voor woningisolatie.

Enkele concrete suggesties voor verbetering waren er ook. De hiernavolgende paragrafen gaan daarop in.

### *8.2 de compensatieregeling*

Uit de inbreng van Aedes en verschillende andere partijen kwam naar voren dat men de compensatieregeling te streng vond. Huurdersbescherming en informatieplicht is belangrijk, een boete (in de vorm van 150% terugbetalen van de niet geleverde opgewekte energie) vond men onredelijk. De compensatieregeling is derhalve in reactie op de internetconsultatie aangepast en is zo vorm gegeven dat de korting (op de energieprestatievergoeding in het volgende jaar) het verschil bedraagt tussen de gegarandeerde elektriciteitslevering voor huishoudelijk gebruik en de gerealiseerde elektriciteitslevering voor huishoudelijk gebruik vermenigvuldigd met de over het betreffende kalenderjaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte transactieprijs "Elektriciteitsprijs verbruiksklassen huishoudens 2,5 tot 5 MWh". Het is daarmee een 100% compensatieregeling geworden en geen 150% meer.

ATR en de Huurcommissie hebben aanbevolen om duidelijk te maken hoe de compensatieregeling in werking treedt. De compensatieregeling is geregeld in artikel 5 van het Besluit EPV.

Omwille van de leesbaarheid is de volgorde van de artikelen van het Besluit EPV aangepast. Artikel 3 bepaalt waarover de verhuurder de huurder informeert bij het overeenkomen van de EPV (eisen aan de overeenkomst tussen huurder en verhuurder). Artikel 4 bepaalt welke gegevens het jaarlijks aan de huurder te verstrekken overzicht moet bevatten en de meters die voor de monitoring verplicht zijn (eisen aan monitoring en het jaarlijkse overzicht). Artikel 5 bepaalt dat de verhuurder zich verbindt tot het geven van een korting aan de huurder op de overeengekomen EPV, indien in het gehele voorafgaande kalenderjaar niet de bij het overeenkomen van de EPV gegarandeerde hoeveelheid duurzame elektriciteit op de woning voor gebruik door de huurder is opgewekt (compensatieregeling). Met andere woorden, de verhuurder moet deze korting geven als blijkt dat de woning niet heeft geleverd zoals beloofd. De huurder hoeft daartoe geen actie te ondernemen.

Voorbeeld tabel voor jaarlijks te verstrekken overzicht:

<b>Gegarandeerde hoeveelheid duurzame elektriciteit voor huishoudelijk gebruik (X)</b>	<b>2100 kWh/jr</b>
a.) de gemeten jaarlijkse op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit;	..... kWh/jr
b.) het gemeten jaarlijkse verbruik van elektriciteit voor ruimteverwarming, comfortkoeling en het bereiden van warm-tapwater;	..... kWh/jr
c.) het totale elektriciteitsgebruik voor ventileren, monitoring en eventueel aanwezige elektrische of infraroodverwarming in een badkamer (gemeten waarde of forfaitaire 700 kWh/jr)	..... kWh/jr
<b>Gerealiseerde hoeveelheid duurzame elektriciteit beschikbaar voor huishoudelijk (H) gebruik (door de rekensom a - b- c)</b>	<b>..... kWh/jr</b>
<b>Vershil tussen de gerealiseerde en gegarandeerde hoeveelheid elektriciteit voor huishoudelijk gebruik (H - X) *</b>	<b>..... kWh/jr</b>

\* Indien positief, dan is er voldaan aan de garantie-eis

### 8.3 het mee kunnen nemen van huurdersgedrag;

Uit verschillende reacties, waaronder die van de Stroomversnelling en enkele woningcorporaties, blijkt dat niet elke verhuurder met de regeling voldoende mogelijkheden ziet om bewonersgedrag uit te sluiten indien de huurder klachten heeft over onvoldoende functioneren van de woning. Bij dit bewonersgedrag kan het gaan om bijvoorbeeld een hogere binnentemperatuur dan gebruikelijk of meer dan normaal te achten gebruik van warm tapwater).

