

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw E.F. Boekholt-O'Sullivan
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/ATR4717/2026-U147

Uw referentie

Datum

12 augustus 2026

Onderwerp

Wijziging Besluit energieprestatievergoeding huur in verband met afschaffing salderingsregeling

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

Op 7 juli 2026 is de voorgenomen *wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur in verband met de afschaffing van de salderingsregeling* voor advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De adviestertermijn van ATR loopt tot en met 16 augustus 2026.

Aanleiding en inhoud voorstel

Sinds 1 september 2016 is de regelgeving voor de energieprestatievergoeding (EPV) van kracht. De EPV maakt het mogelijk om tussen verhuurders en huurders een vergoeding overeen te komen voor de energieprestatie van zeer hoogwaardig verduurzaamde huurwoningen. Alle verhuurders kunnen gebruikmaken van de optie om een EPV toe te passen, maar de EPV is in de praktijk vooral van belang voor woningcorporaties. De EPV is een belangrijk instrument om het probleem van de "split incentive" bij verduurzaming in de huursector op te lossen. Door een energieprestatievergoeding te vragen van de huurder wordt de verdeling van investeringen en voordelen evenwichtiger.

Het wegvallen van de salderingsregeling per 2027 heeft effect op de energierekening van huurders in EPV-woningen. Huurders kunnen hierdoor de opgewekte elektriciteit niet langer op jaarbasis volledig verrekenen met hun verbruik. Afhankelijk van hun energiecontract krijgen zij te maken met gewijzigde terugleververgoedingen en terugleverkosten. Hierdoor stijgen de energielasten van huurders in EPV-woningen. Dit raakt aan een belangrijk uitgangspunt van de EPV, namelijk dat de totale woonlasten van huurders in EPV-woningen vergelijkbaar zijn met die van huurders in andere, verduurzaamde woningen (woonlastenneutraliteit). Ook in de Tweede Kamer is aandacht gevraagd voor de gevolgen van de afschaffing van de salderingsregeling voor huurders. Onderzoeksbureau DGMR heeft een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het afschaffen van de salderingsregeling en de gevolgen van de terugleverkosten die bij de huurder in rekening worden gebracht. Conclusie is dat één van de uitgangspunten van de EPV, namelijk dat een huurder niet meer betaalt aan woonlasten dan een huurder in een verduurzaamde

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

referentiewoning (woonlastenneutraliteit), onder druk komt te staan. Daarom worden met het voorliggende besluit de maximale EPV-tarieven aangepast.

Ten tweede is gebleken dat er verduidelijking nodig is bij bestaand overgangsrecht. Het Besluit EPV is aangepast per 1 oktober 2023. Dit heeft geleid tot de EPV 2.0. Daarbij was in overgangsrecht voorzien zodat voor bestaande EPV-woningen de wettelijke regeling van toepassing blijft die gold ten tijde van het overeenkomen van de EPV (EPV 1.0). De huidige formulering van het overgangsrecht is echter onduidelijk over de EPV-tarieven bij mutatie na 2023. De wettelijke regeling wordt aangepast zodat expliciet blijkt dat een EPV 1.0 ook aan een nieuwe huurder van een EPV 1.0 woning kan worden gevraagd.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

De noodzaak van ingrijpen is volgens het college voldoende gemotiveerd. Het voorstel lost een bestaande onduidelijkheid op over het maximaal toegestane EPV-bedrag bij nieuwe verhuringen van bestaande EPV-woningen. Door het vervallen van de salderingsregeling veranderen de financiële uitgangspunten waarop de huidige maximale EPV-tarieven zijn gebaseerd. Uit het onderzoek van DGMR volgt dat hierdoor het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit onder druk komt te staan. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen voor dit probleem bekend. Zo is bezien of de negatieve effecten kunnen worden beperkt door het eigen gebruik van zelf opgewekte elektriciteit te vergroten. Uit het onderzoek van DGMR blijkt dat een hoger eigen verbruik de financiële gevolgen voor huurders weliswaar kan beperken, maar deze niet volledig wegneemt. Ook is gekeken naar financiële compensatie. Uit het onderzoek van DGMR volgt dat de mogelijke inkomstenderving voor verhuurders ongeveer € 10 miljoen per jaar bedraagt. De toelichting vermeldt dat voor financiële compensatie geen budgettaire dekking beschikbaar is. Het kabinet kiest daarom voor een verlaging van de maximale EPV-tarieven.

In het voorstel is bewust gekozen om de gevolgen van het vervallen van de salderingsregeling niet volledig in de tarieven te verwerken. Volgens de toelichting zou een volledige verlaging de financiële gevolgen volledig bij verhuurders neerleggen, terwijl EPV-woningen ook na het vervallen van de salderingsregeling voordelen voor huurders blijven bieden. De gekozen oplossing verdeelt de financiële gevolgen tussen huurders en verhuurders. Het college constateert dat de toelichting onvoldoende inzichtelijk maakt wat deze lastenverdeling betekent voor de effectiviteit van het voorstel. Enerzijds leidt de tariefverlaging tot lagere inkomsten voor verhuurders. Anderzijds blijkt uit de toelichting dat verhuurders verschillend anticiperen op het vervallen van de salderingsregeling. Er zijn signalen dat verhuurders bestaande EPV-overeenkomsten beëindigen, alternatieve financiële afspraken met huurders maken of afzien van het aangaan van nieuwe EPV-overeenkomsten. Daarnaast blijkt uit de evaluatie van de EPV-regeling door Sijpheer Energie dat verhuurders de regeling als complex, administratief belastend en financieel onzeker ervaren. Het afschaffen van de salderingsregeling wordt als

