Staatsblad
van het Koninkrijk der Nederlanden

Jaargang 2026

# 401

## Besluit van 17 november 2026 tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur in verband met de afschaffing van de salderingsregeling

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 26 oktober 2026, nr. 2026-0000547053;
Gelet op artikel 19bis, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 4 november 2026, nr. W04.26.00354/I);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 13 november 2026, nr. 2026-0000589554;

Hebben goedgevonden en verstaan:

### ARTIKEL I

Het Besluit energieprestatievergoeding huur wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2, eerste lid, wordt:

1. «1,38» telkens vervangen door «0,83»;

2. «1,83» vervangen door «1,30»;

3. «1,27» vervangen door «0,74»;

4. «1,55» vervangen door «1,01», en

5. «0,99» vervangen door «0,45».

B

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «zijn de tabellen 1 en 2» vervangen door «is tabel 1».

2. In het tweede lid wordt «de tabellen 1 en 2» vervangen door «tabel 1».

3. Het derde lid vervalt.

C

Na artikel 6 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**Artikel 6a**

Indien de verhuurder voor 1 januari 2024 de warmtebehoefte van de woning heeft bepaald, de woning blijkens die warmtebehoefte voldoet aan de voorwaarden voor een energieprestatievergoeding als vastgelegd in dit besluit zoals dat laatstelijk luidde op 30 september 2023 en die warmtebehoefte nadien niet is gewijzigd, kan de verhuurder tabel 1 van bijlage I toepassen bij het bepalen van de maximale energieprestatievergoeding.

D

In bijlage I wordt:

1. «1,89» vervangen door «1.43»;

2. «1,59» vervangen door «0,98», en

3. «1,35» vervangen door «0,75».

## ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.

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

's-Gravenhage, 17 november 2026

Willem-Alexander

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

Uitgegeven de *vierentwintigste* november 2026

De Minister van Justitie en Veiligheid,
D.M. van Weel

stb-2026-401
ISSN 0920 - 2064
's-Gravenhage 2026

## NOTA VAN TOELICHTING

### I. Algemeen

### 1. Inleiding

Dit besluit strekt tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: Besluit EPV). Het Besluit EPV geeft nadere invulling aan de mogelijkheid die artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte biedt voor het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding (hierna: EPV) voor zeer energiezuinige huurwoningen.

*1.1 De EPV in het kort*

EPV-woningen zijn zeer duurzame, gasloze, huurwoningen die hoofdzakelijk door woningcorporaties worden verhuurd. Sinds 2016 kunnen verhuurders voor deze woningen een wettelijk gemaximeerde EPV vragen, naast de gebruikelijke huur en servicekosten. De hoogte van de EPV is gebaseerd op het uitgangspunt dat de totale woonlasten van een huurder in een EPV-woning vergelijkbaar zijn met die van een huurder in een andere, verduurzaamde woning. De EPV biedt verhuurders de mogelijkheid om een deel van de investeringen in vergaande verduurzaming terug te verdienen.

Om een EPV in rekening te mogen brengen, dient een woning te voldoen aan de eisen uit het Besluit EPV. Daarbij gelden onder meer grenswaarden voor de warmtevraag van de woning en eisen aan de opwek van duurzame energie. Ook moet de huurder jaarlijks op basis van monitoring worden geïnformeerd over de energieprestatie van de woning.

Het gaat bij EPV-woningen om nieuwgebouwde of gerenoveerde woningen met een zeer lage ruimteverwarmingsvraag en eigen duurzame energieopwek, gewoonlijk door middel van zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp. De EPV draagt bij aan het oplossen van de zogenoemde split incentive bij verduurzaming in de huursector: de situatie waarin de verhuurder investeert in verduurzaming, terwijl de baten bij de huurder terechtkomen in de vorm van lagere energielasten. Door de EPV wordt een deel van deze baten ingezet om de investeringen in zeer energiezuinige woningen mede te bekostigen.

De EPV is geen subsidie, en er is geen registratieplicht. Om die reden is het niet bekend hoe veel EPV-woningen er daadwerkelijk zijn. Naar schatting van het evaluatieonderzoek van Sijpheer Energie.[1] en Stroomversnelling zijn er circa 18.500 EPV-woningen, bijna volledig in beheer van woningcorporaties.

*1.2 Aanleiding voor de wijziging*

In de eerste plaats is bij de modernisering van het besluit EPV in 2023 aangekondigd dat de EPV in 2025 wordt geëvalueerd en de tarieven zo mogelijk worden herijkt met het oog op de afschaffing van de salderingsregeling.[2] Het wegvallen van de salderingsregeling per 2027 heeft effect op de energierekening van huurders in EPV-woningen (zie hiervoor paragraaf 2).

---

[1] Open Overheid – Evaluatie EPV 2.0

[2] Besluit van 30 augustus 2023 tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (modernisering) (Staatsblad 2023, 287)

Onderzoeksbureau DGMR[3] heeft hiertoe een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het afschaffen van de salderingsregeling en de gevolgen van de terugleverkosten die bij de huurder in rekening worden gebracht. Conclusie is dat één van de uitgangspunten van de EPV, namelijk dat een huurder niet meer betaalt aan woonlasten dan een huurder in een ver verduurzaamde referentiewoning («woonlastenneutraliteit»), onder druk komt te staan.

Ten tweede is gebleken dat het bij de aanpassing per 1 oktober 2023 van het Besluit EPV in artikel 6 opgenomen overgangsrecht verduidelijking behoeft (zie daarvoor paragraaf 3). Dat overgangsrecht voorziet in de mogelijkheid om voor woningen waarvoor voor 1 januari 2024 de warmtevraag is vastgesteld de EPV-regeling van voor 1 oktober 2023 te blijven toepassen.

*1.3 Doel en inhoud van de wijziging*

Gelet op de hiervoor aangegeven aanleiding beoogt dit besluit voortzetting van de exploitatie van EPV-huurwoningen, ook na afschaffing van de salderingsregeling, mogelijk te maken met oog voor de woonlasten van huurders.

Voorts beoogt dit besluit te verduidelijken dat een verhuurder bij een opvolgende huurder de EPV 1.0 kan blijven toepassen voor een bestaande EPV 1.0-woning, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. Daarmee wordt aangesloten bij de bedoeling van het overgangsrecht en wordt recht gedaan aan reeds gedane investeringen met lange afschrijvingstermijnen.

## 2. Afschaffen salderingsregeling en herijking van de tarieven

*2.1 Afschaffing salderingsregeling*

EPV-woningen zijn zeer energiezuinige, gasloze, woningen met een hoge mate van duurzame energie-opwek. Om aan de prestatie-eisen van de EPV te voldoen, beschikken deze woningen doorgaans over een bovengemiddeld aantal zonnepanelen. Gemiddeld gaat het om circa 15 zonnepanelen bij meergezinswoningen en bij eengezinswoningen om circa 20 zonnepanelen per woning. Door deze opwek konden de energielasten van huurders laag blijven en konden huurders profiteren van de mogelijkheid om opgewekte elektriciteit te salderen of terug te leveren.

Deze situatie verandert door de invoering van terugleverkosten door energiebedrijven en de afschaffing van de salderingsregeling per 1 januari 2027. Daardoor neemt het financiële voordeel van de hoge mate van zonnestroomopwek bij EPV-woningen af. Huurders kunnen opgewekte elektriciteit niet langer op jaarbasis volledig verrekenen met hun verbruik en krijgen, afhankelijk van hun energiecontract, te maken met terugleverkosten en gewijzigde terugleververgoedingen. Hierdoor stijgen de energielasten van huurders in EPV-woningen en daarmee staat het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit onder druk.

Ook in de Tweede Kamer is aandacht gevraagd voor de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling voor huurders. Met de motie-Beckerman[4] is de regering verzocht om samen met Aedes en de

[3] Open overheid – DGMR rapport Afschaffen saldering en EPV: Effecten van afschaffing van de salderingsregeling op de maximale EPV-vergoedingen
[4] Kamerstukken II 2023/24, 36 378, nr. 79

Woonbond te onderzoeken hoe huurders kunnen worden beschermd tegen hogere energielasten. In mei 2025 is in dat kader een onderzoek aan de Tweede Kamer gestuurd naar de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling, waaronder de gevolgen voor huurders in EPV-woningen.[5] Uit dit onderzoek bleek dat de maandelijkse lasten van huurders in EPV-woningen vanaf 2027 aanzienlijk kunnen stijgen.

Daarnaast is bij de modernisering van het Besluit EPV in 2023 aangekondigd dat de EPV opnieuw zou worden bezien, mede in het licht van mogelijke wijzigingen in de salderingsregeling. Tegen die achtergrond is aan onderzoeksbureau DGMR gevraagd om te onderzoeken wat de afschaffing van de salderingsregeling betekent voor de energielasten van huurders in EPV-woningen en welke betekenis dit heeft voor de hoogte van de maximale EPV-tarieven. DGMR heeft dit onderzoek eind 2025 uitgevoerd. Dit onderzoek is in het tweede kwartaal van 2026 afgerond.

*2.2 Wijziging als gevolg van afschaffen salderingsregeling*

Om de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling voor huurders van EPV-woningen op te vangen, zijn verschillende beleidsroutes bezien.

