

# 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 (via de wijkgerichte aanpak).

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) opbrengst aan elektriciteit. Met de 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 warmtevraag 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. Tenslotte 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 warmtevraag 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 ruimteverwarmingvraag en met eigen duurzame energieopwekking, voornamelijk d.m.v. zonnepanelen en warmtepompen. Met de vergoeding krijgen verhuurders een deel van hun investeringen terug waarmee huurwoningen zeer energiezuinig zijn gemaakt. De

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

<sup>2</sup> Kamerbrief 32 813, nr. 749, Standaard voor woningisolatie, d.d. 18 maart 2021.

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 voortvloeiende voordelen niet evenredig verdeeld zijn 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 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 huurregeling 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 corporaties 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 evaluatie rapportage 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 hernieuwbare opwek betekent een extra administratieve last.

De toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft bij 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 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

---

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

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32813, nr.673

een nuttig instrument, om juist in de sociale huursector hoogwaardig verduurzaamde woningen binnen bereik te brengen. 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 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 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

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

1. De EPV wordt gehandhaafd voor woningen die hoogwaardiger toekomstbestendig worden gebouwd of gerenoveerd.
2. De EPV voor woningen die worden verwarmd door middel van aardgas is van rechtswege vervallen per 1-1-2022 en wordt niet voortgezet. Er zijn geen EPV-woningen met aardgas bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) afgemeld.
3. De EPV voor woningen die worden verwarmd met een (duurzaam) warmtenet wordt niet geactualiseerd met deze wijziging en deze optie wordt momenteel niet voortgezet. Er zijn voor dit type EPV geen afmeldingen (registraties) bij RVO gedaan. Gelet op de wens van verschillende stakeholders, zal zodra het wetgevingskader rondom warmtenetten is vastgesteld (de 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 normen: gebruik van de in artikel 2 van de Regeling energieprestatie gebouwen voorgeschreven beoordelingsrichtlijn<sup>5</sup>.
2. Vereenvoudiging van de monitoringseisen, rekening houdend met de belangen van verhuurder en huurder.
3. Aansluiting van de EPV op normen en instrumenten van het Klimaatakkoord: de Standaard voor woningisolatie als referentie norm voor de EPV-basis<sup>6</sup> en daarmee de introductie van een "eenvoudigere" variant op de EPV-hoogwaardig (die vergelijkbaar is met een "Nul-op-de-Meter" type woning).
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.
5. De EPV is blijvend voor de toekomst, maar het kan zijn dat de bedragen aangepast moeten worden. Een logisch herijkingsmoment van de maximale EPV bedragen lijkt 2025, om aan te haken bij het beoogde herijkingsmoment van de afbouw van de salderingsregeling.

---

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

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

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 energieprestatie van de woningen hebben vastgesteld) de woningen kunnen registreren, eveneens in de online omgeving verwerkt;
3. Integratie van de EPV in administratieve software van corporaties (o.a. Cora/Vera), zodat de feitelijke administratieve last bij corporaties wordt vermindert.

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

Een belangrijke praktische reden om de huidige regeling te wijzigen, is de wijziging in de berekeningsmethode van de energieprestatie. Per 1 januari is de gangbare methodiek de NTA 8800, maar omdat dit niet leidde tot een beleidsneutrale herziening, wordt momenteel nog een EPV gevraagd op basis van een overgangsregime<sup>7</sup>. In dit overgangsregime wordt de energieprestatie nog berekend met de oude methodiek, de NEN 7120 en de oude grenswaardes. Dit overgangsregime loopt af als de wijziging met de nieuwe systematiek ingaat.

#### *3.1 Kenmerken van de gewijzigde EPV-grenswaarden*

De nieuwe berekeningsmethode is aangegrepen om de grenswaardes (de "staffels" in de EPV-tabel) te actualiseren. Beleidsmatig is aangesloten bij de in het Klimaatakkoord reeds aangekondigde "Standaard voor woningisolatie".

#### *In plaats van drie staffels zijn er twee typen EPV*

Van een EPV met 3 "grenswaardes" op basis van de warmtevraag van de woning (50,40,30 kWh/m<sup>2</sup>/jr.) komen er 2 EPV "klassen": een EPV-hoogwaardig en een EPV-basis.