een groot pijnpunt ervaren. Het voorstel maakt onvoldoende inzichtelijk in hoeverre verhuurders de lagere EPV-opbrengsten zullen opvangen. Als verhuurders deze gevolgen geheel of gedeeltelijk doorberekenen via andere huurinkomsten of aanvullende financiële afspraken, kan het beoogde effect voor huurders, namelijk het dempen van hogere woonlasten voor huurders, (deels) verloren gaan. Als verhuurders vanwege de combinatie van lagere financiële opbrengsten en andere genoemde knelpunten afzien van toepassing van de EPV-regeling, kan de werking van de regeling als geheel onder druk komen te staan.

1.1 Het college adviseert de effectiviteit van de tariefsverlaging nader te onderbouwen door in te gaan op de mate waarin verhuurders de lagere EPV-opbrengsten zullen opvangen zonder gevolgen door te berekenen aan huurders.

2. Minder belastende alternatieven

De tariefsverlaging heeft vooral financiële gevolgen voor corporaties en huurders. De regeldrukgevolgen zijn beperkt, omdat de wijzigingen aansluiten bij de bestaande systematiek. Voor de tariefsverlaging gaat het om aanpassing van bestaande normbedragen. Voor de wijziging met betrekking tot het overgangsrecht gaat het om verduidelijking van toepassingsvoorwaarden. Dit kan leiden tot minder regeldruk, omdat de wettelijke grondslag voor toepassing van EPV 1.0 bij opvolgende huurders explicieter wordt. Daardoor kunnen interpretatiegeschillen afnemen.

Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

De voorgestelde wijzigingen sluiten aan bij de bestaande systematiek van EPV. Hierdoor blijven de gevolgen voor de werkbaarheid beperkt. Het college ziet aanleiding voor één aandachtspunt. De toelichting bij het voorstel vermeldt dat verhuurders in de meeste gevallen niet het maximale EPV-tarief vragen: uit onderzoek van Sijpheer Energie (evaluatierapport) blijkt dat 40% van de corporaties nooit het maximale EPV-tarief vraagt. Slechts 12% zegt altijd het maximale EPV-tarief te vragen. Het is daarbij volgens het voorstel mogelijk dat een woningcorporatie nu al een lager EPV-tarief vraagt dan het beoogde maximum per 1 januari 2027. De huurder heeft in dat geval geen voordeel bij de voorgestelde verlaging, maar zal wel gevolgen ondervinden van het afschaffen van de salderingsregeling. Goede voorlichting en communicatie hierover is van belang om duidelijk te maken dat het voorliggende voorstel de financiële gevolgen voor deze groep huurders niet zal beperken.

3.1 Het college adviseert in de toelichting expliciet in te gaan op de positie van huurders voor wie de voorgestelde verlaging van de maximale EPV-tarieven geen feitelijk effect heeft en inzichtelijk te maken hoe hierover wordt gecommuniceerd.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de regeldrukeffecten. De eenmalige regeldrukeffecten houden verband met de noodzaak om van de regelgeving kennis te nemen. Hierbij betreft het 265 woningcorporaties en een uurtarief van € 54,-. Voor woningcorporaties wordt ingeschat dat zij gemiddeld 1 uur nodig hebben, waardoor de totale eenmalige regeldrukkosten uitkomen op € 14.310,-. De totale eenmalige regeldrukkosten (dat wil zeggen de in euro's omgerekende tijdsbesteding) voor huurders bedraagt € 17.708,-.

De wijziging van het overgangsrecht leidt per saldo tot een afname van regeldruk. Met de wijziging wordt verduidelijkt welke EPV na mutatie in rekening mag worden gebracht. Daardoor

hoeven verhuurders bij mutatie niet langer per geval te beoordelen en toe te lichten welk EPV-tarief van toepassing is. Ook wordt hiermee onduidelijkheid in de communicatie met nieuwe huurders verminderd. Dit leidt voor verhuurders tot een structurele afname van de regeldruk van € 5.670,-.

De tariefwijziging brengt beperkte aanvullende regeldruk met zich mee, omdat het gaat om aanpassing van bestaande normbedragen binnen het bestaande stelsel. De regeldrukkosten van deze wijziging beperken zich tot het verwerken van gegevens, intern overleg over de gevolgen en het communiceren met huurders. Hierbij betreft het enkel de corporaties die EPV in rekening zullen brengen na 1 januari 2027. Het gaat om het verwerken van gegevens en communicatie met 12.950 huurders. De regeldrukkosten komen voor verhuurders daarmee uit op € 50.239,-. Voor huurders komen de regeldrukkosten uit op € 10.625,-.

Het college ziet geen aanleiding voor adviespunten over de regeldruk.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

Indienen / vaststellen nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

Indien u het voorstel verder in procedure brengt, gaat ATR ervanuit dat de toelichting per adviespunt duidelijk maakt op welke wijze rekening is gehouden met het ATR-advies.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris