

## **Energieprestatievergoeding (EPV)**

Verhuurders en huurders hebben vanaf mei 2016 de mogelijkheid om een energieprestatievergoeding (EPV) af te spreken. De EPV is er voor woningcorporaties en andere verhuurders van sociale huurwoningen. Verhuurders kunnen een vergoeding van huurders vragen voor (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM). Ze krijgen dan een deel terug van hun investeringen om van sociale huurwoningen NOM-woningen te maken. De EPV neemt zo huidige wettelijke belemmeringen weg en stimuleert dat woningen energiezuinig gerenoveerd worden.

### **Kenmerken NOM-woning**

Bij een NOM-woning zijn er energiebesparende maatregelen genomen. Ook heeft de woning energieopwekkende voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen.

### **Wat is de EPV?**

De EPV is een schriftelijke overeenkomst. Hierin staat een betalingsverplichting van de huurder aan de verhuurder. De EPV geldt voor een gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte door de verhuurder. Het gaat om energiebesparende én energieleverende voorzieningen aan die woonruimte. Wil de verhuurder een EPV met de huurder overeenkomen voor een sociale huurwoning? Dan moet de woning aan enkele eisen voldoen:

- De woning is zeer goed geïsoleerd
- De woning produceert (duurzaam) gemiddeld net zo veel energie als de woning gebruikt
- De verhuurder toont aan dat de huurwoning voldoet aan de eisen voor een EPV. Bijvoorbeeld rond isolatie. Daarvoor kan hij terecht bij erkende bedrijven die de warmtevraag van een woning bepalen. Ook de hoeveelheid energie die de woning opwekt, moet de verhuurder (laten) meten.
- De woning dient dus zeer goed geïsoleerd te zijn. En het heeft een zeer lage warmtevraag. De warmtevraag is minder dan 50 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. De hoogste EPV is maximaal € 1,40/m<sup>2</sup> per maand. Daarvoor moet de warmtevraag onder de 30 kWh/m<sup>2</sup> per jaar liggen. De woning wekt minimaal een even grote hoeveelheid duurzame energie op. Daarmee kan die volledig in de behoefte aan warmte voorzien. Daarnaast wekt de woning 15 kWh/m<sup>2</sup> per jaar op voor warm tapwater.
- De woning welkt voldoende hulpenergie (Ehulp) op. Bij Ehulp gaat het om de gebouw gebonden (elektrische) energie voor installaties. Denk aan ventilatiesystemen, (comfort)koeling systemen en systemen voor meting en monitoring. Energie voor verlichting valt niet onder Ehulp. Daar bovenop moet de woning 26 kWh/m<sup>2</sup> per jaar aan energie opwekken.

Deze energie is voor de huurder. Het gaat om minimaal 1.800 kWh en maximaal van 2.600 kWh.

### **Toestemming bij renovatie huurwoningen**

Een verhuurder die een woning wil renoveren, heeft daarvoor de toestemming van de huurder nodig. Dat geldt ook als de verhuurder een EPV wil vragen voor een zeer energiezuinige woning, zoals een NOM-woning. Wil een verhuurder een woningcomplex van minimaal 10 woningen renoveren? Daarvoor heeft hij instemming nodig van 70% van de huurders.

### **EPV en energierekening**

Een huurder ontvangt nog steeds een rekening van zijn energieleverancier. De huurder betaalt namelijk altijd een bepaald bedrag voor de aansluiting op het elektriciteitsnet (vastrecht). Valt de duurzaam opgewekte warmte op de woning onder de Warmtewet, zoals bij blokverwarming? Dan ontvangt de huurder een rekening voor de geleverde warmte. Gebruikt de huurder meer energie dan de huurwoning opwekt? In dat geval betaalt hij bij voor het extra gebruik. Gebruikt hij minder energie? Dan krijgt hij geld terug van zijn energiebedrijf.

### **Hoogte EPV**

Huurder en verhuurder spreken zelf de hoogte van de EPV af. De EPV mag niet hoger zijn dan wat daarover in de wet staat. Dit wettelijke maximum wordt elk jaar aangepast aan de inflatie. De huurder krijgt van de verhuurder elk jaar door hoeveel energie de woning opwekt.

### **Geen invloed huur en huurtoeslag**

De EPV staat los van de huur. De jaarlijkse huurverhoging heeft geen invloed op de hoogte van de EPV. De EPV telt ook niet mee voor de huurtoeslag.

### **Bezwaar maken**

Is een huurder het niet eens met de voorgestelde vergoeding van de verhuurder? Of vindt hij dat de woning onvoldoende energie opwekt? Dan kan de huurder bezwaar maken bij de verhuurder. Misschien worden zij het samen niet eens. De huurder kan het geschil dan aan de huurcommissie voorleggen. Geeft de huurcommissie de huurder gelijk? Dan hoeft de huurder een lagere RPV of geen EPV meer te betalen aan de verhuurder.

## **Veel gestelde vragen Energieprestatievergoeding verhuurders en huurders**

### **Wat zijn de voordelen van een EPV voor de verhuurder**

Met de EPV krijgt een verhuurder structureel inzicht in de mogelijkheden voor zeer energiezuinige woningen. Verhuurders, vooral corporaties, kunnen daarmee beter de exploitatiemogelijkheden bepalen van een dergelijke woning binnen de sociale sector.

Een zeer energiezuinige woning is voor de huurder aantrekkelijk, als zijn woonlasten gemiddeld ongeveer gelijk blijven. Hij heeft dan een comfortabele en duurzame woning tegen dezelfde woonlasten. De lagere energierekening moet opwegen tegen de EPV en een eventuele hogere huurprijs door de woningverbetering.

