

# Nieuwe EPV-regels en bedragen voor zeer goed geïsoleerde huizen

Ga je verhuizen naar een zeer goed geïsoleerde huurwoning met zonnepanelen? Of wordt je huurwoning erg goed geïsoleerd en krijg je zonnepanelen? Dan kan het zijn dat de verhuurder een bedrag rekent voor de goede energieprestatie van je huis: de energieprestatievergoeding (EPV). Per 1 oktober zijn de regels voor EPV vernieuwd.



Huurwoning die verduurzaamd is naar nul-op-de-meter, met zeer goede isolatie en zonnepanelen.

In de nieuwe EPV-regels bepalen drie onderdelen samen hoe hoog de energieprestatievergoeding mag zijn:

- De kwaliteit van de isolatie,
- Het bouwjaar van de woning, én
- De hoeveelheid opgewekte zonne-energie.

Bovendien krijgen huurders de garantie dat de zonnepanelen op de woning ook echt genoeg energie opwekken.

## **EPV alleen bij zeer goede isolatie én genoeg zonnestroom**

Een verhuurder mag huurders een energieprestatievergoeding in rekening brengen als de woning zeer goede geïsoleerd is én genoeg elektriciteit zelf opwekt.

De isolatie moet minstens voldoen aan de 'standaard voor woningisolatie'. En er moeten genoeg zonnepanelen op de woning liggen om minstens alle stroom voor verwarming, warm water en het ventilatiesysteem op te wekken. Hoe beter de huurwoning is geïsoleerd en hoe meer elektra er wordt opgewekt, hoe hoger de EPV mag zijn.

### **Oude tegenover nieuwe EPV-regels**

Tot 1 oktober werd voor woningen waarvoor een verhuurder EPV mocht vragen vooral gekeken naar hoeveel energie de woning nodig had om verwarmd te kunnen worden. Alleen woningen die zo goed geïsoleerd zijn dat ze bijna geen verwarming nodig hebben, kwamen voor EPV in aanmerking. Vanaf 1 oktober kunnen ook woningen met iets minder hoogwaardige isolatie EPV krijgen, maar alleen als er genoeg stroom voor verwarming op het dak wordt opgewekt. De verhuurder moet dit aantonen.

**Let op:** Voor huurders die een huurovereenkomst met EPV van voor 1 oktober 2023 hebben, blijven de oude EPV-regels gelden.

### **EPV-basis: goede isolatie en genoeg eigen stroom voor verwarming**

De EPV-basisvariant is nieuw. Deze kan alleen gevraagd worden voor woningen die vòòr 2019 gebouwd zijn en nu zeer goed verduurzaamd zijn. Deze woningen moeten aan de 'standaard voor woningisolatie' voldoen én genoeg stroom opwekken voor verwarming, warm water en ventilatie.

### **EPV hoogwaardig: ook stroom voor huishoudelijk gebruik**

Voor EPV-hoogwaardig zijn de eisen strenger. De woning moet beter geïsoleerd zijn dan de 'standaard voor woningisolatie' én de zonnepanelen moeten niet alleen genoeg stroom opwekken voor verwarming, warm water en ventilatie, maar ook voor huishoudelijk gebruik, zoals koken en wassen. De verhuurder mag dan een hogere EPV vragen dan de EPV-basis.

### **EPV hoogwaardig voor nieuwe huizen lager**

Voor huizen die vanaf 2019 gebouwd zijn, is de EPV lager dan voor verduurzaamde woningen van voor 2019. Dit is zo, omdat de isolatieregels voor deze woningen al heel hoog zijn en dus met kleinere verbeteringen al aan de hoge EPV-regels voldoen.

### **Garantie voor genoeg stroom**

Met de nieuwe EPV-regels krijgen huurders de zekerheid dat hun woning voldoende stroom opwekt. De verhuurder moet dit meten en bijhouden. De huurder krijgt jaarlijks een rapport van de verhuurder waarin staat hoeveel stroom er is opgewekt en hoeveel er is gebruikt voor de verwarming, het warme water en de ventilatie. Als blijkt dat er niet genoeg stroom is opgewekt, dan moet de verhuurder dit aan de huurder vergoeden.

### **Woonbond is kritisch op hoogte EPV-bedragen**

De Woonbond is betrokken geweest bij het opstellen van de nieuwe EPV-regels en is blij met de vernieuwing, maar is wel kritisch op de hoogte van de EPV-bedragen. De nieuwe tarieven zijn gebaseerd op het energieprijzplafond terwijl de energieprijzen nu lager liggen. Daarbij gaat ook het afbouwen van de salderingsregeling gevolgen hebben. De Woonbond vindt dat vanaf 2025 de tarieven naar beneden aangepast moeten worden.

Bron: Woonbond  
20 oktober 2023