

EVALUATIE EPV2.0

IN OPDRACHT VAN
MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING



Februari 2026

Voor u ligt de evaluatie van de Regeling Energieprestatievergoeding Huur die sinds oktober 2016 is geïntroduceerd en per 1 oktober 2023 is gemoderniseerd.

COLOFOON

Evaluatie EPV 2.0

Februari 2026

Uitgevoerd door:

Sijpheer Energie

Auteur: Niels Sijpheer

In opdracht van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)

Met medewerking van:

RVO, Aedes, Woonbond

© 2026 – Sijpheer Energie



BEELDVERANTWOORDING

Foto Cover: Energiesprong, Wijk van Morgen (Heemwonen)

Blz. 1 M. Sijpheer, Rivierenbuurt (Woonwaard)

Blz. 4 Energiesprong (Flickr)

Blz. 7 N Sijpheer, Vuurtoreneiland Amsterdam

Blz. 9 Energiesprong, Wijk van Morgen (Heemwonen)

Blz. 10 N. Sijpheer (Sessie Energiesprong)

BLZ 13: Energiesprong, Wijk van Morgen (Heemwonen)

Blz 14: M. Sijpheer (Hoogspanningsmast Oterleek)

Blz 18: M. Sijpheer (Hoogspanningsmast Oterleek)

Blz 20. Energiesprong (Flickr)

Blz. 21. M. Sijpheer (Hoogspanningsmast Oterleek)

SAMENVATTING

Deze evaluatie van de Energieprestatievergoeding (EPV) geeft een breed beeld van de praktijkervaringen van woningcorporaties en huurders. De regeling maakt het investeren in zeer energiezuinige woningen aantrekkelijker, maar de toepassing blijft beperkt. Door de 92 respondenten die hebben bijgedragen aan deze evaluatie zijn er 40 corporaties vertegenwoordigd die in totaal samen ca. 10.300 EPV woningen verhuren; de anderen 47 corporaties vinden de regeling over het algemeen complex, onzeker en administratief zwaar. Van enkele corporaties hebben meerdere medewerkers (5) bijgedragen aan de evaluatie. Ook is gesproken met 2 huurders die een afvaardiging vormden van een groep huurders van EPV-woningen.

Het wegvallen van de salderingsregeling per 2027 vormt de grootste bedreiging voor de continuïteit van de EPV. Circa 60% van de corporaties met EPV-woningen geeft aan dat de afschaffing van de salderingsregeling directe gevolgen heeft voor hun projecten. Bij $\frac{1}{3}$ van deze groep wordt bij nieuwe projecten geen verregaande verduurzaming doorgevoerd en/of worden kosten op een andere wijze verrekend, bijvoorbeeld via een huurverhoging als dat mogelijk is (beperkt bij sociale huur). Een kleinere groep past de regeling nog slechts beperkt of in uitzonderingsgevallen toe. Opschaling van de EPV blijft daarmee uit.

Huurders waarderen het comfort en de duurzaamheid van hun woning, maar ervaren tegelijkertijd toenemende onzekerheid over woonlasten en geven aan dat de werking en verrekening van de EPV onvoldoende wordt uitgelegd.

De evaluatie bevestigt dat het principe van de EPV werkt – het biedt een oplossing voor het split-incentive en stimuleert energiebesparing – maar dat uitvoering en beleid beter moeten aansluiten bij de praktijk. Met vereenvoudiging, stabiel beleid (vooral i.r.t. de salderingsregeling) en meer flexibiliteit in de technische toepassing, kan een instrument zoals de energieprestatievergoeding, bijdragen aan zowel betaalbaarheid voor huurders en verhuurders als de verduurzaming van de huursector.



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	1
WAT IS DE ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING (EPV)?	3
OVER DEZE EVALUATIE	4
ENQUÊTE	5
TOEPASSING EN BETAALBAARHEID VAN EPV WONINGEN	6
ROL VAN DE EPV IN VERDUURZAMINGSSTRATEGIE	7
KNELPUNTEN VAN DE ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING	8
VERSCHILLEN IN HOUDING EN ERVARING MET DE EPV	10
HUURDERSPERSPECTIEF	12
TOEKOMSTBESTENDIGHEID VAN DE EPV	14
BELEIDSMATIG VERVOLG OP BASIS VAN ENQUÊTE EN HUURDERSERVARINGEN	17
CONCLUSIE	21

Wat is de Energieprestatievergoeding (EPV)?

De Energieprestatievergoeding (EPV) is een besluit (wet) dat woningcorporaties de mogelijkheid biedt om een maandelijkse vergoeding in rekening te brengen bij huurders van woningen die aantoonbaar zeer energiezuinig zijn. De regeling koppelt de huurprijs aan de gerealiseerde energieprestatie van de woning: hoe lager de energievraag en hoe hoger de duurzame opwek, hoe hoger de toegestane vergoeding. Daarmee vormt de EPV een instrument om investeringen in energiezuinige of NOM-woningen financieel haalbaar te maken, zonder dat huurders erop achteruitgaan in woonlasten.

TOTSTANDKOMING

De EPV bestaat sinds 2016, toen de oorspronkelijke regeling (EPV 1.0) werd ingevoerd om de verduurzaming van de bestaande voorraad te stimuleren. Deze eerste versie was vooral gericht op grootschalige renovaties naar Nul-op-de-Meter (NOM), waarbij woningen een zeer lage energievraag combineerden met een grote mate van duurzame opwekking. Per 1 oktober 2023 is de regeling gemoderniseerd naar EPV 2.0. Deze versie sluit beter aan bij actuele prestatie-eisen van BENG, introduceert nieuwe definities en maakt toepassing bij zowel nieuwbouw als renovatie mogelijk. In de praktijk blijven EPV woningen echter overwegend eengezinswoningen; toepassing bij meergezinswoningen komt minder vaak voor vanwege technische en organisatorische beperkingen zoals bijvoorbeeld een beperkt dakoppervlak voor voldoende opwekking van duurzame zonnestroom.

UITVOERING

De EPV is gebaseerd op enkele kernprincipes die bepalen hoe de regeling in de praktijk werkt en waarom corporaties deze toepassen: aantoonbare energieprestatie, woonlastenneutraliteit en onafhankelijkheid van energietarieven.

Aantoonbare energieprestatie: de EPV mag alleen worden gevraagd wanneer de woning bewezen voldoet aan de prestatie- en opwekcriteria.

Woonlastenneutraliteit: een uitgangspunt van de EPV is dat de totale woonlasten voor huurders niet hoger mogen zijn dan een vergelijkbare woning zonder EPV.

Onafhankelijkheid van energietarieven: de EPV is gebaseerd op de energieprestatie van de woning en niet op actuele marktprijzen.

RELATIE TUSSEN EPV, HUURPRIJS EN PASSEND TOEWIJZEN

De Energieprestatievergoeding (EPV) is juridisch geen onderdeel van de kale huurprijs, maar een afzonderlijke vergoeding voor een aantoonbare energieprestatie van de woning. Hierdoor telt de EPV niet mee bij passend toewijzen en bij de toepassing van aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag; deze toetsen vinden uitsluitend plaats op basis van de kale huur. Dit maakt het mogelijk om zeer energiezuinige woningen met EPV ook aan lagere inkomens toe te wijzen. Tegelijkertijd geldt op grond van het Besluit energieprestatie-vergoeding huur, het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit: de totale woonlasten (huur, EPV en energiekosten) is even hoog als van een referentiewoning. In de praktijk vraagt dit om zorgvuldige tariefstelling en duidelijke communicatie, omdat huurders hun betaalbaarheid beoordelen op basis van de totale maandlasten en niet op het juridische onderscheid tussen huur, EPV en energiekosten.

Over deze evaluatie

Deze evaluatie is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). De evaluatie was bij de modernisering al gepland, omdat de afbouw van de saldering al op de politieke agenda stond. De evaluatie van de Energieprestatievergoeding huur (met nadruk op de EPV 2.0) is uitgevoerd om vast te stellen in welke mate deze vernieuwde regeling bijdraagt aan:

- energiebesparing en betaalbaarheid
- uitvoerbaarheid en administratieve eenvoud
- toekomstbestendigheid bij afschaffing van de salderingsregeling.

De evaluatie is opgebouwd uit drie onderdelen:

- Een enquête onder woningcorporaties
- Gesprekken met huurders van EPV-woningen
- Gesprekken met corporaties.

TOTSTANDKOMING

Sinds de introductie van de EPV in 2016 hebben woningcorporaties en huurders waardevolle ervaring opgedaan met de Energieprestatievergoeding. Met de invoering van de EPV 2.0 in oktober 2023 zijn diverse aanpassingen doorgevoerd om de regeling beter te laten aansluiten op de actuele praktijk en de ambities van de energietransitie. Om inzicht te krijgen in hoe de EPV 1.0 en de vernieuwde EPV 2.0 in de praktijk functioneren, is een enquête uitgezet en hebben verdiepende sessies plaatsgevonden.



UITVOERING

De uitvoering van de evaluatie is verzorgd door Sijpheer Energie, met ondersteuning van een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), Aedes en de Woonbond. Door deze samenwerking zijn de verschillende perspectieven van overheid, verhuurders en huurders goed meegenomen in de uitvoering en interpretatie van de enquête.

Enquête

De enquête voor verhuurders is tot stand gekomen in samenwerking met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), Aedes en de Woonbond. Een grootschalige enquête onder huurders kon niet worden uitgevoerd, omdat corporaties terughoudend waren om hieraan mee te werken. Zij vreesden dat vragen over woonlasten en het stoppen van salderen onrust of onzekerheid bij huurders zouden kunnen veroorzaken. Dat maakte het onmogelijk om binnen de termijn van de evaluatie een enquête uit te zetten onder huurders.

87



Woningcorporaties

10.300



EPV Woningen

ca. 10

Miljoen € per jaar

EPV inkomsten

SAMENWERKING

Aedes heeft zorggedragen voor de verspreiding van de enquête onder ca. 250 woningcorporaties. In totaal 87 woningcorporaties leverde 92 respondenten en hebben de mogelijkheid benut om hun ervaringen over de EPV te delen. Ook corporaties zonder EPV-woningen zijn meegenomen om een volledig beeld te krijgen van de drempels, perspectieven en afwegingen rond de toepassing van de regeling. De Woonbond heeft vanuit huurdersperspectief meegekeken bij de inhoudelijke formulering van de enquête, zodat de belangen van huurders goed zijn meegenomen.

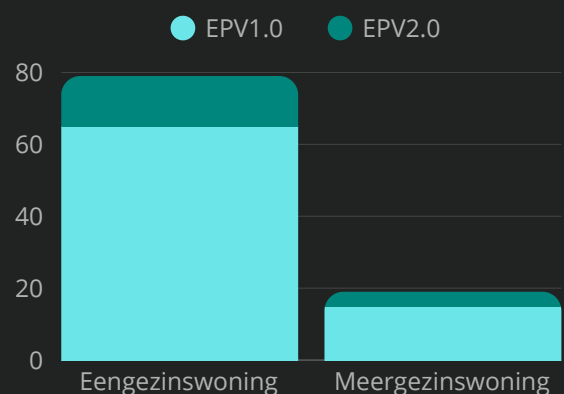
RESPONS

De vragenlijst bevatte zowel gesloten als open vragen over de rol van EPV in strategie, de uitvoering in de praktijk, financiële effecten en de gevolgen van beleidswijzigingen.

- 87 corporaties vulden de enquête in
- hiervan verhuren 40 corporaties samen ca. 10.300 EPV-woningen
- wat leidt tot een kasstroom van ca. 10 miljoen € per jaar

De groep respondenten is representatief voor de sector: zowel grote als kleine corporaties uit stedelijke en regionale gebieden namen deel.

Percentage woningaantal van deze enquête, totaal 10.300 EPV woningen



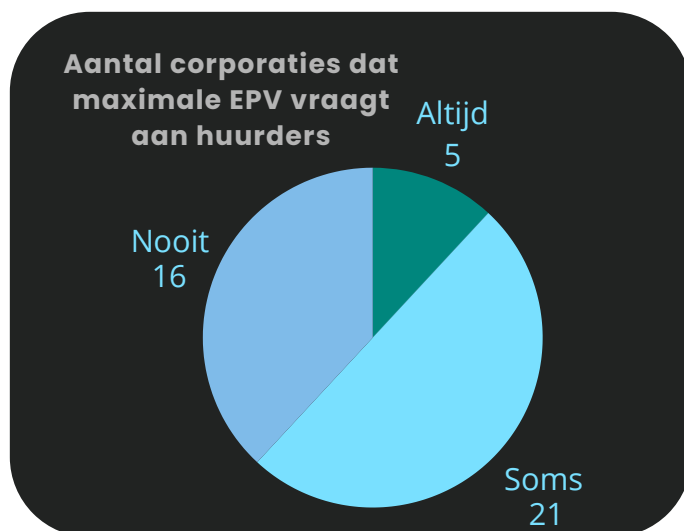
“De Energieprestatievergoeding stelt ons in staat om de extra kosten van de EPV woning af te dekken, een extra kasstroom te genereren en de huurder een woning te kunnen bieden met een beheersbare en redelijk constante maandlast.”