Voor de EPV-basis is beleidsmatig aansluiting gezocht bij de Standaard voor woningisolatie. De EPV-hoogwaardig sluit beleidsmatig aan bij de huidige EPV-grenswaarde (met warmtevraag vanaf 30 kWh/m<sup>2</sup>/jaar).

#### *3.1.1 Aansluiten bij de Standaard voor woningisolatie*

Sinds 2021 staan de warmtebehoefte en de Standaard voor woningisolatie op het energielabel van woningen. 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.

#### *3.1.2 Onderscheid tussen eengezins- en meergezinswoningen*

Er is een onderscheid geïntroduceerd tussen EPV-grenswaardes voor eengezinswoningen en meergezinswoningen, omdat er in een appartementsgebouw een beperktere

---

<sup>7</sup> Kamerstuk 30 196, Nr. 760: Bekendmaking Overgangsregime Energieprestatievergoeding (EPV) d.d. 28 juni 2021

hoeveelheid dakoppervlak beschikbaar is voor het plaatsen van zonnepanelen dan bij grondgebonden woningen.

Bij meergezinswoningen kan voor de EPV-basis worden volstaan met het duurzaam opwekken van alleen het gebouwgebonden energiegebruik. Voor de EPV-hoogwaardig voor meergezinswoningen dient ook een gedeelte van het huishoudelijk energiegebruik duurzaam te worden opgewekt.

Dit is ook als uitgangspunt genomen bij eengezinswoningen. Voor de EPV-basis dient alleen het gebouwgebonden energiegebruik te worden opgewekt. Voor de EPV-hoogwaardig voor eengezinswoningen dient er voor het huishoudelijk gebruik een minimale hoeveelheid elektriciteit duurzaam te worden opgewekt.

### *3.1.3 Lagere vergoedingen voor renovatie van woningen vanaf 2019*

Er is verder bij de bepaling van de hoogte van de maximale EPV-bedragen rekening gehouden met nieuwbouwwoningen. Nieuwbouwwoningen zijn sinds medio 2018 gasvrij. Doordat woningen met een bouwjaar vanaf 2019 of later al goed geïsoleerd zijn en (in de meeste gevallen) geen aardgas aansluiting meer hebben, zijn de EPV-vergoedingen voor die woningen lager dan voor woningen die voor 2019 gebouwd zijn.

Op basis van bovenstaande kenmerken zijn de nieuwe grenswaarden bepaald voor de EPV. Deze grenswaarden zijn vervolgens getoetst met een zogenoemde botsproef. Deze botsproef leidde niet tot een herziening van de twee typen 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.

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 voor het gebruikersgebonden deel.

Deze grenswaarden zijn opgenomen in bijlage I bij het ontwerpbesluit.

### *3.2 Aanpassing 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 jaarlijkse elektriciteitsgebruik van de warmteopwekker en de benodigde hulpenergie hiervoor.

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

Hoewel er in tegenstelling tot nieuwbouw regelgeving er bij renovaties geen "TO-juli eis" is, wordt wel geadviseerd om 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. Daarbij verdienen zonwerende maatregelen bijzondere aandacht (zoals buitenzonwering, zonwerend glas en beschaduwing).

### *3.3 Jaarlijks overzicht*

Jaarlijks dient het volgende over de monitoring in één overzicht te 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 voor gebruikersgebonden doeleinden. Dit wordt bepaald door de *gemeten* totale jaarlijkse hoeveelheid opgewekte hoeveelheid duurzame energie door zonnepanelen (1) minus het gebouwgebonden energiegebruik (2).

### *3.4 Bescherming van de huurder*

Als een woning goed functioneert en levert wat het belooft, hoeft de huurder niet beschermd te worden. Bescherming van de huurder is nodig in het geval van een woning die niet functioneert zoals vooraf is overeengekomen. 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".

### *3.5 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 gebruikersgebonden doeleinden is geleverd, wordt de huurder financieel gecompenseerd.

Deze compensatie bestaat uit een geldbedrag dat als volgt wordt vastgesteld:

- Het verschil tussen de jaarlijkse hoeveelheid beschikbare elektriciteit voor de huurder (conform waarden in de tabel) en de jaarlijkse werkelijk geleverde hoeveelheid elektriciteit voor de huurder (vastgesteld door monitoring), vermenigvuldigd met 1,5 x het gemiddelde energietarief dat wordt gehanteerd door het CBS (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84672NED>).

### *3.6 Herijking EPV-bedragen met het oog op de energieprijzen en afbouw salderingsregeling.*

Gelet op de huidige dynamiek in de energieprijzen is het uitgangspunt dat vooralsnog de komende jaren wordt uitgegaan van de bedragen genoemd in bijlage I bij het Besluit EPV.

In 2025 kan er aanleiding bestaan om te komen tot een bijstelling van de bedragen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een ontwikkeling van de energieprijzen die leidt tot een sterke afwijking van de thans gehanteerde energieprijzen of bij een aanpassing van de voorgenomen afbouw van de salderingsregeling.

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

1. Voor de afbouw van de salderingsregeling is uitgegaan van het voorstel zoals dat er in het najaar van 2022 lag, eerst nog 100% salderen, vanaf 2025 geleidelijke afbouw naar 0%.<sup>8</sup>

2. Voor de energietarieven is gerekend met de tarieven uit het prijsplafond:

*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 plafond

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 zien we met de huidige ontwikkeling van de energieprijzen een business case voor de EPV; in dat geval zullen we de maximale bedragen vermoedelijk wel bijstellen.

### *3.7. Overgangsregime /overgangstermijn.*

Woningen van huurders waarvoor op basis van de huidige (oude) EPV-regeling EPV wordt gevraagd, blijven onder het regime van de oude regeling vallen, ook na invoering van de EPV 2.0 per 1 juli 2023. Woningen die onder het oude EPV-regime vallen, hoeven dus niet te worden overgebracht naar de EPV 2.0 regeling.

Voor nieuwe EPV-woningen of lopende EPV-projecten geldt dat verhuurders ze vanaf 1 juli 2023 kunnen afmelden bij RVO onder deze wijziging.

Er komt een overgangperiode van een half jaar, van 1 juli 2023 t/m 31 december 2023). In die periode kan nog EPV worden gevraagd op basis van de huidige tabel en huidige berekeningswijze (NEN7120).

## **4. Regeldrukeffecten**

NB: Appreciatie door het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) volgt na de internetconsultatie. Hieronder staat de voorlopige inschatting.

### *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

---

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2021/22, 32 813, nr. 1046

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 EPV 2.0. Slechts de corporaties die daadwerkelijk voornemens zijn de EPV toe te passen, zullen deze diepgaander bestuderen. Uitgaande van in ieder geval een verdubbeling van het aantal corporaties 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 regeldruktoename is € 25.542,-

#### *Structurele regeldrukeffecten*

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

##### 1. Voor de EPV-hoogwaardig

In het gewijzigde EPV Besluit wordt aangesloten bij de energieprestatie berekeningsmethodiek van de Regeling Energieprestatie gebouwen, en daarmee de NTA8800, die ook gebuikt wordt voor de afmelding van energie labels. 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 euro.

##### 2. 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 regeldruk verhoging 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 dit besluit. 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 corporaties dit combineren met een EPV.

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

#### *4.1 Flankerend beleid voor corporaties*

BZK is voornemens om een digitale procesboom op te zetten ter ondersteuning van het proces tussen bouwer en woningcorporaties om te komen tot een EPV-project. Hier zal in het najaar van 2022 een begin mee worden gemaakt en deze wordt definitief als de wijziging is gepubliceerd.



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

Vereniging de Stroomversnelling houdt een monitor bij van de NoM en EPV-woningen. Er is momenteel geen openbaar EPV "register" bij RVO. Met deze herziening komt er in combinatie met de digitale procesboom een nieuw loket bij RVO om EPV-woningen (vrijwillig) af te melden. Dit is beoogd effectief te zijn in juli 2023.

#### **5. Financiële effecten rijksoverheid**

Het betreft geen subsidie, de financiële effecten voor de rijksoverheid zijn dus marginaal. Betreft vooral uitvoeringskosten bij RVO (registratie en website onderhouden) en voor BZK het uitvoeren van de herijking in 2025.

#### **6. Uitvoeringstoets (Huurcommissie)**

Volgt separaat.