Ten eerste is gekeken naar financiële compensatie. Aedes en de Woonbond hebben naar voren gebracht dat de afschaffing van de salderingsregeling bij EPV-woningen leidt tot een verdelingsvraagstuk tussen huurders en verhuurders. Huurders worden geconfronteerd met hogere energielasten, terwijl een verlaging van de maximale EPV-tarieven voor verhuurders kan leiden tot lagere inkomsten uit de EPV. Volgens Aedes en de Woonbond ligt het daarom niet voor de hand om de financiële gevolgen uitsluitend binnen de verhouding tussen huurder en verhuurder op te lossen. In het met Aedes en Woonbond uitgevoerde onderzoek naar de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling is de mogelijke inkomstenderving voor verhuurders geraamd op circa € 10 miljoen per jaar. Voor financiële compensatie is echter geen dekking beschikbaar.

Ten tweede is bezien in hoeverre de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling kunnen worden beperkt door het eigen verbruik van opgewekte elektriciteit te vergroten. Uit het eerdergenoemde onderzoek volgt dat vergroting van het eigen gebruik de negatieve financiële effecten voor huurders kan beperken, maar niet volledig kan wegnemen. Het kabinet blijft, samen met de sector, bezien welke maatregelen kunnen bijdragen aan een hoger eigen gebruik van opgewekte elektriciteit. Daarbij wordt ook ingezet op het informeren van huurders over mogelijkheden om hun eigen gebruik te verhogen. Deze maatregelen kunnen de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling dempen, maar worden niet toereikend geacht om deze gevolgen volledig weg te nemen.

Bij de modernisering van de EPV is reeds onderkend dat de salderingsregeling van invloed is op de hoogte van de maximale EPV-tarieven en daarmee op de woonlasten van huurders. Daarbij is aangekondigd dat de EPV opnieuw zou worden bezien in het licht van de ontwikkelingen rond de salderingsregeling. Nu alternatieve beleidsroutes de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling niet volledig kunnen ondervangen, acht het kabinet het passend de maximale EPV-tarieven te herijken.

---

[5] Kamerstukken II 2024/25, 36 378 nr. 93

Bij de totstandkoming van deze herijking is onderzoek verricht door onderzoeksbureau DGMR. Ook zijn Aedes en de Woonbond betrokken en hebben zij input geleverd op de onderzoeksresultaten. Het kabinet heeft deze inbreng meegenomen bij zijn afweging en heeft besloten de herijking van de EPV-tarieven in consultatie te brengen. Dit heeft geleid tot dit wijzigingsbesluit.

Door een wijziging van de EPV-tarieven wordt gekozen voor een generieke en stelselmatige oplossing binnen het bestaande besluit. DGMR heeft hiertoe meerdere scenario's uitgerekend aan de hand van geactualiseerde energie- en teruglevertarieven en reële verbruiksgegevens. DGMR laat zien dat een volledige herijking op de EPV-tarieven bij sommige EPV-categorieën zou leiden tot nagenoeg een halvering van de te vragen EPV-tarieven. Daarom is er niet voor gekozen om het volledige gevolg van de afschaffing van de salderingsregeling door te rekenen in de EPV-tarieven. Daarmee zouden de gevolgen volledig door de verhuurders gedragen worden, terwijl sprake blijft van zeer energiezuinige, gasloze en comfortabele woningen met een hoge energetische kwaliteit. Het ligt daarom niet voor de hand om het volledige effect van de gewijzigde salderingssystematiek in mindering te brengen op de EPV-tarieven en daarmee ten laste van verhuurders te laten komen.

Voor de herijking is gekeken naar twee door DGMR doorgerekende ijkpunten. Het eerste ijkpunt betreft de huidige situatie waarin een huurder de opgewekte stroom kan salderen en te maken heeft met terugleverkosten. Het tweede ijkpunt betreft de situatie vanaf 1 januari 2027, waarin de salderingsregeling is afgeschaft en de huurder eveneens met terugleverkosten te maken heeft. Voor de herijking is gekozen voor een punt dat tussen deze twee ijkpunten ligt. Daarmee wordt de reeds opgetreden lastenstijging door de terugleverkosten betrokken bij de herijking, maar wordt het aanvullende effect van het volledig wegvallen van salderen niet geheel in mindering gebracht op de EPV-tarieven. Daarmee wordt een balans gezocht tussen het beschermen van huurders tegen oplopende woonlasten en het behoud van de mogelijkheid voor verhuurders om investeringen in zeer energiezuinige woningen deels terug te verdienen. Dit leidt tot de volgende bijstelling naar beneden per EPV-categorie:

**Tabel 1: Daling per EPV-tarief**

| EPV Categorie | Herijking |
|---|---|
| EPV 1.0 niveau 1 | € 0,46 |
| EPV 1.0 niveau 2 | € 0,61 |
| EPV 1.0 niveau 3 | € 0,60 |
| EPV 2.0 Basis EGW | € 0,55 |
| EPV 2.0 Basis MGW[1] | € 0,55 |
| EPV 2.0 Hoogwaardig EGW | € 0,53 |
| EPV 2.0 Hoogwaardig MGW | € 0,54 |

[1] Voor de EPV 2.0 Basis meergezinswoningen was geen data beschikbaar. Voor de herijking is daarom gekozen voor het mediaan van alle EPV 2.0 tarieven.

**Tabel 2: maximale energieprestatievergoedingen onder de EPV 1.0**

| Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning. | | |
|---|---|---|
| **Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_th/m2] per jaar:** | **Maximale vergoeding [€ /m2/maand per 1 juli 2026[1]** | **Maximale vergoeding per 1 januari 2027** |
| 0 < Netto warmtevraag ≤ 30 | 1,89 | 1,43 |
| 30 < Netto warmtevraag ≤ 40 | 1,59 | 0,98 |

| Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning. | | |
|---|---|---|
| **Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_th/m2] per jaar:** | **Maximale vergoeding [€ /m2/maand per 1 juli 2026[1]** | **Maximale vergoeding per 1 januari 2027** |
| 40 < Netto warmtevraag ≤ 50 | 1,35 | 0,75 |

[1] Omdat de EPV-tarieven inmiddels regulier zijn geïndexeerd, wordt de correctie toegepast op de op dat moment geldende maximumtarieven.

**Tabel 3: maximale energieprestatievergoedingen onder EPV 2.0**

| **EPV klasse** | **Maximale EPV in € /m2/maand Per 1 juli 2026** | | **Maximale EPV Per 1 januari 2027** | |
|---|---|---|---|---|
| **EPV Basis** | Woningen vóór 2019 | Woningen vanaf 2019 | Woningen vóór 2019 | Woningen vanaf 2019 |
| **Eengezinswoningen** | 1,38 | n.v.t. | 0,83 | N.v.t. |
| **Meergezinswoningen** | 1,38 | n.v.t. | 0,83 | N.v.t. |
| **EPV Hoogwaardig** | Woningen vóór 2019 | Woningen vanaf 2019 | Woningen vóór 2019 | Woningen vanaf 2019 |
| **Eengezinswoningen** | 1,83 | 1,27 | 1,30 | 0,74 |
| **Meergezinswoningen** | 1,55 | 0,99 | 1,01 | 0,45 |

*2.3 Gevolgen voor huurders*

De tariefwijziging is erop gericht de gevolgen van het vervallen van de salderingsregeling voor huurders in EPV-woningen te dempen. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat huurders per 2027 een structureel hogere energielastenpositie krijgen ten opzichte van een sterk verduurzaamde referentiewoning. Op basis van het onderzoek van DGMR en de gemiddelde oppervlaktes uit de gehanteerde verbruiksdata, is inzichtelijk te krijgen wat de maandelijkse effecten zullen zijn van de voorgenomen herijking.

Over onderstaande data dient te worden opgemerkt dat de berekeningen zijn gedaan op basis van de maximale EPV-tarieven. Verhuurders vragen echter in de meeste gevallen niet het maximale EPV-tarief: uit onderzoek van Sijpheer Energie blijkt dat 40% van de corporaties nooit het maximale EPV-tarief vraagt. Slechts circa 12% zegt altijd het maximale EPV-tarief te vragen. Het is daarbij mogelijk dat een woningcorporatie nu al een lager EPV-tarief vraagt dan waartoe herijkt zal worden op 1 januari 2027. Het staat verhuurders er daarbij vrij de feitelijk verder gevraagde EPV-tarieven te verlagen. In dat scenario heeft de huurder geen voordeel bij de voorgestelde herijking, maar zal deze wel gevolgen ondervinden van het afschaffen van de salderingsregeling per 1 januari 2027.