Toepassing en betaalbaarheid van EPV woningen

TOEPASSING

Respondenten verhuren gezamenlijk ca. 10.300 EPV-woningen. Hiervan betreft 20% woningen de nieuwe EPV 2.0 en 80% woningen de EPV 1.0-regeling. Wanneer we kijken naar het type woningen, blijkt dat de regeling in overgrote mate wordt toegepast bij eengezinswoningen (ca. 80%) en in mindere mate bij meergezinswoningen (ca. 20%). Het grootste deel van de huidige EPV-voorraad bestaat dus uit eengezinswoningen. Dit beeld geldt zowel voor de oude EPV als voor de EPV 2.0. Bij beide regelingen zijn het dus voornamelijk eengezinswoningen waar EPV wordt gevraagd. Wel is er bij de nieuwe EPV 2.0 relatief vaker sprake van toepassing in meergezinswoningen dan bij de oude regeling, al blijft dit aandeel beperkt. Dit was ook een doel van de EPV 2.0 regeling.



BETAALBAARHEID

De EPV-bedragen zijn opgebouwd vanuit het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit voor een EPV-huurder t.o.v. een referentiewoning. In de praktijk wil het echter voorkomen dat huurders alsnog duurder uit zijn met de EPV-bedragen. Corporaties kiezen er daarom ook voor om niet de maximale EPV-bedragen te hanteren. Dat betekent dat corporaties bewust onder het maximum blijven, zodat de totale woonlasten (huur + EPV + energiekosten) voor de huurder niet hoger zijn dan een referentiewoning met een gemiddeld energiegebruik; met name ouderen en zuinige huishoudens hadden in hun vorige woning vaak al lage energiekosten, waardoor er weinig meer te besparen valt. Daarnaast beïnvloeden externe ontwikkelingen zoals terugleverkosten en de afbouw van salderen de totale woonlasten.

De EPV is bedoeld om investeringen in zeer energiezuinige of NOM-woningen meer rendabel te maken en mag de huurder geen financieel nadeel opleveren. Vaak wordt daarom maar 70–80 % van het maximum EPV bedrag gehanteerd, of het bedrag wordt per project afgestemd. Corporaties gebruiken het tarief dus als stuurmiddel om de woonlasten betaalbaar te houden.

“Vanuit betaalbaarheid voor huurders vind ik dat EPV niet meer zou mogen kosten dan een normale energierekening. Als dat lagere tarieven betekent, is dat een noodzakelijk nadeel voor de corporatie.” [Quote van een woningcorporatie]

Rol van de EPV in verduurzamingsstrategie

Corporaties hebben vaak een brede verduurzamingsstrategie, waarin wordt ingezet op meerdere routes. We hebben corporaties gevraagd wat de rol is van de EPV binnen hun verduurzamingsstrategie. Onderstaande samenvatting is gebaseerd op 40 corporaties die EPV-woningen verhuren of hebben verhuurd.

- **Voor de bestaande woningvoorraad**

De meerderheid geeft aan dat de EPV geen of slechts een beperkte rol speelt. 27 van de 40 corporaties die de EPV als instrument hebben ingezet, geven aan de EPV niet meer te gebruiken om de bestaande voorraad verder te verduurzamen en 10 corporaties in beperkte mate. Slechts een klein aantal (3) geeft aan dat EPV in belangrijke mate onderdeel is van hun aanpak.

- **Voor nieuwbouwprojecten**

Ook hier geldt dat een aanzienlijk deel (18) de EPV niet toepast. Wel zijn er relatief meer corporaties die aangeven dat de EPV in belangrijke mate (10) of in redelijke mate (3) onderdeel uitmaakt van de strategie ondanks de afschaffing van de salderingsregeling.



Ondermijning door afschaffen van salderen

Hoewel de EPV voor de meeste corporaties slechts een ondersteunende of experimentele rol speelt, vormt zij voor enkele corporaties juist een belangrijk onderdeel van de verduurzamingsstrategie. Bij hen draagt de EPV substantieel bij aan de kasstroom waarmee investeringen in energiezuinige huurwoningen mogelijk worden en huurprijzen laag kunnen blijven. Hierdoor komen EPV-woningen voor een bredere doelgroep beschikbaar.

Het (verwachte) wegvallen van de salderingsregeling zet deze continuïteit echter onder druk: lopende projecten worden heroverwogen en nieuwe EPV-projecten worden grotendeels stilgelegd. Daardoor vervult de regeling op dit moment vooral een nichefunctie, terwijl het oorspronkelijke potentieel om structureel bij te dragen aan de energietransitie grotendeels onbenut blijft.



“De EPV maakte onze NOM-renovaties financieel haalbaar. Zonder salderen is dat model niet meer sluitend.”

Knelpunten van de Energieprestatievergoeding

Op basis van de enquêteresultaten van 87 corporaties zijn onderstaande zes punten de meest genoemde belemmeringen bij de toepassing van de EPV. De volgorde weerspiegelt hoe vaak deze thema's door corporaties genoemd zijn – het is dus géén subjectieve top-6, maar een rangorde op basis van de respons. De percentages en aantallen zijn ontleend aan de toelichtingen in de enquête

● 1. Onzekerheid door afschaffing saldering en behoefte aan beleidsstabiliteit

Meest genoemd: ± 60% van de corporaties met EPV

Corporaties geven aan dat het wegvallen van saldering de businesscase direct onder druk zet. Een derde van de corporaties is al gestopt met nieuwe EPV-projecten, en een vergelijkbaar aandeel is terughoudend geworden. De beleidsdynamiek leidt volgens veel respondenten tot heroverweging van bestaande projecten en afbouw van toepassing. De enquête laat ook zien dat corporaties pleiten voor toekomstig consistent beleid, los van de directe discussie over het vervroegd afschaffen van salderen.

