

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

Besluit van

tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur in verband met de afschaffing van de salderingsregeling

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2026-0000...;

Gelet op artikel 19bis, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. W04.26.00.../I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2026-0000...;

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.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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 huur (hierna: EPV) voor zeer energiezuinige huurwoningen.

1.1 De energieprestatievergoeding in het kort

Energieprestatievergoeding (EPV)-woningen zijn zeer duurzame, gasloze huurwoningen die hoofdzakelijk door woningcorporaties worden verhuurd. Sinds 2016 kunnen verhuurders voor deze woningen, naast de huur en servicekosten, een wettelijk gemaximeerde energieprestatievergoeding vragen. De hoogte van deze vergoeding 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. Voor verhuurders biedt de EPV een mogelijkheid om een deel van de investeringen in vergaande verduurzaming terug te verdienen.

Om een EPV in rekening te mogen brengen, moet een woning 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 op of aan de woning. 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 energieopwekking, doorgaans 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 daarvan in de vorm van lagere energielasten bij de huurder terechtkomen. Door een energieprestatievergoeding mogelijk te maken, 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 B.V.¹ en Stroomversnelling zijn er circa 18.500 EPV-woningen, bijna volledig in beheer van woningcorporaties.

1.2 Aanleiding van de wijziging

In de eerste plaats is in het gemoderniseerde besluit EPV van 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 PM publicatie

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

Onderzoeksbureau DGMR³ 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 in artikel 6 opgenomen overgangsrecht verduidelijking behoeft (zie daarvoor paragraaf 3). Het Besluit EPV is aangepast per 1 oktober 2023⁴. Dit heeft geleid tot hetgeen hierna wordt aangeduid als de EPV 2.0. Daarbij was met artikel 6 van het Besluit EPV in overgangsrecht voorzien zodat voor bestaande EPV-woningen de wettelijke regeling van toepassing blijft die gold ten tijde van het overeenkomen van de EPV (de EPV 1.0). Daarom voorziet artikel 6, derde lid, van het Besluit EPV in een mogelijkheid voor verhuurders om voor woningen waarvan de warmtebehoefte voor 1 januari 2024 is vastgesteld, maar waarbij de EPV pas na 1 januari 2024 wordt overeengekomen, de tot die datum geldende tabellen voor de maximale EPV toe te passen.

De huidige formulering van het overgangsrecht is echter onduidelijk over de EPV-tarieven bij mutatie na 2023. Daardoor ontstaat onzekerheid bij opvolgende huurders van bestaande EPV 1.0-woningen over de te vragen tarieven, waarbij verhuurders mogelijk gedwongen worden de lagere EPV 2.0-tarieven te vragen. Bij een algemene mutatiegraad van ongeveer 10% kan deze vraag zich jaarlijks bij ongeveer 1.500 woningen voordoen. Als hier niets aan gedaan wordt, leidt dit tot juridische onzekerheid en een verstoring van de exploitatie van bestaande EPV 1.0-woningen.

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 verduidelijking om ervoor te zorgen 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 per woning en circa 20 zonnepanelen bij eengezinswoningen. 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

³ PM Publicatie

⁴ Stb 2023, 287.

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 gewijzigde terugleververgoedingen en terugleverkosten. Hierdoor stijgen de energielasten van huurders in EPV-woningen. Dit raakt aan een belangrijk uitgangspunt van de EPV, namelijk dat de totale woonlasten van huurders in EPV-woningen vergelijkbaar zijn met die van huurders in andere, verduurzaamde woningen.

Ook in de Tweede Kamer is aandacht gevraagd voor de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling voor huurders. Met de motie-Beckerman⁵ is de regering verzocht om samen met Aedes en de 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.⁶ Uit dit onderzoek bleek dat de maandelijkse lasten van huurders in EPV-woningen vanaf 2027 naar verwachting 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; het 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 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.

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36 378, nr. 79

⁶ Kamerstukken II 2024/25, 36 378 nr. 93

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 de regering het passend de maximale EPV-tarieven te herijken.

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. De regering heeft deze inbreng meegenomen bij haar afweging en heeft besloten de herijking van de EPV-tarieven in consultatie te brengen. Dit heeft geleid tot het voorliggende 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 met financiële voordelen voor huurders. 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.

Voor de herijking is gekeken naar twee door DGMR doorgerekende ijkpunten. Het eerste ijkpunt betreft de huidige situatie, waarin nog sprake is van saldering, maar huurders al wel te maken hebben met terugleverkosten. Het tweede ijkpunt betreft de situatie vanaf 1 januari 2027, waarin de salderingsregeling is afgeschaft. Voor de herijking is gekozen voor een punt dat tussen deze twee ijkpunten ligt. Daarmee wordt de reeds opgetreden lastenstijging door 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:

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 ⁷	€ 0,55

⁷ 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.

EPV 2.0 Hoogwaardig EGW	€ 0,53
EPV 2.0 Hoogwaardig MGW	€ 0,54

Tabel 1: Daling per EPV-tarief

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 2026⁸	Maximale vergoeding per 1 januari 2027
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,89	1,43
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	1,59	0,98
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	1,35	0,75

Tabel 2: maximale energieprestatievergoedingen onder de EPV 1.0

EPV klasse	Maximale EPV in €/m2/maand		Maximale EPV	
	Per 1 juli 2026		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

Tabel 3: maximale energieprestatievergoedingen onder EPV 2.0

2.3 Gevolgen voor huurders

⁸ Omdat de EPV-tarieven inmiddels regulier zijn geïndexeerd, wordt de correctie toegepast op de op dat moment geldende maximumtarieven.

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.

Aan 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 vragen: 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. 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.

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 ⁹	€60,65	€ 51,15	€9,30
EPV 2.0 Hoogwaardig EGW	€60,65	€ 49,29	€11,16
EPV 2.0 Hoogwaardig MGW	€51,75	€ 38,88	€10,80

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

2.4 Gevolgen voor verhuurders

⁹ 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.

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 corporaties bekend die de EPV stopzetten en met huurders tot alternatieve, financiële afspraken komen. Ook kiezen woningcorporaties ervoor niet door te gaan met de EPV en geen, alternatieve financiële overeenkomst te sluiten.

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.

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

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.

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 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, conform de BRL 9500-W en 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 te passen.

Onduidelijk is echter gebleken 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 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. Indien de woning sinds die datum aan een andere (nieuwe) 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.

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.

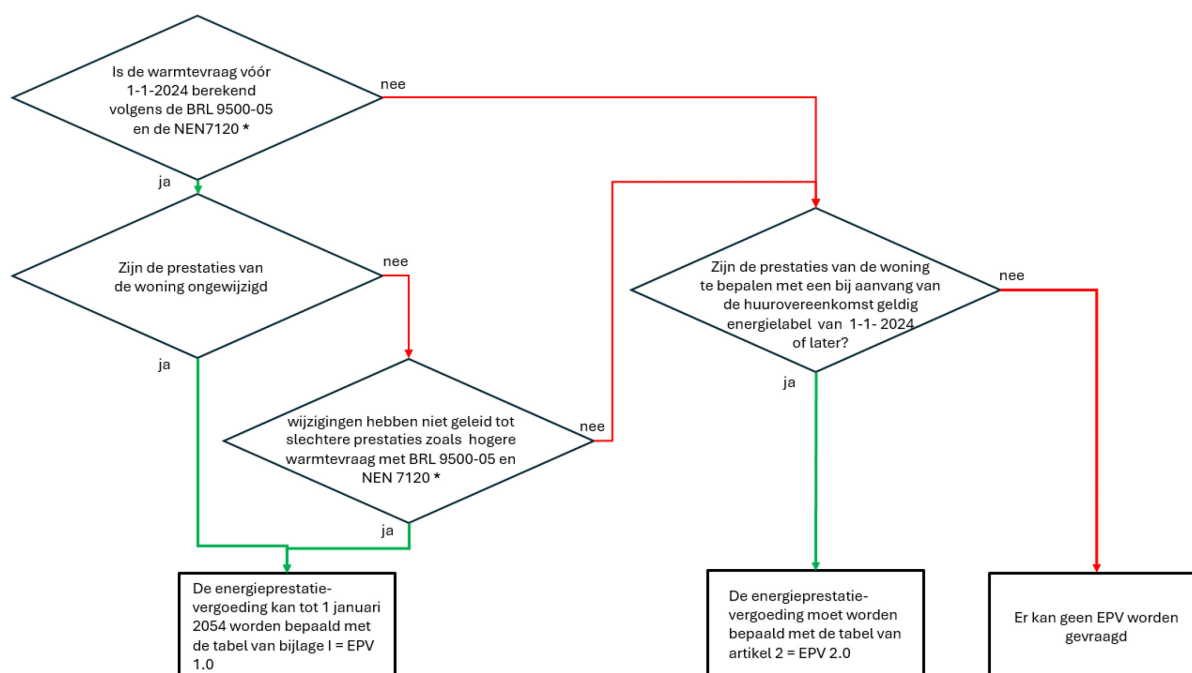
Er zijn situaties denkbaar, dat de verhuurder de woonruimte wijzigt op enig moment in de komende jaren, bijvoorbeeld ter reparatie van buitengevelisolatie, of ter vervanging van een warmtepomp of van zonnepanelen. Gegeven de onderhoudsverplichting van de verhuurder zal dit bij zittend huurders niet mogen 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 Verhouding tot hoger recht en bestaand stelsel

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 uitvoeringstelsel 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

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 regelgeving¹⁰. 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, zijnde 70% van het totaal. Uitgaande van de huidige 18.500 huurders, verwachten we dat er per 1 januari 2027 12.950 EPV-huurders zijn. Met het gewijzigd besluit gaan we uit van twee wijzigingen die gevolgen hebben op de regeldruk:

1. De wijziging van het overgangsrecht
2. Het aanpassen van de EPV-tarieven

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,-¹¹. 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

¹⁰ Bron: [Corporatieregister | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#)

¹¹ Bron: Handboek meting regeldrukkosten, ATR 2023.

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.

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

Structurele regeldrukeffecten: De wijziging van het overgangsrecht

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 en toe te lichten welk EPV-tarief van toepassing is. Ook wordt hiermee onduidelijkheid in de communicatie met nieuwe huurders verminderd.

We veronderstellen op basis van onderzoek van Sijpbeer Energie 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.

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

Correspondentie invullen					
--------------------------	--	--	--	--	--

Eenmalige regeldrukeffecten: De aanpassing van de EPV-tarieven.

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 corporaties die EPV in rekening zullen brengen na 1 januari 2027. Uit onderzoek van Sijpbeer Energie volgt dat slechts 11% van de corporaties altijd het maximale tarief vragen. In de meeste gevallen vragen corporaties ongeveer 70 tot 80% van het maximale tarief. Onbekend is hoeveel corporaties door de herijking gedwongen worden hun tarieven naar beneden bij te stellen, maar de veronderstelling is dat alle corporaties – 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 verhuurders daarmee uit op €50.239. Voor huurders komen de regeldrukkosten uit op € 10.625.

Handeling	Actor	Aantal	Uurtarief	Totale, eenmalige regeldrukeffecten)
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

4.6 Regeldruk ATR

PM consultatie ATR

4.7 Uitvoeringstoets Huurcommissie

Volgt separaat

4.5 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,