Omdat vanuit de evaluatie naar voren kwam dat de monitoring te zwaar was opgezet en te duur was, is gekozen voor een balans tussen enerzijds eisen aan de voorkant – door inzichtelijke eisen aan de woning – en eisen voor de huurovereenkomst. Anderzijds door eisen aan de monitoring van de prestaties tijdens gebruik van de woning. Ook het verwaarloosbare aantal zaken voor de Huurcommissie en de goede beoordeling van de huurders van de Woonbond van hun EPV-woning heeft aan deze keuze bijgedragen. Het concept van een “EPV-woning” heeft zich bewezen.

Het Besluit EPV sluit niet uit, dat een verhuurder meer monitoring toepast om onjuist bewonersgedrag te kunnen signaleren. Zo kan een verhuurder hiervoor kiezen bij het aangaan van de energieprestatieovereenkomst met de huurder. Ook ligt het in de rede, dat een huurder bij een geschil alsnog meewerkt aan aanvullende monitoring om zo te zien of de huurder al dan niet afwijkt van “het gemiddeld gebruikersgedrag”.

Het aanbieden van een energiedisplay of goede “nazorg” kan ook helpen het juiste (energiezuinige) gedrag te bevorderen.

### 8.4 de onzekerheid over de salderingsregeling

De Woonbond heeft in de internetconsultatie nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de afbouw van de salderingsregeling voor zonnepanelen. Het voornemen om bij de afbouw van de salderingsregeling in 2025 de EPV-tarieven aan te passen, vond de Woonbond te zwak geformuleerd. De Woonbond acht het van belang dat de huurder die de komende tijd een EPV gaat overeenkomen voldoende zekerheid heeft dat hun woonlasten bij het vervallen van de salderingsregeling niet alsnog flink gaan oplopen. Na de internetconsultatie is de wijziging van de salderingsregeling door de Tweede Kamer goedgekeurd. Met die geamendeerde versie zijn de bedragen in de in artikel 2, eerste lid, van het Besluit EPV opgenomen tabel nogmaals doorgerekend en wordt met de afbouw reeds rekening gehouden. Met andere woorden: er is niet

gerekend met 100% salderen. Daarnaast staat een herijking van de tarieven (in lijn met evaluatie moment van de salderingsregeling in 2025) over twee jaar op de rol. De afbouw moet nog door de Eerste Kamer worden goedgekeurd. Indien daar een andere uitkomst uit komt, kan dat ook in 2025 bij de herijking van de in artikel 2, eerste lid, van het Besluit EPV opgenomen tabel worden meegenomen. Immers tot 2025 is er 100% salderen pas daarna gaat de afbouw mogelijk in werking treden.

#### *8.5 het verschil tussen EPV-basis en EPV-hoogwaardig*

Verschillende reacties zijn ingegaan op de hoogte van het bedrag voor de EPV-hoogwaardig en dat dit bedrag niet in verhouding zou staan tot de investeringskosten dan wel tot de werkelijke waarde van de energiebesparing voor de huurder (die zou hoger zijn). Bij de vaststelling van de bedragen is als enige uitgangspunt genomen de (berekende) energiekosten(-verlaging) voor de huurder. Er is dus geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat verhuurders de extra investeringen niet in verhouding achten met het verschil tussen EPV-basis en EPV-hoogwaardig. Zoals hiervoor aan gegeven is immers het uitgangspunt, dat de huurder in totaliteit in een woning die hoogwaardiger toekomstbestendig is gebouwd of gerenoveerd met een EPV vergelijkbare woonlasten heeft met een huurder in een woning die regulier is verduurzaamd.

#### *8.6 het niveau van de Standaard bij meergezins(tussen)woningen.*

Er waren verschillende positieve reacties om aan te sluiten bij de standaard voor woningisolatie, want die is bekend en staat op het Energielabel. Enkele partijen stellen dat de standaard voor "tussen-tussen woningen" in appartementen moeilijk te halen is. De vraag of de standaard is te realiseren zal echter aan de orde komen bij een nog uit te voeren evaluatie van de standaard. Deze zal plaatsvinden in 2025. Er is daarom gekozen om nu vast te houden aan de standaard als uitgangspunt. Wel zal de evaluatie van de standaard in 2025 aanleiding kunnen zijn om de regelgeving voor de EPV te bezien.