**Tabel 4: de wijzigingen in de maandelijkse energielasten, waarbij er vanuit gegaan wordt dat verhuurders het maximale EPV-tarief vragen.**

| Type EPV | **Totale, geschatte maandelijkse toename energielasten ten opzichte van woonlastenneutraliteit** | **Voorstel verlaging EPV (per maand)** | **Geschat verschil: gevolgen per 1 januari 2027 t.o.v. woonlastenneutraliteit** |
|---|---|---|---|
| EPV 1.0 niveau 1 | € 42,56 | € 34,96 | € 7,60 |
| EPV 1.0 niveau 2 | € 60,68 | € 50,02 | € 10,66 |
| EPV 1.0 niveau 3 | € 65,25 | € 52,20 | € 13,05 |
| EPV 2.0 Basis EGW | € 75,04 | € 61,60 | € 13,44 |
| EPV 2.0 Basis MGW[1] | € 60,65 | € 51,15 | € 9,30 |
| EPV 2.0 Hoogwaardig EGW | € 60,65 | € 49,29 | € 11,16 |

| Type EPV | **Totale, geschatte maandelijkse toename energielasten ten opzichte van woonlastenneutraliteit** | **Voorstel verlaging EPV (per maand)** | **Geschat verschil: gevolgen per 1 januari 2027 t.o.v. woonlastenneutraliteit** |
|---|---|---|---|
| EPV 2.0 Hoogwaardig MGW | € 51,75 | € 38,88 | € 10,80 |

[1] Voor de EPV 2.0 Basis meergezinswoningen was geen data beschikbaar. Voor de herijking is daarom gekozen voor het mediaan van alle EPV 2.0 tarieven.

*2.4 Gevolgen voor verhuurders*

Voor verhuurders van EPV-woningen betekent de tariefwijziging dat de maximale EPV-inkomsten lager kunnen uitvallen dan waarmee bij de oorspronkelijke investeringsbeslissing rekening is gehouden. Daar staat tegenover dat het besluit het EPV-stelsel beter laat aansluiten bij de gewijzigde marktomstandigheden en daarmee het instrument beter uitlegbaar houdt.

In de praktijk blijkt dat er door corporaties verschillend wordt geanticipeerd op de afschaffing van de salderingsregeling. De herijking kan er ook toe leiden dat verhuurders stoppen met de EPV-regeling en op andere wijzen de gedane investeringen proberen terug te verdienen, zoals via de huurprijs en/of servicekosten. Er zijn al situaties bekend van corporaties die de EPV stopzetten en met huurders tot alternatieve financiële afspraken komen of ervoor kiezen niet door te gaan met de EPV en geen alternatieve financiële overeenkomst te sluiten. De lagere EPV-opbrengsten door de verlaagde tarieven, kunnen niet zonder meer via een hogere kale huur worden opgehaald. Hiervoor blijven reguliere wettelijke regels en maxima gelden.

Het aantal EPV-woningen is niet geregistreerd. Een eerdere schatting laat zien dat er ongeveer 18.500 EPV-woningen zijn, waarvan 3.500 onder EPV 2.0 vallen. Op basis van een gelijke spreiding van woningen onder de EPV 1.0 en onder de EPV 2.0, is een inschatting te maken van de inkomstenderving voor verhuurders. Daarbij dient te worden opgemerkt dat dit bedrag een theoretisch maximum is: uit de evaluatie naar de EPV van Sijpheer Energie, blijkt dat circa 40% van de corporaties die EPV vragen nooit het maximale EPV-tarief in rekening brengen. Dit betekent dat de gevolgen van de herijking beperkter zijn of, mogelijk, geen effect zullen hebben.

**Tabel 5: De theoretische, maximale inkomstenderving over de gehele corporatiesector na de voorgestelde herijking. Hierbij wordt ervanuit gegaan dat woningcorporaties het maximale EPV-tarief vragen.**

| EPV-type | Verlaging maandelijkse inkomsten per woning per maand | Geschatte, theoretische (maximale) inkomstenderving per jaar |
|---|---|---|
| EPV 1.0 | € 45,73 | € 8,2 mln |
| EPV 2.0 | € 50,23 | € 2,1 mln |

Omdat de salderingsregeling per 1 januari 2027 vervalt, is het wenselijk dat de nieuwe verlaagde EPV-tarieven per 1 januari 2027 van toepassing worden. Om die reden is er niet voorzien in overgangsrecht; de verlaging van de tarieven geldt per 1 januari 2027 voor alle EPV-overeenkomsten, zowel lopende als nieuwe.

## 3. Wijziging overgangsrecht EPV 1.0

*3.1 Geen EPV 1.0 na wisseling huurder*

Eén element van de modernisering van het Besluit EPV in 2023 – wat heeft geleid tot de EPV 2.0 zoals die nu geldt – was het vereenvoudigen van de regeling door het gebruik van actuele instrumenten, met name de instrumenten die aansluiten bij de berekeningsmethode van de energieprestatie. De energieprestatie van woningen wordt sinds 1 januari 2021 berekend met de NTA 8800. Dit wordt gedaan conform de Nederlandse beoordelingsrichtlijn voor het gecertificeerd vaststellen van de energieprestatie van woningen, de BRL 9500-W, en het officiële opnameprotocol, de ISSO-publicatie 82.1. Dit houdt in dat voor de berekeningen van de EPV een zogenoemde «detailopname» van toepassing is. De NTA 8800 is gebruikt om de grenswaardes voor de EPV te bepalen.

Bij de modernisering per 1 oktober 2023 is daarbij in overgangsrecht voorzien, zodat voor op die datum bestaande huurovereenkomsten met EPV de regeling van toepassing blijft die gold tot 1 oktober 2023 (de EPV 1.0). In artikel 6, derde lid, van het Besluit EPV is daarom indertijd bepaald dat verhuurders voor woningen waarvan de warmtebehoefte voor 1 januari 2024 is vastgesteld, maar waarbij de EPV pas na 1 januari 2024 is overeengekomen, de tot 1 oktober 2023 geldende tabellen voor de maximale EPV toe kunnen passen.

In de praktijk is twijfel gerezen of artikel 6, derde lid, van het Besluit EPV ook geldt voor (nieuwe) huurovereenkomsten van bestaande EPV 1.0 woningen waarbij vóór 1 oktober 2023 een EPV was overeengekomen. Het bepaalde in artikel 6, derde lid, van het Besluit EPV is namelijk gekoppeld aan de overeengekomen EPV en niet aan de woning waarvoor die EPV is overeengekomen. Dat betekent dat de verhuurder van een woning, waarvoor voor 1 oktober 2023 een EPV (een EPV 1.0) overeengekomen was en waarvan de huurder met wie die EPV overeengekomen was nog steeds de huurder is, mag uitgaan van het bepaalde in artikel 6, derde lid, van het Besluit EPV. Die verhuurder kan dus de EPV 1.0 toepassen. Indien de woning sinds die datum aan een andere (nieuwe) huurder is verhuurd, kan de verhuurder daar mogelijk niet van uitgaan. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een nieuwe huurder op 1 juni 2025, met een nog geldende berekening van de energieprestatie op grond van de tot 1 januari 2021 van toepassing zijnde NEN 7120, waarbij de warmtebehoefte wel voorafgaand aan maar *niet* op of na 1 januari 2024 was bepaald. Een verhuurder heeft echter belang bij het kunnen toepassen van de EPV 1.0 voor deze situatie, ook bij een opvolgend huurder gezien de door hem in de woning gedane investeringen met een lange afschrijvingstermijn.

De bedoeling is en was in 2023 dat de verhuurder voor een woning met EPV 1.0 voor de toekomst ook de EPV 1.0 zou kunnen blijven toepassen. Nu in de praktijk onduidelijkheid is ontstaan naar aanleiding van de formulering van het bewuste overgangsrecht, wordt de bewuste bepaling in het Besluit EPV verduidelijkt. Daarmee wordt de bedoeling explicieter weergegeven. Er is dus geen sprake van een beleidswijziging.

*3.2 Gevolg van de wijziging voor EPV 1.0*

De wijziging leidt ertoe, dat een verhuurder ook bij een opvolgend huurder een energieprestatievergoeding in rekening kan brengen conform de EPV 1.0, mits voorafgaand aan 1 januari 2024 was vastgesteld dat de woonruimte aan de voorwaarden voldeed om een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Dit betekent dat de warmtevraag

indertijd berekend was volgens de BRL9500-00 en BRL 9500-05 op basis van de NEN7120 of in de periode van 1 januari 2021 tot 1 juli 2021 volgens de BRL9500-W op basis van de NTA8800.

