

## Regeldruktoets Wijziging Besluit energieprestatievergoeding huur (modernisering)

### 1.1 Eenmalige regeldrukeffecten

Er zijn regeldrukeffecten doordat van de herziening van het Besluit EPV kennis moet worden genomen. Er zijn momenteel 280 woningcorporaties, deze gaan waarschijnlijk allen kort kennisnemen van de "EPV 2.0". De totale eenmalige kosten voor alle woningcorporaties komen hiermee op ca. € 15.120 (54 euro \* 280). Het blijft voor particuliere verhuurders nu aantrekkelijker om de woning te liberaliseren dan om de EPV te gebruiken, daardoor verwachten we dat ook bij de nieuwe EPV weinig particuliere verhuurders gebruik zullen maken van de regeling en dat alleen grotere verhuurders hiervoor interesse hebben; de 31 verhuurders die aangesloten zijn bij IVBN. Dit betekent een eenmalige regeldruk € 1.674 (54 euro \* 31) voor verhuurders. Dat is een totale eenmalige regeldruk van € 16.794 (15.120 + 1.674).

Kanttekening hierbij is dat niet alle corporaties gebruik maken van de EPV. Momenteel zijn dat er ongeveer 25. Enkel de corporaties die daadwerkelijk een energieprestatievergoeding van hun huurders willen gaan vragen, zullen diepgaander de het gewijzigde EPV Besluit bestuderen. Uitgaande van een verdubbeling naar 50 corporaties, mede door de nieuwe EPV-Basis te kunnen toepassen, bedragen de eenmalige kosten € 8.100 (54 euro \* 3 uur \* 50) voor deze groep. We gaan ook uit van een verdubbeling van particuliere verhuurders, dat betekent (54 euro \* 3 uur \* 2) € 648. Dat betekent een additionele 8.748,- Euro.

Dat betekent een totale eenmalige regeldruktoename van 25.542 Euro (16.794 + 8.748).

### 1.2 Structurele regeldrukeffecten

Er zijn met de herziening twee typen EPV geïntroduceerd, daardoor verschillen de regeldruk effecten per type.

#### Voor de EPV-hoogwaardig

##### *a. Kosten per woning*

De huidige situatie is dat verhuurders twee berekeningen moeten laten verzorgen: voor de EPV, maar ook die voor energieprestatiebepaling met de NTA 8800 voor de BENG en/of het energielabel. Feitelijk gaat het om twee berekeningen met dezelfde data, echter met een andere methodiek. Dit verandert met deze wijziging, waardoor de NTA 8800 ook voor de EPV van toepassing is. Dat betekent dus een regeldruk verlaging, omdat er niet meer apart voor de EPV een berekening uitgevoerd hoeft te worden. Hierbij verwachten we dat dit per woning 108 Euro scheelt.

Voor de monitoring is er ook sprake van een versimpeling, omdat er minder monitoringswaarden nodig zijn. Er worden bijvoorbeeld geen warmtemetingen meer voorgeschreven, dit maakt ook het opstellen van de rapportage makkelijker. Hierbij geldt een regeldruk verlaging van 4 uur per woning (EPV 1.0) naar 1,5 uur per woning (EPV 2.0). Dat is per woning dus een regeldruk verlaging van 135 euro (54 euro \* 2,5 uur). Dat maakt de totale regeldrukverlaging per woning 243 euro (135 + 108).

Voor de huurders is er een kleine mogelijke vermindering in regeldruk. De compensatieregeling maakt het duidelijker wat de rechten van de huurders zijn, daardoor kan een gang naar de Huurcommissie worden voorkomen, of zijn de wederzijdse afspraken in ieder geval duidelijker vastgelegd, waardoor een uitspraak van de Huurcommissie eenvoudiger wordt. Tot op heden zijn er echter zeer weinig EPV geschillen geweest bij de Huurcommissie<sup>1</sup>, dus nemen we deze regeldrukverlaging niet mee.

---

<sup>1</sup> Sinds 2018 zijn er 15 zaken geweest, dus 3 zaken per jaar.

### *b. Aantal woningen*

Er zijn doelstellingen afgesproken om 450.000 bestaande woningen van corporaties in 2030 aardgasvrij te maken. We verwachten dat ongeveer 10% een hierbij een EPV-hoogwaardig zal toepassen, en van de resterende woningen vooral veel op een warmtenet worden aangesloten. Dat zijn 45.000 EPV hoogwaardige woningen<sup>2</sup>. Dit ligt ook in lijn met de stijging in EPV woningen in de afgelopen jaren.

