

Hoe werkt de EPV?

*nul op de meter
met de energieprestatievergoeding*

Uitgave

Lente-akkoord Zeer Energiezuinige Nieuwbouw

Juni 2018



Woningcorporaties en de EPV

Een woningcorporatie die een nul-op-de-meterwoning verhuurt, kan aan de huurder een vergoeding vragen voor de getroffen energiemaatregelen. Dat is de energieprestatievergoeding (EPV). De corporatie verdient de meerkosten hiermee terug. De huurder is per saldo niet meer kwijt omdat de maandelijkse energierekening nagenoeg vervalt. Hoe dat werkt, is wettelijk bepaald¹. Inmiddels is er twee jaar ervaring met de EPV. De leerpunten die daaruit volgen, vatten we samen in deze publicatie.

Woonlastenbenadering

Energiemaatregelen in huurwoningen zijn lastig te financieren. De kosten zijn immers voor rekening van de verhuurder, terwijl de huurder profiteert van een lage energierekening. Deze 'split incentive' wordt opgelost door te kijken naar de totale woonlasten. Als de energierekening lager is, kan de huurder een vergoeding betalen, waarmee de verhuurder investeren in energiemaatregelen kan terugverdienen. Voor de huurder zijn de totale woonlasten niet hoger dan anders. Op dat principe is de EPV gebaseerd.

Speciaal voor woningcorporaties

De EPV is van toepassing voor alle verhuurders, maar is vooral van belang voor woningcorporaties. Woningcorporaties hebben immers een wettelijke taak om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen waarbij de huurprijs begrensd is. De EPV is een afgesproken maandelijks bedrag dat de huurder moet betalen, maar wettelijk losstaat van de huur. Dat laatste is essentieel, want daarmee heeft de EPV geen invloed op de bepaling van huurprijsgrenzen en de regelingen voor passende toewijzing. De EPV heeft ook geen invloed op de huurtoeslag die de huurder, afhankelijk van zijn inkomen, kan krijgen van de Belastingdienst.

Woningcorporaties kunnen de aanvullende energie-investeringen met de EPV terugverdienen, terwijl de woning voor dezelfde doelgroep betaalbaar en beschikbaar blijft. Wel zou een EPV-woning extra WWS-punten voor berekening van de maximale huurprijs krijgen omdat deze immers zeer goed geïsoleerd is. Maar omdat er ook al EPV wordt geïnd, is in het Besluit huurprijzen woonruimte een correctiefactor toegepast². Let wel: het gaat in de wet

¹ Zie de eerste [bekendmaking van 23 augustus 2016](#) en de [wijziging van 12 maart 2018](#) in verband met warmtenetten.

² Het aantal extra punten is afgetoet op 32 voor een eengezinswoning en 28 voor een meergezinswoning.



steeds om de toegestane maxima. De verhuurder mag ook minder of zelfs helemaal niets in rekening brengen. Uit de voorbeelden in deze publicatie blijkt dat ook mogelijk te zijn.

Voor nieuwbouw en bestaande bouw

De EPV is ontworpen voor bestaande huurwoningen. Bij nul-op-de-meterrenovatie is te zien dat de totale woonlasten na renovatie maximaal gelijk zijn aan die ervoor. Daar wordt de energierekening in feite omgezet in de EPV waarmee ruimte ontstaat voor energie-investeringen. Maar de regeling geldt evenzeer voor nieuw te bouwen huurwoningen. Daar zie je dat de energierekening in vergelijkbare woningen met een EPC van 0,4 (conform Bouwbesluit) meestal hoger is dan de EPV in een NOM-woning.

Deze publicatie is gemaakt door Lente-akkoord/Zeer Energiezuinige Nieuwbouw en gaat (dus) vooral in op de ervaringen die relevant zijn voor nieuwbouw³.

Voordelen voor huurder én corporatie

- De huurder krijgt een comfortabele en duurzame woning, terwijl de totale woonlasten niet hoger zijn dan anders. Eerder lager.
- De woningcorporatie genereert extra inkomsten waarmee zij de investering terugverdient en waarde toevoegt aan het woningbezit.