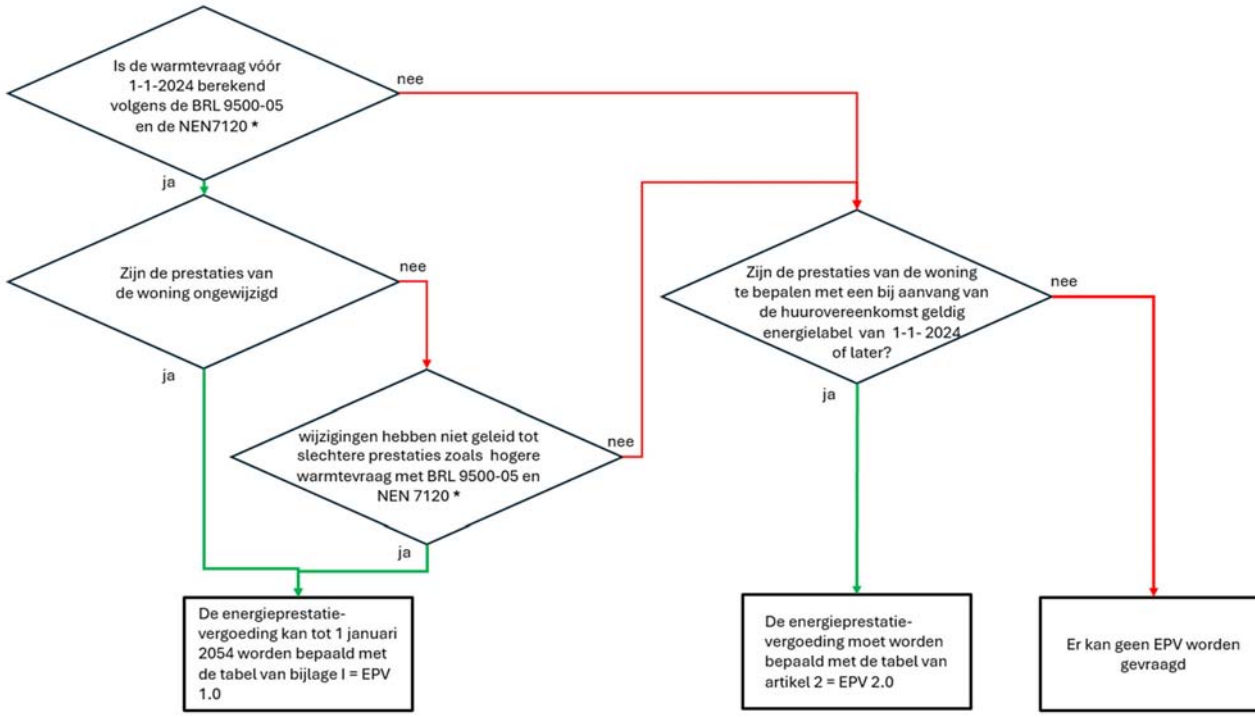
De verhuurder kan door deze wijziging in essentie de exploitatie van de woonruimte voortzetten zoals die met de eerdere huurder was overeengekomen. Voor de opvolgend huurder heeft de wijziging tot gevolg dat hij voor de energieprestatievergoeding in essentie voor de energieprestatie dezelfde rechtspositie heeft als zijn voorganger. Met deze wijziging wordt rekening gehouden met de afschrijvingstermijnen die verbonden kunnen worden aan de voorzieningen die specifiek nodig waren om een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Hierbij is met name te denken aan voorzieningen zoals de specifieke isolatie en aanpassingen aan de installatie om het gebruik van duurzaam opgewekte energie mogelijk te maken. Aan dergelijke voorzieningen is een afschrijvingstermijn van 30 jaar te verbinden. Voor duidelijkheid van de regeling wordt ervoor gekozen om hieraan een duidelijke einddatum te verbinden, namelijk 30 jaar ná 1 januari 2024 dus 1 januari 2054.

Er zijn situaties denkbaar, dat de verhuurder de woonruimte wijzigt op enig moment in de komende jaren, bijvoorbeeld ter reparatie van buitengevelisolatie, of ter vervanging van een warmtepomp of van zonnepanelen. Gegeven de onderhoudsverplichting van de verhuurder zal dit bij zittend huurders niet mogen leiden tot een woonruimte met een hogere warmtevraag of minder duurzaam opgewekte energie voor eigen gebruik van de huurder.

Voorafgaand aan een huurovereenkomst met een nieuwe huurder heeft de verhuurder de vrijheid en wellicht de noodzaak door mutatieonderhoud voorzieningen aan de woonruimte te vervangen of te wijzigen zodat de prestaties van de woonruimte kunnen zijn gewijzigd. Dit kan effect hebben op de warmtevraag van de woonruimte (kolom 1 van de tabel in Bijlage 1, maar ook op duurzaam opgewekte warmte door de woning voor ruimteverwarming en warm tapwater, en de door de woonruimte duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder (kolom 2 en 3 van de tabel in Bijlage 1).

Het zal aan de verhuurder zijn om aan te tonen dat de wijzigingen niet hebben geleid tot een verslechtering van de prestaties waardoor er geen of lagere energieprestatievergoeding in rekening is te brengen. Dit kan bijvoorbeeld met specificatie van de waarden van de voorziening die oorspronkelijk was aangebracht en die naderhand is aangebracht.
Daarnaast blijft het mogelijk dat een verhuurder bij een opvolgend huurder kiest voor toepassing van de EPV 2.0. Van belang zijn dan met name de artikelen 2 tot met 5 van het Besluit EPV.

Schematisch betekent het voorstaande het volgende voor het tot 1 januari 2054 kunnen toepassen van een EPV 1.0:




* Of een warmtevraag die in de periode van 1 januari 2021 tot 1 juli 2021 is bepaald volgens de BRL9500-W op basis van de NTA8800

*3.3 Gevolgen voor huurders en verhuurders*

De wijziging van het overgangsrecht verduidelijkt dat verhuurders bij opvolgende huurders van bestaande EPV 1.0-woningen de EPV 1.0 kunnen blijven toepassen, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. Daarmee wordt voorkomen dat bij huurderswisseling onzekerheid ontstaat over het toepasselijke tariefregime en kunnen verhuurders de exploitatie van bestaande EPV 1.0-woningen voortzetten op basis van de energieprestatie die eerder voor de woning is vastgesteld.

Voor opvolgende huurders betekent dit dat zij in beginsel in dezelfde positie komen te verkeren als de vorige huurder van dezelfde woning. De verhuurder kan alleen een EPV 1.0 in rekening brengen als de woning nog steeds voldoet aan de daarvoor geldende voorwaarden. Indien de energieprestatie van de woning is gewijzigd, ligt het op de weg van de verhuurder om aan te tonen dat nog steeds aan de voorwaarden voor toepassing van de EPV 1.0 wordt voldaan.

## 4. Overige gevolgen

*4.1 Wettelijk kader*

Het Besluit EPV vindt zijn grondslag in artikel 19bis, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze wijziging wijzigt de systematiek van de EPV niet fundamenteel, maar past tarieven aan en verduidelijkt het overgangsrecht.

De wijziging van artikel 6 moet worden gelezen in samenhang met de modernisering van het Besluit EPV per 1 oktober 2023, waarbij voor nieuwe situaties de EPV 2.0 geldt en voor bepaalde bestaande gevallen

overgangsrecht is opgenomen. Dit wijzigingsbesluit beoogt dat overgangsrecht explicieter te formuleren voor opvolgende huurders van bestaande EPV 1.0-woningen.

*4.2 Gevolgen voor uitvoering, toezicht en handhaving*

De gevolgen voor de uitvoering zijn in beginsel beperkt, omdat de wijzigingen aansluiten bij het bestaande besluit en geen nieuw uitvoeringsstelsel introduceert. Voor de tariefwijziging gaat het primair om aanpassing van bestaande normbedragen; voor de wijziging met betrekking tot het overgangsrecht om verduidelijking van toepassingsvoorwaarden.

Voor geschilbeslechting en toezicht werkt de wijziging van het overgangsrecht juist verhelderend, omdat de wettelijke grondslag voor toepassing van EPV 1.0 bij opvolgende huurders explicieter wordt. Daardoor kan het aantal interpretatiegeschillen afnemen, voor zover instanties als de Huurcommissie, RVO of andere betrokken organisaties praktische gevolgen ondervinden.

*4.3 Regeldrukeffecten*

4.3.1 Algemeen

Er zijn regeldrukeffecten doordat van het wettelijk overgangsregime en het bijbehorende besluit kennis moet worden genomen. Er zijn in totaal 265 woningcorporaties die kennis zullen nemen van de regelgeving[6]. Op basis van onderzoek van Sijpheer Energie is de inschatting dat er 50 woningcorporaties zijn die EPV-woningen in beheer hebben, waarvan 35 door zullen gaan met de exploitatie van de EPV na 1 januari 2027. Dit komt neer op 70% van het totaal. Uitgaande van de huidige 18.500 huurders, verwachten we daarom er per 1 januari 2027 12.950 EPV-huurders zijn.

Eenmalige regeldrukeffecten: kosten kennisname van wet- en regelgeving

De eenmalige regeldrukeffecten houden verband met de noodzaak om van de regelgeving kennis te nemen. Hierbij betreft het 265 woningcorporaties en een uurtarief van € 54[7]. Van elke woningcorporaties wordt ingeschat 1 uur nodig te hebben, waardoor de totale, eenmalige regeldrukkosten worden geschat op € 14.310.

Daarnaast gaat het om de huurders waarvoor deze wijziging effect zal hebben. Uitgaande van onderzoek van Sijpheer Energie betaalt 70% van de geschatte 15.000 EPV 1.0-huurders na 1 januari 2027 nog EPV aan de woningcorporatie, zijnde circa 10.500 huurders. Redelijkerwijze zullen deze huurders zich pas verdiepen in de regelgeving op het moment dat hun verhuurder hen daarover informeert in combinatie met het voor hen geldende (lagere) EPV-tarief. Enerzijds zullen huurders de nieuwe regelgeving als complex ervaren. Anderzijds zullen zij door het informeren door de verhuurder geholpen worden in het begrijpen van de regeling en de gevolgen voor de eigen situatie. Voor huurders wordt dan ook een gemiddelde tijdsbesteding verwacht van 5 minuten.

[6] Corporatieregister | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)
[7] Bron: Handboek meting regeldrukkosten, ATR 2023.

**Structurele regeldrukeffecten: De wijziging van het overgangsrecht**

| Handeling | Actor | Aantal (Q) | Uurtarief | Aantal uur per handeling (P) | Totale, eenmalige regeldruk-effecten |
|---|---|---|---|---|---|
| Kennisnemen van wet- en regelgeving | Verhuurders | 265 | € 54 | 60/60 | € 14.310 |
| | Huurders | 10.500 | € 17 | 5/60 | € 17.708 |

De wijziging van het overgangsrecht leidt per saldo tot een afname van regeldruk. Met de wijziging wordt verduidelijkt welke EPV na mutatie in rekening mag worden gebracht. Daardoor hoeven verhuurders bij mutatie niet langer per geval te beoordelen of en toe te lichten welk EPV-tarief van toepassing is. Ook wordt hiermee onduidelijkheid in de communicatie met nieuwe huurders verminderd.

De veronderstelling op basis van onderzoek van Sijpheer Energie is dat 70% van de geschatte 15.000 EPV 1.0-huurders na 1 januari 2027 nog EPV betaalt aan de woningcorporatie, zijnde circa 10.500 huurders. We gaan uit van een mutatiegraad van 10%, wat jaarlijks 1050 huurders zou betreffen.

Zonder verduidelijking van het overgangsrecht zou bij een deel van de mutaties aanvullende afstemming met de nieuwe huurder nodig zijn over de vraag welke EPV na mutatie in rekening mag worden gebracht. Niet bij iedere mutatie zal hierover discussie ontstaan. Daarom wordt verondersteld dat bij 10% van de jaarlijkse mutaties een aanvullend contactmoment van zes uur wordt voorkomen. Bij 1.050 mutaties per jaar leidt dit tot 105 vermeden contactmomenten. Tegen een intern uurtarief van € 54 leidt dit voor verhuurders tot een structurele *afname* van de regeldruk van € 5.670 per jaar. Bij de 105 huurders zal een regeldrukeffect ontstaan doordat er geen deskundig advies nodig is en zij zich niet tot de verhuurder zullen wenden.

**Eenmalige regeldrukeffecten: De aanpassing van de EPV-tarieven**

| Handeling | Actor | Aantal huurders (Q) | Uurtarief | Aantal uur (P) | Totale, regeldruk-effecten (per jaar) |
|---|---|---|---|---|---|
| Externe vergadering | Verhuurder: Vermeden contacten met huurders | 105 | € 54 | 60/60 | € 5.670 |
| Verkrijgen van deskundig advies/ correspondentie invullen | Huurder: advies inwinnen en contact met verhuurder | 105 | € 17 | 40/60 | € 1.054 |

De tariefwijziging brengt zelf beperkte aanvullende regeldruk met zich mee, omdat het gaat om aanpassing van bestaande normbedragen binnen het bestaande stelsel. De regeldrukkosten die bij deze wijziging komen kijken beperken zich tot het verwerken van gegevens, interne vergaderingen over de gevolgen en het communiceren met huurders.

Hierbij betreft het enkel de woningcorporaties die EPV in rekening zullen brengen na 1 januari 2027. Uit onderzoek van Sijpheer Energie volgt dat slechts 11% van de woningcorporaties altijd het maximale tarief vragen. In de meeste gevallen vragen woningcorporaties ongeveer 70 tot 80% van het maximale tarief. Onbekend is hoeveel woningcorporaties door de herijking gedwongen worden hun tarieven naar beneden bij te stellen,

maar de veronderstelling is dat alle woningcorporaties – zij het door de wettelijke aanpassing, zij het uit eigener beweging – de EPV-tarieven zullen aanpassen. Het gaat hierbij om het verwerken van gegevens en communicatie met 12.950 huurders. De regeldrukkosten komen voor woningcorporaties daarmee uit op € 50.239. Voor huurders komen de regeldrukkosten uit op € 10.625.

| Handeling | Actor | Aantal | Uurtarief | Totale, eenmalige regeldruk-effecten) |
|---|---|---|---|---|
| Gegevens verwerken | Verhuurder | 35 | € 54,00 | € 17.010 |
| Data versturen en publiceren | | 35 | € 54,00 | € 33.229 |
| Kennisname nieuwe tarieven | Huurder met EPV | 12.950 | € 17 | € 7.344 |
| Brief met nieuwe tarieven archiveren | | 12.950 | € 17 | € 3.672 |

## 5. Advies en consultatie

*5.1 Internetconsultatie*

De openbare internetconsultatie liep van 8 juli 2026 tot 16 augustus 2026. Er zijn op de consultatie 41 reacties binnengekomen, waarvan 35 openbaar. Bij de consultatie is specifiek de volgende vraag gesteld: *«Wat vindt u van de voorgestelde herijking van de maximale EPV-tarieven per 1 januari 2027? In hoeverre vindt u dat hiermee een goede balans wordt gevonden tussen betaalbare woonlasten voor huurders en een reële vergoeding voor verhuurders?».* Het stond indieners ook vrij een eigen reactie in te dienen. De binnengekomen reacties zijn hoofdzakelijk afkomstig van huurders en verhuurders.

5.1.2 Algemene reacties

In veel reacties wordt benoemd dat de versnelde afschaffing van de salderingsregeling negatieve gevolgen heeft voor de woonlasten van huurders van EPV-woningen en wordt om maatregelen gevraagd om deze gevolgen te beperken. Tegelijkertijd lopen de opvattingen uiteen over de opvolging. Veel huurders maken zich zorgen over de betaalbaarheid van de EPV-woning en geven aan dat ze bij het betrekken van de EPV-woning zijn uitgegaan van de mogelijkheid om hun opgewekte stroom te kunnen salderen. Verhuurders onderschrijven het risico van stijgende woonlasten, maar zij wijzen tegelijkertijd op de gevolgen van lagere EPV-inkomsten voor de bestaande investeringen in EPV-woningen en hun toekomstige investeringscapaciteit. Vanuit beide hoeken wordt aandacht gevraagd voor betrouwbaar en stabiel overheidsbeleid, waarbij de versnelde afschaffing van de salderingsregeling als ondermijnend wordt beschouwd voor het draagvlak van de energietransitie in de gebouwde omgeving. De reflecties over de hoogte van de tariefverlaging lopen uiteen (zie paragraaf 6.2). Indieners hebben ook voorstellen aangedragen voor financiële compensatie (paragraaf 6.3.1) of alternatieve oplossingen voor het effect van de versnelde afschaffing van de salderingsregeling (paragraaf 6.3.2). Overige reacties, zoals met betrekking tot de visie van het kabinet op het verduurzamingsbeleid in de gebouwde omgeving, worden besproken in paragraaf 6.4.

5.1.3 Reacties op de gestelde vraag over de tariefverlaging

In meerdere reacties van met name individuele woningcorporaties, **Aedes** en **Woonbond,** wordt erop gewezen dat de tariefverlaging de belangen van huurders en verhuurders tegenover elkaar kan zetten. Over de hoogte van de tariefwijziging wordt vanuit huurders en verhuurders verschillend gedacht.

**Woonbond** en individuele huurders pleiten ervoor de tarieven verder naar beneden bij te stellen, om zo het EPV-uitgangspunt van woonlastenneutraliteit overeind te houden. Woonbond noemt aanvullend dat huurders, waarbij niet de maximale tarieven zijn gevraagd door de verhuurder, geen of een lager voordeel ondervinden van de voorgestelde tariefverlaging. Woonbond stelt daarbij voor om de regeling aan te passen en uit te gaan van een werkelijk gemiddelde gevraagde EPV van 80% ten opzichte van het wettelijk gemaximeerde tarief, om daarop de voorgestelde verlaging toe te passen. Enkele huurders geven aan dat de energiemarkt de energielasten al heeft verhoogd door middel van de terugleverkosten en wijzen erop dat de EPV door de jaren heen i.v.m. de jaarlijkse CPI al is opgehoogd. Zij vragen daarbij om de jaarlijkse indexering stop te zetten.

Verhuurders benadrukken dat zij het onredelijk vinden dat de lasten van de versnelde afschaffing van de salderingsregeling nu bij woningcorporaties neergelegd wordt (**Wonion, Tiwos, Beveland Wonen, Verbouwstromen**). Woningcorporaties en **Aedes** leggen daarnaast een verband met de tariefverlaging en de gevolgen voor bestaande investeringen en toekomstige investeringsruimte van woningcorporaties. Investeringsbeslissingen zijn genomen binnen andere beleidsmatige uitgangspunten en volgens woningcorporaties zorgt een lagere EPV ervoor dat de businesscase van bestaande en nieuwe projecten verslechtert. **Aedes** wijst op het hefboomeffect van lagere inkomsten op de investeringsruimte en verwacht dat minimaal 30% van de woningcorporaties die nu gebruikmaken van de EPV noodgedwongen met de regeling zal stoppen.

