

WIJ **W**ILLEM **A**LEXANDER,  
BIJ DE GRATIE GODS,  
KONING DER NEDERLANDEN,  
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

**Besluit van**

**tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur (tijdelijke maatregel berekeningswijze EPV-vergoeding)**

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 13 september 2021, nr. 2021-0000469266;

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

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. ....;

Hebben goedgevonden en verstaan:

**Artikel I**

Het Besluit energieprestatievergoeding huur wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2, vierde lid, vervalt "de maand september van".

B

Artikel 2a wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De bedragen, genoemd in tabel 1 en tabel 2 van bijlage I, worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor het voorafgaande kalenderjaar.

C

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In tabel 1 komt de kolom "Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m<sup>2</sup>] per jaar" te luiden:

<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m<sup>2</sup>] per jaar</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 30
30 < Netto warmtevraag ≤ 40
40 < Netto warmtevraag ≤ 50

2. In tabel 2 komt de kolom "Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m<sup>2</sup>] per jaar" te luiden:

<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m<sup>2</sup>] per jaar</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 15
15 < Netto warmtevraag ≤ 30
30 < Netto warmtevraag ≤ 40
40 < Netto warmtevraag ≤ 50

3. In de tekst na de aanduiding "\*\*\*\*" wordt "41 kilowattuur" vervangen door "50 kilowattuur" en wordt "krachtens NTA 8800" vervangen door "krachtens NEN 7120".

4. In de tekst na de aanduiding "\*\*\*\*\*" wordt "41 kilowattuur" vervangen door "50 kilowattuur".

D

Bijlage II wordt als volgt gewijzigd:

1. In tabel 1 wordt:

- a. "1,49" vervangen door "1,51";
- b. "1,27" vervangen door "1,28";
- c. "1,07" vervangen door "1,08".

2. In tabel 2 wordt:

- a. "0,74" vervangen door "0,75";
- b. "0,64" vervangen door "0,65".

## **Artikel II**

- 1. Dit besluit treedt, met uitzondering van artikel I, onderdelen C en D, in werking met ingang van 1 januari 2022.
- 2. Artikel I, onderdeel C, treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin dit besluit wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 juli 2021.
- 3. Artikel I, onderdeel D, treedt in werking met ingang van 30 juni 2022.

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

## **Nota van toelichting**

### **I. Algemeen**

#### **1. Hoofdpijnen van de wijziging**

##### *1.1 Aanleiding*

De Energieprestatievergoeding (hierna: EPV) maakt het mogelijk een vergoeding overeen te komen voor de energieprestatie van een woning. Om een EPV te kunnen vragen moet de woning zeer goed geïsoleerd zijn en voldoen aan bepaalde maximale grenswaarden voor de warmtevraag. Deze grenswaarden zijn in het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: Besluit EPV) vastgelegd. Per 1 januari 2021 is de NTA 8800 van kracht geworden en deze geldt in plaats van de NEN 7120 voor de bepaling van de energieprestatie van woningen. Met ingang van diezelfde datum zijn ook de grenswaarden voor de EPV hierop aangepast, met als doel een beleidsneutrale overgang te bewerkstelligen met daarmee structureel neutrale gevolgen voor de regeldruk. Omdat uit onderzoeksberekeningen bleek dat met de NTA 8800 de energieprestaties van zeer energiezuinige woningen lager zouden uitvallen, zijn de grenswaarden voor de EPV ook naar beneden aangepast.

Naar aanleiding van verschillende signalen en berichten van verhuurders en andere partijen (zoals de Stroomversnelling, Aedes en Nieman Raadgevende Ingenieurs) bleek echter dat de warmtevraag, berekend met de nieuwe bepalingmethode (NTA 8800), voor deze woningen in de praktijk juist hoger uitvalt. De oorzaak hiervan moet worden gezocht in een verschil met de software gebruikt voor de eerdere onderzoeksbevindingen en de later voor de NTA 8800 gecertificeerde software, dan wel in verschil tussen de gebruikte parameters ter berekening van de warmtevraag. Doordat met de wijziging van het Besluit EPV per 1 januari 2021 de grenswaarden juist naar beneden waren bijgesteld, was er hierdoor geen sprake meer van een beleidsneutrale overgang. Hierdoor kwamen verschillende verhuurders in de problemen en werd de oplevering van hoogwaardig verduurzaamde en comfortabele woningen voor huurders vertraagd. Aanleiding voor deze wijziging is derhalve dat achteraf gezien de wijziging van het Besluit EPV per januari 2021 (ten behoeve van de invoering van de NTA 8800),<sup>1</sup> verkeerd heeft uitgepakt. Die wijziging heeft geen beleidsneutrale overgang bewerkstelligd, terwijl dit wel beoogd was.

##### *1.2 Probleembeschrijving*

De wijziging van het Besluit EPV per 1 januari 2021 blijkt dus niet beleidsneutraal te zijn geweest. Woningen die eerder wel voldeden aan de eisen voor het overeenkomen van een EPV, doen dat niet meer na wijziging van die eisen per 1 januari 2021 (met de NTA8800). Verschillende verhuurders kwamen in de problemen doordat de oplevering van hoogwaardig verduurzaamde en comfortabele woningen voor huurders hierdoor niet meer kon worden gerealiseerd of werd vertraagd. Verhuurders misten inkomsten door de aanpassing, en zouden meer moeten investeren omdat zij niet meer voor dezelfde energiebesparende en energieleverende maatregelen dezelfde EPV konden overeenkomen.

---

<sup>1</sup> Besluit van 4 november 2020 tot wijziging van diverse besluiten in verband met de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inrijking van energielabels (Stb. 2020, 454).

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat het om circa 1701<sup>2</sup> EPV-woningen gaat, die eigendom zijn van ongeveer 25 woningcorporaties. Deze woningen zouden dit jaar worden opgeleverd, waarvoor nu niet de EPV kan worden overeengekomen die beoogd was. Sommige verhuurders zien mogelijk helemaal af van de EPV. Gelet op het per 1 juli 2021 geldende maximale bedrag van € 1,51 per vierkante meter zou dit voor een woning met een gemiddelde oppervlakte<sup>3</sup> tot circa € 1.200 per jaar per woning minder inkomsten kunnen leiden voor de verhuurder.

Een andere mogelijkheid voor verhuurders zou zijn, dat zij meer zouden gaan investeren om alsnog de oorspronkelijk beoogde EPV in rekening te kunnen brengen. Het kan daarbij gaan om extra investeringen, bijvoorbeeld voor extra vloer, gevel- en dakisolatie (met name bij hoekwoningen) en glas met een betere isolatiewaarde. Bij één complex van 7 woningen zou dit hebben geleid tot € 50.000 aan extra investeringen.

Het gemis aan inkomsten dan wel de extra uitgaven kunnen leiden tot een lagere realisatie van de duurzaamheidsambities, doordat niet meer in de EPV-woningen wordt geïnvesteerd, of omdat de extra investeringen in deze woningen bij gelijkblijvende inkomsten ten koste gaan van investeringen in de andere woningen. Het aantal EPV-woningen dat dit jaar zouden worden opgeleverd, kan mogelijk oplopen tot zo'n 4500 woningen.

### *1.3 Probleemaanpak*

Gelet op het feit dat hier sprake was van een evident onbedoelde uitkomst, is besloten om een overgangsregime in te stellen. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft dit overgangsregime per brief aan de Tweede Kamer van 28 juni 2021 bekendgemaakt.<sup>4</sup> Dit overgangsregime geldt met ingang van 1 juli 2021.

Het overgangsregime en de daaruit voortvloeiende wijziging van het Besluit EPV bewerkstelligen dat verhuurders vanaf 1 juli 2021 in alle gevallen voor de EPV de netto warmtevraag bepalen met de NEN 7120 en de oorspronkelijke grenswaarden. Dit dient te gebeuren naast de energieprestatiebepaling met de NTA 8800 voor de BENG en/of energielabel.

Het overgangsregime houdt in dat:

- Verhuurders voor nieuwbouw- en renovatieprojecten waarbij vóór 1 januari 2021 met de NEN 7120 was gerekend en die dit jaar of begin 2022 hun projecten opleveren, de NEN 7120 bepalingsmethode en de oude grenswaarden van het Besluit EPV dienen te hanteren om EPV-projecten af te melden (registreren) bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
- Verhuurders die na 1 januari 2021 hebben gerekend met de NTA 8800, maar voor inwerkingtreding van de herziening van het Besluit EPV hun woningen al opleveren, voor het aanvragen van de EPV ook de NEN 7120 bepalingsmethode en de oude grenswaarden van het Besluit EPV dienen te hanteren.
- Verhuurders die gebruik hebben gemaakt van de NTA 8800 en hun EPV-woningen hebben laten afmelden in de periode van 1 januari tot 1 juli 2021,

---

<sup>2</sup> Uit een door BZK uitgevoerde inventarisatie bleken er 1.701 woningen te zijn die getroffen worden door de verkeerde normen op basis van de NTA 8800. Een inschatting op basis van plannen komt uit op maximaal 4.500 woningen.

<sup>3</sup> Gemiddelde woonoppervlakte is 65m<sup>2</sup>. Zie [www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland](http://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland)

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2020/21, 30 196, nr. 760.

niets hoeven te doen. Deze woningen voldeden aan de eisen die de EPV wet- en regelgeving stelde in het eerste half jaar van 2021.

Door de invoering van het overgangsregime kunnen verhuurders doorgaan met hun EPV-renovaties of -nieuwbouwwoningen en de afspraken die ze gemaakt hadden met hun huurders om een EPV overeen te komen, nakomen. Voor huurders die al een EPV betalen verandert er niets. Het overgangsregime geldt alleen voor huurders die nog in een nieuwe of gerenoveerde woning moeten gaan wonen en naast de huur ook een EPV gaan betalen.

Om tot dit overgangsregime te komen, is er uitgebreid contact geweest met stakeholders uit de praktijk (zoals Nieman Raadgevende Ingenieurs, Stroomversnelling, Aedes, individuele woningcorporaties en energieadviseurs). Op basis van deze gesprekken en ervaringen is er onderzocht op welke manier deze ongewenste situatie het beste geredresseerd kon worden.

Het bleek dat voor andere subsidie-instrumenten zoals STEP en RVV-V, de NEN 7120 ook nog gebruikt kon worden. Ook bleek dat de software redelijk gemakkelijk kon worden gereactiveerd. Met leveranciers van softwarepakketten voor de berekening van de Energie-Index op basis van de NEN 7120 is de afspraak gemaakt dat deze pakketten beschikbaar blijven na 1 januari 2021. De software is als het ware 'bevroren' per 31 december 2020 en blijft tot eind 2022 beschikbaar, specifiek voor de afhandeling van lopende subsidies zoals de STEP en de RVV-V. Daarbij kwam naar voren dat het uitrekenen van beleidsneutrale staffels op basis van de NTA 8800 net zo lang zou gaan duren als het opstellen van een herziene EPV. Op deze wijze was het niet mogelijk om direct een oplossing te bieden voor verhuurders die dit jaar tegen problemen aanliepen.

Door deze wijziging met terugwerkende kracht, vanaf 1 juli 2021, in te voeren kunnen lastige situaties voor verschillende verhuurders opgelost worden. Het instellen van het overgangsregime met terugwerkende kracht vanaf bekendmaking is alleen mogelijk indien het een evidente omissie betreft. Dat is hier het geval en bovendien worden huurders niet onverwachts geconfronteerd met een hogere onbedoelde EPV-vergoeding.

#### *1.4 Werkwijze*

In overleg met RVO en de betrokken uitvoerende partijen zoals ISSO, InstallQ en certificaat houdende instanties, is bepaald dat bij het afmelden van de woningen ook het daarbij horende kwaliteitsborgingssysteem van toepassing is. Dit betekent dat de certificaathouders voor het afmelden van de EPV-woningen weer gebruik kunnen maken van de BRL 9500-05. In overleg met de betrokken instanties is de software voor de berekeningen in de lucht gehouden. Via RVO dient de certificaathouder EPV-woningen af te melden. Dit gebeurt door gebruik te maken van het afmeldingsformulier EPV dat opgevraagd kan worden via de website van RVO.

#### *1.5 Monitoring en evaluatie*

Het aantal verhuurders dat betrokken is bij deze overgangsregeling bedraagt ongeveer 25. Gezien dit aantal kunnen RVO en BZK goed monitoren hoe het overgangsregime landt. Signalen die via RVO of BZK binnenkomen over eventuele ongewenste effecten worden direct opgepakt. Gelet op het beperkte aantal, de korte looptijd en het feit dat het overgangsregime teruggrijpt op de oude geldende situatie (oude bepalingsmethode gecombineerd met de oude grenswaarden), is er geen evaluatie voorzien bij de wijziging

van dit besluit. Het overgangsregime geldt immers totdat de herziening van de EPV, beoogd in het eerste kwartaal van 2022, in werking is getreden.

## **2. Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)**

De verwachting is dat het overgangsregime bijdraagt aan de voortzetting van de vastgelopen EPV-projecten.

De verhuurders die woningen al ontwikkeld hadden maar tegen problemen aanliepen, kunnen nu beter aan de grenswaarden van de EPV voldoen.

Verhuurders die nu woningen in de conceptfase hebben zullen rekening moeten houden met oplevering van deze woningen met een herziene EPV. Het overgangsregime geldt immers totdat de voorgenomen herziening van de EPV is ingevoerd. Het streven is om de herziene EPV in het eerste kwartaal van 2022 in werking te laten treden. Voor deze verhuurders is het lastig om te bepalen wat precies de grenswaarden worden waarop de EPV zal worden ingericht.

De overgangsmaatregel voorkomt daarbij dat de EPV en het ambitieus verduurzamen in diskrediet komen. De verhuurders en bouwers die EPV-projecten toepassen zijn veelal de koplopers in de energietransitie. Het zijn immers zeer energiezuinige woningen met eigen duurzame opwekking. Door zekerheid te bieden middels deze overgangsregeling kunnen ambitieuze verhuurders hun EPV-projecten blijven voortzetten.

## **3. Uitvoering**

RVO draagt zorg voor een juiste ondersteuning en uitvoering van dit overgangsregime. Extra communicatie vindt plaats via de website van RVO.

Certificaathouders kunnen conform BRL 9500-05 EPV-woningen afmelden via de website van RVO. RVO beschikt over een afmeldingsformulier dat door de certificaathouder opgevraagd kan worden. RVO registreert vervolgens de netto warmtevraag op basis van de NEN7120.

## **4. Financiële gevolgen**

Er zijn geen gevolgen voor de rijksbegroting.

## **5. Regeldruk**

Uit dit besluit volgen geen administratieve lasten voor huurders. Er zijn wel enige regeldrukeffecten voor verhuurders. Er zijn eenmalige regeldrukeffecten doordat van het wettelijk overgangsregime en bijbehorende besluit kennis moet worden genomen. De kennisname van de eisen zal een verhuurder gemiddeld 2 uur kosten. Daarnaast zal het per verhuurder gemiddeld 1 uur kosten om de gevolgen van de organisatie in kaart te brengen en deze te implementeren. Alleen woningcorporaties maken gebruik van de EPV; het aantal woningcorporaties bedraagt in totaal 313. De totale eenmalige kosten hiervan, voor alle woningcorporaties komen op circa €50.706. Bekend is echter dat niet alle woningcorporaties gebruik maken van de EPV. Eerder is al aangegeven dat er ongeveer 25 woningcorporaties zijn die EPV gebruiken en betrokken zijn bij deze overgangsregeling. Als uitsluitend deze 25 corporaties die gebruik maken van de EPV, de effecten implementeren, bedragen de eenmalige kosten €4.050.

Er ontstaat structurele regeldruk doordat verhuurders feitelijk twee berekeningen moeten laten verzorgen: voor de EPV, maar ook die voor de energieprestatiebepaling met de NTA 8800 voor de BENG en/of het energielabel. Feitelijk gaat het om twee

berekeningen met dezelfde data, maar dan met een andere methodiek. Dit vergt daardoor uitsluitend een separate data-invoer en een nieuwe berekening die bij de verhuurder op basis van een uurtarief in rekening wordt gebracht.

Uit een eerste inventarisatie van BZK blijkt dat het om circa 1701 EPV-woningen gaat, die dit jaar zouden worden opgeleverd, waarvoor nu niet de EPV kan worden overeengekomen die beoogd was. Deze 1701 woningen zijn eigendom van in totaal ongeveer 25 corporaties. Het aantal woningen die dit jaar opgeleverd worden, kan mogelijk oplopen tot 4.500.

Om een beeld te geven van de structurele regeldruk, is gerekend is met de realisatie van 1.701 en 4.500 nieuwe woningen waarvoor EPV in rekening wordt gebracht:

<b>Aantal woningen</b>	<b>1.701</b>	<b>4.500</b>
Regeldruk	€ 41.334	€ 109.350

Een ontwerp van dit besluit is voorgelegd aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR). Het college van ATR heeft besloten de voorgenomen tijdelijke maatregel berekeningswijze EPV niet te selecteren voor een formeel (brief)advies. De reden hiervoor is dat het voorstel naar verwachting geen omvangrijke gevolgen heeft voor de regeldruk voor burgers/bedrijven/professionals.

## **6. Advies en consultatie**

Zoals eerder aangegeven, vormden de signalen uit de praktijk de aanleiding voor dit besluit. In overleg met koepelorganisaties zoals Aedes, Atriensis en Stroomversnelling is het overgangsregime zoals vastgelegd in dit besluit tot stand gekomen. Op deze manier is zo goed als het gehele spectrum aan woningcorporaties die met de EPV werken in beeld gebracht. Dit gegeven, in combinatie met de wens om dit overgangsregime zo spoedig mogelijk in het Besluit EPV te verankeren, heeft ertoe geleid dat is afgezien van een openbare internetconsultatie.

## **7. Inwerkingtreding**

Het Besluit EPV en de Regeling EPV worden aangepast met terugwerkende kracht tot en met 1 juli 2021. Het overgangsregime zal van kracht zijn totdat de voorgenomen herziening en vereenvoudiging van het Besluit EPV en de Regeling EPV in werking treden. Het streven is om die herziening in het eerste kwartaal van 2022 in werking te laten treden.

Bij de inwerkingtreding wordt, gelet op de grote private belangen en de wenselijkheid van inwerkingtreding met terugwerkende kracht, afgeweken van de vaste verandermomenten en invoeringstermijnen.

## **II. Artikelsgewijs**

### *Artikel I*

#### *Onderdeel A*

Bij de vaststelling van het Besluit energieprestatievergoeding huur in 2016 is per abuis bepaald dat de jaarlijkse indexering geschiedt op basis van de consumentenprijsindex voor de maand september in het voorafgaande kalenderjaar. Mede op verzoek van de betrokken partijen in het veld, wordt dit gewijzigd in de logischere indexering met de consumentenprijsindex over het voorafgaande kalenderjaar.

#### *Onderdeel B*

Bij de wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur per 1 januari 2021 is per abuis niet voorzien in indexering van de bedragen genoemd in bijlage II. Dit onderdeel voorziet hier alsnog in.

#### *Onderdeel C*

De tabellen 1 en 2 van bijlage I bij het Besluit energieprestatievergoeding huur en de toelichting daarop worden zodanig aangepast dat ze gelijk luiden aan de tabellen zoals die op 31 december 2020 luidden, met uitzondering van de maximale vergoedingen die per 1 juli 2021 zijn geïndexeerd overeenkomstig artikel 2, vierde lid, van het Besluit energieprestatievergoeding huur. Ook wordt in onderdeel C voorzien in het herstel van NEN 7120 voor de bepaling van de energieprestatie van woningen.

#### *Onderdeel D*

De bedragen, genoemd in bijlage II, worden aangepast met de consumentenprijsindex van september 2020. Daarmee zijn de bedragen op het niveau gebracht waarop ze zonder de omissie, genoemd onder onderdeel A, met ingang van 1 juli 2021 zouden zijn geweest.

### *Artikel II*

Artikel I, onderdeel C, werkt terug tot en met 1 juli 2021. Dat is op 28 juni 2021 door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gemeld aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 2020/21, 30 196, nr. 760) en voorts medegedeeld aan betrokken partijen in het veld.

Artikel I, onderdeel D, treedt in werking met ingang van 30 juni 2022 zodat de indexering per 1 juli 2022 geschiedt op basis van de bedragen zoals die zouden zijn geweest als per 1 januari 2021 niet verzuimd was om te voorzien in een indexeringsbepaling (zie ook de toelichting bij artikel I, onderdeel D).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,