#### **7. Internetconsultatie**

PM resultaten internetconsultatie

## **II. Artikelen**

### *Artikel 1*

#### *Onderdeel A*

Artikel 1 van het Besluit EPV wordt opnieuw vastgesteld om wetstechnische redenen. Ten opzichte van de geldende tekst worden een aantal wijzigingen doorgevoerd. De definitie van duurzame energie wordt vervangen door een definitie van duurzame elektriciteit. Duurzame energie komt niet (meer) voor in het besluit dat alleen nog om duurzame elektriciteit handelt.

De definities van wet en van warmtenet konden vervallen omdat die begrippen in het besluit 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 (Stb. 2018, 311). 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*

##### *Onder 1*

De verwijzing naar bijlage I is aangepast aan de nieuw vastgestelde bijlage.

##### *Onder 2*

##### *Artikel 2, tweede lid, van het Besluit EPV*

Artikel 2, tweede lid, is aangepast aan de nieuw vastgestelde bijlage I.

##### *Artikel 2, derde lid, van het Besluit EPV*

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

De vaststelling van de warmtevraag dient te gebeuren volgens de in artikel 2 van de Regeling energieprestatie gebouwen genoemde beoordelingsrichtlijn. Door de verwijzing naar de voorschriften, bedoeld in artikel 3.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen is verzekerd dat voor de warmtevraag dezelfde voorschriften dienen te worden gebruikt als voor de vaststelling van de energieprestatie.

Doordat hiermee tevens de energieprestatie wordt bepaald, 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 warmtevraag, maar bij een geschil over de EPV ook de huurcommissie en/of de rechter.

### *Onder 3*

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.

### *Onderdeel C*

Artikel 2a van het Besluit EPV bevat overgangsrecht in verband met de wijziging van dat besluit per 1 januari 2021. Omdat er geen nieuwe energieprestatievergoedingen meer overeengekomen zullen worden op basis van een voor 1 januari 2021 vastgestelde warmtevraag kan 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 energieprestatievergoedingen.

### *Onderdeel D*

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

Een energieprestatievergoeding 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 (het zogenoemde gebruikersgebonden deel) (zie paragraaf 3.1 van het algemeen deel van deze nota van toelichting). Zoals is opgemerkt in paragraaf 3.3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting, is het wenselijk dat de huurder wordt beschermd tegen mindere prestatie van de woning dan overeengekomen. Daarom wordt de verhuurder die een energieprestatievergoeding wil overeenkomen met zijn huurder de verplichting opgelegd om bij het overeenkomen van die energieprestatievergoeding de verplichting op zich te nemen om zijn huurder te compenseren indien de woning niet de jaarlijkse overeengekomen/gegarandeerde hoeveelheid elektriciteit voor het gebruikersgebonden deel levert.

### *Onderdeel E*

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

In paragraaf 3.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is reeds toegelicht dat de monitoring wordt vereenvoudigd. Monitoring vindt nog op tenminste 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 heeft gegeven. De jaarlijkse informatieverplichting is hierop aangepast.

### *Onderdeel F*

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

## *Onderdeel G*

### *Artikel 6 van het Besluit EPV*

Op energieprestatievergoedingen die overeengekomen zijn voor de inwerkingtredingsdatum van dit besluit blijven de tabellen die tot die datum golden van toepassing. Omdat energieprestatievergoedingen voor onbepaalde tijd worden overeengekomen, worden de bedragen, genoemd in die tabellen jaarlijks geïndexeerd.

Energieprestatievergoedingen 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 gedurende zes maanden na de inwerkingtredingsdatum van dit besluit de tot die inwerkingtredingsdatum geldende tabellen voor de maximale energieprestatievergoeding toe te passen.

### *Onderdelen H, I en J*

In de nieuwe bijlage I bij het Besluit EPV zijn de grenswaarden en de bedragen voor de nieuwe EPV-basis en hoogwaardig vastgelegd.

Omdat de in de bestaande bijlage I (de nieuwe bijlage II) tabel 1 opgenomen grenswaarden en bedragen nog van toepassing moeten blijven op voor de inwerkingtreding van dit besluit overeengekomen energieprestatievergoedingen, is die bijlage vernummerd.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,