

betreft Reactie internetconsultatie Modernisering Energieprestatievergoeding huur
aan Minister van BZK
van Woonbond
status Ter kennisname
datum 7 januari 2023
cc

De Woonbond heeft met interesse kennisgenomen van de stukken rond de voorgenomen Modernisering Energieprestatievergoeding huur. Terecht wordt in de nota van toelichting opgemerkt dat wij veelvuldig betrokken zijn geweest bij de overleggen over deze regeling. Niettemin willen wij graag nog enige zaken opmerken.

Wij stellen voorop, dat wij ons in het algemeen kunnen vinden in deze modernisering van de EPV. Voor de Woonbond is dit de enige aanpak waarbij wij het redelijk achten naast de huur speciale servicekosten in rekening te brengen voor wat feitelijk onroerende bestanddelen van een woning zijn. Het betreft hier een verregaande vorm van verduurzaming die er ook toe leidt dat de energiekosten voor de huurder relatief zeer laag zullen zijn. De eerdere vorm van EPV was volledig gekoppeld aan het concept Nul-Op-de-Meter (NOM). In deze modernisering wordt dat deels losgelaten, maar blijft minstens alle woninggebonden energieverbruik gedekt vanuit de eigen opwek in combinatie met een hoge mate van isolatie. Er is dringende noodzaak om de huurwoningvoorraad vergaand te isoleren en van aardgasvrije warmte te voorzien. Wij zien dat met deze stap dat einddoel in één keer gehaald wordt en dat maakt dat afwijking van het basishuurrecht in dit geval acceptabel is, mits er voldoende waarborgen zijn dat de dit niet leidt tot hogere woonlasten voor huurders. Dat voor huurwoningen met EPV voor het woningwaarderingstelsel maximaal energielabel B geldt draagt daar aan bij.

Hoewel wij deze modernisering in het algemeen kunnen steunen, laat onverlet dat wij nog wel een tweetal serieuze kanttekeningen plaatsen bij het voorliggende voorstel. Wij zullen die hieronder toelichten.

1. Meer zekerheid voor huurders bij toekomstige afbouw salderingsregeling m.b.t. de hoogte van de EPV

Bij de EPV horen grote aantallen PV-panelen, daarmee wordt de benodigde energie opgewekt om de woning over het gehele jaar energieneutraal te maken. Om dat effect ook in de woonlasten te ondervinden is de huidige salderingsregeling van onmisbaar belang. Het voornemen om bij de afbouw van de salderingsregeling in 2025 de EPV-tarieven aan te passen, is in deze toelichting te zwak geformuleerd. De tekst rept over *'vermoedelijk wel bijstellen'*, maar dat geeft huurder die de komende tijd een huurcontract met EPV gaan sluiten volstrekt onvoldoende zekerheid dat hun woonlasten bij het vervallen van de salderingsregeling niet alsnog flink gaan oplopen. Dit risico mag niet vagelijk alsnog op de schouders van de huurders drukken, die veelal meerdere jaren een goede huurwoning willen huren. Wij achten het noodzakelijk op te nemen dat bij daadwerkelijke verlaging van de salderingsruimte een verlaging van de EPV zal worden doorgevoerd. Mogelijk is het dan redelijk verhuurders die te goeder trouw investeringen hebben gedaan te compenseren.

2. Overgangsregime/-termijn moet eindig zijn

Deze modernisering geldt alleen voor nieuwe EPV-woningen. Op zich is voorzetting van lopende EPV-contracten in de huidige situatie van hoge energieprijzen én een nog werkende salderingsregeling niet onredelijk voor zowel huurder als verhuurder. Bij alle nieuwe verhuur met een EPV is het wel wenselijk alleen nog de nieuwe EPV methodiek (EPV 2.0) toe te passen, na een korte overgangsperiode. Wel is het wenselijk nu al aan kondigen dat als de salderingsregeling van 2025 daadwerkelijk wordt

afgebouwd, dat huurders dan kunnen rekenen op een passende verlaging van hun EPV-bijdrage. Ook hierbij geldt dat het wat ons betreft redelijk is dat verhuurder dan aanspraak moeten kunnen maken op een compensatie.

Wij hopen en verwachten met deze reactie een nuttige bijdrage te hebben geleverd voor de definitieve vormgeving van de EPV 2.0.