³ De wettelijke regeling van de EPV is identiek voor renovatie en nieuwbouw. De leerpunten zijn op onderdelen anders. Meer informatie over de EPV bij renovatie wordt gegeven door [de Stroomversnelling](#).



Bouwpartijen en NOM-woningen

De energieprestatievergoeding is alleen van toepassing voor nul-op-de-meterwoningen (NOM). Dat zijn woningen waar de productie van duurzame energie minstens gelijk is aan de behoefte aan energie voor verwarming, warm water, hulpenergie (zoals pompen en ventilatoren) en huishoudelijke apparaten. Steeds meer bouwpartijen kunnen NOM-woningen leveren.

Steeds meer ervaring

Bouwpartijen maken woningen tegenwoordig veel comfortabeler, gezonder én energiezuiniger dan voorheen. De ontwerpen zijn beter, er is meer isolatie en er zijn betere installaties. Ook de kwaliteitscontrole is beter. Steeds meer bouwpartijen gaan verder dan wat het Bouwbesluit voorschrijft en slagen erin om NOM-woningen te leveren. Daar is inmiddels zoveel ervaring mee, dat zij die prestatie ook durven te garanderen. Tientallen aansprekende voorbeelden staan in de publicatie [Nul op de Meter](#) en in het [Podium Duurzame Gebouwen](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Bouwbedrijf wordt ketenpartner

Sinds de invoering van de EPV laten ook steeds meer woningcorporaties NOM-woningen bouwen. Voor bouwpartijen is het dan belangrijk om vooraf te weten dat een corporatie de EPV wil gaan gebruiken. De woningcorporatie zal aanvullende garanties vragen op de energieprestatie van de woning. De EPV mag immers alleen worden berekend als de woning daadwerkelijk nul op de meter is. Niet alleen bij oplevering, maar ook in de jaren die volgen. De bouwpartij is dan niet alleen leverancier van de woning, maar vooral ook een ketenpartner die gedurende meerdere jaren bij de woning betrokken is.

De EPV maakt NOM-woningen haalbaar

De bouw van een NOM-woning is uiteraard duurder dan van een woning met een EPC van 0,4 (conform Bouwbesluit). De meerkosten kan een woningcorporatie betalen omdat zij deze met de EPV kan terugverdienen.

De ervaring leert dat de maximaal toegestane EPV lang niet altijd nodig is voor een sluitende businesscase. In de meeste gevallen is een vergoeding van rond de €80 per maand genoeg. Dat is al snel minder dan de gemiddelde energiekosten bij een nieuwbouwwoning met een EPC van 0,4. De EPV zorgt er dus voor dat de woningcorporatie de meerkosten voor een NOM-woning kan terugverdienen en dat woonlasten voor de huurder waarschijnlijk zelfs lager zijn dan anders.



De spelregels voor een NOM-woning met EPV

De EPV is een wettelijk instrument dat het mogelijk maakt NOM-woningen in de sociale huursector te bouwen. In de wet staan verschillende spelregels waaraan moet worden voldaan. Daaronder de maximale hoogte van de EPV en de eisen waar de woning aan moet voldoen. Ook is omschreven waar de woningcorporatie en de huurder zich aan moeten houden.

Wanneer mag een corporatie de EPV in rekening brengen?

De EPV is van toepassing op een huurwoning die aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De warmtevraag van de woning is maximaal 50 kWh/m².jaar. Dit wordt na oplevering door een gecertificeerd bureau vastgesteld.
- De daadwerkelijke productie van duurzame energie is:
 - voldoende om daarmee de woning te verwarmen
 - plus alle hulpenergie (voor pompen en ventilatoren)
 - plus 26 kWh/m².jaar voor huishoudelijke apparaten
 - plus 15 kWh/m².jaar voor warm tapwater.
- De productie van duurzame energie en het gebruik van energie (huishoudelijk en gebouwgebonden) worden gemonitord.

De overeenkomst tussen huurder en verhuurder

De EPV wordt in een schriftelijke overeenkomst tussen huurder en verhuurder vastgelegd. De partijen maken hierin afspraken over de hoogte van de EPV, de gegarandeerde energiestatus van de woning, de manier waarop monitoring plaatsvindt en de medewerking die de huurder daaraan moet geven.

Wanneer moet de huurder de EPV inderdaad betalen?

De EPV is alleen verschuldigd als de woning ook inderdaad nul op de meter (of beter) is. Dat wordt door de aannemer gegarandeerd met een prestatiegarantie. Deze gaat uit van gemiddeld klimaat en gebruik. Om de prestatie te beoordelen worden productie en gebruik van energie gemonitord. De verhuurder moet de huurder informeren over de uitkomsten daarvan. Maar wat gebeurt er als uit de monitoring blijkt dat de nul niet helemaal wordt gehaald?

- Als in een zeker jaar de productie van duurzame energie de vraag niet volledig dekt omdat de zon minder schijnt dan gemiddeld (volgens statistieken van het KNMI), dan moet de huurder bijbetalen aan het energiebedrijf, maar blijft hij de EPV evengoed verschuldigd.



- De corporatie spreekt met de huurder een energiebundel af van minimaal 26 kWh/m².jaar voor huishoudelijke apparaten en 15 kWh/m².jaar voor warm water. Als de nul niet wordt gerealiseerd doordat de huurder deze bundels overschrijdt, geldt hetzelfde: hij moet bijbetalen aan het energiebedrijf en moet ook de EPV gewoon betalen.
- Als de nul niet wordt gehaald door gebreken in de woning, bijvoorbeeld een storing of uitval van PV-panelen, dan ligt de schuld bij de verhuurder en is de huurder de EPV over dat jaar niet verschuldigd.

De hoogte van de EPV

De woningcorporatie bepaalt zelf welke vergoeding zij bij huurders in rekening brengt. In de wet staan daarvoor de maxima. In de meeste gevallen bieden deze voldoende ruimte. De maxima worden jaarlijks geïndexeerd volgens het consumentenindexcijfer. Als de corporatie de overeengekomen EPV ook jaarlijks wil indexeren, moet zij dat in de overeenkomst met de huurder afspreken. Verder is de EPV onafhankelijk van dalende of stijgende energieprijzen. Dat levert voor de huurder over een langere termijn zekerheid over zijn woonlasten en voor de verhuurder zekerheid over het rendement op de investeringen.

Netto warmtevraag	Maximaal te berekenen EPV	
	All electric	Collectief warmtenet ⁴
≤ 15 kWh/m ² .jaar	€ 1,40/m ² .maand	€ 0,70/m ² .maand
≤ 30 kWh/m ² .jaar	€ 1,40/m ² .maand	€ 0,60/m ² .maand
≤ 40 kWh/m ² .jaar	€ 1,20/m ² .maand	€ 0,30/m ² .maand
≤ 50 kWh/m ² .jaar	€ 1,00/m ² .maand	€ 0,05/m ² .maand

Nul op de meter is geen nul op de rekening

Ook in een EPV/NOM-woning krijgt de huurder een maandelijkse rekening van het energiebedrijf. Al was het maar voor de aansluitkosten. Deze rekening kan hoger worden als het gebruik afwijkt van het gemiddelde waarmee bij aanvang is gerekend. Als ook de salderingsregeling voor levering van zonnestroom wordt beperkt, valt de rekensom in het nadeel van de huurder uit. Woningcorporaties moeten huurders daarvoor beschermen.

Let op: momentopname

Er gebeurt veel op het gebied van bouwregelgeving, energie en bouwfysica. Als gevolg daarvan kunnen de mogelijkheden en de wettelijke vereisten snel veranderen. Deze publicatie geeft inzicht in de systematiek en de regelgeving van juni 2018.

⁴ Zie daarvoor de [wijziging van de Regeling energieprestatievergoeding huur](#) van 12 maart 2018.



De EPV binnen de organisatie verankeren

De EPV brengt voor woningcorporaties een nieuwe activiteit met zich mee. Naast de zorg voor de woning is de corporatie nu ook betrokken bij de zorg voor de energieprestatie van de woning. Er ontstaan een nieuwe geldstroom en een nieuwe verantwoordelijkheid. Een juiste uitvoering van de regeling moet goed worden verankerd in de gehele organisatie.

Een visie op energie

De ervaring leert dat één medewerker binnen de corporatie die de kar trekt, vaak niet genoeg is. Als een corporatie NOM-woningen met EPV realiseert, krijgen medewerkers in de hele organisatie ermee te maken. Daarom is het belangrijk dat de corporatie een visie ontwikkelt op de energieprestatie van woningen. Hoe geeft de corporatie invulling aan het streven naar een [klimaatneutraal woningbestand in 2050](#)? Welke plaats heeft de realisatie van NOM-woningen in die visie? Een centrale visie geeft draagvlak binnen de organisatie. NOM/EPV is niet iets wat een corporatie er even bij doet.

Prestatiegarantie

Als een woningcorporatie NOM-woningen met EPV gaat realiseren, moet dat in de uitvraag aan bouwpartijen staan. In de aanneemovereenkomst worden afspraken gemaakt over de prestatiegarantie, de risicoverdeling en de aansprakelijkheid voor eventuele tekortkomingen, ook als die pas in de gebruiksfase aan het licht komen. Daarin kan worden bepaald dat het bouwbedrijf de EPV betaalt mocht door technische gebreken de nul op de meter niet worden gehaald. Sommige bouwconcepten voor NOM-woningen hebben een NOM-keur. Dat kan de basis leggen voor een prestatiegarantie. Een bouwbedrijf dat een prestatiegarantie afgeeft, wil uiteraard ook betrokken zijn bij beheer, onderhoud en reparatie. Maar de manier waarop het bedrijf dat gaat doen, moet vervolgens passen bij de manier waarop de corporatie met haar huurders om wil gaan. Zo ontstaat er een andere relatie: het bouwbedrijf wordt een ketenpartner die samen met de corporatie zorgt voor de woningen.

Certificering

Bij oplevering van de woning, wordt de energieprestatie vastgesteld door een gecertificeerd bureau⁵. Het bureau kijkt naar de daadwerkelijk aangebrachte energiebesparende maatregelen. Als alles klopt (conform ISSO 82.5) wordt een certificaat afgegeven, waarmee de

⁵ Eind april 2018 waren in Nederland zes bedrijven gecertificeerd om de beoordeling voor die garantie te doen: [Atriensis bv](#), [Buildinglabel b.v.](#), [Invent Advies bv](#), [Peutz bv](#), [Technisch Adviesbureau Crone](#), [Timax Energieprestatie b.v.](#) Het overzicht van certificaathouders staat op de site van [Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland](#).



woning wordt afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Pas als de woning is afgemeld, mag de verhuurder de EPV in rekening brengen.

Monitoring

In de woning moet een systeem worden geïnstalleerd dat productie en gebruik van energie monitort. De corporatie bepaalt welke monitoring plaatsvindt en hoe de gegevens worden verwerkt. Minimaal eenmaal per jaar krijgt de huurder een verslag. De praktijk leert dat het verstandig is om ook tussentijdse resultaten door te geven. Daarover worden afspraken gemaakt met de huurder. Binnen de corporatie moet ook worden afgesproken wie opvolging geeft aan de monitoring. Wat gebeurt er bij een storing? Veel corporaties zijn gewend daar een (vaste) onderhoudsdienst voor in te schakelen, maar bij de EPV-woningen zijn daarover afspraken gemaakt met het bouwbedrijf dat garant staat voor de energieprestatie.

Overeenkomst met de huurder

Met de huurder worden afspraken over de EPV in een contract vastgelegd. Hierin staan bepalingen over de hoogte van de EPV, de gegarandeerde energieprestatie van de woning, de manier waarop monitoring plaatsvindt en de medewerking die de huurder daaraan moet geven. Jaarlijks vóór 1 juli ontvangt de huurder een overzicht van de monitoring van het voorafgaande jaar.

De informatieplicht van de corporatie

De EPV wordt in een contract met de huurder vastgelegd. Daarnaast heeft de wetgever bepaald dat de corporatie de plicht heeft om huurders goed te informeren over de energieprestatie van hun woning.

- Een NOM-woning vereist op een aantal punten een ander gebruiksgedrag dan waar negen van de tien bewoners aan zijn gewend. Bijvoorbeeld op het gebied van nachtverlaging, koeling en luchtverversing. Vloerverwarming werkt trager dan radiatorverwarming op basis van een cv-ketel. Bewoners moeten daarmee leren omgaan. De publicatie [Communicatie bij ZEN-woningen](#) van Lente-akkoord/ZEN beschrijft een aantal do's en don'ts. Deze zijn geformuleerd voor koopwoningen, maar zijn deels ook van toepassing voor huurwoningen in de sociale sector.
- De rechten en plichten van een huurder in verband met de EPV vereisen aparte aandacht. Bijvoorbeeld over monitoring en de jaarrapportage. Waarom moet de huurder de EPV aan de corporatie betalen en waarom krijgt hij toch nog een rekening van het energiebedrijf voor vastrecht? Naar analogie van de belbundel is het begrip 'energiebundel' voor iedereen goed te begrijpen, zo leert de praktijk. Maar dat betekent ook dat de huurder tijdig moet worden geïnformeerd als hij over zijn energiebundel heen dreigt te gaan.



Praktijkvoorbeelden



27 grondgebonden woningen in Geerpark, Vlijmen (gemeente Heusden).
Opdrachtgever: woningcorporatie Woonveste.
Opgeleverd in 2015/2016. De EPV bedraagt € 100 tot € 120.



16 NOM-woningen aan de Watermuntstraat te Heerhugowaard.
Opdrachtgever: woningcorporatie Woonwaard.
Opgeleverd in 2017. De EPV bedraagt €80 per maand.



24 NOM-woningen aan het Gerard Douplantsoen te Heerhugowaard.
Opdrachtgever: woningcorporatie Woonwaard.
opgeleverd in 2017. De EPV bedraagt €70 per maand.



38 NOM-woningen in de Vogelbuurt te Ulfst.
Opdrachtgever: woningcorporatie Wonion.
Opgeleverd in 2017. De EPV bedraagt € 70.



14 grondgebonden NOM-woningen + 8 NOM-appartementen in Terborg.
Opdrachtgever woningcorporatie Wonion.
Opgeleverd in 2018. De EPV bedraagt € 70 (grondgebonden woningen) en € 40 (appartementen).



34 NOM-woningen aan de Siemensstraat te Leerdam.
Opdrachtgever woningcorporatie KleurrijkWonen.
Opgeleverd in 2018. De EPV is voornamelijk op € 0,- gesteld. De corporatie wil eerst zien wat de woningen doen. Bij mutatie kan overwogen worden om wel EPV te heffen.



31 grondgebonden NOM-woningen aan het Dorrestijnplantsoen in Heelsum.
Opdrachtgever: woningcorporatie Vivare.
Geplande oplevering: januari 2019. De EPV bedraagt €86 per maand.



Samenvatting

De EPV maakt het voor woningcorporaties mogelijk om NOM-woningen te realiseren. De meerkosten die een corporatie maakt om die energieprestatie te realiseren, worden met de EPV door de huurder vergoed. De ervaring leert, dat de wettelijke kaders daarvoor voldoende ruimte bieden.

- Met de EPV krijgt huurder een comfortabele en duurzame woning, terwijl de totale woonlasten niet hoger zijn dan anders. Eerder lager.
- De woningcorporatie genereert extra inkomsten waarmee zij de investering terugverdient en waarde toevoegt aan het woningbezit.
- Er zijn voldoende technieken om NOM-woningen te bouwen. Steeds meer bouwpartijen hebben daarmee ervaring en zijn in staat deze energieprestatie ook voor langere tijd te garanderen.
- De realisatie van NOM-woningen is een belangrijke en haalbare stap naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050.

De realisatie van NOM-woningen met de EPV is echter niet iets wat een corporatie er even bij doet. Het vereist zorgvuldigheid op vele fronten.

- Energie is niet meer alleen het domein van energiebedrijven. In een NOM-woning met EPV zorgt de corporatie voor monitoring en goede voorlichting aan huurders.
- Voor huurders is een NOM-woning iets nieuws. Op een aantal punten vereist een NOM-woning een ander gebruiksgedrag. Ook de bijbehorende EPV is nieuw. Huurders hebben daarover uitleg nodig.
- Bouwpartijen waarmee een corporatie samenwerkt zijn niet meer alleen de leverancier van woningen, maar zijn vooral ketenpartner. Bouwbedrijf en corporatie zorgen in samenwerking voor comfortabele en gezonde NOM-woningen die ook op langere termijn aan de gestelde eisen voldoen.
- Als een corporatie NOM-woningen met EPV realiseert, kunnen medewerkers in de hele organisatie ermee te maken krijgen. Sommige werkprocessen moeten erop worden aangepast.



Verder lezen

- De officiële tekst van de EPV-regeling zoals wettelijk is vastgesteld op 23 augustus 2016 staat in het [Besluit energieprestatievergoeding huur](#).
- Op 12 maart 2018 is een [wijziging van de regeling](#) vastgesteld voor woningen die zijn aangesloten op een niet volledig duurzaam warmtenet.
- De EPV is ontwikkeld door [de Stroomversnelling](#). Dit is een organisatie met momenteel 80 leden waaronder woningcorporaties, die werken aan een CO₂-neutrale energievoorziening voor de woningvoorraad in 2050. Op de site van de Stroomversnelling staat veel informatie over de EPV.
- De EPV is ook toegelicht op de site van [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](#).
- Het stelsel waaraan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen na 2020 moet voldoen is toegelicht in [Woningbouw volgens BENG](#) van Lente-akkoord/ZEN.
- Een overzicht van certificaathouders die gemachtigd zijn een certificaat voor een NOM/EPV-woning af te geven staat op de site van [Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland](#).
- Voor monitoring in het kader van het NOM-keur is door de Stroomversnelling de [Handleiding Monitoring](#) gemaakt.
- De verwerking van gegevens van de monitoring valt onder de privacywetgeving. Deze is op 25 mei 2018 op veel punten veranderd en aangescherpt. Zie hiervoor de [Algemene verordening gegevensbescherming](#) (AVG).
- De publicatie [Communicatie bij ZEN-woningen](#) van Lente-akkoord/ZEN gaat in op communicatie met bewoners over het gebruik van een zeer energiezuinige woning.
- Voorbeelden van nul-op-de-meterwoningen en ervaringen van koplopers in de bouw zijn beschreven in de publicatie [Nul op de Meter](#) en in het [Podium Duurzame Gebouwen](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.



Colofon

Deze tekst is gemaakt in samenwerking met de Themagroep EPV/NOM, geïnitieerd door Lente-akkoord Zeer Energiezuinige Nieuwbouw, 2018.

Aan de themagroep is deelgenomen door Noor van Esch (Woonveste), Patrick Harting (Marski), Bert Heijnen (Fijn Wonen), Auke Kuipers (Woonpalet), Paul Letterie (Trivire), Jeffrey Mennen (Stroomversnelling), Jurgen Meijerink (Van Wijnen), Paul van Moorsel (Ymere), Nathalie van Nieuwkoop (Waterweg Wonen), Afke Rond (Woningstichting Barneveld), Jan van Veen (Geveke Bouw) en Wim Wijnhoud (Vivare).

Samenstelling & redactie > Maarten Georgius (Aedes), Claudia Bouwens (Lente-akkoord Zeer energiezuinige nieuwbouw)

Tekst > Henk Bouwmeester

Juni 2018

Kijk verder op www.lente-akkoord.nl



Sinds 2016 is de Energieprestatievergoeding (EPV) van kracht. De EPV is een regeling voor nul-op-de-meterwoningen in de sociale huur. Huurders van een NOM-woning hebben een zeer lage energierekening. Daartegenover betalen zij een vergoeding aan de woningcorporatie voor de extra energiemaatregelen die zijn getroffen. De EPV staat wettelijk los van de huur.

De huurder krijgt hierdoor een energiezuinige woning zonder dat de woonlasten per saldo hoger zijn dan anders. De woningcorporatie verdient investeringen met de EPV terug en voegt waarde toe aan het woningbezit.

Dankzij de EPV hebben diverse woningcorporaties inmiddels vele honderden NOM-woningen kunnen realiseren. Deze publicatie vat hun ervaringen samen en laat zien wat de EPV in de praktijk betekent. De publicatie is bedoeld voor woningcorporaties en bouwbedrijven die met hen samenwerken.