Andere reacties zetten vraagtekens bij de feitelijke implicaties van de tariefverlaging. **O.a. Beveland Wonen en Stadlander** schrijven (mede namens andere woningcorporaties uit de regio) dat het voorstel onvoldoende rekening houdt met variaties binnen de huurders. **Holland Solar** wijst erop dat het DGMR-onderzoek uitgaat van energietarieven uit oktober 2025 en vraagt aandacht voor meer actuele marktontwikkelingen. **Aedes** en **Eigen Haard** benadrukken dat de uitkomsten sterk afhankelijk zijn van aannames over toekomstige teruglevertarieven en de ontwikkeling van de energiemarkt. **Aedes** stelt daarbij voor om de EPV-tarieven te bevriezen tot 2032 door af te zien van de jaarlijkse indexaties ter hoogte van de CPI, om gedurende de overgangsperiode een meer onderbouwde en minder ingrijpende herijking te laten plaatsvinden, mede gebaseerd op de feitelijke effecten van het afschaffen van de salderingsregeling.

**Verbouwstromen** wijst erop dat in de voorgestelde herijking woonlastenneutraliteit wordt benaderd vanuit een momentopname, en dat er ook gekeken zou moeten worden naar de lastenontwikkeling van huurders in gasgestookte woningen. Door de snellere stijging van gasprijzen ten opzichte van de CPI, waar de EPV jaarlijks op wordt geïndexeerd, hebben huurders in EPV-woningen een relatief voordeel genoten.

Appreciatie: Het kabinet begrijpt de zorgen die in de consultatie door zowel huurders als verhuurders naar voren zijn gebracht en ook geadresseerd in deze nota van toelichting. Bij de modernisering van de EPV in 2023 is aangekondigd dat wijzigingen in de salderingsregeling aanleiding

konden geven om de maximale EPV-bedragen opnieuw te bezien. Bij de invulling daarvan is gezocht naar een balans tussen de betaalbaarheid van huurders en het behouden van een redelijke vergoeding voor verhuurders.

Enerzijds erkent het kabinet het argument van Verbouwstromen dat ontwikkelingen in gas- en elektriciteitsprijzen kunnen leiden tot een relatief voordeel voor huurders in EPV-woningen ten opzichte van huurders in gasgestookte woningen. Van dat voordeel uitgaan zou strikt genomen, bij het vasthouden aan het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit, kunnen leiden tot gelijkblijvende of zelfde hogere maximale EPV-bedragen. Anderzijds is niet te voorspellen hoe toekomstige energietarieven en terugleverkosten zich zullen ontwikkelen en is er daardoor beperkt inzicht in feitelijke gevolgen voor individuele huishoudens.

Tegen deze achtergrond blijft de keuze voor een neerwaartse herijking per 1 januari 2027 in stand. Daarbij is niet gekozen voor een verlaging waarmee de hogere woonlasten van huurders volledig worden geneutraliseerd. Een dergelijke verlaging zou de inkomsten van verhuurders verder beperken. Met het gekozen tarief wordt daarom bewust gezocht naar een verdeling van de gevolgen tussen huurders en verhuurders, maar is gezocht naar een balans tussen de belangen van huurders en verhuurders.

De voorgestelde herijking is gebaseerd op het DGMR-onderzoek met de ten tijde van het onderzoek beschikbare inzichten in de energiemarkt en op praktijkdata van EPV-woningen. Daarmee wordt niet gepretendeerd een exacte voorspelling te geven van de feitelijke gevolgen, maar is gestreefd naar een zo representatief mogelijke basis voor de herijking. Een actualisatie van gegevens, verdiepend onderzoek naar feitelijke resultaten (al dan niet opgesplitst in verschillende type huurders) of toezeggingen rondom nieuwe tarieven, wordt als niet bevorderlijk voor de stabiliteit van de regeling of proportioneel beschouwd. Ook een actualisatie of verdiepend onderzoek zou slechts een momentopname blijven die bovendien de exacte gevolgen niet zou weten te vatten. Met het huidige onderzoek en herijking is getracht beleidsmatige helderheid en stabiliteit te bieden voor exploitanten van EPV-woningen. Fundamentele marktontwikkelingen kunnen in de toekomst aanleiding geven de tarieven tegen het licht te houden.

Het voorstel van **Aedes** en woningcorporaties om de tarieven te bevriezen tot 2032 wordt om bovengenoemde redenen evenmin overgenomen. Een bevriezing voorkomt toekomstige indexaties en komt daarmee huurders beperkt tegemoet, maar verwerkt niet de per 1 januari 2027 ingetreden gevolgen door het afschaffen van de salderingsregeling. Daarmee zou de geraamde lastenstijging bij de huurders blijven liggen. Daarbij achten we het, mede op basis van reacties uit de internetconsultatie en de kwalitatieve evaluatie van de EPV, van belang meer duidelijkheid en stabiliteit te bieden rondom de EPV. Een bevriezing zou een beslissing over de EPV enkel uitstellen. Ook daarom is gekozen voor een eenmalige herijking, terwijl de systematiek via de jaarlijkse indexaties zo veel mogelijk herkenbaar en stabiel blijft. Ook het stoppen met de jaarlijkse indexatie, zoals door enkele huurders is gevraagd, of het herijken op basis van de aanname dat 80% van het maximale EPV-tarief wordt gevraagd, wordt daarom niet als bevorderlijk beschouwd. De indexatie is een vast onderdeel van de EPV en wordt door verhuurders gecommuniceerd richting huurders bij het afsluiten van de EPV-overeenkomst.

Het punt van **Verbouwstromen** dat de energiekosten van EPV-huurders zich sinds de introductie van de EPV anders hebben ontwikkeld dan die van huurders in andere woningen, wordt herkend, maar wordt aangegrepen om een andere indexering toe te passen van de maximale EPV-bedragen. Bij de inrichting van de EPV is er bewust voor gekozen om de maximale vergoeding jaarlijks te indexeren aan de hand van de CPI en niet mee te laten bewegen met de ontwikkeling van de energieprijzen. Daarmee wordt zowel huurders als verhuurders gedurende langere tijd zekerheid geboden. De huidige herijking vormt daarop een bijzondere aanpassing vanwege het volledig wegvallen van de salderingsregeling per 2027, een wijziging waarvan bij de modernisering van de EPV in 2023 reeds is aangekondigd dat deze aanleiding kon geven tot herijking van de maximale bedragen. Het ligt daarom niet voor de hand om bij deze herijking met terugwerkende kracht verschillen in de ontwikkeling van energieprijzen tussen EPV-woningen en andere woningen te verrekenen, daarbij het eerdere punt evenwel meegenomen dat we ook geen zicht hebben op toekomstige ontwikkelingen in energielastenstijgingen.

5.1.4 Geschetste alternatieven en aanvullende werkwijzen

In de consultatie zijn verschillende alternatieven voorgesteld met het doel de impact van de afschaffing van de salderingsregeling te beperken.

5.1.5 Alternatieven die toezien op compensatie:

Er wordt in meerdere reacties gepleit voor het bieden van compensatie aan verhuurders, voor het opvangen van de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling door het verlagen van de EPV-tarieven. Daarbij wordt o.a. gewezen naar de financiële baten die zijn vrijgekomen bij het afschaffen van de salderingsregeling, zoals door Tiwos, en Verbouwstromen. **Woonbond** geeft aan het rechtvaardig te vinden dat de overheid verantwoordelijkheid moet nemen voor het plots afschaffen van de salderingsregeling.

Appreciatie wijzigingen compensatie: Het kabinet begrijpt de gedachte achter compensatie, maar aan de wet ter afschaffing van de salderingsregeling was en is geen compensatieregeling verbonden. Aangedragen argumenten zijn veelal ook van toepassing op andere gebruikers van de salderingsregeling. Daarbij wil het kabinet opmerken dat het beëindigen van de salderingsregeling weliswaar eerder plaatsvindt dan in het eerder voorziene afbouwpad, maar dat de toekomstige afbouw van de regeling al langere tijd onderdeel was van het beleidskader. Aanvankelijk was voorzien in een geleidelijke afbouw vanaf 2023 tot volledige beëindiging in 2031. In 2022 is de start daarvan uitgesteld tot 2025. Bij de modernisering van de EPV in 2023 is met dit afbouwpad rekening gehouden bij de vaststelling van de maximale vergoedingen. Daarnaast kon tot en met 2026 nog volledig gesaldeerd worden, terwijl bij het eerdere, voorziene afbouwpad in 2025 en 2026 nog slechts 64% gesaldeerd had kunnen worden.[8] Hoewel het kabinet inziet dat de versnelde afschaffing ineens van de salderingsregeling financieel negatieve effecten heeft voor verhuurders, wordt om die reden compensatie voor de volledige periode van de gemaakte investering, niet passend geacht.

Dit laat onverlet dat het kabinet de zorgen over de bredere investeringsruimte van woningcorporaties erkent. In het coalitieakkoord is daarom voorzien in diverse maatregelen ter verbetering van de investeringscapaciteit waaronder een faciliteit in de vennootschapsbelasting.

[8] Kamerstukken II 2021/22, 31 239, nr. 363

Voor huurders ziet het kabinet mogelijkheden om de energielasten van huurders enigszins te beperken door het eigen gebruik van opgewekte elektriciteit te vergroten. Samen met stakeholders wordt bezien hoe slimme sturing, monitoring en eventueel opslag daarbij kan helpen.

5.1.6 Compensatie via de energieleveranciers

Onder andere **Wonion** agendeert dat energieleveranciers aan de slag kunnen met de terugleverkosten om de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling op te vangen, zoals een redelijke netto vergoeding voor teruggeleverde duurzame elektriciteit voor huurders. Daarbij wordt de overheid gevraagd om redelijke vergoedingen voor teruggeleverde stroom vast te leggen.

Appreciatie: Het verbieden van terugleverkosten is vanwege het principe van vrije prijsvorming in het Europese recht niet mogelijk. De kosten die leveranciers maken voor het leveren van energie (inclusief terugleveren), mogen ze in rekening brengen die via transparante en redelijke prijzen bij de klant. De prijzen moeten transparant en redelijk zijn. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft al meermaals onderzoek gedaan naar de redelijkheid van terugleverkosten. Telkens is de conclusie geweest dat de terugleverkosten en de hoogte daarvan niet onredelijk zijn, gelet op de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Bindende afspraken met energieleveranciers over een redelijke terugleververgoeding zijn wettelijk vastgelegd in de Energiewet. Een terugleververgoeding is niet redelijk indien de vergoeding evenredig laag is, gezien de kosten en baten van de energieleverancier, en niet concurrerend is. Daarbovenop geldt dat tot 2030 wettelijk een overgangsregeling is vastgelegd dat een redelijke vergoeding tenminste 50% van het kale leveringstarief moet bedragen. Ook hier houdt de ACM toezicht op. Verdere prijsingrijpen in de terugleververgoeding staat op gespannen voet met Europese regelgeving.

5.1.7 Overige alternatieven:

**Casade** vraagt om de technische eisen voor duurzame opwek van EPV-woningen te versoepelen, zodat teruglevering waar nodig kan worden beperkt en opwek en verbruik slimmer op elkaar kunnen worden afgestemd, bijvoorbeeld door het dimmen van omvormers, het sturen van de warmtepomp en het benutten van overschotten in een buurtaccu. **De Alliantie** noemt daarnaast een energiemanagementsysteem als mogelijkheid om het eigen gebruik te verhogen. Het punt dat het beperken van teruglevering in bepaalde situaties financieel voordelig kan zijn voor huurders en kan bijdragen aan het verminderen van netcongestie, wordt herkend. Slimme sturing van opwek en verbruik kan wenselijk zijn en wordt ook aangemoedigd. Er is echter niet voor gekozen om in deze wijziging van de EPV de opwekeisen aan te passen. Deze eisen maken onderdeel uit van de totale energieprestatie waarop ook de maximale EPV is gebaseerd. Het verlagen of loslaten van de opwekeisen kan gevolgen hebben voor onder meer de woonlasten van huurders, de businesscase van verhuurders en de samenhang van de regeling. Deze effecten zijn niet onderzocht en kunnen op dit moment onvoldoende worden overzien. Om die reden worden de opwekeisen niet aangepast.

**Aedes** en individuele woningcorporaties benoemen dat de knelpunten, zoals opgesteld in de evaluatie van Sijpheer Energie, niet voldoende zijn geadresseerd. Uit de aanbevelingen is echter op te maken dat deze aanbevelingen de EPV als instrument kunnen vergemakkelijken en de toepasbaarheid van de EPV kunnen verbreden (bijvoorbeeld via collec-

tieve oplossingen), maar dat de geboden aanbevelingen geen antwoord bieden op het vervroegd afschaffen van de salderingsregeling. Om die reden is in dit wijzigingsbesluit niet verder ingegaan op de specifieke aanbevelingen. Een aantal van deze aanbevelingen wordt of zijn, al dan niet samen met RVO, verder opgepakt en onderzocht.

**Woonbond** stelt voor de EPV af te schaffen en wijst op de complexiteit, het vervallen van de salderingsregeling, de grote nadruk op zonnepanelen en de voornaamste toepassing bij nieuwbouw. Dit zou in lijn zijn met de wens om minder complexe regelgeving te realiseren. Hoewel, mede door de evaluatie van Sijpheer Energie, wordt onderkend dat de EPV complex is, blijkt in de praktijk dat er verhuurders zijn die de EPV ook na 2027 willen blijven gebruiken omdat daarmee verduurzamingsinvesteringen terug zijn te verdienen. Indien blijkt dat de EPV op termijn als instrument niet gebruikt meer wordt, zal besloten kunnen worden de regeling op te heffen.

5.1.8 Overige reacties

Deze wijziging van het Besluit EPV wordt bezien binnen het bredere verduurzamingsbeleid van het kabinet. Uit zowel de hoek van de huurders, zoals door **Woonbond,** als de verhuurders, zoals door **Portaal,** wordt genoemd dat het maatschappelijk draagvlak voor verduurzaming door het versneld afschaffen van de salderingsregeling onder druk komt te staan. Daarbij wordt gevraagd naar een bredere visie van de EPV in de gehele verduurzamingsopgave, o.a. door **Aedes.**

Deze wijziging van het Besluit EPV heeft niet primair tot doel om verduurzamingen verder te stimuleren, maar de maximale EPV-vergoeding aan te passen aan de nieuwe omstandigheden. In lijn met de evaluatie van Sijpheer Energie wordt geconcludeerd dat de EPV in de huidige vorm en diens afhankelijkheid van de salderingsregeling, een beperkte rol heeft in de verdere verduurzaming van de gebouwde omgeving. Wél zoekt het kabinet naar andere manieren of mogelijke instrumenten om de split incentive bij huurders en verhuurders op te lossen. Hiertoe worden momenteel meerdere routes onderzocht, in zowel de verrekening van verduurzaming (voorstel Verbouwstromen), en/of het aanpassen van de grenzen van Passend Toewijzen (voorstel van o.a. Aedes en Woonbond). Ook het doorontwikkelen van een instrument overeenkomstig de EPV, waarbij rekening gehouden wordt met de aanbevelingen die zijn voortgekomen uit de evaluatie van Sijpheer Energie, wordt onderzocht. Via o.a. de Nationale Prestatieafspraken, het uitfaseren van energielabels (labels E, F en G per 2029; labels C en D per 2040), subsidiëring, ondersteuning en normering van warmtepompen zet het kabinet beleidsmatig in op de verduurzaming van huurwoningen.

**Verbouwstromen** vraagt inzichtelijk te maken wat de tariefverlaging doet met het nieuwbouwtempo van energiezuinige eengezinswoningen. Het nieuwbouwtempo van energiezuinige eengezinswoningen is van meerdere factoren afhankelijk en het afzonderlijke effect van deze wijziging in de EPV is niet te isoleren. Gelet op de beperkte omvang van de EPV-voorraad wordt een apart onderzoek niet proportioneel geacht.

Er worden in de consulatie ook zorgen uitgesproken over de invoering van tijdgebonden nettarieven. Erkend wordt dat deze tarieven een effect kunnen hebben op de energierekening van consumenten. Hoe de tijdgebonden nettarieven geïmplementeerd zullen worden, is nog nader in te vullen. Daarbij is het de vraag hoe de tarieven zullen leiden tot specifieke effecten bij EPV-woningen. De gevolgen van tijdgebonden nettarieven zullen via signalen uit de markt in de gaten gehouden worden

waarna kan worden bezien of nettarieven specifieke gevolgen hebben voor EPV-woningen.

De tariefverlaging wordt ook bezien in de toekomst van de EPV. **Aedes** noemt het een streep door de rekening en geeft aan dat minimaal 30% van de woningcorporaties noodgedwongen zal stoppen met de regeling. **Woonbond** is daarbij van mening dat de overheid moet werken aan een volledige afschaffing van het EPV-stelstel en wijst daarbij ook op de complexiteit van de EPV.
Bij deze wijziging is ervoor gekozen de EPV vooralsnog te handhaven, omdat het alsnog mogelijkheden biedt voor woningcorporaties de gemaakte investeringen terug te verdienen en/of nieuwe EPV-woningen te bouwen.

**Verbouwstromen** vraagt aandacht voor de samenhang van puntenwaardering in het WWS in relatie tot de EPV. De huidige systematiek is zo ingericht dat de energetische prestatie van een EPV-woning niet dubbel in rekening kan worden gebracht. Deze systematiek is bij de modernisering van de EPV in 2023 opnieuw bezien en blijft ongewijzigd. De reactie geeft daarom geen aanleiding om het WWS in het kader van deze tariefherijking aan te passen.

De **Nature for life foundation** ziet in stekkerbatterijen een mogelijke oplossing. Enkele huurders bepleiten dat het verstandig is om het verwijderen van zonnepanelen of een zero activity regeling voor hoge terugleverkosten te regelen, zodat terugleverkosten vermeden kunnen worden. **De Alliantie** en **Cassade** noemen dat corporaties de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling kunnen dempen door bijvoorbeeld gebruik te maken van een energiemanagementsysteem. Enkele huurders en Holland Solar geven aan zeer beperkte mogelijkheden te hebben om te investeren in thuisbatterijen, thuislaadpalen of andere voorzieningen om de opgewekte energie zelf te benutten. Het Besluit EPV voorziet nu niet in verplichtingen voor een energiemanagementsysteem, thuisbatterijen thuislaadpalen of andere voorzieningen om de opgewekte energie zelf te benutten. Dergelijke verplichtingen opnemen in het besluit zal leiden tot een complexere regelgeving. In de evaluatie is naar voren gekomen, dat de huidige regelgeving al als complex wordt ervaren hetgeen leidt tot terughoudendheid om de EPV toe te passen. Dit besluit leidt daarom niet tot extra verplichtingen.