● 2. Hoge administratieve en monitoringslasten

Iets minder dan de helft: ± 45%

Veel corporaties typeren de regeling als “complex”, “bureaucratisch” of “tijdrovend”. De overstap naar EPV 2.0 levert volgens meer dan 70% van de respondenten geen lagere lasten op. Monitoring, rapportage en interpretatieverschillen tussen accountants en toezichthouders kosten veel capaciteit, vooral bij kleinere corporaties.

● 3. Uitlegbaarheid richting huurders

Iets meer dan één derde: Circa 35%

Corporaties ervaren dat huurders de relatie tussen huur, EPV en energierekening moeilijk vinden te begrijpen. Dat leidt tot extra communicatie-inspanningen en soms weerstand. De compensatieregeling zorgt bovendien voor onzekerheid bij huurders én bij corporaties (ondanks dat slechts ~5% daadwerkelijk compensatiegevallen rapporteert). Daarnaast geven corporaties aan dat de toenemende complexiteit en beleidswijzigingen de uitlegbaarheid richting huurders bemoeilijken, waardoor extra inspanning nodig is om huurders te informeren.

● 4. Financiële onzekerheid en beperkte dekking van meerkosten

Bijna één derde: Ongeveer 30%

Corporaties geven aan dat de EPV financieel onvoldoende dekkend is om onverwachte meerkosten op te vangen. Vooral extra installatiekosten, isolatie, monitoring en risico's op compensatie worden genoemd als onverwachte meerkosten. Zonder saldering verwacht bijna 80% van de corporaties dat EPV-woningen minder aantrekkelijk worden dan alternatieven om woningen vergaand te verduurzamen. De onzekerheid van overheidsbeleid raakt vooral investeringsbeslissingen, terwijl de lagere aantrekkelijkheid aangeeft dat EPV zonder saldering voor veel corporaties structureel minder interessant wordt.

- **5. Complexe en soms onduidelijke regelgeving (EPV 1.0 en 2.0)**

Regelmatig genoemd, maar minder vaak dan bovengenoemde vier thema's.

Veel corporaties vinden voorwaarden en rekenregels van EPV 2.0 niet duidelijker dan die van EPV 1.0. Er zijn interpretatieverschillen tussen adviseurs, corporaties en toezichthouders, waardoor vertraging en risico's ontstaan. Corporaties benadrukken dat EPV 2.0 inhoudelijk moderner is, maar niet eenvoudiger in uitvoering.

- **6. Beperkte toepasbaarheid bij collectieve opwek en meergezinswoningen**

Minder genoemd dan de andere knelpunten, maar wel structureel aanwezig.

De regeling sluit vooral aan bij individuele woningen: 87% van alle EPV-woningen uit de enquête betreft eengezinswoningen. Slechts 13% is meergezinsbouw. Dit structurele verschil maakt de EPV minder bruikbaar voor stedelijke corporaties en projecten met collectieve systemen zoals warmtenetten of gedeelde PV-installaties.

SAMENGEVAT

De meeste corporaties waarderen het doel van de EPV — betaalbare, energiezuinige woningen — maar ervaren de uitvoering als complex, administratief zwaar en financieel onzeker. De hoge administratieve lasten vormen een structurele drempel, terwijl de versnelde afschaffing van de salderingsregeling het fundament van de financiële haalbaarheid van EPV-projecten aantast. Hierdoor blijft de toepassing beperkt en achten corporaties het onder de huidige voorwaarden zeer onwaarschijnlijk dat er op korte termijn meer EPV-woningen worden opgeleverd.

“De regeling is administratief zwaar en lastig uit te leggen aan huurders.”

“Door de afbouw van salderen zijn wij gestopt met alle nieuwe EPV-projecten.”

“We kunnen geen langetermijnkeuzes maken zolang beleid steeds verandert.”



Verschillen in houding en ervaring met de EPV

De enquête laat zien dat corporaties verschillend tegen de EPV aankijken, afhankelijk van hoe en of zij het instrument toepassen. Daarom is het relevant om niet alleen onderscheid te maken tussen corporaties mét en zonder EPV-woningen, maar ook om te kijken naar verschillen binnen die groepen—met name tussen corporaties die het instrument nog actief toepassen en corporaties die ermee zijn gestopt. Deze analyse beschrijft drie groepen corporaties, hoe zij de EPV waarderen, welke knelpunten zij ervaren en hoe deze verschillen in de praktijk doorwerken. Hiermee wordt zichtbaar in hoeverre bekendheid met het instrument leidt tot waardering of juist tot terughoudendheid.

CORPORATIES DIE EPV GEBRUIKEN

Waardering en ervaren meerwaarde

Binnen deze groep (N=40) benoemt een aanzienlijk deel duidelijke voordelen;

- EPV helpt om extra investeringskosten te dekken en een aanvullende kasstroom te genereren.
- EPV maakt het mogelijk om betaalbare, energiezuinige woningen te realiseren.
- Corporaties benadrukken dat EPV helpt bij het waarborgen van woonlastenneutraliteit en bij het deels oplossen van het split-incentive-probleem.

Een kleine groep EPV-toepassers laat zien dat de regeling ook goed kan functioneren. Zij ervaren geen of weinig problemen en geven aan dat zij de EPV zouden blijven toepassen als salderen niet zou verdwijnen. Voor deze corporaties blijft de EPV een stabiel middel om betaalbare, energiezuinige woningen te realiseren.

Knelpunten voor deze groep

Toch ervaart ook deze groep aanzienlijke uitvoeringsproblemen;

- ±60% maakt zich zorgen over het wegvallen van salderen.
- ±45% ervaart hoge administratieve lasten.
- ±35% noemt slechte uitlegbaarheid richting huurders.
- ±30% noemt dat de EPV onvoldoende financiële dekking biedt.
- Ruim 70% ervaart dat EPV 2.0 de lasten niet verlaagt. Het gaat specifiek om administratieve en uitvoeringslasten, niet om financiële lasten of woonlasten voor huurders.

Gevolg: toepassing neemt af

Ondanks de ervaren meerwaarde is deze groep steeds terughoudender;

- ±1/3 van de corporaties die EPV toepassen geeft aan gestopt te zijn met nieuwe EPV projecten. Vermoedelijk zijn dit er meer.
- ±1/3 van de corporaties die EPV toepassen past de EPV alleen nog in uitzonderingsgevallen toe.

De combinatie van beleidsrisico's en administratieve druk remt verdere opschaling.

“Het stelt ons in staat om de extra kosten van de EPV-woning af te dekken, een extra kasstroom te genereren en de huurder een woning met beheersbare maandlasten te bieden”

CORPORATIES DIE ZIJN GESTOPT MET EPV

Uit de kwalitatieve toelichtingen blijkt dat een 14 van de 40 EPV-corporaties die EPV toepassen momenteel geen nieuwe EPV-woningen meer realiseert—veelal vanwege de afschaffing van salderen of administratieve druk.

Kenmerken van deze groep

- Zij kennen de regeling goed;
- Zij zijn vaak begonnen vanuit positieve verwachtingen;
- Hun stopzetting is meestal reactief, ingegeven door externe factoren.

Meest genoemde redenen om te stoppen

- Wegvallen van saldering → meest genoemd ($\pm 60\%$);
- Te hoge administratieve lasten → $\pm 45\%$;
- Risico's rond compensatie en monitoring → $\pm 20-25\%$.

Deze groep is niet negatief over het principe, maar vindt de regeling in de praktijk niet meer uitvoerbaar of financieel verantwoord.

CORPORATIES DIE GEEN EPV GEBRUIKEN

Bij deze groep (N=47) overheerst een kritische of afwachtende houding. Zij beoordelen de EPV vooral op basis van de complexiteit van de regeling en de onzekerheid in het beleidskader.

Redenen om niet te starten

- Verwachting van te hoge administratieve lasten;
- Twijfel over financiële voordelen;
- Onzekerheid over saldering en regelgeving;
- Gebrek aan vertrouwen in uitvoerbaarheid;
- Niet passend bij projecten (bijv. veel meergezinswoningen → slechts 13% van alle EPV-woningen betreft MGW).

Veel corporaties geven aan EPV alleen te hebben overwogen bij pilots, maar niet te schaalsgewijs te willen inzetten onder de huidige voorwaarden.

Verschillen in houding en ervaring tussen corporaties met en zonder EPV-woningen

De enquête laat een duidelijk onderscheid zien tussen drie groepen corporaties in hun houding ten opzichte van de EPV. Corporaties die de EPV (nog) toepassen, zien de meerwaarde ervan voor het dekken van investeringskosten en het realiseren van energiezuinige woningen, maar ervaren tegelijkertijd aanzienlijke knelpunten, met name rond administratieve lasten en beleidsrisico's, waardoor zij terughoudender worden in verdere toepassing. Een tweede groep heeft de EPV wel toegepast, maar is gestopt; deze corporaties zijn doorgaans goed bekend met het instrument en stonden er aanvankelijk positief tegenover, maar hebben zich vanwege externe ontwikkelingen, zoals de afbouw van salderen en uitvoeringslasten, teruggetrokken. De derde groep, die geen EPV gebruikt, heeft overwegend een kritische of afwachtende houding en laat zich vooral leiden door verwachte complexiteit, beperkte financiële voordelen en onzekerheid over de uitvoerbaarheid, waardoor zij er bewust voor kiezen het instrument niet (breed) in te zetten.

“We zouden door willen gaan met EPV, maar de afbouw van salderen maakt de businesscase onmogelijk.”

Huurdersperspectief

De ervaringen van huurders bieden belangrijke aanvullende inzichten op de evaluatie van de EPV. Waar corporaties vooral kijken naar uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid, richten huurders zich op comfort, betaalbaarheid, informatievoorziening en vertrouwen in stabiel beleid. Omdat de EPV-enquête door veel corporaties niet breed is gedeeld—uit zorg dat discussies over het verdwijnen van salderen tot onrust of onzekerheid bij huurders zouden leiden—is aanvullend een gesprek gevoerd met enkele EPV-huurders. Tijdens deze sessie deelden zij hun ervaringen, zorgen en suggesties.

COMMUNICATIE EN TRANSPARANTIE

Huurders geven aan dat zij onvoldoende uitleg ontvangen over de werking van de EPV, de installaties en de relatie tussen de EPV-vergoeding en hun energierekening. De initiële instructie bij oplevering wordt vaak als minimaal ervaren, en het ontbreken van een duidelijke, toegankelijke handleiding voor het gebruik van de woning en installaties wordt door huurders als vervelend en onpraktisch benoemd. Hierdoor vertrouwen huurders vooral op hun eigen energierekening in plaats van op rapportages van de corporatie, omdat niet altijd duidelijk is hoe de verrekening werkt.

COMFORT GOED, BETAALBAARHEID ONZEKERDER

Alle huurders spreken positief over het wooncomfort:

- “Zomers, ’s winters, maakt niet uit, het is altijd goed.”
- “De grootste opbrengst is het wooncomfort.”

Toch staat de betaalbaarheid onder druk. De afbouw van saldering en toenemende terugleverkosten maken dat sommige huurders zich zorgen maken over hun stijgende woonlasten:

- “Ik kan 4000 kWh per jaar terugleveren en dat levert €4 op; de rest zijn terugleverkosten.”
- “Straks betaal ik €200 EPV én terugleverkosten... er is geen eind in zicht.”

Huurders ervaren grip op hun energierekening door actief te sturen op energiegebruik (wassen op zonnige uren, wisselen van leverancier), maar geven aan te begrijpen dat niet iedereen dit kan of wil

GEBRUIKERSGEDRAG EN COMPLEXITEIT VAN INSTALLATIES

Huurders benadrukken dat goed functioneren van het energiesysteem sterk afhangt van bewonersgedrag en kennis van de installaties. De woningen bevatten meerdere technische systemen (warmtepomp, WTW, lage-temperatuurverwarming, zonnepanelen), die niet altijd intuïtief werken. “Je moet er iets voor doen.”

Huurders geven aan behoefte te hebben aan:

- duidelijke en herhaalde instructie;
- een laagdrempelig aanspreekpunt (‘iemand die je kunt bellen’);
- beter inzicht in prestaties via app of rapportage, mits consistent aangeleverd.

VERTROUWEN

De afbouw van de salderingsregeling is al langere tijd bekend. Na eerdere plannen voor een stapsgewijze afbouw besloot de Tweede Kamer in 2023 al tot tot een versnelde, volledige beëindiging van de salderingsregeling, per 2027. Uit gesprekken met huurders blijkt dat deze wijziging in vorm en tempo door veel huurders niet als zodanig is meegekregen, waardoor het gevoel ontstaat dat ‘spelregels worden veranderd’.

Quotes van huurders:

“Je bent een spel aan het spelen, en de spelregels worden veranderd.”
“Dat voordeel dat ik eerst had, is nu weg.”

Huurders ervaren dat beleidswijzigingen en marktontwikkelingen directe invloed hebben op hun maandlasten. Daardoor ontstaat onzekerheid over hun financiële positie en de toekomstige invulling van de EPV. Het probleem is niet dat beleid ontbreekt, maar dat de gevolgen onvoldoende voorspelbaar en lastig uitlegbaar zijn. Huurders pleiten daarom voor consistent beleid, tijdige en duidelijke communicatie over gevolgen voor woonlasten en een actieve rol van de overheid bij het eerlijk verdelen van opbrengsten en kosten.

SAMENGEVAT

De EPV-woning wordt door huurders ervaren als comfortabel en energiezuinig. Tegelijkertijd maken zij zich zorgen over stijgende woonlasten door veranderende uitwerking van regels, terugleverkosten en onduidelijke verrekening. Het vertrouwen van huurders staat hierdoor onder druk: niet omdat beleid ontbreekt, maar omdat de gevolgen van beleidskeuzes voor hun persoonlijke woonlasten onvoldoende voorspelbaar en uitlegbaar zijn. Volgens huurders zijn een duidelijke en doorlopende informatievoorziening, inzicht in prestaties en consistente communicatie over beleidsontwikkelingen cruciaal om vertrouwen te krijgen en te behouden.



Toekomstbestendigheid van de EPV

De toekomstbestendigheid van de EPV gaat in deze evaluatie over de vraag of woningcorporaties de huidige regeling onder de bestaande beleids- en marktomstandigheden structureel kunnen en willen blijven toepassen. Het gaat dus niet om een abstracte toekomstvisie op het instrumentinstrument voor hun verduurzamingsstrategie, maar om de praktische houdbaarheid van de huidige EPV in de dagelijkse uitvoering.



1. Houdbaarheid onder druk

Uit de enquête blijkt dat de houdbaarheid onder druk staat. Circa 60% van de corporaties met EPV-woningen geeft aan dat de afschaffing van de salderingsregeling directe gevolgen heeft voor hun projecten. Bij $\frac{1}{3}$ van deze groep wordt bij nieuwe projecten geen verregaande verduurzaming doorgevoerd en/of worden kosten op een andere wijze verrekend, bijvoorbeeld via een huurverhoging als dat mogelijk is (beperkt bij sociale huur). Een kleinere groep past de regeling nog slechts beperkt of in uitzonderingsgevallen toe. Opschaling van de EPV blijft daarmee uit.

2. Beleids- en uitvoeringsrisico's remmen opschaling

Hoewel het onderliggende principe van prestatiebeloning breed wordt gewaardeerd, noemen corporaties hoge administratieve lasten ($\pm 45\%$) en onvoldoende financiële dekking van meerkosten ($\pm 30\%$) als structurele belemmeringen om de EPV toe te passen. De toekomstbestendigheid van de EPV wordt daarmee in de praktijk vooral bepaald door beleidszekerheid, uitvoerbaarheid en financiële houdbaarheid. Zonder versterking van deze randvoorwaarden blijft de regeling beperkt toepasbaar.

De onzekerheid over salderen, terugleverkosten en nieuwe regels voor 2027 maakt dat huurders hun toekomstige woonlasten moeilijk kunnen inschatten.



3. Eenvoud en flexibiliteit als randvoorwaarden voor toekomstbestendigheid

Veel corporaties zien mogelijkheden om de huidige EPV toekomstbestendiger te maken door het vereenvoudigen van de regeling, maar doelen daarmee niet op het schrappen van het prestatieprincipe. De behoefte richt zich op:

- Eenvoudigere uitvoering en administratie;
- De rekenmethodiek van de EPV is niet het knelpunt; die lijkt op bestaande energieprestatieberekeningen. De administratieve last ontstaat door extra eisen voor monitoring, compensatie en dossieropbouw (±45% noemt dit), waardoor vereenvoudiging vooral in een lagere verantwoordingslast ligt;
- Meer flexibiliteit voor verschillende woningtypen. De EPV is nu vooral toepasbaar bij eengezinswoningen (87% van alle EPV-woningen in de enquête). Corporaties geven aan dat toekomstbestendigheid vraagt om meer ruimte voor collectieve opwek, gedeelde installaties en toepassing in meergezinscomplexen;
- Betere aansluiting op andere regelgeving zoals ISDE en SDE++;
- Corporaties zien kansen als EPV-eisen beter geïntegreerd worden met BENG, NOM-eisen of wijkgerichte verduurzaming, zodat er minder parallelle regimes bestaan.

4. Financieel haalbaar en sociaal verantwoord

Voor corporaties is toekomstbestendigheid alleen mogelijk wanneer de regeling betaalbaar blijft voor huurders en tegelijkertijd voldoende financiële zekerheid biedt voor investeringen.

- Circa 30% van de EPV-corporaties geeft expliciet aan dat de EPV onvoldoende financiële dekking biedt om de meerkosten van zeer energiezuinige woningen op te vangen, met name bij strengere prestatie-eisen, monitoring en risico's op compensatie. Andere corporaties ervaren de financiële houdbaarheid van de EPV niet zozeer als een direct tekort, maar wel als kwetsbaar of onzeker, mede door beleids- en marktrisico's zoals bijvoorbeeld terugleverkosten.
- Huurders waarderen het hoge wooncomfort, maar geven aan dat hun woonlasten onder druk staan door veranderende energieprijzen en terugleverkosten.

Deze combinatie maakt dat ca. 1/3 van de corporaties die EPV toepassen, pleiten voor herijking van tarieven en/of aanvullende waarborgen, terwijl voor huurders vooral het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit in de praktijk geborgd moet blijven.

5. Ervaring laat zien dat de regeling kan werken

De enquête en de gesprekken laten zien dat er corporaties zijn die de EPV al langere tijd succesvol toepassen. Zij ervaren weinig problemen en hebben tevreden huurders. Hun succesfactoren zijn:

- duidelijke instructie en begeleiding voor huurders;
- een goed functionerend monitorings- en onderhoudsproces;
- voorspelbaarheid van opbrengsten in de eerste jaren.

Deze corporaties geven aan dat zij de EPV graag zouden blijven gebruiken als het beleidskader stabiliseert, met name rondom salderen en terugleverkosten. Hun ervaringen tonen dat het principe van de EPV goed kan functioneren, maar bevestigen tegelijk dat dit alleen werkt binnen een stabiele beleidsomgeving en met voldoende uitvoeringscapaciteit.

Conclusie: Een besluit als de EPV kan toekomstbestendig zijn, maar niet in de huidige vorm

De enquête laat zien dat het principe van de EPV breed wordt gewaardeerd, maar dat de huidige regeling in haar huidige vorm niet toekomstbestendig is. Met name de sterke koppeling van de EPV aan zonnepanelen en teruglevering maakt de regeling kwetsbaar voor beleids- en marktontwikkelingen, zoals het verdwijnen van salderen en de invoering van terugleverkosten. Corporaties ervaren daarnaast hoge administratieve lasten en beperkte toepasbaarheid, terwijl huurders het comfort waarderen maar zich zorgen maken over onvoorspelbare woonlasten. Toekomstbestendigheid vraagt daarom niet alleen om stabiel beleid en lagere uitvoeringslasten, maar ook om een minder sterke afhankelijkheid van teruglevermechanismen, betere aansluiting bij verschillende woningtypen (ook collectieve systemen) en een duidelijke duiding van de effecten van beleidskeuzes en -besluiten op de woonlasten van huurders. Met deze randvoorwaarden kan een regeling of besluit uitgroeien tot een duurzaam en schaalbaar instrument.

Thema	Wat is nodig?	Waarom belangrijk?
Stabiliteit en duidelijkheid	Stabiele spelregels, meer duidelijkheid over salderen, terugleverkosten en het effect daarvan op woonlasten	Corporaties durven pas te investeren bij voorspelbaarheid; huurders vertrouwen op stabiele woonlasten
Lagere uitvoeringslasten	Minder rapportage- en monitoringsverplichtingen	45% van corporaties ziet administratie als drempel; remt toepassing
Financiële zekerheid	Herijking tarieven of aanvullende waarborgen	EPV dekt meerkosten vaak niet; huurders ervaren druk door terugleverkosten
Flexibiliteit	Toepassing voor appartementen, collectieve opwek, diverse woningtypen	87% van EPV-woningen is grondgebonden; beperkte bruikbaarheid in stedelijke gebieden
Duidelijke informatie	Eenduidige uitleg aan huurders, voorspelbare verrekening	Huurders ervaren minimale instructie en onzekerheid over kosten
Behoud van het prestatieprincipe	Focus op aantoonbare energieprestatie	Breed gewaardeerd door corporaties; sluit aan bij wens voor betaalbare verduurzaming

Beleidsmatig vervolg op basis van enquête en huurderservaringen

(Let op: onderstaande punten zijn geen rangorde; het zijn acht voorwaarden die volgens corporaties én huurders nodig zijn voor een toekomstbestendig instrument.)

01 Zorg voor stabiliteit en voorspelbaarheid

Uit de enquête en interviews komt een heldere rode draad naar voren: huurders en corporaties voelen zich afhankelijk van steeds veranderende 'spelregels'. Terugleverkosten, afbouw van saldering en onzekere energieprijzen zorgen voor wantrouwen en afnemende interesse in EPV-projecten. Huurders zeggen letterlijk: "Je bent een spel aan het spelen en in een kwartier worden de spelregels veranderd." Corporaties geven aan dat niet per se het "uitleggen van het verdienmodel" richting huurders nodig is, maar wel dat de EPV uitlegbaar, eerlijk en stabiel moet blijven. De regeling was bovendien nooit bedoeld om financieel sluitend te zijn voor corporaties — maar wél om investeringen mogelijk te maken binnen redelijke grenzen.

Suggesties

- Ontwikkel een structureel kader voor verrekening van opgewekte energie, onafhankelijk van marktvolatiliteit.
- Leg dit vast in een meerjarig beleidsbesluit, zodat investeringen op lange termijn mogelijk blijven.
- Voorkom plotselinge ingrepen in tarieven of terugleverkosten die de woonlasten beïnvloeden.
- Overweeg flankerend beleid voor de periode ná afbouw van saldering (bijv. compensatie, stimulans voor batterijen of collectieve oplossingen).

02 Maak uitvoering eenvoudiger

Corporaties noemen de administratieve last de grootste drempel — niet het principe van prestatiebeloning. Bij corporaties die EPV toepassen zit de ervaren complexiteit vooral in de uitvoering: monitoringverplichtingen, interpretatie van normen, compensatieregels en aanvullende verantwoording bovenop bestaande processen. Corporaties zonder EPV benoemen vooral de verwachte complexiteit en onzekerheid over uitvoerbaarheid als reden om niet te starten. In beide groepen leidt deze complexiteit tot terughoudendheid. Huurders ervaren dit indirect: zij vinden jaaroverzichten vaak onduidelijk en gebruiken hun eigen energierekening als belangrijkste bron voor inzicht.

Suggesties

- Ontwikkel via RVO een gestandaardiseerd en verplicht toepasbaar rekenmodel voor EPV-vaststelling.
- Introduceer een lichte variant van het instrument voor projecten met aantoonbare prestaties, bijvoorbeeld gekoppeld aan bestaande keurmerken waarbij prestatieborging vooraf aantoonbaar is.
- Stimuleer gebruik van slimme meterdata en automatische monitoring om rapportages te vereenvoudigen en fouten te voorkomen.

Beleidsmatig vervolg op basis van enquête en huurderservaringen

03 Vergroot de toepasbaarheid – ook voor appartementen en collectieve systemen

EPV wordt vaak toegepast bij grondgebonden woningen. Meergezinswoningen en BENG/collectieve systemen blijven achter, terwijl corporaties de grootste verduurzamingsopgave juist daar verwachten.

Suggesties

- Ontwikkel een EPV-variant voor collectieve opwek (dakcollectieven, wijkinstallaties, gedeelde warmtepompen).
- Zorg dat EPV beter aansluit op BENG-normen en renovatiestandaarden, zodat corporaties niet dubbel hoeven te administreren.
- Laat (meer) combinaties toe met andere regelingen (SDE++, ISDE), mits transparant voor huurders.

04 Borg betaalbaarheid en begripelijkheid voor huurders

Uit huurdersgesprekken komt een helder beeld: comfort is uitstekend, maar betaalbaarheid staat onder druk door terugleverkosten en onvoorspelbaarheid. Huurders hoeven geen financiële modellen te begrijpen, maar willen wél weten: “Wat betekent dit voor mijn woonlasten, nu en in de toekomst?”

Suggesties

- Voer een eenduidige methode voor woonlastenneutraliteit in, zodat overleg met huurders en toetsing eenvoudiger wordt.
- Herijk EPV-maxima periodiek op basis van inflatie.
- Onderzoek mogelijkheden voor investeringssubsidies of rentekortingen voor corporaties met structurele EPV-projecten.

05 Stimuleer gebruik, kennisdeling en ondersteuning voor bewonersgedrag

Zowel enquête als interviews laten zien dat bewonersgedrag cruciaal is voor haalbare energieprestaties. Veel problemen komen voort uit ondoelmatig gebruik (“deuren open bij 32°C”). Huurders willen duidelijke instructie en vaste aanspreekpunten. Corporaties die de regeling goed toepassen, boeken stabiele resultaten.



Beleidsmatig vervolg op basis van enquête en huurderservaringen

Suggesties

- Richt via RVO/Aedes één EPV-kennisplatform in met praktijkvoorbeelden, standaarddocumenten, monitoringstips en gegevens van succesvolle corporaties.
- Stimuleer regionale samenwerking tussen corporaties, installateurs en energiecoöperaties.
- Ontwikkel materialen en trainingen voor bewonersinstructie, inclusief aanspreekpunten bij storingen of gebruiksvragen.

06 Moderniseer het huur- en servicekosten-kader aan

De huidige regels beperken flexibiliteit. Uit praktijkgesprekken blijkt dat corporaties soms lagere EPV hanteren om woonlasten acceptabel te houden, wat investeringen minder rendabel maakt. Tegelijk willen huurders duidelijkheid en eerlijkheid.

Suggesties

- Onderzoek hoe huurprijsbeleid beter kan aansluiten bij energieprestaties, bijvoorbeeld door aftopping te vermijden bij woningen met zeer lage energievraag.
- Maak het mogelijk om (het delen van) energieprestaties via servicekosten te verrekenen, mits volledig transparant. Het gevaar is dat dit mogelijk een complexe route is.

- Formuleer een helder alternatief voor situaties waarin EPV niet passend is.
- Huurverhogingen op basis van bewezen energiebesparing (als alternatief, niet als aanvulling op EPV).

07 Ontwikkel een toekomstbestendig opvolginstrument

Met het beëindigen van salderen verschuift de balans tussen investering en energiebesparing, waardoor de EPV als prikkel voor het oplossen van het split-incentive aan effectiviteit verliest. Corporaties zien hierdoor risico's en vragen om een eenvoudiger en robuuster systematiek.

Suggesties

- Ontwikkel een EPV-opvolger waarin reductie van energievraag en prestaties van de woning centraal staan, niet het teruglevermechanisme.
- Ontwerp een woonlastenprestatievergoeding (WPV): eenvoudiger te beheren, stabiel en geschikt voor collectieve opwek of warmtenetten.
- Maak prestatieafspraken modulair door onderscheid te maken tussen woningprestaties (zoals isolatie en warmtevraag), installatieprestaties (werking en betrouwbaarheid van technische systemen) en bewonersondersteuning (instructie, begeleiding en inzicht in gebruik). Hierdoor worden verantwoordelijkheden duidelijker, prestaties beter toetsbaar en risico's beheersbaarder.

Beleidsmatig vervolg op basis van enquête en huurderservaringen

08 Verduidelijk verantwoordelijkheden en prestatieborging

Uit de enquête blijkt dat corporaties onzekerheid ervaren over prestaties van installaties, compensatieverplichtingen en de verdeling van risico's bij tegenvallende energieopwek. Meerdere respondenten geven aan dat langdurige garanties en duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden voor hen randvoorwaardelijk zijn om EPV toe te passen. Onzekerheid over deze punten vergroot de financiële en administratieve risico's en werkt remmend op projecten.

Suggesties

- Maak heldere afspraken over verantwoordelijkheidsverdeling tussen corporaties, installateurs en andere marktpartijen bij tegenvallende prestaties.
- Stimuleer langdurige prestatieafspraken en garanties op installatie- en systeemniveau.
- Verken mogelijkheden voor onafhankelijke monitoring of certificering om prestaties transparanter en objectiever vast te stellen.





Conclusie

De evaluatie laat zien dat het principe van de Energieprestatievergoeding (EPV) – een vergoeding voor aantoonbare energieprestatie als middel om betaalbare verduurzaming mogelijk te maken – breed wordt gewaardeerd door corporaties die ermee werken. Alle corporaties die aan de enquête hebben meegewerkt en die EPV-woningen verhuren, geven aan dat het EPV-principe voor hen meerwaarde heeft: het helpt meerkosten te dekken, stabiliseert woonlasten en verkleint het split-incentive tussen verhuurder en huurder.

Deze volledige waardering van het principe staat in contrast met de grote terughoudendheid over de huidige uitvoering. De drie grootste knelpunten zijn:

- **Beleids- en markt(on)zekerheid** – met name de afbouw van salderen; $\pm 60\%$ ziet dit als risico en 1/3 van de EPV-corporaties is al gestopt met nieuwe projecten.
- **Hoge administratieve lasten** – door $\pm 45\%$ genoemd; EPV 2.0 leidt niet tot de beoogde lastenverlichting.
- **Beperkte toepasbaarheid** – 80% van de EPV-woningen zijn een ééngezinswoning; 20% meergezinswoningen.

Tegelijkertijd tonen de gesprekken met huurders dat zij het wooncomfort als zeer hoog beoordelen, maar dat onzekerheid over woonlasten sterk toeneemt door wisselend beleid, terugleverkosten en beperkte uitleg over verrekening.

De conclusie van deze evaluatie is dat de EPV als concept functioneert maar dat de huidige regeling in deze vorm niet toekomstbestendig is. Beleidsdynamiek, administratieve complexiteit en beperkte toepasbaarheid maken grootschalige opschaling onrealistisch, ondanks de brede waardering voor het onderliggende principe van prestatiebeloning.