Er is momenteel één particuliere verhuurder bezig met de huidige EPV, waarbij de EPV toegepast wordt op 66 verhuureenheden. We verwachten een stijging van EPV woningen naar 10% van de woningvoorraad van institutionele beleggers. Institutionele verhuurders, aangesloten bij de IVBN, hebben een woningvoorraad van ongeveer 150.000. Dat betekent 15.000 EPV woningen, waarvan de helft mogelijk EPV-hoogwaardig en andere helft EPV-basis zal toepassen. Dan komt de toename op 52.500 “EPV hoogwaardige” woningen.

### *c. Totale regeldruk*

Er is een verlaging van 243 euro bij bestaande hoogwaardige EPV-woningen, dat betekent 52.500 woningen \* 243 euro. Dat betekent een regeldruk afname van 12.757.500 euro voor de EPV-hoogwaardige woningen.

## Voor de EPV-basis

### *a. Kosten per woning*

De EPV-basis is een nieuw type, met nog steeds een gegarandeerde hoogwaardige verduurzaming en energie opwek, maar wel minder vergaand dan de EPV-hoogwaardig. Ondanks de benaming ‘basis’, behelst deze woning nog steeds meer dan een standaard verduurzamingstraject. Hier is immers sprake van een hoge isolatie én ook sprake van energieopwekking ten gunste van de huurder. Het verschil zit in een hogere toegestane warmtevraag en minder zonnepanelen. Het nut en de noodzaak van de EPV-basis ligt nog steeds in het opheffen van de split incentive, waarbij de verhuurder investeert maar weinig van het profijt terugkrijgt. Dit betekent dat het met de huidige mogelijke verduurzamingsmaatregelen regeldruk vergeleken moet worden, bijvoorbeeld met het vaststellen van bepalingen voor nutsvoorzieningen en servicekosten in het huurcontract. Die ook de huurder in rekening gebracht worden en waar ook geschillen over kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld servicekosten voor zonnepanelen.

De EPV is wel omvattender, zo zijn er regels voor de jaarlijkse monitoring en is er een compensatieregeling. Hierbij geldt dus een kleine regeldruk verhoging, namelijk 2 uur per woning. Dat is per woning een regeldrukverhoging van 108 Euro.

Voor de huurder betekent het een klein verschil in regeldruk. Deze zou bij de huidige situatie ook te maken hebben met bijvoorbeeld servicekosten, maar de EPV is wel iets complexer dan enkel servicekosten. Dit betekent dat een verdieping door de huurder in EPV nodig is en dus een verhoging van 5 Euro per woning aan regeldruk.

### *b. Aantal woningen*

Daarnaast worden er 675.000 woningen van woningcorporaties toekomstklaar geïsoleerd. Hierbij gaan we ook ervan uit dat 10% gebruik zal maken van de EPV-basis voor deze woningen. Er zal ook een groot deel alleen naar de Standaard worden gebracht en niet op het niveau van de EPV-basis. Dat zijn 67.500 EPV-basis woningen, plus de particuliere EPV woningen; is een totaal van 75.000 EPV-basis woningen.

---

<sup>2</sup> In 2021 zijn er 9.968 EPV woningen en in 2020 waren er 7.897 EPV woningen.

### c. Totale regeldruk

Bij de EPV-basis geldt een regeldrukverhoging van 113 Euro per woning, dat betekent 75.000 woningen \* 113 Euro. Dat is een regeldruktoename van € 8.475.000 voor de EPV-basis woningen.

#### Overig

Daarnaast zijn er gesprekken met de stichting Cora/Vera, waarbij gewerkt wordt aan de integratie van de EPV in de administratieve software van corporaties. Dit betekent dat een groot deel van de administratieve last wordt verminderd doordat de EPV geautomatiseerd wordt in de processen van corporaties. Dit is geen uitkomst van de wijziging maar wel van de modernisering die we voor staan en hierdoor is er wel een feitelijke (en gewenste) administratieve regeldrukverlaging voor corporaties. Hierbij kan uitgegaan worden van een regeldruk verlaging van een dag per maand per corporatie. Dat is dus voor 25 corporaties een totale regeldruk verlaging van 108.000 Euro.

### 1.3 Conclusie

Zoals beargumenteerd onder het kopje 'Eenmalige regeldrukeffecten', zien we daar een toename van € 25.542,- Daarnaast zien we -onder de 'Structurele regeldrukeffecten' een totale regeldruk verlaging van € 4.282.500,-. Dit betekent een totale regeldrukeffecten afname van € 4.256.958, -.

Deze regeldrukafname komt met name door de sterke regeldruk verlaging per woning voor de EPV-hoogwaardig. Dit ondanks de stijging in het aantal EPV-basis woningen, waarbij er wel sprake is van een regeldruk toename per woning.

Deze regeldrukeffecten kunnen in verhouding gezien worden met de oorspronkelijke totale regeldruk van € 9.450.000,- (45 euro \* 52.500 woningen \* 4 uur) bij de huidige EPV.