*5.2 Adviescollege toetsing regeldruk*

Het ontwerp van dit besluit is voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (hierna: ATR). Op 12 augustus 2026 heeft ATR zijn advies uitgebracht. Het advies was om het voorstel *in te dienen/vast te stellen nadat met adviespunten rekening gehouden is.*
Het advies van ATR is onder te verdelen in vier delen: 1) nut en noodzaak, 2) minder belastende alternatieven, 3) werkbaarheid van het voorstel en 4) de gevolgen voor de regeldruk. Deze nota van toelichtging is aangevuld naar aanleiding van het advies van ATR.

Voorts heeft ATR twee aanvullende adviezen gegeven.

*«Het college adviseert de effectiviteit van de tariefsverlaging nader te onderbouwen door in te gaan op de mate waarin verhuurders de lagere EPV-opbrengsten zullen opvangen zonder gevolgen door te berekenen aan huurders.»*

Appreciatie:

ATR wijst op de vraag in hoeverre verhuurders de lagere EPV-opbrengsten op andere wijze bij huurders kunnen terugverdienen. In hoeverre verhuurders van op andere wijze kunnen terugverdienen kan op basis van de beschikbare gegevens niet worden gekwantificeerd. EPV-afspraken en de feitelijk gevraagde bedragen worden niet centraal geregistreerd. Uit de evaluatie en de praktijk blijkt bovendien dat verhuurders verschillend omgaan met de EPV en de gevolgen van het afschaffen van de salderingsregeling.

Daartegenover staat dat er beperkte wettelijke mogelijkheden om lagere EPV-opbrengsten terug te verdienen. Zo kan een verlaging van de EPV bij zittende huurders niet worden vervangen door een hogere kale huur. Voor huurverhogingen gelden wettelijke regels en maxima; lagere EPV-opbrengsten zijn geen wettelijke grond om meer of een specifieke huurverhoging in rekening te brengen. Een hogere huur kan bij een zittende huurder uitsluitend volgen uit de reguliere jaarlijkse huurverhoging of, indien daadwerkelijk verbeteringen aan de woning zijn aangebracht, uit een huurverhoging wegens woningverbetering. De verlaging of beëindiging van de EPV vormt geen woningverbetering en biedt daarmee op zichzelf geen grond voor een aanvullende huurverhoging wegens woningverbetering.

Het geheel niet meer in rekening brengen van een EPV vergt wijziging van de huurovereenkomst en daardoor instemming van de huurder. Erkend wordt dat dan aanvullende huurprijsruimte ontstaat doordat de maximale huurprijs op grond van het WWS hoger wordt.[9] Dit biedt echter met name ruimte bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst bij private verhuurders. Voor woningcorporaties zal het passend toewijzen veelal belemmeren dat zij gebruik kunnen maken van deze extra ruimte. Voorts geldt voor een zittende huurder dat de aanvullende huurruimte niet leidt tot een hogere feitelijke huurprijs. Een hogere feitelijke huurprijs is pas mogelijk op basis van de reguliere regels en maxima voor huurverhoging.

Samengevat is de verwachting, dat verhuurders de lagere EPV-opbrengsten niet op andere wijze bij huurders kunnen terugverdienen. Het daaruit volgende risico dat verhuurders vanwege de lagere maximale vergoeding afzien van toepassing van de EPV kan dan ook niet geheel worden uitgesloten. Daar staat tegenover dat de EPV ook na de voorgestelde tariefverlaging een afzonderlijke vergoeding blijft door extra inkomsten voor verhuurders bij investeringen in een hoge energieprestatie.

De nota van toelichting is op dit punt aangevuld. Daarbij is verduidelijkt dat de tariefverlaging de maximale EPV rechtstreeks beperkt, maar niet kan uitsluiten dat verhuurders binnen de huurregelgeving andere keuzes maken om een deel van de lagere opbrengsten op te vangen, maar dat die andere keuzes niet waarschijnlijk worden geacht.

*«Het college adviseert in de toelichting expliciet in te gaan op de positie van huurders voor wie de voorgestelde verlaging van de maximale EPV-tarieven geen feitelijk effect heeft en inzichtelijk te maken hoe hierover wordt gecommuniceerd.»*

---

[9] Zolang een EPV is overeengekomen, wordt de energieprestatie binnen het WWS gewaardeerd met 32 punten voor een eengezinswoning en 28 punten voor een meergezinswoning. Dit ligt ongeveer op het niveau van energielabel B, terwijl een EPV-woning doorgaans energielabel A+++ of hoger heeft. Zonder EPV wordt de feitelijke energieprestatie van de woning gewaardeerd, waardoor het puntenaantal en daarmee de maximale huurprijs hoger kan worden.

Appreciatie:
ATR wijst op de positie van huurders die op dit moment al een EPV betalen die lager is dan het voorgestelde maximum per 1 januari 2027. De wijziging van het Besluit EPV verlaagt echter uitsluitend het wettelijk toegestane maximumtarief. Indien de tussen huurder en verhuurder overeengekomen EPV al lager is dan of gelijk is aan dit nieuwe maximum, leidt het wijzigingsbesluit daarom niet automatisch tot een verdere verlaging van de feitelijk betaalde EPV. Deze huurder kan als gevolg van het vervallen van de salderingsregeling wel te maken krijgen met hogere energiekosten. Dit is inherent aan de bestaande systematiek, waarin het Besluit EPV de bovengrens van de vergoeding vaststelt en partijen binnen die grens een lager bedrag kunnen overeenkomen.

Bij de herijking vormt de ontwikkeling van de woonlasten een belangrijk uitgangspunt. Daarbij is bewust niet gekozen voor volledige compensatie van de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling via de EPV. De voorgestelde tarieven zoeken een balans tussen het beperken van de hogere woonlasten voor huurders en het behoud van de mogelijkheid voor verhuurders om investeringen in zeer energiezuinige woningen gedeeltelijk terug te verdienen. Het staat ook onder de nieuwe, wettelijke tarieven, verhuurders desondanks vrij een verlaging van de EPV-tarieven door te rekenen. Dit punt is in deze nota van toelichting benadrukt.

### 6. Uitvoeringstoets Huurcommissie

In verband met het beperkte aantal EPV-zaken dat de Huurcommissie behandelt en de aard van de voorgestelde wijzigingen, heeft de Huurcommissie ertoe besloten geen formele uitvoeringstoets te doen. De Huurcommissie heeft wel enkele bevindingen meegegeven, hierdoor zijn kleine wijzigingen in de nota van toelichting doorgevoerd.

### 7. Financiële gevolgen voor het Rijk

Het wijzigen van de maximale EPV-tarieven en het verduidelijken van het overgangsrecht heeft als zodanig geen directe budgettaire uitgaven aan de zijde van het Rijk tot gevolg.

## II. Artikelen

### Artikel I

*Onderdeel A*

De wijzigingen van artikel 2 betreffen de aanpassing van de maximale tarieven voor de EPV met ingang van 1 januari 2027 als gevolg van het per die datum afschaffen van de salderingsregeling.

*Onderdeel B*

De wijzigingen onder 1 en 2 zijn wetstechnisch van aard en hangen samen met het reeds per 1 oktober 2023 vervallen zijn van tabel 2 van bijlage I bij het Besluit EPV.

Het bestaande artikel 6, derde lid, van het Besluit EPV is vervangen door een uitgebreidere regeling van het overgangsrecht met betrekking tot de EPV 1.0 in het nieuwe artikel 6a van het Besluit EPV (artikel I, onderdeel C) en kon daarom geschrapt worden.

*Onderdeel C*

Het nieuwe artikel 6a van het Besluit EPV vervangt artikel 6, derde lid, van dat besluit. In artikel 6a van het Besluit EPV is duidelijker tot uitdrukking gebracht dat voor woningen waarvan de warmtebehoefte voor 1 januari 2024 is opgenomen, de verhuurder blijvend een EPV 1.0 kan overeenkomen. Daarbij is het niet van belang of die EPV voor of na 1 januari 2024 overeengekomen is en ook niet of er bijvoorbeeld na een huurderswisseling een nieuwe EPV overeengekomen moet worden.

Slechts de vraag of de warmtebehoefte volgens de toen geldende regels is opgenomen voor 1 januari 2024 is bepalend. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat die warmtebehoefte niet gewijzigd is na die opname. Indien de woning verbouwd is na de opname, kan de verhuurder zich niet zonder meer beroepen op die oorspronkelijke opname. Dat zou alleen kunnen als die verbouwing aantoonbaar geen gevolgen heeft gehad voor de warmtevraag, iets wat aan de verhuurder is om aan te tonen.

*Onderdeel D*

De wijzigingen van tabel 1 van bijlage I bij het Besluit EPV betreffende aanpassing van de maximale tarieven voor de EPV 1.0 met ingang van 1 januari 2027 als gevolg van het per die datum afschaffen van de salderingsregeling.

**Artikel II**

De inwerkingtredingsbepaling is in overeenstemming met het kabinetsbeleid met betrekking tot vaste verandermomenten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan