
Energy-Up webtalk EPV 2.0: Hoe verbetert dit je business case als corporatie?

Op 10 oktober nam Sjoerd Klijn Velderman tijdens de Energy-Up webtalk 'EPV 2.0: Hoe verbetert dit je business case als corporatie?' de belangrijkste wijzigingen van de vernieuwde EPV-regeling onder de loep. De invoering van EPV-basis en versoepeling van de monitoringseisen leiden tot een verbeterde business case voor corporaties. In dit document tref je de vragen en antwoorden die tijdens de webtalk aan bod zijn gekomen.



Q: Wat is straks de impact van het wegvallen van de saldering?

A: Vooruitlopend op de afschaffing is bij de vaststelling van de EPV-bedragen in de EPV 2.0 nu al ingerekend dat de saldering voor 50% afgeschaft zal worden. Dit omdat na dat punt een evaluatie van het effect van de afschaffing in de breedte onderzocht zou worden.

Eerder is vanuit Stroomversnelling het effect van afschaffing onderzocht. Hier is een rekentool voor ontwikkeld, de rekentool vind je [hier](#).

Overigens wordt voor de corporatiesector overwogen om een mogelijk nadeel voor de businesscase voor de huursector te compenseren met een subsidie.

Q: De wijze van monitoring mag eenvoudiger. Echter daarmee is de kans op discussie juist weer groter (dat kan wel eens meer discussie en kosten opleveren dan de huidige kosten van monitoring EPV 1.0). In de EPV 2.0 wordt dan gesproken over compensatie. Mag je op dit punt niet gewoon de uitgangspunten van EPV 1.0 blijven hanteren?

A: De monitoringseisen in de EPV 2.0 zijn het minimale niveau. Er mag uitgebreider gemonitord worden en dat kan inderdaad eventuele discussies voorkomen.

De compensatie die benodigd is bij niet volledig voldaan hebben in jaar x volgens de EPV 2.0 (ontbrekende economische waarde van te geringe opwek terugbetalen) is wel veel minder impactvol voor de corporatie dan bij de EPV 1.0 (EPV over gehele jaar terugbetalen).

Q: Het EPV-rapport wordt berekend over een kalenderjaar. Hoe wordt bij een nieuw contract de vergoeding berekend over de eventuele maanden voor dat het kalenderjaar begint? Naar rato van aantal dagen?

A: De vergoeding is een maandelijkse vergoeding die van start mag gaan vanaf start verhuur. Wel is het dan verstandig om de jaarrapportage samen te laten vallen met 1 jaar bewoning: anders gaat het mis in de onderbouwing van de opwek versus verbruik..

Q: Als er een huurdersmutatie is, mag EPV 2.0 toegepast worden op de nieuwe huurder? Of is het mogelijk om te onderhandelen waardoor EPV 2.0 aangeboden mag worden?

A: EPV 2.0 mag bij nieuwe huurders gevraagd worden indien de woning aan de prestatie-eisen voldoet. Het staat voor nu vrij of de corporatie dat wil doen, maar dat is zeer aan te bevelen. Wel is het dan ook van belang dat dit al gecommuniceerd wordt bij het aanbieden van de huurwoning aan geïnteresseerde huurders.

Q: Op welk moment moet de warmtebehoefte vastgesteld worden? Bij aanvraag omgevingsvergunning of bij oplevering? In 2023 heeft dit bij nieuwbouw EPV hoogwaardig nogal een groot effect op het EPV bedrag (1,71 euro ipv 1,15/0,90 euro).

A: De EPV 2.0-waardige bewijslast t.a.v. warmtevraag moet worden bepaald bij oplevering van de woning (nieuwbouw c.q. na renovatie). Wel mag iedere woning die tot en met 31 december dit jaar wordt opgeleverd ook nog vallen onder het oude EPV 1.0 regime (waarbij dan de warmtevraag bepaald moet worden met de NEN7120 met input zoals beschikbaar bij oplevering). Dan gelden overigens ook de EPV 1.0 bedragen.

Q: Is het toegestaan om het 1e jaar als 'gebroken' jaar toe te passen en vervolgens per kalenderjaar (1 januari) te rapporteren?

A: De compensatieregeling gaat gelden na het eerste volledige kalenderjaar waarover EPV is gevraagd. De maanden voorafgaand aan het eerste volledige kalenderjaar worden geacht gelijk aan het volledige kalenderjaar gepresteerd te hebben. Dus indien uit het eerste volledige kalenderjaar blijkt dat de huishoudelijke bundel niet beschikbaar was, dan geldt de compensatie over het eerste kalenderjaar en de maanden daarvoor.

Q: Wat kun je indicatief verwachten aan kosten voor monitoring, administratie etc?

A: Hangt van het monitoringsysteem af. Voor een meer complete monitoring dan vereist: eenmalige kosten voor monitoringsysteem ca. 500-800 euro en jaarlijkse kosten ca. 200 euro. Zie ook [hier](#) onze handreiking over de waarde van monitoring.

Q: Bij renovatie van woningen waardoor de prestaties voldoen aan de EPV voorwaarden, hebben we te maken met zittende huurders. Is het vragen van een EPV wel toegestaan volgens huurrecht?

A: EPV is een aparte component (geen servicekosten) en ja dat mag bij een zittende bewoner gevraagd worden. Vereist uiteraard wel 70% instemming vooraf voor het complete renovatieplan (incl. EPV overeenkomst).

EPV 2.0 is vastgelegd als derde mogelijke component in de huurwet (naast huur en servicekosten dus). Wel moet je er voor waken dat je niet ook nog servicekostenverhoging toevoegt na de renovatie.

Q: Hoe ga je om met projecten die al wel getekend zijn (op basis van EPV 1.0) maar pas uitgeleverd worden in 2024? De woning moet dan verplicht volgens EPV 2.0 gemonitord worden. Moeten er door de woningcorporatie weer nieuwe afspraken gemaakt worden met de bewoners?

A: Ik vrees dat het inderdaad zo is dat dit aanpassing van met name de EPV afspraken met de bewoner vereist en de opleveringgegevens op basis van NTA8800 moet worden gedaan (in plaats van de NEN7120 die voor de EPV 1.0 gold).

Q: Heeft BZK duidelijke richtlijnen over soort apps/bedrijven die de monitoring mogen doen?

A: Stroomversnelling heeft een Monitoring-norm uitgewerkt met richtlijnen waar monitoring-apps aan zouden moeten voldoen (geen richtlijnen voor de bedrijven). Het implementeren van jaarrapportages, e.d., in Cora/Vera vereenvoudigt de koppeling met monitoring maar stelt ook eisen aan de vorm van de monitoringsdata om in Cora/Vera te kunnen verwerken.