#### *8.7 Overige vragen*

##### Indexatie

In de internetconsultatie is de vraag gesteld of de bedragen die zijn opgenomen in de tabellen direct worden geïndexeerd met de inflatie, of dat een eerstvolgende indexering pas plaatsvindt per 1 juli 2024.

De in de tabellen opgenomen bedragen zijn berekend met het oog op inwerkingtreding in 2023. De bedragen die zijn opgenomen in de tabellen worden dan ook voor de eerste keer geïndexeerd per 1 juli 2024. Deze indexering vindt plaats conform de systematiek opgenomen in artikel 6 van het Besluit EPV.

##### Puntenwaardering

In de internetconsultatie is aandacht gevraagd voor de puntenwaardering van woningen waarvoor een energieprestatievergoeding wordt gevraagd. Het gaat daarbij om de vraag of voor deze woningen een specifieke puntenwaardering blijft gelden.

De specifieke puntenwaardering waarvoor een energieprestatie wordt gevraagd is van belang om ervoor te zorgen dat een verhuurder energielevering van de woning niet dubbel in rekening kan brengen bij de huurder, namelijk via de huurprijs én via de energieprestatievergoeding.

Met de invoering van het Besluit EPV is dan ook gekozen voor een specifieke puntenwaardering voor deze woningen. Deze specifieke waardering hield in, dat bij de puntenwaardering de opwekking van hernieuwbare energie door middel van zonnepanelen buiten beschouwing is

gelaten bij de puntentelling verbonden aan het energielabel. Daarbij werd vastgesteld, dat deze opwekking van hernieuwbare energie afhankelijk is van factoren zoals het type zonnepaneel, de grootte, oriëntatie en hellingshoek ten opzichte van de zon (plus eventuele effecten van beschaduwing van de panelen), en de overig aanwezige energetische voorzieningen. Ook is het effect van zonnepanelen op het energielabel mede afhankelijk van andere eigenschappen van de woning, zoals de vorm en de grootte. Uit oogpunt van een eenvoudig toepasbare regeling is vervolgens gekozen voor een beperking van het aantal punten dat wordt toegekend voor de energieprestatie. Deze beperking komt erop neer, dat de energieprestatie wordt gewaardeerd als ware deze gelijk aan die behorende bij energielabel B. Deze beperking is wettelijk geregeld in het Besluit huurprijzen woonruimte.

Gelet op de gevraagde aandacht voor deze beperking is deze opnieuw bezien.

Uit berekeningen is gebleken dat de energieprestatie van een woning zonder energielevering na toepassing van de isolatiestandaard en met toepassing van een HR-ketel uit kan komen op energielabel A. Aantekening daarbij is dat het energielabel mede afhankelijk is van andere eigenschappen zoals de vorm en de grootte.

Daarbij is voorop blijven staan, dat een verhuurder energielevering niet dubbel in rekening moet kunnen brengen bij de huurder. Om die reden is ervoor gekozen om vast te blijven houden aan de puntenwaardering, en daarmee een lagere maximale huurprijs gelijk aan de puntenwaardering van energielabel B. Het Besluit huurprijzen woonruimte blijft hiervoor dan ook ongewijzigd.

#### Overgangsrecht

In de internetconsultatie is gevraagd naar het overgangsrecht; gelden de regels van het ontwerpbesluit ook voor bestaande EPV's.

Het overgangsrecht voorziet erin, dat voor bestaande EPV's de wettelijke regeling van toepassing blijft die gold ten tijde van het overeenkomen van de EPV. Het is evenwel mogelijk dat een verhuurder de overeenkomst met zijn huurder inricht volgens de regels van het Besluit EPV. Dit zou een wijziging van de overeenkomst betekenen, zodat de verhuurder daarvoor de instemming behoeft van zijn huurder.

#### Begrippen

Voorts is uit de internetconsultatie naar voren gekomen, dat een aantal begrippen onduidelijk of in afwijking van de NTA 8800 waren geformuleerd. Waar nodig heeft dit geleid tot verduidelijking dan wel aanpassing van het besluit en/of de nota van toelichting.

## **9. Evaluatie**

Zoals hiervoor aangegeven, zijn er verschillende ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de EPV. Dit betreft de mogelijke herziening van de salderingsregeling en de in 2025 uit te voeren evaluatie van de standaard voor isolatie. Gelet op deze ontwikkelingen zal in 2025 opnieuw de EPV worden bezien.

## **II. Artikelen**

### *Artikel I*

#### *Onderdeel A*

Artikel 1 van het Besluit EPV is om wetstechnische redenen opnieuw vastgesteld. Ten opzichte van de geldende tekst worden een aantal wijzigingen doorgevoerd.

De definitie van duurzame energie is vervangen door een definitie van duurzame elektriciteit.

Duurzame energie komt niet (meer) voor in het Besluit EPV dat alleen nog om duurzame elektriciteit handelt.

De definities van wet en van warmtenet konden vervallen omdat die begrippen in het Besluit EPV niet (meer) voorkomen.

In de begripsomschrijving van warmte is de verwijzing naar artikel 1 van de Warmtewet aangepast in verband met de wijziging van de Warmtewet in 2019<sup>12</sup>.

Toegevoegd is een definitie van gebouwgebonden installaties. Dat begrip is van belang voor het kunnen vaststellen van de omvang van het aandeel van de duurzame elektriciteit die door de op de woning aangebrachte zonnepanelen wordt opgewekt dat beschikbaar is voor gebruik door de bewoner. Het verbruik van de technische installaties van de woning, denk aan de warmtepomp en de meet- en regelinstallaties wordt in mindering gebracht op de opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit om de voor de bewoner beschikbare hoeveelheid te kunnen vaststellen.

## *Onderdeel B*

### *Artikel 2 van het Besluit EPV*

#### *eerste lid*

De in artikel 2, eerste lid, van het Besluit EPV opgenomen tabel bepaalt de hoogte van de EPV die verhuurders mogen vragen van hun huurders. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de EPV-basis en EPV-hoogwaardig en tussen een- en meergezinswoningen.

#### *tweede lid*

Voorheen was de wijze van vaststellen van de warmtebehoefte voorgeschreven in artikel 2 van de Regeling energieprestatievergoeding huur. Om wetseconomische redenen is die wijze nu voorgeschreven in artikel 2, tweede lid, van het Besluit EPV.

De vaststelling van de warmtebehoefte dient te gebeuren volgens de in artikel 2 van de Regeling energieprestatie gebouwen genoemde beoordelingsrichtlijn; BRL 9500-W. Door de verwijzing naar de voorschriften, bedoeld in artikel 3.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen (dat is artikel 2 van de Regeling energieprestatie gebouwen), is verzekerd dat voor de warmtebehoefte dezelfde voorschriften worden gebruikt als voor de vaststelling van de energieprestatie.

Doordat hiermee tevens de energieprestatie bepaald wordt, kan een geldig energielabel in EP-online worden geregistreerd. Door registratie in EP-online wordt de energieprestatie van de woning geactualiseerd en wordt duidelijk welke berekening is toegepast. Daardoor kan niet alleen de huurder het nodige inzicht krijgen in de gemaakte berekening voor de warmtebehoefte, maar bij een geschil over de EPV ook de Huurcommissie en/of de rechter.

#### *derde lid*

Voorheen was de gelijkwaardigheidsbepaling vastgelegd in artikel 3 van de Regeling energieprestatievergoeding huur. Ook deze bepaling is om wetseconomische redenen nu opgenomen in artikel 2 van het Besluit EPV.

#### *vierde lid*

In het vierde lid is de jaarlijkse aanpassing van de in de in het eerste lid opgenomen tabel genoemde bedragen geregeld. Dit was voorheen geregeld in artikel 2, tweede lid, van het Besluit EPV. De wijze van indexeren is niet veranderd.

## *Onderdeel C*

---

<sup>12</sup> Stb. 2018, 311

Artikel 2a van het Besluit EPV bevatte overgangsrecht in verband met de wijziging van dat besluit per 1 januari 2021<sup>13</sup>. Omdat er geen nieuwe EPV's meer overeengekomen zullen worden op basis van een voor 1 januari 2021 vastgestelde warmtebehoefte kon dit artikel vervallen. Op voet van artikel 6 (nieuw) van het Besluit EPV blijft de in artikel 2a genoemde tabel van toepassing op voor de vervaldatum van artikel 2a overeengekomen EPV's.