### **Hoe wordt de EPV uitgedrukt**

De EPV is een bedrag per m<sup>2</sup> gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand. Voor de oppervlakte wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning. Die wordt bepaald bij de verstrekking van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of energie-index met toepassing van NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008).

### **Wat is warmtevraag**

De warmtevraag is de hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de vraag naar warmte. Het gaat daarbij om gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de woonruimte. De warmtevraag wordt hier beschouwd als een fysiek kenmerk van de woning.

Hoe wordt de warmtevraag van de woning vastgesteld

De bepalingmethode voor de warmtevraag is bij ministeriële regeling vastgesteld. De ministeriële regeling verwijst hiervoor naar de Nationale Beoordelingsrichtlijn BRL 9500-05 Energieprestatieadviesing. Het gaat in het bijzonder om deelrapport netto warmtevraag, woningen en woongebouwen. Het rapport netto warmtevraag moet voldoen aan hoofdstuk 2 van ISSO 82.5.

De methode voor het bepalen van de netto warmtevraag is gebaseerd op de NEN 7120, inclusief de correctiebladen C2, C3, C4 en C5.

De netto warmtevraag van de betreffende woning bepaal je wordt bepaald op basis van de daadwerkelijk aangebrachte energiebesparende maatregelen. Uitgangspunt kan een gemaakte EPC-berekening van de woning zijn in de woning. Ter plekke dient dan te worden nagaan of de energiebesparende maatregelen echt zijn uitgevoerd. Als dit niet zo is, moet de netto warmtevraag opnieuw bepaald worden, waarbij rekening gehouden wordt met de werkelijk aanwezige energiebesparende maatregelen.

Als er geen EPC-berekening is, moet de woning ter plekke opgenomen worden om de netto warmtevraag te berekenen. De manier waarop staat beschreven in hoofdstuk 4.0 van ISSO-publicatie 82.5.

### **Wie kan of mag de warmtevraag van de woning vaststellen**

Er zijn bedrijven die de warmtevraag kunnen vaststellen en het energieprestatierapport afgeven. Voorwaarde is dat ze gecertificeerd zijn door een certificatie-instelling volgens BRL 9500, delen 00 en 05. In deze nationale beoordelingsrichtlijn staan verschillende eisen voor bedrijven en personeel. Voldoen ze hieraan, dan mogen ze diensten rond energieprestaties van woningen en gebouwen leveren. Denk aan opleidingseisen aan het personeel. Maar ook aan het opnameprotocol om maatregelen vast te stellen waarmee je de netto warmtevraag bepaalt.

Hetzelfde geldt voor de berekeningsmethode om de netto warmtevraag te bepalen en de software om die te berekenen. Daarnaast staat in de beoordelingsrichtlijn hoe certificatie instellingen controles uitvoeren. Wat is de omvang en de frequentie ervan? Wat zijn de sancties bij kritieke afwijkingen?

*Op de site van de Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland (KvINL) staat hoe een bedrijf gecertificeerd kan worden. Daar vind u ook een overzicht van gecertificeerde bedrijven en organisaties.*

### **Hoe kan een lagere warmtevraag tot een hogere EPV leiden**

Een lagere warmtevraag kan tot een hogere EPV leiden. Het is een stimuleringsmiddel om goed te kijken naar isolatiemaatregelen. Dit is conform de 'trias energetica': reduceer eerst de benodigde hoeveelheid energie en kijk daarna hoe je deze duurzaam kunt invullen.

### **Hoeveel energie moet de woning precies opwekken**

De woning moet duurzame energie opwekken voor ruimteverwarming. Maar ook voor warm tapwater, voor voldoende hulpenergie en voor het elektriciteitsgebruik van de huurder.

### **Hoeveel energie moet de woning precies opwekken voor warm tapwater**

De opgewekte energie is genoeg voor het gebruik van warm tapwater door de huurder. Er is een maximale EPV vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van een bepaalde hoeveelheid energie voor warm tapwater. Dit is minimaal 15 kWh/m<sup>2</sup> per jaar.

Uitgangspunt is de hoeveelheid in NEN 7120 voor het bepalen van de Energie Prestatie van Gebouwen (EPG-methodiek). Het gaat om een gemiddeld gezin waar een douche met warmteterugwinning onderdeel uitmaakt van het warmtapwatersysteem. Dit staat erin om gebruik van dergelijke systemen te stimuleren. Zijn zulke maatregelen om de vraag naar energie te verminderen niet aanwezig? Dan is mogelijk de productie

van een grotere hoeveelheid energie voor warm tapwater gewenst. Wekt de woning zelf duurzaam de energie op voor warm tapwater? Maar valt de levering van deze warmte onder de Warmtewet? Dan stelt de EPV geen eisen aan de hoeveelheid op te wekken warmte.

### **Wat is duurzame energie**

Duurzame energie is alle energie uit hernieuwbare, niet-fossiele energiebronnen\*. Denk aan wind- en zonne-energie, Aero thermische, geothermische en Hydro thermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolzuiveringsinstallaties en biogassen. Uiteraard lenen niet al deze duurzame bronnen zich voor opwek op de woning.

\* Kijk voor de uitleg in artikel 2 van de richtlijn 2009/28/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2009 ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen en houdende wijziging en intrekking van Richtlijn 2001/77/EG en Richtlijn 2003/30/EG (Pb EU 2009, L 140).

Bron: [rvo.nl/onderwerpen](http://rvo.nl/onderwerpen)

[Rijksdienst voor ondernemend Nederland/ duurzaamheid](#)

---