#### *Onderdeel D*

##### *Artikel 3 van het Besluit EPV*

De verhuurder dient de huurder bij aanvang van de overeenkomst te informeren over de uitgangspunten waarop de EPV wordt gebaseerd. Dit is in artikel 3 van het Besluit EPV vastgelegd. Voorheen was dit geregeld in artikel 5 van het Besluit EPV.

#### *Onderdeel E*

##### *Artikel 4, eerste en tweede lid, van het Besluit EPV*

In paragraaf 3.3 is reeds toegelicht dat de monitoring wordt vereenvoudigd.

Monitoring vindt nog op ten minste twee aspecten plaats:

1. de totale jaarlijkse opgewekte hoeveelheid duurzame elektriciteit die op de woning wordt opgewerkt (de opbrengst van de zonnepanelen), en
2. het totale jaarlijkse gebruik van elektriciteit voor ruimteverwarming en comfortkoeling inclusief het bereiden van warm-tapwater.

Met deze gegevens kunnen huurder en verhuurder vaststellen of is voldaan aan de garanties die de verhuurder overeenkomstig artikel 5 van het Besluit EPV heeft gegeven. De jaarlijkse informatieverplichting is hierop aangepast.

#### *Onderdeel F*

##### *Artikel 5 van het Besluit EPV*

Een EPV-hoogwaardig kan worden overeengekomen als de op de woning opgewekte elektriciteit voldoende is om naast de gebouwgebonden installaties ook de huurder van elektriciteit te voorzien (de zogenoemde elektriciteit voor huishoudelijk gebruik) (zie paragraaf 3.2.2). Zoals opgemerkt in paragraaf 3.4 is het wenselijk dat de huurder wordt beschermd tegen mindere prestatie van de woning dan overeengekomen. Daarom wordt de verhuurder die een EPV wil overeenkomen met zijn huurder de verplichting opgelegd om bij het overeenkomen van die EPV de verplichting op zich te nemen om zijn huurder te compenseren indien de woning niet de jaarlijkse overeengekomen/gegarandeerde hoeveelheid elektriciteit voor huishoudelijk gebruik levert.

#### *Onderdeel G*

##### *Artikel 6 van het Besluit EPV*

Op EPV's die overeengekomen zijn voor 1 januari 2024 (de inwerkingtredingsdatum van dit besluit) blijven de tabellen die tot die datum golden van toepassing. Omdat EPV's voor onbepaalde

---

<sup>13</sup> Stb. 2020, 503

tijd worden overeengekomen, worden de bedragen, genoemd in die tabellen jaarlijks geïndexeerd.

EPV's kunnen worden overeengekomen voor woningen die voorzien zijn van meerdere duurzaamheidsvoorzieningen. Een dergelijke voorziening is niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Daarom voorziet het derde lid in een mogelijkheid voor verhuurders om voor woningen waarvan de warmtebehoefte voor 1 januari 2024 is vastgesteld, maar waarbij de EPV pas na 1 januari 2024 wordt overeengekomen, de tot die datum geldende tabellen voor de maximale EPV toe te passen.

#### *Onderdelen H en I*

De in bijlage I tabel 1 opgenomen grenswaarden en bedragen blijven nog van toepassing op voor 1 januari 2024 overeengekomen EPV's. Dit is in het opschrift van die bijlage tot uitdrukking gebracht.

De bestaande tabel 2 van bijlage I en bijlage II konden vervallen.

#### *Artikel II*

De Regeling EPV was gebaseerd op artikel 2, derde lid, van het Besluit EPV. Het nieuwe artikel 2, derde lid, van het Besluit EPV (zie artikel I, onderdeel B) bevat geen grondslag meer voor de Regeling EPV.

De nog van belang zijnde bepalingen uit de Regeling EPV zijn overgenomen in artikel 2, tweede en derde lid, van het Besluit EPV.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,